



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2019. június 12-i ülésére

Tárgy: *Eötvös u. 18-20. szám alatti (Zalaegerszeg 3192/2 és 3193 hrsz) ingatlanok értékesítése*

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Czikora Róbert vagyongazdálkodási
szakreferens

Egyeztetve:

-

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap

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

Közgazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A közgyűlés a LÉSZ Kft. javaslatára már a 2005. április 28-i ülésén, a „*Javaslat a LÉSZ Kft. kezelésében lévő ingatlanállomány szerkezetátalakítására*” című előterjesztés alapján született ZMJVK 93/2005 (IV. 28.) sz. határozatával rendelkezett a gazdaságosan nem felújítható bérlakások állományának kijelöléséről. Az Eötvös u. 18-20. sz. alatti (Zalaegerszeg 3193 és 3192/2 hrsz) ingatlanokon lévő épületeket korábban bérlakások céljára hasznosította az önkormányzat. A több évtizedes használat során ezen lakások állaga olyannyira leromlott, hogy a gazdaságosan nem felújítható bérlakások állományának folyamatos aktualizálása során a közgyűlés a ZMJVK 176/2014. (XI.13.) számú határozatban már szerepeltette az Eötvös u. 18-20. sz. alatti, akkor már üresen álló önkormányzati bérlakások ingatlanait is. Az Eötvös utcai bérlakásokból ugyanis 2014 nyarán költözött ki az utolsó lakó.

A közgyűlés utoljára a 2017. november 14-i ülésén meghozott ZMJVK 270/2017. (XII.14.) számú határozatával aktualizálta a rossz műszaki állapotban lévő, gazdaságosan nem felújítható bérlakások állományának listáját, mely továbbra is tartalmazza az Eötvös u. 18-20. sz. alatti ingatlanokat.

Az érdeklődők visszajelzései alapján az eladás lehetőségét gátolta az a körülmény is, hogy a Zalaegerszeg 3193 és 3192/2 hrsz-ú ingatlanok hosszú ideig helyi építészeti védeltséget élveztek. A közgyűlése 2017. december 14-i ülésén hozott ZMJVK 234/2017. (XII.14.) számú határozatával megalkotta a településkép védelméről szóló 42/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletet. Az új rendelet 1. sz. mellékletében felsorolt, a település helyi védelem alatt álló építészeti örökségeinek jegyzékében azonban már nem szerepelnek az Eötvös u. 18-20. sz. alatti önkormányzati ingatlanok, ezért nincs elvi akadálya az ingatlanokon található épületek elbontásának.

Az Eötvös u. 18-20. sz. alatti ingatlanok légifotója és az azok jelenlegi állapotát mutató fényképek az előterjesztés *1/a-b. mellékletében*, tulajdoni lapjai pedig a *2/a-b. mellékletben* láthatók.

Az elmúlt hónapok során – a Dózsa u. 2. sz. alatti ingatlan eladásával összefüggésben – az Eötvös u. 18-20. sz. alatti ingatlanok megvásárlására is mutatkozott befektetői érdeklődés, ezért az ingatlanértékesítés lehetőségének előkészítése érdekében megrendeltük az ingatlanok aktuális ingatlanforgalmi értékének meghatározására vonatkozó szakértői vélemény elkészítését. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat az eladásra kerülő ingatlanok beépítését várja el, azok építési telekként történő értékesítésére kerülhet sor.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzata (ZÉSZ) szerint az Eötvös u. 18-20. sz. alatti ingatlanok jelenleg Lk-4 jelű kisvárosias lakóövezetbe tartoznak. A ZÉSZ az Eötvös utca ezen szakaszának déli oldalán az Eötvös u. 18-20. sz. alatti önkormányzati ingatlanok, valamint a szomszédos Zalaegerszeg 3192/1 hrsz-ú (Eötvös u. 20.) és Zalaegerszeg 3188 hrsz-ú (Eötvös u. 22.) magáningatlanok területét érintő közlekedési célú szabályozást (közút szélesítési igényt) tartalmaz.

A közgyűlés 2019. június 12-i ülésének napirendjén szerepel a ZÉSZ módosítását tartalmazó „*Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása*” című előterjesztés. A tervezett ZÉSZ-módosítás az Eötvös utca vonatkozásában a Zalaegerszeg 3193 hrsz-ú (Eötvös u. 18.) és a Zalaegerszeg 3194 hrsz-ú (Ady u. 15.) önkormányzati ingatlanok közös telekhatárának kisebb korrekciójára vonatkozik. Jelen előterjesztés már a ZÉSZ tervezett módosításának ismeretében és figyelembevételével készült.

A ZÉSZ-módosítás alapvetően az Eötvös u. 18. ingatlannal közvetlenül szomszédos Zalaegerszeg 3194 hrsz-ú (Ady u. 15.) ingatlan területét érinti, de annak kapcsán szükségessé

válí a két ingatlan közös telekhatárának kisebb korrekciója is, s így 14 m²-rel csökken a Zalaegerszeg 3193 hrsz-ú ingatlan területe.

