



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

.....napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2025. szeptember 11-i ülésére

Tárgy: Zalaegerszeg-Alsóerdő, 24502 hrsz.-ú, állami tulajdonú ingatlan
térítésmentes igénylése

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Műszaki Osztály
Bolla Anikó
vagyongazdálkodási szakreferens

Egyeztetve:

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási
szempontból ellenőrizte:**

Közigazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita

**Törvényességi és tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály
Dr. Sipos János

Tisztelt Közgyűlés!

„Alsóerdei Sport- és Rekreációs Központ fejlesztése” tárgyú projektben megvalósuló fejlesztéseink részét képezte a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) kizárólagos tulajdonában lévő alsóerdei Vendégház felújítása.

A Vendégház mellett található a Magyar Állam tulajdonában álló zalaegerszegi 24502 hrsz.-ú, rét és gazdasági épület megnevezésű, 2561 m² területű zártkerti ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

A Nemzeti Földalapba tartozó ingatlan vonatkozásában a tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 3. § (1) bekezdése értelmében a Magyar Állam nevében az agrárpolitikáért felelős miniszter (továbbiakban: miniszter) az általa vezetett minisztérium (Agrárminisztérium) mint a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv útján gyakorolja. (1. sz. melléklet: *tulajdoni lap*)

Az ingatlan Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (ZÉSZ) szerint Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozó beépítésre szánt terület. Az övezetben a munkásszállás kivételével szállás jellegű épület is elhelyezhető. (2. sz. melléklet: *ZÉSZ kivonat*)

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 258/2021. (XI.18.) határozatában foglaltak alapján az Ingatlan használatba vétele vonatkozásában megbízási szerződést kötött előbb 2024.október 15. napjáig tartó határozott időre, majd újabb egy évre, 2025.október 15. napjáig tartó határozott időre.

Az Agrárminisztérium Földalap Gazdálkodási Főosztálya - megkeresésünkre válaszolva - tájékoztatta önkormányzatunkat, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. §-a, és az Nfatv. 22. §-ában foglaltak lehetőséget biztosítanak az ingatlan térítésmentes tulajdonba adására.

A nemzeti földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény vonatkozó rendelkezései:

A 22. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet a földrészlet fekvése szerinti önkormányzat részére ingyenesen tulajdonba adható abban az esetben, ha az 5 hektárt meg nem haladó méretű földrészlet a kérelem benyújtását megelőző 3 évben hasznosítatlan vagy kizárólag megbízási szerződéssel hasznosított volt.

Az Nfatv. 22. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontja alapján a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet a földrészlet fekvése szerinti önkormányzat részére ingyenesen tulajdonba adható törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése, továbbá a kisajátításról szóló törvényben megjelölt, a kisajátítást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében.

Az Nfatv. 22. § (3) bekezdése alapján az e § szerinti tulajdonba adásról Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervjavaslata alapján a Kormány nyilvános határozattal dönt.

Az önkormányzat TOP és MVP projekt keretében 2022. évben valósította meg a volt alsóerdei napközis táborként ismert területen az Alsóerdei Sport- és Élményparkot az önkormányzat tulajdonában álló Zalaegerszeg, 0116/1 hrsz.-ú 36.424 m² területű ingatlanon.

A projekt keretében sor került az Élményparkkal szemben elhelyezkedő - az önkormányzat tulajdonában lévő - 24501/2 hrsz.-ú „kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági

épület” megnevezésű, 1639 m² nagyságú ingatlanon található 278 m² nagyságú felépítmény rendeltetésének megváltoztatására gazdasági épületről vendégházra, mely épület rendezvények helyszínéül szolgál.

A vendégházakra az igény a sport és rekreációs programoknak és a turisztikai attrakcióknak köszönhetően növekszik.

A 24502 hrsz.-ú ingatlanon található épület rendeltetésének megváltoztatása – a későbbiekben szálláshelyként történő hasznosításra is alkalmas – vendégházra, lehetőséget nyújtana gyermek- és ifjúsági táboroztatás keretében önkormányzatunknak a településfejlesztési és turisztikai funkciók mellett a sport és ifjúsági feladatok ellátására is.

