



# ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-102, fax: 92/311-474

..... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2018. február 7-ei ülésére

**Tárgy:** Zalaegerszeg 2985 hrsz-ú ingatlan (Batthyány utca - Kölcsey utca sarok) értékesítése

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Műszaki Osztály  
Szabóné Gárdonyi Bernadette :  
vagyongazdálkodási szakreferens

*Szabóné  
B. Gárdonyi Bernadette*

**Egyeztetve:**

-

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző  
Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság

**Közgyűlésre meghívást kap:**

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

Közgazdasági Osztály  
Cziborné Vincze Amália *Cziborné*

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

Önkormányzati Osztály  
dr. Sente Klaudia *Sente Klaudia*

## Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Zalaegerszeg Batthyány utca – Kölcsey utca sarkán található 2985 hrsz-ú 478 négyzetméter nagyságú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, melyet jelenleg zúzalékkövel borított, 22 jármű befogadására alkalmas parkolóként hasznosít. (1. sz. melléklet: tulajdoni lap, 2. sz. melléklet: helyszínrajz)

ZMJV Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (ZÉSZ) szerint az ingatlan Lk-4 jelű, kisvárosias lakóövezet rendeltetésű (3. sz. melléklet).

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése (továbbiakban ZMJV Közgyűlése) 208/2016. (XI.24.) sz. határozata 1. pontjával az ingatlant fogalomképesé nyilvánította és nyilvános pályázati eljárás lefolytatásával értékesítésre kijelölte, a 2. pontban meghatározta a pályázat feltételeit.

Az ingatlan értékesítése érdekében négyszer írtunk ki pályázatot, melyekre beadvány nem érkezett. A közgyűlés 207/2017. (XI.23.) sz. határozat 3. pontjával az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó határidőt 2018. december 31-re módosította. (4. sz. melléklet: korábbi határozatok)

ZMJV Közgyűlésének a fizető parkolók működéséről és igénybevételek rendjéről szóló 19/1997. (V.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban. Parkoló rendelet) 1. számú melléklete az ingatlant (Kölcsey Ferenc utca) jelenleg fizető parkolóként tartja nyilván.

Városképi szempontból nem elhanyagolható, hogy az ideiglenes parkoló területe beépítésre kerül-e. A város célja, hogy a rendezési tervben megfogalmazott feltételeknek megfelelően az utcakép megújuljon, a szomszédos épületekhez igazodó épület létesüljön. Ennek érdekében beépítési kötelezettség előírását, elidegenítési és terhelési tilalom kikötését és kötbér (késedelmi és megghiúsulási) fizetését javasolunk alkalmazni.

Az ingatlanról 2016. november 7-én készült korábban értékbecslés, mely az ingatlan forgalmi értékét nettó 23.200.000,- Ft összegben határozta meg. Aktualizáltattuk a szakértői véleményt a készítésétől eltelt több mint egy évre tekintettel, mely nettó 18.503.937 Ft-ban állapította meg az ingatlan piaci értékét.

Az elmúlt 1 évben a piaci kereslet nem igazolta vissza a nettó 23.200.000 Ft értékbecslési árat, viszont az új értékbecslésben a korábbi piaci ár 20 %-kal mérséklődését túlzottan alacsonynak tartjuk a frekvenciált helyen lévő ingatlan esetében, ezért az induló pályázati árat a két értékbecslés számtani átlagában javasoljuk meghirdetni, mely nettó 20.852.000 Ft.

Az ingatlant építési telekként kívánjuk értékesíteni, ezért azt ÁFA fizetési kötelezettség terheli. Az ingatlan bruttó értéke 26.482.040 Ft. (5. számú melléklet: értékelési bizonyítvány 2018.01.15.)

A késedelmi kötbér havi mértékét javasoljuk az induló nettó pályázati ár (nettó 20.852.000,- Ft) 2,5%-ában, azaz 521.300,- Ft/hó összegben meghatározni, legfeljebb 12 hónapon keresztül.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdésében, valamint Zalaegerszeg Megyei Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 21. §-ában szereplő előírások alapján 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályáztatás keretében jár el az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

A Vagyonrendelet 25. § (2) bekezdése értelmében a pályáztatás esetén a vagyon tulajdonjogának átruházása az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával.

A Vagyonrendelet 27. § (6) bekezdése szerint a kiíró pályázat útján történő hasznosítás esetén meghatározhatja a vagyontárgy hasznosításának konkrét célját, amennyiben az ingatlan jellege vagy a lakosság ellátása ezt indokolja.

Fenti rendelkezések figyelembevételével javasoljuk, hogy az elbírálás szempontja a megajánlott vételár legyen és az ingatlan értékesítése a pályázati eljárás során az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történjen.