A beépítésre alkalmas Zalaegerszeg 3193 hrsz-ú és 3192/4 hrsz-ú területek az előterjesztés 3/a-b. mellékletében látható telekalakítási változási vázrajzok szerint lefolytatható hatósági telekalakítási eljárás után jöhetnek létre. A telekalakítási eljárások megindítása előtt azonban az önkormányzatnak le kell bontatnia az Eötvös u. 18-20. ingatlanokon található épületeket. Az épületbontások és a telekalakítási eljárások után az alábbi telekalakulatok keletkeznek:

Ingatlan (Zalaegerszeg)	Megnevezés	Terület
3193 hrsz (Eötvös u. 18.)	beépítetlen terület	903 m ²
3192/4 hrsz (Eötvös u. 20.)	beépítetlen terület	371 m ²
Összesen:		1.274 m²

A szóban forgó ingatlanokat eddig is együtt kívántuk értékesíteni, mert a környezethez illeszkedő beépítési elvárásokhoz képest azok önmagukban túlságosan kisméretűek.

Városképi és városfejlesztési szempontok alapján az önkormányzat az Eötvös utca érintett szakaszán a fenti önkormányzati ingatlanok beépítése során a jelenlegi állapotokhoz képest előnyösebb kialakítást, a belvárosi környezethez igazodó, méltó beépítés megvalósulását várja el. Az önkormányzati ingatlanok megvásárlásának és beépítésének fontos feltétele a szomszédos Zalaegerszeg 3192/1 hrsz-ú (Eötvös u. 20.) és Zalaegerszeg 3188 hrsz-ú (Eötvös u. 22.) magáningatlanok együttes, egyidejű beépítésének kötelezettsége is.

A fentiek alapján Simon Péter ingatlanszakértő 2019. június 7-én készített értékbecsléseiben az alábbiak szerint határozta meg az ingatlanok becsült forgalmi értékeit:

Megnevezés (Zalaegerszeg)	Terület (m²)	Nettó érték	ÁFA (27%)	Bruttó érték
Eötvös u. 18. (3193 hrsz)	903	38 661 417 Ft	10 438 583 Ft	49 100 000 Ft
Eötvös u. 20. (3192/2 hrsz)	371	16 299 213 Ft	4 400 787 Ft	20 700 000 Ft
Becsült forgalmi érték összesen:	1 274	54 960 630 Ft	14 839 370 Ft	69 800 000 Ft

A 2019. június 6-án készült ingatlanforgalmi értékbecslés(ek) kivonatai az előterjesztés 4/a-b. mellékletében található. Mindezek alapján az Eötvös u. 18.-20. ingatlanok értékbecslés szerinti becsült átlagos fajlagos forgalmi értéke bruttó 55.085,- Ft/m².

Az önkormányzat által elvárt tömbbeépítés megvalósítása érdekében a pályázati feltételek között szerepeltetni kell a telekegyesítési és a magáningatlanok területére is kiterjedő beépítési kötelezettséget. A nyertes ajánlattevő (vevő) részére elő kell írni, hogy az önkormányzattól megvásárolt építési telkeket hatósági telekalakítási eljárás lefolytatásával legkésőbb a beruházás megkezdéséig vonja össze a magántulajdonban lévő Zalaegerszeg 3188 hrsz-ú (Eötvös u. 22.) és Zalaegerszeg 3192/1 hrsz-ú (Eötvös u. 20.) magántulajdonban lévő ingatlanok területével.

A korábbiakban is már alkalmazott gyakorlatnak megfelelően az építési engedély megszerzésére 36 hónapos, az építkezés megkezdésére 48 hónapos, a beruházás teljes

megvalósítására pedig 60 hónapos határidő írható elő, és emellett késedelmi kötbér és meghiúsulási kötbért is alkalmazandó.

Az ingatlanszakértő a 2019. június 7-én készített értébecslésben már figyelembe vette az önkormányzat által elvárt beépítési feltételeket, azaz a szomszédos magáningatlanokkal történő telekegyesítés és beépítés előírását, és az így kialakuló építési tömb együttes beépítési kötelezettsége miatti értékcsökkenést. A Zalaegerszeg 3188 és 3192/1 hrsz-ú ingatlanok tulajdoni lapjainak másolatai az 5/a-b. mellékletben láthatók.

A ZÉSZ a fentiekben már említett közlekedési célú szabályozást a Zalaegerszeg 3188 és 3192/1 hrsz-ú ingatlanokra is kiterjeszti. A magáningatlanok területéből út céljára leválasztandó területrészek méretét, elhelyezkedését az előterjesztés 6. mellékletében látható változási vázrajz-tervezet mutatja, mely szerint a nyertes ajánlattevő (vevő) majd a mindösszesen 43 m² nagyságú (31 m², illetve 12 m²) útterületet köteles telekkönyvileg leválasztani és átadni ZMJV Önkormányzata tulajdonába. Ezen ingatlanrészek értékét az Eötvös u. 18.-20. ingatlanok értébecslése szerinti bruttó átlagos fajlagos érték 50%-ában, azaz 27.542,- Ft/m² fajlagos értéken – célszerű figyelembe venni, mivel építési teleknek nem minősíthető töredék ingatlanrészekről van szó.

Megnevezés	Terület (m ²)	Nettó érték	ÁFA (27%)	Bruttó érték
Eötvös u. 22. (3188/1 hrsz)	31	672 294 Ft	181 519 Ft	853 813 Ft
Eötvös u. 20. (3192/5 hrsz)	12	260 243 Ft	70 266 Ft	330 508 Ft
Magánút területek értéke:	43	932 537 Ft	251 785 Ft	1 184 322 Ft

A beépítésre és értékesítésre alkalmas építési telkek pedig (*beépítetlen terület* megnevezéssel) a felszíni épületek lebontása, majd egy ezeket követően lefolytatott hatósági épülettörlési eljárás befejezése után alakulnak ki. Az eladni kívánt ingatlanok építési telekként történő értékesítése érdekében a felszíni épületek lebontásának kötelezettsége az önkormányzatot terheli.

A felszíni épületek, valamint a felszín alatti pincék lebontására vonatkozóan a Műszaki Osztály a már korábban rendelkezésre álló bontási terv és műszaki leírás alapján beszerzési eljárást bonyolított le. A beszerzési eljárásban legkedvezőbb ajánlatot tevő ajánlata szerint a felszíni épületek becsült bontási költsége bruttó 11.938.000,- Ft.

A földfelszín feletti épületek bontásának pénzügyi fedezete a tervek szerint biztosítható az önkormányzat 2019. évi költségvetésében „Beruházási és felújítási kiadások” között elkülönített „Ingatlan bontások” megnevezésű költségvetési sor terhére.

A két ingatlan alatt lévő, megmaradó pincék összesített bontási költsége pedig a beszerzési eljárás alapján rendelkezésre álló vállalkozói ajánlat szerint bruttó 5.334.000,- Ft.

Bár elvileg a pincék bontása is az önkormányzat kötelezettsége volna még az ingatlanok értékesítése előtt, épületbiztonsági és statikai okokból, az önkormányzat Ady u. 15. sz. alatti hivatali épülete állékonyosságának és állagának megőrzése érdekében a pincebontást csak akkor szabad/lehet elvégezni, ha azzal egyidejűleg a szomszédos épület azonnali és megfelelő megtámasztásáról is sikerül gondoskodni. A megtámasztás legbiztosabb és leghatékonyabb, és nem utolsósorban költségkímélő módja lehet, ha a pince bontásával egyidejűleg elkezdődnek az új épület építési munkálatai, alapozása, melyet természetesen már a beruházó tud elvégezni. A pincék bontásának kötelezettségét tehát a nyertes ajánlattevőre

(vevőre) célszerű háritani, ezért az induló vételár meghatározásához a bruttó 5.334.000,- Ft pincebontási költségeket szintén kalkulálni kell.

A pincebontási költségek figyelembe vétele után forgalmi érték alakulása a következő:

Megnevezés	Terület (m ²)	Nettó érték	ÁFA (27%)	Bruttó érték
Eötvös u. 18. (3193 hrsz)	903	38 661 417 Ft	10 438 583 Ft	49 100 000 Ft
Eötvös u. 20. (3192/2 hrsz)	371	16 299 213 Ft	4 400 787 Ft	20 700 000 Ft
Becsült forgalmi érték:	1 274	54 960 630 Ft	14 839 370 Ft	69 800 000 Ft

<u>Értécsökkentő tényezők</u>				
Pincék bontási költsége		4 200 000 Ft	1 134 000 Ft	5 334 000 Ft
Értécsökkentő tényezők összesen:		4 200 000 Ft	1 134 000 Ft	5 334 000 Ft

A magánút területek kerekített értéke az alábbiak szerint alakul:

Megnevezés	Terület (m ²)	Nettó érték	ÁFA (27%)	Bruttó érték
Magánút területek (ZÉSZ) értéke:	43	950 000 Ft	256 500 Ft	1 206 500 Ft

Ezeket a területeket az önkormányzatnak meg kell vásárolnia tulajdonosoktól a telekalakítást követően.

A pályázati induló vételárat az így számított korigált forgalmi érték kerekítésével javasoljuk meghatározni az alábbiak szerint:

Megnevezés	Terület (m ²)	Nettó érték	ÁFA (27%)	Bruttó érték
Eötvös u. 18. (3193 hrsz)	903	35 500 000 Ft	9 585 000 Ft	45 085 000 Ft
Eötvös u. 20. (3192/4 hrsz)	371	15 450 000 Ft	4 171 500 Ft	19 621 500 Ft
Pályázati induló ár összesen:	1 274	50 950 000 Ft	13 756 500 Ft	64 706 500 Ft

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásai, valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdésének 2. c) pontja szerint 25 millió Ft forgalmi érték felett a közgyűlésnek ingatlan-eladási pályázat kiírásáról kell döntenie.

A pályázat során alkalmazandó pályázati biztosíték (bánatpénz) a Vagyonrendelet 28. §-a alapján legfeljebb az induló vételár 10 %-a lehet, ennek alapján a bánatpénz javasolt mértéke bruttó 6.470.000,- Ft.

Az ingatlan-eladási pályázat összetett feltételrendszere miatt, a siker érdekében az eddig pályázatok esetén szokásos 3 munkanap helyett célszerű 5 (öt) munkanap hiánypótlási lehetőséget is biztosítani az ajánlattevők részére.

A fentiek alapján a határozati javaslatba beépítettük a pályázati felhívásban szerepeltetni kívánt feltételeket.

A pályázati ajánlatokat a Vagyonszerzési Rendelet által előírt adattartalommal kell elkészíteni, az alábbiak szerint:

Fel kell tüntetni

- Pályázó nevét, címét.
- Az ingatlanok pontos meghatározását, a pályázó ajánlatát a vételárra, amely a kiinduló árnál kevesebb nem lehet.
- Nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalásáról.
- A pályázati biztosíték (bánatpénz) megfizetését igazoló dokumentum másolatát.
- A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a nem természetes személy pályázónak nyilatkoznia kell, hogy átlátható szervezetnek minősül.

Ezek a feltételek is a határozati javaslat részét képezik.

Az előterjesztés bizottsági megtárgyalására a közgyűlés ülése előtti rendkívüli bizottsági üléseken kerül sor. A bizottsági határozatokat a bizottságok elnökei a közgyűlés ülésén, a napirend tárgyalásakor ismertetik.

Kérem a t. Közgyűlést, szíveskedjen döntést hozni a Zalaegerszeg 3192/2 és 3193 hrsz-ú (Eötvös u. 18-20.) ingatlanok értékesítése ügyében.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.), valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) előírása alapján nyilvános ingatlan-eladási pályázat lefolytatásával értékesíteni kívánja a Zalaegerszeg 3193 hrsz-ú (Eötvös u. 18.) és a Zalaegerszeg 3192/2 hrsz-ú (Eötvös u. 20.) ingatlanokból hatósági telekalakítási eljárások lefolytatását követően kialakuló ingatlanokat az alábbiak szerint:

Ingatlan (Zalaegerszeg)	Megnevezés	Ingatlan területe	Induló bruttó vétélár	Pályázati biztosíték (bánatpénz)
3193 hrsz (Eötvös u. 18.)	kivett beépítetlen terület	903 m ²	45 085 000 Ft	-
3192/4 hrsz (Eötvös u. 20.)	kivett beépítetlen terület	371 m ²	19 621 500 Ft	-
Összesen:		1.274 m²	64 706 500,- Ft	6 470 000,- Ft

A pályázati ajánlatokat „Eötvös u. 18-20.” jeligével, zárt borítékban lehet benyújtani.

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- Pályázó nevét, címét.
- Az ingatlanok pontos meghatározását, a pályázó ajánlatát a vétélárra, amely a kiinduló árnál kevesebb nem lehet.
- Nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalásáról.
- A pályázati biztosíték (bánatpénz) megfizetését igazoló dokumentum másolatát.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a nem természetes személy pályázónak nyilatkoznia kell, hogy átlátható szervezetnek minősül.

Pályázati feltételek:

- Az önkormányzat az ingatlanokat a mindenkor hatályos építési szabályzatnak és építéshatósági előírásoknak megfelelő tömbbeépítés céljából kívánja értékesíteni.
- A Zalaegerszeg 3193 és 3192/2 hrsz-ú ingatlanon található felszíni épületek lebontása az önkormányzat kötelezettsége. Az épületek lebontása után az önkormányzat telekalakítási eljárás lefolytatását kezdeményezi a lebontott épületek ingatlan-nyilvántartási törlése, illetve az eladni kívánt építési telek kialakítása érdekében.
- A telekalakítási eljárások lefolytatására az előterjesztés 3/a-b. mellékletként csatolt telekalakítási változási vázrajznak megfelelően kerül sor. A telekalakítási eljárások lefolytatását és az azokkal kapcsolatosan felmerülő költségekkel együtt ZMJV Önkormányzata vállalja.
- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott vétélár. Az induló vétélár összegébe csereingatlan vagy bármilyen ellenérték, költség, stb. beszámítására nincs mód.
- Érvényes ajánlat csak a két ingatlan együttes megvásárlására vonatkozóan nyújtható be.
- Az ingatlanok értékesítése a pályázat során a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tevő részére történik.
- Pályázati ajánlatok értékelése, elbírálása - szükség esetén több lépcsős licit lebonyolításával - az alábbiak szerint történik:
 1. **ajánlati ár - nyertes a legmagasabb ár**
azonos ajánlati árak esetén

2. építési engedély megszerzésének vállalt időpontja - nyertes a legkorábbi időpont azonos vállalt időpont esetén
3. beépítés (beruházás) megkezdésének vállalt időpontja - nyertes a legkorábbi időpont azonos vállalt időpont esetén
4. használatbavételi engedély megszerzésének vállalt időpontja - nyertes a legkorábbi időpont azonos vállalt időpont esetén
5. sorsolás

- A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, az önkormányzat bankszámlájára történő banki átutalással történhet.
- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt 6.470.000,- Ft pályázati biztosíték (bánatpénz) előzetes megfizetéséhez köti. A bánatpénz összege eredményes pályázat esetén előlegnek minősül, és beleszámít a vételárba.
- Ingatlan-eladási pályázat első alkalommal történő kiírásának határideje: 2019. június 30.
- A pályázati ajánlatok benyújtásának határideje: pályázat kiírását követő 30 nap.
- Az önkormányzat 5 (öt) munkanap hiánypótlási lehetőséget biztosít az ajánlattevők részére a benyújtott ajánlatok esetlegesen szükséges kiegészítése, pontosítása érdekében.
- A pályázat eredményéről az önkormányzat írásban értesíti a pályázókat.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlanok értékesítéséhez az önkormányzatnak le kell bontania a földfelszín feletti épületeket, illetve ezt követően hatósági telekalakítási eljárásokat kell lefolytatnia, a pályázaton nyertes ajánlattevőnek előszerződést kell kötnie az önkormányzattal.
- A pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) a vételár I. részletét (50 %-át) - melybe beleszámít a már megfizetett pályázati biztosíték összege -, az előszerződés aláírását követően kell megfizetnie.
- A hatósági telekalakítási eljárások befejezését követően kerül sor a végleges adásvételi szerződés aláírására.
- A pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) a vételár II. részletét (50 %-át) a végleges adásvételi szerződés aláírását követően kell megfizetnie.
- Az önkormányzat az adásvételi szerződésben a vételár teljes összegének kiegyenlítéséig tulajdonjog fenntartást, a vételár teljes, illetve első részösszegének meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére pedig elállási jogot köt ki. Ebben az esetben az önkormányzat egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja elállási jogát.
- Az önkormányzat vállalja, hogy pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) által megvásárolt Zalaegerszeg 3193 és 3192/4 hrsz-ú ingatlanokat a vételár teljes összegének megfizetését követően - jegyzőkönyv felvételével - adja birtokba az ingatlanokat a vevő részére.
- A pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) köteles eladni az önkormányzat számára a Zalaegerszeg 3188 hrsz-ú (Eötvös u. 22.) és 3192/1 hrsz-ú (Eötvös u. 20.) magáningatlanokból közlekedési célra leválasztott ingatlanterületek az alábbiak szerint:

Megnevezés	Terület (m ²)	Nettó érték	ÁFA (27%)	Bruttó érték
Magánút területek (ZÉSZ) értéke:	43	950 000 Ft	256 500 Ft	1 206 500 Ft

- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.
- Vevőknek tudomásul kell vennie, hogy 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.
- Az önkormányzat telekegyesítési és tömb-beépítési kötelezettséget ír elő az alábbiak szerint:

- = A pályázaton nyertes ajánlattevőnek (vevőnek) az önkormányzattól megvásárolt ingatlanokat telekegyesítés keretében, hatósági telekalakítási eljárás lefolytatásával össze kell vonni a magántulajdonban lévő Zalaegerszeg 3188 hrsz-ú (Eötvös u. 22.) és Zalaegerszeg 3192/1 hrsz-ú (Eötvös u. 20.) magántulajdonban lévő ingatlanok területével.
- = A pályázaton nyertes ajánlattevőnek (vevőnek) a telekegyesítést legkésőbb az építési beruházás megkezdéséig kell elvégeznie.
- = A pályázaton nyertes ajánlattevőnek (vevőnek) az építési beruházást a telekegyesítéssel összevont ingatlanon kell megvalósítania.
- = Az önkormányzati ingatlanokon megmaradt pincék elbontása a nyertes ajánlattevő (vevő) kötelezettsége és felelőssége.
- = A pályázaton nyertes ajánlattevőnek (vevőnek) a pincék bontását úgy kell elvégezni, hogy annak során a szomszédos ingatlanokon lévő épületeket ne érhesse semmiféle károsodás.
- = A telekegyesítési és tömb-beépítési kötelezettség miatt kimutatott értékcsökkenést, valamint a pincék bontási költségeit az önkormányzat árcsökkentő tényezőként figyelembe vette. A pályázati induló ingatlan vételár megállapítása ennek megfelelően történt, további árkedvezmény nem adható.
- A nyertes ajánlattevőnek (vevőnek) a ZÉSZ előírásai miatt közlekedési terület céljára mindösszesen 43 m² nagyságú útterületet le kell választania telekkönyvileg a Zalaegerszeg 3188 és 3192/1 hrsz-ú ingatlanok területéből, melyeket köteles térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába adni, legkésőbb az építési beruházás megkezdéséig.
- Az önkormányzat által előírt beépítési kötelezettség teljesítésével kapcsolatos feltételek:

Telekegyesítési kötelezettség:	Vevőnek az önkormányzattól megvásárolt ingatlanokat telekegyesítés keretében, hatósági telekalakítási eljárás lefolytatásával össze kell vonnia a magántulajdonban lévő Zalaegerszeg 3188 hrsz-ú (Eötvös u. 22.) és Zalaegerszeg 3192/1 hrsz-ú (Eötvös u. 20.) magántulajdonban lévő ingatlanok területével, legkésőbb az építési beruházás megkezdéséig	
Építési engedély megszerzési határideje:	adásvételi szerződés aláírásától számított 36 hónapon belül	
Beépítés (beruházás) kezdési határideje:	adásvételi szerződés aláírásától számított 48 hónapon belül	
A telekalakítás, az építési engedély megszerzési, vagy a beépítés megkezdési határidejének elmulasztása esetén:	ZMJV Önkormányzata elállási jogának kikötése	ÁFA hatálya alá tartozó vevő esetében eredeti bruttó vételáron, ÁFA hatálya alá nem tartozó vevő esetében eredeti nettó vételáron (kamatmentesen)
Beépítés befejezési határideje (használatbavételi engedély):	adásvételi szerződés aláírásától számított 60 hónapon belül	
Beépítési határidő elmulasztása esetén		
késedelmi kötbér	12 hónapig	havi 1.000.000,- Ft, (összesen max. 12.000.000,- Ft)
meghiúsulási kötbér (a beruházás meghiúsultnak tekintendő)	adásvételi szerződés megkötésétől számított 72 hónap letelte után	12.000.000,- Ft

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az ingatlan-eladási pályázat – szükség szerint ismételt – kiírásáról, és egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy sikeres és eredményes pályázati eljárás esetén – megkösse az ingatlanok együttes eladásra vonatkozó előszerződést, illetve a végleges adásvételi szerződést.

Határidő: ingatlan-eladási pályázat első alkalommal történő kiírására: 2019. június 30.
előszerződés megkötésére: pályázat értékelését követő 30 nap
végleges adásvételi szerződés megkötésére: 2019. december 15.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

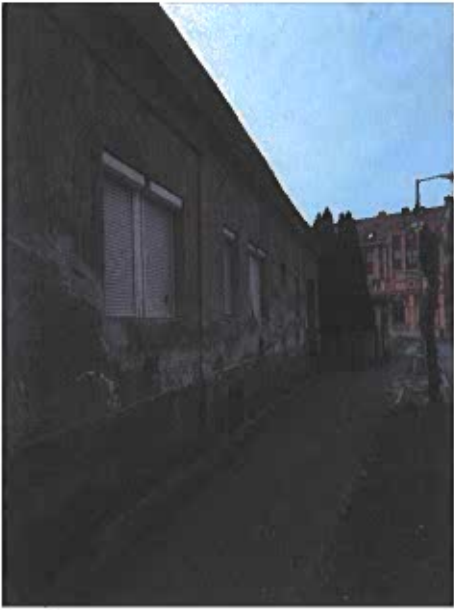
Zalaegerszeg, 2019. június 7.


Balaicz Zoltán
polgármester



Eötvös u. 18-20. ingatlanok légifotó



Fényképek (Eötvös u. 18. és 20. ingatlanok)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZEMZEM Agrár- és Kereskedelmi Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg Mártírok u. 35-39

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30095524612019

2019.05.28

ZALAEGERSEEG

Szektor : 53

Belterület 3193 helyrajzi szám

8900 ZALAEGERSEEG Bolton József utca 10.

I RÉSZ

Az ingatlan adatai Alkalmazott adatok művelési egység megnevezése	min. e	terület		alokáció adatok	
		ha m2	k fill	ha m2	k fill
Művelt lakóház, iktar, gazdaság, épület	0	0,7	0,00		

II RÉSZ

I. tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyző határozat, érkezési idő: 36752/1991.11.25
jogcím: jogtulaj
jogállás: tulajdonos
nev: ZALAEGERSEEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÉNYZATA
cím: 8900 ZALAEGERSEEG Kossuth Lajos utca 17-19.
törzsszám: 15734453

III RÉSZ

i. bejegyző határozat, érkezési idő: 37029/1989.11.07
Építési magasság korlátozás
22 m magasság
jogtulaj:
nev: MAGYAR POSTA ÉS ÉCSÉI IGÁZGALVÁRSÁG törzsszám: 10306880
cím : 7645 PECS Jókai Mór út 10

Ez a tulajdoni lap közgazdasági hatáskör eljárási célból került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

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

ZEMEK Zrt Agrár- és Környezetvédelmi Fejlesztési
Zalaker utca 990 Zalaker utca 990 Miskolc

Cédtípus: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelési szám: 309059246342919

2019.05.28

Szektor: 53

ZALAEGERSEZ

Belterület: 3192/2 helyrajzi szám

9900 ZALAEGERSEZ Eötvös József utca 99

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai	terület	kat. j. jöv.	ajánlati adatok
alrészlet adatai	ha m ²	k. fill.	ár
művelési ág/kavics megnevezés	ha m ²	k. fill.	ha m ² k. fill.
Épített lakoház, utcai, gazdasági épület	0	395	0,00

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érvényes idő: 30751/1991.11.25
jogcím: jogátvitel
jogállás: tulajdonos
név: ZALAEGERSEZ MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKÖRULMATA
cím: 9900 ZALAEGERSEZ Főszínház Lajos utca 17-19.
telefon: 15714453

III RÉSZ

2. bejegyző határozat, érvényes idő: 30209/1997.01.07

Önálló szövetes bejegyzés a 3192/2 hrsz.-ú ingatlan területéből 229 négyzetméter területet beolvastottan adásvétel jogcímén a 3190 hrsz.-ú ingatlan területére.

2. bejegyző határozat, érvényes idő: 31559/1997.01.05

Önálló szövetes bejegyzés az ingatlan területén 0,522 m² ka változott - csere - jogcímén.

3. bejegyző határozat, érvényes idő: 31519/1997.03.04

Önálló szövetes bejegyzés az ingatlan területéből telek: aláhitás jogcímén 1,06 m² -t beolvastottan a 3189 hrsz. területére.

En a tulajdoni lap köznevezés: 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

<https://www3.takarnet.hu/tul/lap/S0404201905280915522r6aksEeJhqq-139879882-1-...> 2019.05.28.

ZEGEOFORM Bt.

8900 Zalaegerszeg, Göcseji-Pataki F. u. 27.

Munkaszám: 00 / 2019

Zalaegerszeg
Belfterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 / 0000 / 2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3193, 3194 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M= 1:1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz.	Álrészlet		Terület		AK	Hrsz.	Álrészlet		Terület		AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	mű.ága	Min.o.	ha. m ²			jel	mű.ága	Min.o.	ha. m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3193	-	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	-	0.0917	-	3193	-	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	-	0.0903	-	Helyi védelem alatt álló épület 3007/2013 01 03	
3194	-	kivett, óvoda	-	0.0821	-	3194	-	kivett, óvoda	-	0.0835	-	Helyi védelem alatt álló épület 3007/2013 01 03	
Összesen:				0.1738	-					0.1738	-		

A telekhatár rendezés akarataknak megfelelően történt

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes
Ez a záradék a keletkezésétől számított egy évig hatályos

Zalaegerszeg, 2019 hó nap

Zalaegerszeg, 2019 március 22.

P.h.

Záradékoló.....

Ing rend. min száma/.....

Készítő: Szabó Tamás
földmérő ig. száma 6309 / 2013Minőségellenőrző: Szekeres József
Ing. rend. min. száma 2077 / 2008

8900 Zalaegerszeg, Eötvös József utca 18 _ 3193 hrsz _2019.06.07.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

MEGBÍZÓ:	Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala
-----------------	---

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Értékelt ingatlan megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
--------------------------------	---

INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:

Ingatlan címe:	8900 Zalaegerszeg, Eötvös József utca 18.
Hrsz:	3193

TULAJDONVISZONYOK:

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni helyzet/ forgalomképesség értékelése:	Önkormányzati tulajdon/forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:

Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad
--

ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

Forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:

Telek méret:	903	m ²	
Felépítmény földszinti (bruttó) területe összesen:	503	m ²	Pince cca. 400 m ²
Építési mód	Hagyományos/komfort nélküli		
Közmű ellátottság:	Közművek lekötve, valamennyi közmű elérhető		
Jelenlegi funkció:	lakóház, udvar		

ÉRTÉKELÉS:

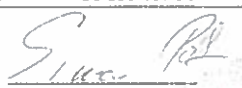
Értékelés alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték / Költségszámításon alapuló érték		
Megbízás tudomásulvétele:	2019. január 15.		
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2019. január 23.		
Értékelés érvényességi ideje:	90 nap		

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:

Forgalmi érték, tehermentesen, földfelszín feletti bontás, telekalakítás után és többletépítési kötelezettséget figyelembe véve:	49 100 000 Ft	-bruttó
Nettó értéken:	38 661 417 Ft	+ÁFA

2019. június 7.

Készítette:


 Simon Péter
 vagyonerőtelő
 EUFIM szakértő

8900 Zalaegerszeg, Eötvös József utca 20 _ 3192_2 hrsz.-2019.06.07.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

MEGBÍZÓ:	Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala
-----------------	---

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Értékelt ingatlan megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
---------------------------------------	---

INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:

Ingatlan címe:	8900 Zalaegerszeg, Eötvös József utca 20.
Hrsz:	3192/2

TULAJDONVISZONYOK:

Tulajdonos neve,tulajdoni hányad:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni helyzet/ forgalomképesség értékelése:	Önkormányzati tulajdon/forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:

ÉRTÉKELÉS CÉLJA:	Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad Forgalmi érték meghatározása
-------------------------	--

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:

Telek méret:	371	m ²
Felépítmény (bruttó) területe összesen:	67	m ²
		m ²
Építési mód	Hagyományos/komfort nélküli	
Közmű ellátottság:	nincs	
Jelenlegi funkció:	lakóház, udvar	

ÉRTÉKELÉS:


Értékelés alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték / Költségszámításon alapuló érték	
Megbízás tudomásulvétele:	2019. január 15.	
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2019. január 23.	
Értékelés érvényességi ideje:	90 nap	

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:

Forgalmi érték, tehermentesen, földfelszín feletti bontás, telekalakítás után és tűmbecépnítési kötelezettséget figyelembe véve:	20 700 000 Ft	-bruttó
Nettó értéken:	16 299 213 Ft	+ÁFA

2019. június 7.

Készítette:


 Simon Péter
 vagyonerőtelő
 EUFIM szakértő



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

ZALAEGERSEZG és Környezetvédelmi Főosztály
 Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 30005932477019
 2019.05.28

ZALAEGERSEZG Szektor : 33
 Belterület: 3188 helyrajzi szám.

8900 ZALAEGERSEZG Eszter utca 22. "felülvizsgálat alatt"
 I RESZ

Az ingatlan adatai: alrészlet adatai rövidítés: ag/kivett megnevezés:	m.n.o	terület		kat.t.jöv. adó		aldrészlet adatai: kat.jöv	
		ha m2	k fill	ha m2	k fill		
Kivett beépítetlen terület	0	476	0,00				

3. bejegyző határozat: 37232/2/2011.06.25
 Terheli a ZALAEGERSEZG Belterület: 3190 HRSC-t illető Vezetek jog
 1103/1975.

II RESZ

7. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat: érkezési idő: 36272/2/2017.04.03
 jogcím: adásvétel
 utalás: II /3, II /6.
 jogállás: tulajdonos
 név: TRIC EGERSEZG KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ ÉS VÁLLALKODÓI RT.
 cím: 8900 ZALAEGERSEZG Mártírok útja 10. Sz. 4.
 törzsszám: 12470510

III RESZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32539/1098/03.04
 Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területére 100 m²-rel adásvétel jogcímen növekedett, így a területe 529 m² lett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 46212/2/2019.10.19
 Vétel jog 2019.11.31-ig
 utalás: II /7.
 jogosult:
 név: DEK HÉNYE RTÉ. törzsszám: 06132408
 cím : 9025 GYÖR Bercsényi liget 16/B. Sz. 14.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 46555/2019.10.30
 Önálló szöveges bejegyzés iródnak: pontosa.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási határozati eljárás céljából került kiadásra. Helyre nem használható.

TLAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH Zrt Agrárügy és Környezetvédelem Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Martfűk u. 25-39

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerkezet

Munkatársi szám: 30005624797019

2019.05.28

TALAJGÉPÉSZ

Számkód: 33

Helyrajzszám: 3192/1 helyrajzi szám

I RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:	
alírási adatok	terület kat t. jog. alírási adatok
révvelési jog/terület megnevezése/	rajz. o. na. m. k. fill. kat. kat. jog. h. m. 2. k. fill.
Érték	0 109 0,00

II RÉSZ
 1.4 tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érhelyes: idő: 31998/2000 u. 2.
 jogcím: adásvétel
 utalás: 11 /13
 jogállás: tulajdonos
 név: "SUNDA 99" IPARI, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT
 cím: 8900 ZALAEGERSZEG Zalaölygye utca 7
 törzsszám: 11985492

III RÉSZ
 NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap kizárólag az adatszolgáltatásból 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

<https://www.3.takarnet.hu/tullap/S040420190528093419iw6aksEeigKf-139882012-1-...> 2019.05.28.

ZEGEOFORM Bt.

8900 Zalaegerszeg, Göcseji-Pataki F. u. 27.

Munkaszám: 00 / 2019

Zalaegerszeg

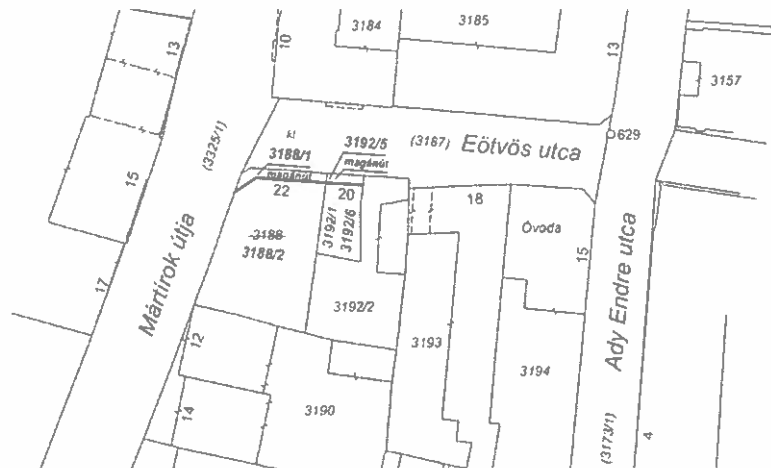
Belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 / 0000 / 2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3188, 3192/1 helyrajzi számú földrészteltek megosztásáról

M= 1:1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

* szakhatósági állásfoglalás szerint

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz.	Álrészlet		Terület ha. m ²	AK	Hrsz.	Álrészlet		Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv.ága				Min.o.	jel				műv.ága	Min.o.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3188	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0496	-	3188/1	-	kivett, magánút	-	0.0031	-		
						3188/2	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0465	-		
3192/1	-	kivett, üzem	-	0.0109	-	3192/5	-	kivett, magánút	-	0.0012	-		
						3192/6	-	kivett, üzem	-	0.0097	-		
Összesen:				0.0605	-					0.0605	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos

Zalaegerszeg 2019. hó nap

Zalaegerszeg 2019 március 26.

Ph Záradékoló.....

Ing rend min száma /

Készítő: Szabó Tamás
földmérő ig száma: 6309 / 2013Minőségtanúsító: Szekeres József
Ing.rend.min száma: 2077 / 2008