Az ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba vétele az alábbi jogszabályokban meghatározott önkormányzati feladatok ellátását biztosítaná:

1. a tulajdonszerzés a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c) és q) pontjában megjelölt közérdekű célja:
 - terület- és településrendezés,
 - sportinfrastruktúra fejlesztése,
2. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdésében meghatározott, a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok közül különösen az Mötv. 13. § (1) bekezdés 1., 13., 15. pontjában szereplő:
 - településfejlesztés, településrendezés,
 - turizmussal kapcsolatos feladatok,
 - sport, ifjúsági ügyek ellátása.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. §-ában és 74. §-ában meghatározott feladatok ellátását szintén elősegíti az ingyenesen átruházott ingatlan. A Méptv. 74. § (1) bekezdése alapján a településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, valamint a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése is.

Az ingatlan térítésmentes tulajdonba adásával kapcsolatban az Agrárminisztérium Földalap Gazdálkodási Főosztálya önkormányzatunknak küldött levelében - többek között - az alábbi tájékoztatást adta:

A térítésmentes tulajdonba adás iránti eljárás megkezdéséhez a www.foldalap.am.gov.hu honlap Dokumentumtár – Önkormányzat tulajdonba adási kérelmek menüpontban lévő „Formanyomtatvány ingyenes önkormányzati tulajdonba adáshoz” linkről letölthető formanyomtatvány kitöltése, és az alább felsorolt mellékletek megküldése szükséges:

- *Képviselő-testületi határozat a formanyomtatvány 2. pontjában meghatározott tartalommal;*
- *hatályos településrendezési terv és helyi építési szabályzat kivonata, amelyen a kérelmezett ingatlan és annak övezeti besorolása beazonosítható.*

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (4) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek - az állam kivételével - eleget kell tennie a következő feltételeknek:

- a) a nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megóvni azzal, hogy a juttatási cél megvalósítása érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állagmegóvási kötelezettség megszegésének;*
- b) az átruházott vagyon hasznosításáról évente beszámol a vagyont átadó szervezet felé.*

A térítésmentes ajánlat előzetes támogatása esetén a jogszabályi rendelkezések betartása érdekében el kell készíttetni az ingatlan értékbecslését a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 4/A. §-ában meghatározott, az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői névjegyzékben az értékbecslési szakterületnek megfelelő ágazati szakértői jogosultsággal rendelkező szakértővel. Az értékbecslés költségét az önkormányzatnak szükséges megfizetnie.

Az ingatlan ingyenes tulajdonba adásával összefüggésben felmerülő költségeket (mint például a vagyonátruházási illeték, ingatlanügyi hatósági eljárás költsége, ügyvédi munkadíj, ingatlan tulajdonba adásával kapcsolatos jogszabályi költségek, esetlegesen fizetendő általános forgalmi adó) önkormányzatunknak kell viselnie. Ezen költségek vállalásáról az önkormányzat képviselőjében a polgármester nyilatkozni fog a térítésmentes tulajdonbaadási kérelem benyújtásakor.

A térítésmentes tulajdonbaadás iránti kérelemhez szükséges a Közgyűlés határozata, amely tartalmazza a tulajdonszerzési célt és felhatalmazást arra vonatkozóan, hogy a polgármester az ügylet megvalósításának érdekében szükséges valamennyi intézkedés megtételére jogosult, ideértve a szerződés aláírását is.

Tájékoztatom tisztelt Közgyűlést, hogy az ingatlan térítésmentes tulajdonbaadási eljárás lefolytatásának időtartamára önkormányzatunk kezdeményezte a 2025. október 15. napján lejáró megbízási szerződés hosszabbítását is.

Az előterjesztést az illetékes bizottságok megtárgyalták és az alábbi határozatokat hozták:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 155/2025. (IX.01.) határozata

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 11 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Műszaki Bizottság 96/2025. (IX.02.) határozata

A bizottság az előterjesztést egyhangúlag - 11 igen szavazattal - támogatta.