A pályázati felhívásban - az adásvételi szerződésbe foglalandó - alábbi feltételeket célszerű szerepeltetni:

- Vevő köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 1 éven belül megszerezni a jogerős építési engedélyt a megvásárolt ingatlanon felépítendő épületre.
- Vevő köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 1,5 éven belül megkezdeni az építési beruházást.
- A jogerős építési engedély megszerzésére nyitva álló 1 éves határidő elmulasztása esetén az Önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni. Elállás esetén az önkormányzat a vételár 10 %-ával megegyező meghiúsulási kötbérrel csökkentett mértékben fizeti vissza a vételárat. Amennyiben az önkormányzat nem áll el a szerződéstől, vevő köteles az építési beruházás megkezdésére vonatkozó határidő lejártáig késedelmi kötbér jogcímén havonta 100.000,- Ft-ot megfizetni az önkormányzatnak.
- Az építési beruházás megkezdésére vonatkozó határidő elmulasztása esetén az Önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni. Elállás esetén az önkormányzat a vételár 10 %-ával megegyező meghiúsulási kötbérrel csökkentett mértékben fizeti vissza a vételárat.
- Vevő köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 3,5 éven belül megszerezni a jogerős használatbavételi engedélyt a megvásárolt ingatlanon felépítendő épületre.
- A jogerős használatbavételi engedély késedelmes megszerzése esetén vevő minden megkezdett hónap után 521.300,- Ft/hó összegű késedelmi kötbér köteles fizetni az önkormányzat részére maximum 12 hónap időtartamra.
- Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja a tulajdonjogát.
- Vevő a vételárat a szerződéskötéstől számított 90 napon belül egy összegben köteles megfizetni. A felek a befizetett bánatpénzt foglalónak tekintik.
- Az önkormányzat a vételár megfizetését követő 15 napon belül adja a Vevő birtokába az ingatlant.
- Figyelemmel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan városközponti elhelyezkedésű az Önkormányzatnak különleges érdeke fűződik ahhoz, ezért elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki (a beépítési kötelezettség biztosítására) a jogerős használatbavételi engedély megszerzéséig.

- Az önkormányzat vállalja, hogy eredményes pályázat és adásvételi szerződés megkötése esetén a vételár teljes kiegyenlítéséig az ingatlant a Parkoló rendelet hatálya alól kiveszi.

**Opcionális feltétel:**

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az építési engedély jogerőre emelkedését követő 15 napon belül visszavonhatatlan átutalással, az önkormányzat elkülönített bankszámlájára letétbe helyez 4.170.400- Ft óvadék összeget a beépítési kötelezettség teljesítésének biztosítékként. Az óvadék összege a jogerős használatbavételi engedély késedelem nélküli megszerzése esetén maradéktalanul visszajár. Az önkormányzat jogosult igénybe venni a letétbe helyezett óvadék összegét, mint meghiúsulási kötbért a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 12 hónapot meghaladó késedelme esetén.

Az opcionális feltétel vállalása a pályázat érvényességéhez nem szükséges, azonban az elbírálás során két azonos árajánlat esetén előnyt jelent.

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése előírja, hogy nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő, 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele kell hogy legyen a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-től az állami elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozat megléte.

A fentieknek megfelelően elkészítettük a pályázati felhívás tervezetét, mely az előterjesztés 6. számú mellékletében található.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fent leírtak alapján szíveskedjen dönteni a Zalaegerszeg 2985 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről.

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

**Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság**

**7/2018. sz. határozat:**

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 9 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

**Műszaki Bizottság**

**6/2018. sz. határozat**

A Műszaki Bizottság az előterjesztést egyhangúlag 11 igen szavazattal elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

Gazdasági Bizottság6/2018. számú határozat

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 12 igen szavazattal és 1 tartózkodás mellett támogatta.

Pénzügyi Bizottság5/2018. számú határozata

A Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 7 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

**Határozati javaslat:**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 208/2016. (XI. 24.) sz. határozatának 2. pontját hatályon kívül helyezi.
2. A közgyűlés egyetért, hogy a Zalaegerszeg 2985 hrsz-ú, Batthyány utca - Kölcsey utca sarkán található, 478 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan nyilvános pályázati eljárás lefolytatásával értékesítésre kerüljön.  
A közgyűlés az ingatlan induló eladási árát: nettó 20.852.000,- Ft összegben határozza meg, melyet ÁFA fizetési kötelezettség terhel.

A pályázati felhívásban és az adásvételi szerződésben szerepeltetni kell:

- A Mindszenty Múzeum és Zarándokközpont rövid időn belül történő megépítése jelentősen megváltoztatja a környék arculatát.
- Vevő köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 1 éven belül megszerezni a jogerős építési engedélyt a megvásárolt ingatlanon felépítendő épületre.
- Vevő köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 1,5 éven belül megkezdeni az építési beruházást.
- A jogerős építési engedély megszerzésére nyitva álló 1 éves határidő elmulasztása esetén az Önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni. Elállás esetén az önkormányzat a vételár 10 %-ával megegyező meghiúsulási kötbérral csökkentett mértékben fizeti vissza a vételárat. Amennyiben az önkormányzat nem áll el a szerződéstől, vevő köteles az építési beruházás megkezdésére vonatkozó határidő lejártáig késedelmi kötbér jogcímén havonta 100.000,- Ft-ot megfizetni az önkormányzatnak.
- Az építési beruházás megkezdésére vonatkozó határidők elmulasztása esetén az Önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni. Elállás esetén az önkormányzat a vételár 10 %-ával megegyező meghiúsulási kötbérral csökkentett mértékben fizeti vissza a vételárat.
- Vevő köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 3,5 éven belül megszerezni a jogerős használatbavételi engedélyt a megvásárolt ingatlanon felépítendő épületre.
- A jogerős használatbavételi engedély késedelmes megszerzése esetén vevő minden megkezdett hónap után 521.300,- Ft/hó összegű késedelmi kötbér köteles fizetni az önkormányzat részére maximum 12 hónap időtartamra.
- Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja a tulajdonjogát.
- Vevő a vételárat a szerződéskötéstől számított 90 napon belül egy összegben köteles megfizetni. A felek a befizetett bánatpénzt foglalónak tekintik.
- Az önkormányzat a vételár megfizetését követő 15 napon belül adja a Vevő birtokába az ingatlant.
- Figyelemmel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan városközponti elhelyezkedésű az Önkormányzatnak különleges érdeke fűződik ahhoz, ezért elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki (a beépítési kötelezettség biztosítására) a jogerős használatbavételi engedély megszerzéséig.
- Az önkormányzat vállalja, hogy eredményes pályázat és adásvételi szerződés megkötése esetén a vételár teljes kiegyenlítéséig az ingatlant a Parkoló rendelet hatálya alól kiveszi.

- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése előírja, hogy nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő, 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele kell hogy legyen a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-től az állami elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozat megléte.

**Opcionális feltétel:**

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az építési engedély jogerőre emelkedését követő 15 napon belül visszavonhatatlan átutalással, az önkormányzat elkülönített bankszámlájára letétbe helyez 4.170.400,- Ft óvadék összeget a beépítési kötelezettség teljesítésének biztosítékként. Az óvadék összege a jogerős használatbavételi engedély késedelem nélküli megszerzése esetén maradéktalanul visszajár. Az önkormányzat jogosult igénybe venni a letétbe helyezett óvadék összegét, mint megghiúsulási kötbért a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 12 hónapot meghaladó késedelme esetén.

Az opcionális feltétel vállalása a pályázat érvényességéhez nem szükséges, azonban az elbírálás során két azonos árajánlat esetén előnyt jelent.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az előterjesztés 6. mellékletében található pályázati felhívás - szükség esetén ismételt - megjelentetéséről.

A közgyűlés egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázaton nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződést aláírja.

**Határidő: pályázat első kiírására: 2018. február 20.  
adásvételi szerződés aláírására: 2018. július 12.**

**Felelős: Balaicz Zoltán polgármester**

Zalaegerszeg, 2018. február 2.

**Balaicz Zoltán sk.  
polgármester**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH ZJH Agrártügyi és Környezetvédelmi Főosztály  
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/5902/2018

2018.01.23

Szektor : 5

ZALAEGRSZEG

Belterület 2985 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.f.all.	osztály adatak kat.jöv. ha m2 k.f.all
. Kivett beépítetlen terület	0	478	300	

2. bejegyző határozat: 43434/2/2014.04.22  
Régészeti lelőhely

3. bejegyző határozat: 43434/2/2014.04.22  
Műemléki környezet

## II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 36842/2007.03.05  
jogcím: kiszajátítás 37056/2006.05.23  
utalás: II /2-3.  
jogállás: tulajdonos  
név: ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8900 ZALAEGRSZEG Kossuth Lajos utca 17-18.  
törzsszám: 15734453

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36842/2007.03.05  
eredeti határozat: 37056/2006.05.23

Önálló szöveges bejegyzés területe 52 m<sup>2</sup>-rel csökkent, beolvadt a 2986 hrsz-ú ingatlanba -  
kiszajátítás - jogcímén.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 43434/2/2014.04.22  
eredeti határozat: 35196/2/2013.04.11  
Vezetékjog  
3 m<sup>2</sup>-re.

jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980  
cím : 9027 GYŐR, Kardó Málmán utca 11-13.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 43434/2/2014.04.22

Önálló szöveges bejegyzés területe 52 m<sup>2</sup>-rel nőtt a Zalaegerszeg 2986 hrsz-ú ingatlan  
területéből felújítási határ-rendezés jogcímén.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH ZH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály  
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u 35-39.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/S902/2018  
2018.01.23

ZALAEGRSZEG  
Belterület 2985 helyrajzi szám

Szektor : 5

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra, másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

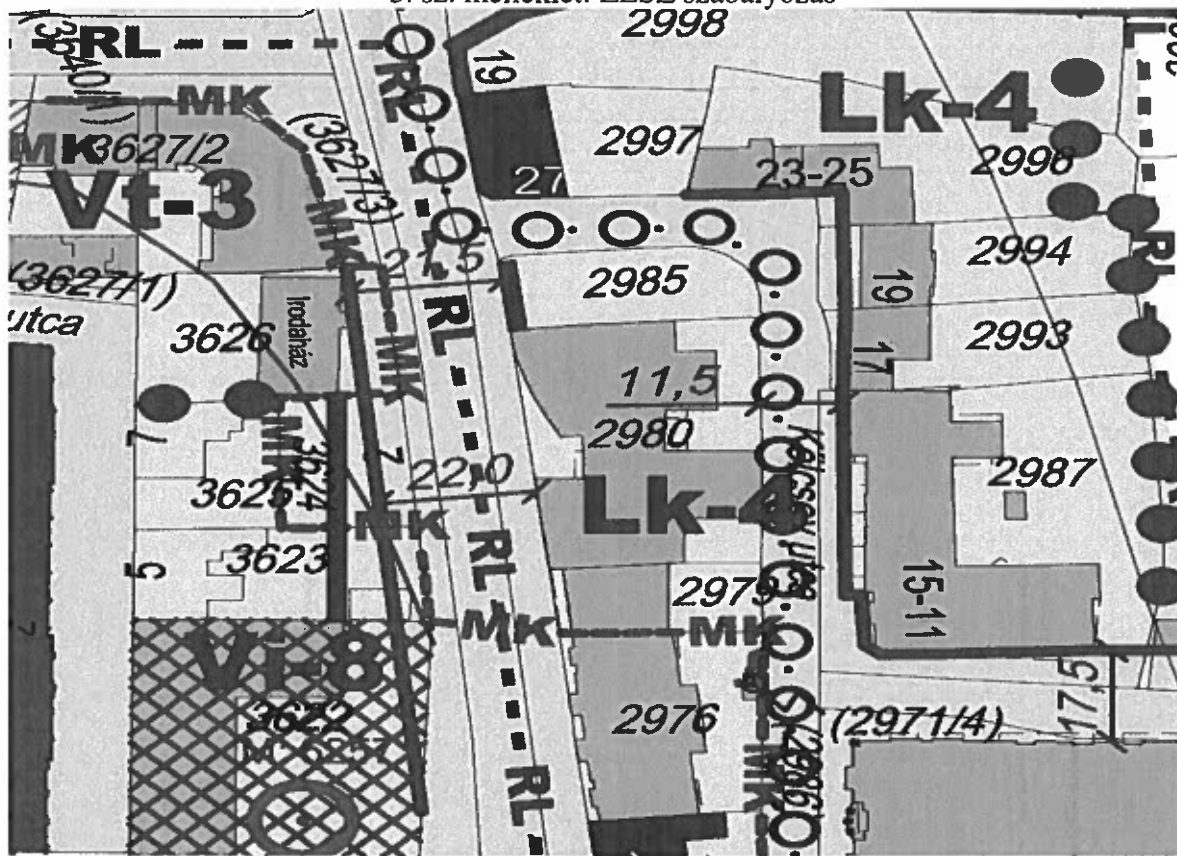
Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

2. sz. melléklet: Helyszínrajz



## 3. sz. melléklet: ZÉSZ szabályozás



Az Lk-4 kisvárosias lakóterület övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés						
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	szállás jellegű	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-4	igen	igen	igen	igen	igen	igen	igen

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

Az „Lk-4” jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-4	20 m, 720 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	50 (75)% <sup>(2)</sup>	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %

<sup>(2)</sup> A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 720 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre veitve 50%.

**KIVONAT**

**ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE**  
**2016. november 24-i ülésének**  
 jegyzőkönyvéből

**Tárgy: Zalaegerszeg 2985 hrsz-ú ingatlan (Batthyány-Kölcsey utca sarok) értékesítése**

**ZMJVK 208/2016. (XI.24.) sz. határozata**

- 1.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a Zalaegerszeg 2985 hrsz-ú (Batthyány utca - Kölcsey utca sarkán található), 478 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant (továbbiakban: Ingatlan) forgalomképesé nyilvánítja.

**Határidő:** 2016. november 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

- 2.) A közgyűlés egyetért, hogy az Ingatlan nyilvános pályázati eljárás lefolytatásával értékesítésre kerüljön.  
 A közgyűlés az Ingatlan induló eladási árát: nettó 23.200.000,- Ft összegben határozza meg, melyet ÁFA fizetési kötelezettség terhel.

A pályázati felhívásban és az adásvételi szerződésben szerepeltetni kell:

- A Mindszenty Múzeum és Zarándokközpont rövid időn belül történő megépítése jelentősen megváltoztatja a környék arculatát és felértékeli a Zalaegerszeg 2985 hrsz-ú ingatlan területét is.
- Vevő köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 1 éven belül megszerezni a jogerős építési engedélyt a megvásárolt ingatlanon felépítendő épületre.
- Vevő köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 1,5 éven belül megkezdeni az építési beruházást.
- A jogerős építési engedélyt megszerzésére nyitva álló 1 éves határidő elmulasztása esetén az Önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni. Elállás esetén az önkormányzat a vételár 10 %-ával megegyező meghiúsulási kötbérrel csökkentett mértékben fizeti vissza a vételárat. Amennyiben az önkormányzat nem áll el a szerződéstől, vevő köteles az építési beruházás megkezdésére vonatkozó határidő lejártáig késedelmi kötbér jogcímén havonta 100.000,- Ft-ot megfizetni az önkormányzatnak.
- Az építési beruházás megkezdésére vonatkozó határidők elmulasztása esetén az Önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni. Elállás esetén az önkormányzat a vételár 10 %-ával megegyező meghiúsulási kötbérrel csökkentett mértékben fizeti vissza a vételárat.
- Vevő köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 3,5 éven belül megszerezni a jogerős használatbavételi engedélyt a megvásárolt ingatlanon felépítendő épületre.
- A jogerős használatbavételi engedély késedelmes megszerzése esetén vevő minden megkezdett hónap után 580.000,- Ft/hó összegű késedelmi

kötbér köteles fizetni az önkormányzat részére maximum 12 hónap időtartamra.

- Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja a tulajdonjogát.
- Vevő a vételárat a szerződéskötéstől számított 90 napon belül egy összegben köteles megfizetni. A felek a befizetett bánatpénzt foglalónak tekintik.
- Az önkormányzat a vételár megfizetését követő 15 napon belül adja a Vevő birtokába az ingatlant.
- Figyelemmel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan városközponti elhelyezkedésű az Önkormányzatnak különleges érdeke fűződik ahhoz, ezért elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki (a beépítési kötelezettség biztosítására) a jogerős használatbavételi engedély megszerzéséig.
- Az önkormányzat vállalja, hogy eredményes pályázat és adásvételi szerződés megkötése esetén a vételár teljes kiegyenlítéséig az ingatlant a Parkoló rendelet hatálya alól kiveszi.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése előírja, hogy nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő, 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele kell hogy legyen a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-től az állami elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozat megléte.
- Ha a vevő döntése szerint a tárgyi beruházást egy, legalább a vevő gazdasági társaság tulajdonosának 51 %-os részvételével (és legalább 51 %-os szavazatával) alapítandó, vagy működő gazdasági társaság valósítja meg, az eladó hozzájárul ahhoz, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom ellenére a vevő az ingatlant a projektársaság tulajdonába adja. Az eladó kiköti azonban, hogy a projektársaság a beruházás teljes megvalósulásáig legalább a vevő gazdasági társaság tulajdonosának többségi tulajdonában álljon, és e társaság vonatkozásában legalább többségi szavazattal is rendelkezzen. A projektársaságot ugyanazon jogok illetik meg és kötelezettségek terhelik, mint a vevőt.
- Az eladó nyilatkozik, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom a beépítés biztosítására szolgál, ezért nem vonatkozik arra az esetre, ha
  - a vevő a beruházás megvalósításához hitelt vesz fel, és a finanszírozó bank az ingatlant jelzálogjoggal terheli,
  - a vevő a megvalósítandó társasház albetétjeit már előzetes társasház alapítás idején harmadik személy vevőnek elidegeníti.

**Opcionális feltétel:**

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az építési engedély jogerőre emelkedését követő 15 napon belül visszavonhatatlan átutalással, az önkormányzat elkülönített bankszámlájára letétbe helyez 4.640.000,- Ft óvadék összeget a beépítési kötelezettség teljesítésének biztosítékeként. Az óvadék összege a jogerős használatbavételi engedély késedelem

nélküli megszerzése esetén maradéktalanul visszajár. Az önkormányzat jogosult igénybe venni a letétbe helyezett óvadék összegét, mint meghiúsulási kötbért a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 12 hónapot meghaladó késedelme esetén.

Az opcionális feltétel vállalása a pályázat érvényességéhez nem szükséges, azonban az elbírálás során két azonos árajánlat esetén előnyt jelent.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az előterjesztés 5. mellékletében található pályázati felhívás - szükség esetén ismételt - megjelentetéséről.

A közgyűlés egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázaton nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződést aláírja.

**Határidő:** pályázat első kiírására: 2016. december 31.  
adásvételi szerződés aláírására: 2017. december 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

Dr. Kovács Gábor sk.  
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán sk.  
polgármester

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2018. január 24.



**K I V O N A T**  
**ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE**  
**2017. november 23-i ülésének**  
**jegyzőkönyvéből**

---

**Tárgy: Jelentés a lejárt határidejű közgyűlési határozatok végrehajtásáról**

**ZMJVK 207/2017. (XI.23.) sz. határozata**

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 208/2016.(XI.24.) sz. közgyűlési határozat **2. pontja végrehajtási határidejét az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozóan 2018. december 31-re módosítja.**

K.m.f.

Dr. Sándor Erzsébet sk.  
*aljegyző*

Gecse Péter sk.  
*alpolgármester*

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2018. január 24.



## 1. Értékelési bizonyítvány, összetétel

## 1.1. Értékelési bizonyítvány, megbízás tárgya és értéke

<b>Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai</b>	
Az ingatlan megnevezése:	Becépföldén terület
Irányítésszám:	8900
Település:	Zalaegerszeg
Elhelyezkedés:	Belterület
Helyrajzi szám:	2985 hrsz
<b>Tulajdonviszonyok</b>	
Tulajdonos neve, tulajdoni hányada:	Zalaegerszeg MJV Önkormányzata, 1/1
Értékelt érdekelttség:	Tiszta tulajdonjog
<b>Az ingatlan főbb jellemzői</b>	
Terület összesen:	478 m <sup>2</sup>
Műtárgyak:	Határoló korlátok
Jelenlegi funkció:	Beeépítetlen terület
<b>Értékbecslés</b>	
Értékbecslés célja:	Piaci forgalmi érték meghatározás
Értékbecslésnél alkalmazott módszerek:	Összehasonlító adatokon alapuló értékelési eljárás
Megrendelő:	Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala
<b>Értékbecslés fordulónapja</b>	
2018. január 15.	
<b>Értékbecslés érvényessége</b>	
A fordulónaptól számított 180 nap.	
<b>Megállapított érték</b>	
Az értékelt ingatlan piaci értéke, kerekítve:	23.500.000 Ft, azaz Huszonhárommillió-öttszázezer forint
<b>A megállapított érték az ÁFA-t tartalmazza!</b>	

Zalaegerszeg, 2018. január 15.

Készítette:



Simon Péter  
Ingatlan vagyontárgyértékelő  
EUFIM

BIMONT KONZULT KFT.  
H-8900 Zalaegerszeg  
Dózsa Gy. u. 21.  
Telefon: 73727698-2, 20  
Fax: 73727698-1, 550246-00100009

## Pályázati felhívás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata *nyilvános pályázat útján* kívánja értékesíteni a Zalaegerszeg **2985 helyrajzi számú**, kivett **beépítetlen terület** megnevezésű, **478 m<sup>2</sup> nagyságú** (természetben **Batthyány utca – Kölcsey utca** sarkán található) ingatlant. Az ingatlan területét Zalaegerszeg Város Építési Szabályzata (ZÉSZ) beépítésre szánt, Lk-4 jelű kertvárosi lakóterület építési övezetként szabályozza. Az ingatlanra vonatkozó ZÉSZ-kivonat a pályázati felhívás mellékletét képezi.

A Mindszenty Múzeum és Zarándokközpont rövid időn belül történő megépítése jelentősen megváltoztatja a környék arculatát.

A pályázatokat „*Batthyány-Kölcsey*” jeligével, zárt borítékban lehet benyújtani.

### Pályázati feltételek:

- Az ingatlan induló ára nettó 20.852.000,- Ft, melyet ÁFA fizetési kötelezettség terhel.
- A pályázat elbírálási szempontja a megajánlott vételár.
- Az ingatlan értékesítése a pályázat alapján a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére történik.
- Az Önkormányzat a pályázaton való részvételt biztosíték (bánatpénz) adásához köti, amelynek összege az induló licit ár 10%-a, azaz 2.085.200,- Ft. A befizetett pályázati biztosíték a megkötött adásvételi szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.
- Az Önkormányzat az ingatlant - Zalaegerszeg város Építési Szabályzata (ZÉSZ) rendelkezéseinek és a hatályos építéshatósági előírásoknak megfelelő beépítés céljából értékesíti.
- Az Önkormányzat sikeres és eredményes pályázat esetén a nyertes pályázóval (vevővel) a pályázat elbírálást követő 30 napon belül adásvételi szerződést köt.
- Az Önkormányzat az ingatlant a teljes vételár megfizetését követő 15 munkanapon belül birtokba adja.
- Vevő köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 1 éven belül megszerezni a jogerős építési engedélyt a megvásárolt ingatlanon felépítendő épületre.
- Vevő köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 1,5 éven belül megkezdeni az építési beruházást.
- A jogerős építési engedély megszerzésére nyitva álló 1 éves határidő elmulasztása esetén az Önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni. Elállás esetén az önkormányzat a vételár 10 %-ával megegyező meghiúsulási kötbérrel csökkentett mértékben fizeti vissza a vételárat. Amennyiben az önkormányzat nem áll el a szerződéstől, vevő köteles az építési beruházás megkezdésére vonatkozó határidő lejártáig késedelmi kötbér jogcímén havonta 100.000,- Ft-ot megfizetni az önkormányzatnak.
- Az építési beruházás megkezdésére vonatkozó határidő elmulasztása esetén az Önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni. Elállás esetén az önkormányzat a vételár 10 %-ával megegyező meghiúsulási kötbérrel csökkentett mértékben fizeti vissza a vételárat.
- Vevő köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 3,5 éven belül megszerezni a jogerős használatbavételi engedélyt a megvásárolt ingatlanon felépítendő épületre.

- A jogerős használatbavételi engedély késedelmes megszerzése esetén vevő minden megkezdett hónap után 521.300,- Ft/hó összegű késedelmi kötbér köteles fizetni az önkormányzat részére maximum 12 hónap időtartamra.
- Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja a tulajdonjogát.
- Vevő a vételárat a szerződéskötéstől számított 90 napon belül egy összegben köteles megfizetni. A felek a befizetett bánatpénz foglalónak tekintik.
- Figyelemmel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan városközponti elhelyezkedésű az Önkormányzatnak különleges érdeke fűződik ahhoz, ezért elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki (a beépítési kötelezettség biztosítására) a jogerős használatbavételi engedély megszerzéséig.
- Az önkormányzat vállalja, hogy adásvételi szerződés megkötése esetén a vételár teljes kiegyenlítéséig az ingatlant a Parkoló rendelet hatálya alól kiveszi.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése előírja, hogy nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.
- Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő, 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által kiadott, az állami elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozat megléte.
- Az önkormányzat kiköti a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére a foglaló megtartása mellett az egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolható elállási jogát.
- A tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.
- A vevő a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet bontási, építési munkákat a területen.

#### Opcionális feltétel:

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az építési engedély jogerőre emelkedését követő 15 napon belül visszavonhatatlan átutalással, az önkormányzat elkülönített bankszámlájára letétbe helyez 4.170.400,- Ft óvadék összeget a beépítési kötelezettség teljesítésének biztosítékeként. Az óvadék összege a jogerős használatbavételi engedély késedelem nélküli megszerzése esetén maradéktalanul visszajár. Az önkormányzat jogosult igénybe venni a letétbe helyezett óvadék összegét, mint meghíúsulási kötbért a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 12 hónapot meghaladó késedelme esetén.

Az opcionális feltétel vállalása a pályázat érvényességéhez nem szükséges, azonban az elbírálás során két azonos árajánlat esetén előnyt jelent.

#### **Pályázati ajánlat**

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó nevét, címét
- a pályázat fajtájának megjelölését
- a pályázat tárgyának meghatározását, azonosító adatait
- a pályázati biztosíték (bánatpénz) befizetésének igazolását
- a beépítési tervet

- a megajánlott ellenszolgáltatást, az ellenszolgáltatás teljesítésének módját, határidejét, az ellenszolgáltatással kapcsolatos, a pályázati kiírásban meghatározott kikötésekre és feltételekre vonatkozó elfogadó nyilatkozatot
- a vagyontárgy hasznosításának célját
- a pályázati kiírás feltételeinek elfogadására és az ellenszolgáltatás teljesítésére, valamint az ajánlattevő szervezet átláthatóságára vonatkozó cégszerűen aláírt nyilatkozatokat
- a pályázati kiírásban meghatározott egyéb adatot, okiratot

### **Pályázati biztosíték**

A pályázat érvényességének feltétele pályázati biztosíték (bánatpénz) befizetése és a befizetés igazolásának becsatolása a pályázati ajánlat mellékleteként.

A pályázati biztosítékot ZMJV Önkormányzata OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára kell befizetni. Az összeg eredményes pályázat esetén a vételárba is beszámításra kerülő foglalónak minősül. Nem nyertes pályázó részére az általa befizetett bánatpénz az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül, kamatmentesen visszajár. Szintén 15 napon belül kamatmentesen visszafizeti a kiíró a bánatpénzt a pályázóknak akkor, ha a pályázati felhívást visszavonja, vagy a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítja.

**Pályázat beadásának határideje:** 2018. március 20. (kedd) 10<sup>00</sup> óra  
**Helye:** ZMJV Polgármesteri Hivatal II. em. 212. szoba  
 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.  
**Módja:** Személyesen vagy postai úton

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a megadott címre beérkezik. A késve érkezett ajánlatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

**Pályázat bontásának időpontja:** 2018. március 20. (kedd) 10<sup>30</sup> óra  
**Helye:** ZMJV Polgármesteri Hivatal IV. em. 401. tárgyaló  
 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

A pályázat bontása - külön meghívó nélkül - a megjelent pályázók jelenlétében történik.

**Pályázati tárgyalás időpontja:** 2018. március 20. (kedd) 10<sup>45</sup> óra  
**Helye:** ZMJV Polgármesteri Hivatal IV. em. 401. tárgyaló  
 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

### **A pályázat eredményének megállapítása**

A pályázat **eredményhirdetése** a pályázati tárgyalás befejezésével történik.

A kiíró hiánypótlási lehetőséget nem biztosít.

### **Regisztráció**

A pályázati regisztráció a bontás meghirdetett időpontja előtt 15 perccel kezdődik.

A pályázó köteles a pályázati tárgyaláson személyesen megjelenni olyan időpontban, hogy regisztrálása a fentiek szerint megtörténhessen.

Gazdasági társaságok képviselői egy hónapnál nem régebbi cégkivonattal és aláírási címpéldánnyal, természetes személyek érvényes személyi igazolvány bemutatásával kötelesek magukat igazolni.

A pályázó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással is képviseltetheti magát a pályázati tárgyaláson.

A bontás alkalmával megállapításra kerül, hogy mely ajánlatok érvényesek és melyek érvénytelenek. A pályázati tárgyaláson csak az az ajánlattevő vehet részt, akinek ajánlatát az kiíró nem minősítette érvénytelennek.

Érvénytelen az ajánlat, ha

- az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
- a bánatpénzt az ajánlattevő nem bocsátotta a kiíró rendelkezésére, vagy annak befizetését nem igazolta,
- az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírás tartalmi, formai feltételeinek,
- a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
- az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza.

Ha a beérkezett vagy a pályázati tárgyalás (licit) során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást vezető személy a nyertes ajánlattevőt sorsolással állapítja meg.

**Licit tárgya:** az ingatlan eladási ára.

Az induló licit ár a benyújtott pályázatokban megajánlott legmagasabb vételár. A licit lebonyolítása során az ajánlatokat legalább a licitet levezető személy által meghatározott összeggel kell emelni.

Az eljárás nyertese a legmagasabb vételárat ajánló pályázó.

Az ajánlattevők az ajánlatukhoz az elbírálástól számított 30 napig kötve vannak. A győztes pályázó az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. A szerződés elkészítéséről ZMJV Polgármesteri Hivatala gondoskodik.

A befizetett pályázati biztosíték (bánatpénz) a megkötött adásvételi szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül. Amennyiben a pályázat nyertese valamely okból visszavonja vételi szándékát az ajánlati kötöttség ideje alatt, vagy nem köti meg az adásvételi szerződést a meghatározott határidőn belül, a pályázati biztosítékot elveszíti és a kiíró döntése szerint helyébe a pályázat 2. helyezettje lép.

A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, a helyszíni megtekintésre időpontot egyeztetni, illetve a pályázati ajánlatot benyújtani ZMJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya (Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19. II. emelet) 212. sz. irodájában (Telefon: 92/502-129) lehet.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a pályázati kiírást az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig indokolás nélkül visszavonhatja.

Zalaegerszeg, 2018.....

**Balaicz Zoltán**  
**polgármester**