Gazdasági Bizottság 114/2025. (IX.03.) határozata

A bizottság az előterjesztést 14 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-ában, valamint a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 22. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontjában foglalt előírásoknak megfelelően az állami vagyon tulajdonjogának Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata javára történő térítésmentes tulajdonba adását kezdeményezi az alábbi ingatlan vonatkozásában:

Az érintett ingatlan adatai:

Település, fekvés	Helyrajzi szám	Művelési ág	Magyar Állam tulajdoni hányad	Tulajdonosi joggyakorló	Terület (ha)	Kat.jöv. (AK)
Zalaegerszeg, zártkert	24502	rét és gazdasági épület	1/1	Agrárminisztérium, mint a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv	0,2561	10,68

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (ZÉSZ) szerint a Zalaegerszeg, 24502 hrsz-ú ingatlan (továbbiakban: ingatlan) Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozik, beépítésre szánt terület.

Az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetése lehet a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató, valamint szállás jellegű épület is.

Az ingatlan térítésmentes tulajdonba vételének célja:

A Zalaegerszeg, Alsóerdő területén létesült sport- és turisztikai objektumok jelentős vonzerőt képeznek Zalaegerszeg körzetében, így a városba érkező vendégek, turisták elhelyezése érdekében szükséges a közösségi terek bővítése.

Az ingatlan térítésmentes tulajdonba vétele az Alsóerdei Sport- és Élmenypark közvetlen szomszédságában lehetőséget biztosítana a későbbiekben szálláshelyként történő hasznosításra is alkalmas vendégház működtetésére, lehetőséget biztosítva önkormányzatunknak a gyermek- és ifjúsági táboroztatás keretében a településfejlesztési és turisztikai funkciók mellett a sport és ifjúsági feladatok hatékonyabb ellátására is.

Az ingatlan elhelyezkedése optimális az Alsóerdőre látogatók kiszolgálásához, mezőgazdasági rendeltetés helyett szabadidős célú hasznosításhoz, ennek érdekében önkormányzatunk az ingatlanon elhelyezkedő épület rendeltetésének vendégházra történő megváltoztatását tervezi.

Az épület rendeltetésének megváltoztatása, a ZÉSZ szerinti - a későbbiekben szálláshelyként történő hasznosításra is alkalmas - vendégházra lehetőséget nyújtana gyermek- és ifjúsági táboroztatás keretében önkormányzatunknak sport és ifjúsági feladatok ellátására is.

Mindezeket figyelembe véve az ingatlan térítésmentes tulajdonba vétele az alábbi jogszabályokban meghatározott önkormányzati feladatok ellátását segítően:

1. kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. §. c) és q) bekezdés:
 - terület- és településrendezés,
 - sportinfrastruktúra fejlesztése,
2. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1., 13., és 15. pont:
 - településfejlesztés, településrendezés,
 - turizmussal kapcsolatos feladatok,
 - sport, ifjúsági ügyek,
3. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. §-ában és 74. § (1) bekezdése alapján településfejlesztési és a településrendezési feladatok ellátását szintén elősegíti az ingyenesen átruházott ingatlan.

A Zalaegerszeg, 24502 hrsz.-ú ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert az ügylet megvalósításának érdekében szükséges valamennyi intézkedés megtételére, ideértve a szerződés, egyéb dokumentumok aláírását is.

Határidő: kérelem benyújtására: 2025. szeptember 19.
térítésmentes vagyonátruházási szerződés aláírására: 2026. november 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. szeptember 4.

Balaicz Zoltán s.k.
polgármester

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Zala Vármegyei Kormányhivatal

Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/54667/2025

2025.08.12

ZALAEGERSZEG

Szektor: 16

Zártkert 24502 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	ha m2 k.fill

. rét és gazdasági épület	4	2561	10.68		

2. bejegyző határozat: 4479/1979.09.06

Terheli a ZALAEGERSZEG Belterület 4955 HRSZ-t illető Vízvezetési szolgálmi jog

II. RÉSZ	
7. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 34862/2020.01.09	
jogcím: jogutódlás 39363/2013.06.17	
utalás: II /6.	
jogállás: tulajdonos	
név: MAGYAR ÁLLAM	
cím: -	
A tulajdonosi jogokat és kötelezettségek összességét az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.; PIR:840363; ÁHTI:380995; KSH számjel: 15840369-8413-312-01)útján gyakorolja.	

III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100

E-mail: vto@ph.zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 253-14/2025.

Tárgy: ZÉSZ kivonat Zalaegerszeg 24502 hrsz.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel: 92-502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (ZÉSZ) szerint a **Zalaegerszeg 24502 hrsz-ú ingatlan** Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezet, beépítésre szánt terület.

A ZÉSZ 26. §-a szerint a kertvárosias lakóövezet előírásai:

„(1) A kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóövezetekben az épületek a 6. melléklet 1. pontjában található rendeltetést tartalmazhatják.

(3) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg a 6. melléklet 1. pontjában meghatározottakon túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben:

- a) a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladékartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.
- b) az előkert építési hely területén elhelyezhető az OTÉK szerinti melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
- c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.

(5) Az övezet területén 2016. 08. 05.-én jogszerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(6) A kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 6. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(7) A kertvárosias lakóövezetekben oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert

- a) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,
- b) 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 5 méternél nem kisebb.

(8) A kertvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(9) Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezet területén a 6. melléklet 1. pontjában meghatározotthoz képest az elhelyezhető lakó rendeltetések száma a meglévő rendeltetési egységek számának növelése nélkül legfeljebb 2 egységgel növelhető, ha az épület használatba vétele 2022. május 27-ig megtörtént.”

A ZÉSZ 6. melléklete szerint az Lke-12 jelű övezetben elhelyezhető rendeltetések és normatív előírások az alábbiak:

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés				
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	munkásszállás kivételével szállás jellegű-
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen			

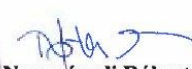
2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

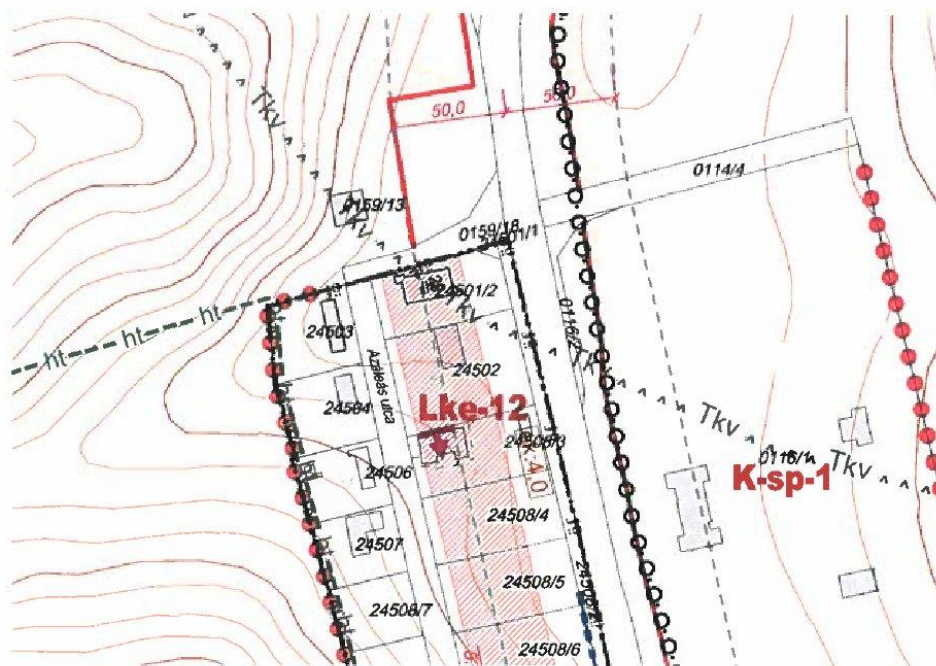
	Kialakítható legkisebb telekszelvény és terület	Beépíthető legkisebb telekszelvény és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkerti legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-12	24 m, 1500 m ²	20 m, 1100 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	6,5 m	50 %

Fenti szabályozás, az országos jogszabályok és a ZÉSZ egyéb előírásai szerint lehet az ingatlant megosztani, ill. beépíteni.

Zalaegerszeg, 2025. augusztus 19.

A Címzetes Főjegyző megbízásából, tisztelettel:


Nagyvárad Róbert
 főépítési osztályvezető



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról (ZÉSZ) szóló 25/2016. (VII.07.) számú rendelete

Zalaegerszeg, 2025. augusztus 19.

A kivonat hiteles:

