



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2019. február 7-i ülésére

Tárgy: A Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 15465/4 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Oláh Gábor vezérigazgató

Egyeztetve:

Műszaki Osztály

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

A közgyűlésre meghívást kap:

Karát-Gaál Veronika ügyvezető
Karát Kamion Transport Kft.
8934 Bezeréd, Kossuth L. u. 6.
Oláh Gábor vezérigazgató
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

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

Közgazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A Karát Kamion Transport Kft. (székhelye: 8934 Bezeréd, Kossuth L. u. 6.) a Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 15465/4 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 5009 m² területű ingatlanra vonatkozó telekvásárlási kérelemmel fordult az önkormányzathoz. Az ingatlan tulajdoni lapja az előterjesztés 1. melléklete, az ingatlan elhelyezkedését bemutató változási vázrajz az előterjesztés 2. melléklete.

A Karát Kamion Transport Kft. 2015-ben alakult. A cég belföldi és nemzetközi fuvarozással foglalkozik, jelenleg 30 fő alkalmazottjuk van. Ponyvás és dobozos tehergépjárművekkel dolgoznak. Telephelyük Zalaegerszegen, a Zrínyi úton található, a MÁV-Volán Kereskedelmi Telepen. Itt három irodát bérelnek, ahol saját fuvarszervezővel, illetve saját könyvelővel dolgoznak. Van egy műhelyük is a Zrínyi úton, ahol saját autóikat szervizelik, illetve másoknak is kisebb javítási munkákat elvégeznek. A cég fő profilja a fuvarozás. Fuvarviszonylataik: 30%-ban Ausztriából Franciaországba szállítanak osztrák megbízónak, 70 %-ban magyar-ukrán fuvarokat végeznek. Jelenleg 27 db autóval dolgoznak, ebből 23 db 40 tonnás kamionnal, illetve 2 db 3,5 tonnás furgonnal, 1 db 7,5 tonnás és 1 db 10 tonnás teherautóval.

A cég a megvásárolni kívánt zalaegerszegi ingatlanon szeretné kialakítani az új telephelyét irodával, szerviz műhellyel. A felépítendő telephelynek minden szempontból megfelelő helyszíne lenne a Tudományos és Technológiai Parkban található, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező zalaegerszegi 15465/4 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 5009 m² területű ingatlan.

Az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok értékesítése esetén tekintettel kell lenni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) tulajdonjog átruházásra vonatkozó rendelkezéseire.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár (bruttó 25.000.000,- Ft) alatt nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni.

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

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – néhány kivételtől eltekintve - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 18. § (2) bekezdése alapján a Tudományos és Technológiai Park területén a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. kizárólagos jogosultként végzi a vagyongazdálkodással összefüggő valamennyi feladatot, így az ingatlan értékesítésének előkészítését is lebonyolítja.

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. független ingatlanforgalmi szakértővel elvégeztette a zalaegerszegi 15465/4 hrsz-ú ingatlan értékbecslését. A 2018. december 17. napján kelt értékrap az előterjesztés 3. mellékletét képezi. Az értékbecslés alapján az ingatlan fajlagos értéke 3.500,- Ft+ÁFA/m², azaz az 5009 m² területű ingatlan forgalmi értéke 17.531.500,- Ft+ÁFA (bruttó 22.265.005,- Ft).

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a TOP-6.1.1-15-ZL1-2016-00001 azonosítószámú, Zalaegerszeg Északi Ipari Park feltárása és közművekkel való ellátása című projekt keretében a Tudományos és Technológiai Park területén lévő zalaegerszegi 15465 hrsz-ú ingatlanból kialakított területek közművesítését is elvégzi: vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, útépítés, gáz- és áramcsatlakozás kiépítése a telekhatárig.

Az értékbecslés a forgalmi érték meghatározásakor figyelembe vette a TOP-6.1.1-15-ZL1-2016-00001 azonosítószámú projekt keretében tervezett fejlesztéseket, az ingatlan fajlagos értéke közművesítéssel került meghatározásra.

A vagyonrendelet 21. § (1) bekezdés 2. pont b) alpontja szerint 10 millió forinttól 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a közgyűlés kérelemre az eset összes körülményének mérlegelése alapján pályáztatás nélkül is eljárhat.

A vevőnek a közgyűlés üléséig meg kell fizetnie az önkormányzat részére 2.000.000,- Ft összegű bánatpénzt. Az előterjesztés tárgyalásának feltétele a bánatpénz befizetése. A befizetett bánatpénz az adásvételi szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.

A közgyűlés kedvező döntése esetén a vevővel adásvételi szerződés kerül aláírásra. Az állam elővásárlási jogára tekintettel az adásvételi szerződés csak az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte után lép hatályba.

Az ingatlan birtokba adására az adásvételi szerződés hatályba lépésével egyidejűleg, a tulajdonba adásra a teljes vételár megfizetését követően kerül sor.

A teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti a foglaló megtartása mellett az elállás jogát a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.

Az ingatlan vételárát az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül kell megfizetni.

Az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség megfizetése a vevőt terheli, az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezettetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 3/2019. sz. határozatával 10 igen, egyhangú szavazattal – jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Műszaki Bizottság 4/2019. sz. határozatával az előterjesztést egyhangúlag – 12 igen szavazattal – támogatta.

A Gazdasági Bizottság 8/2019. sz. határozatával az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a T. Közgyűlést a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése pályázati eljárás lefolytatása nélkül értékesíti a zalaegerszegi 15465/4 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 5009 m² területű, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlant a Karát Kamion Transport Kft. (Cg.: 20-09-074665, székhely: 8934 Bezeréd, Kossuth L. u. 6.) részére.

A közgyűlés az ingatlan vételárát 17.531.500,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 22.265.005,- Ft összegben határozza meg. Az ingatlan forgalmi értéke közművesítéssel került meghatározásra.

Az ingatlan vételárát az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül kell a vevőnek megfizetnie.

A vevő által az önkormányzat részére megfizetett 2.000.000,- Ft összegű bánatpénz az adásvételi szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.

A vevőnek cégszerűen aláírt módon nyilatkoznia kell az átláthatóságáról. A valótlan nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.

Az ingatlan értékesítése során az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az állam elővásárlási jogára tekintettel az adásvételi szerződés csak az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte után lép hatályba.

Az ingatlan birtokba adására az adásvételi szerződés hatályba lépésével egyidejűleg, a tulajdonba adásra a teljes vételár megfizetését követően kerül sor.

A teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti a foglaló megtartása mellett az elállás jogát a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.

A közgyűlés hozzájárul, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vagyongazdálkodási joga törlésre kerüljön.

Az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség megfizetése a vevőt terheli, az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezettetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2019. március 31.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató
Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2019. január 31.


Balaicz Zoltán
polgármester



A. melléklet
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Nyilvántartási szám: 30005/4917/2019

2019.01.22

Szektor : 53

ZALAEGERSEZEG

Beltérület 15465/4 helyrajzi szám

"cinképrős slatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai	terület	kat.jöv.
művelési ág/% ivott növényvéd./	m ²	k fill	művelési ág/% ivott növényvéd./	m ²	k fill
	0	5009		0	00

Kivett beépítetlen terület

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékezetési idő: 50793/2016.12.09

jogszám: telekalkitási 46523/4/2013.11.22

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSEZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8900 ZALAEGERSEZEG Kossuth Lajos utca 17-19.

törzsszám: 15734453

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékezetési idő: 50793/2016.12.09

jogszám: - 46523/4/2013.11.22

jogállás: vagyonszállás

név: ZALAEGERSEZEGI VÁROSPÉLJELTŐ ZRT

cím: 8900 ZALAEGERSEZEG Sütő utca 4. 1/1.

törzsszám: 11960433

1. bejegyző határozat, ékezetési idő: 50791/2016.12.09

Önálló művelési bejegyzés keletkezett a Zalaegerszeg 15465/1 hsz-ú ingatlan mezejében.

En 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

I. Értéklap

A 2018. december 10. kelt megbízásnak megfelelően, helyszíni szemle megtartása és az elvégzett számításoknak megfelelően a zalaegerszegi 15465/4 és 15465/6 hrsz-u ingatlan értékesíteni kívánt tehermentes rész 1/1 piaci forgalmi értéke:

15465/4:

17 531 500,-Ft + ÁFA

azaz tizenhétmillió-ötszázharmincegyezer-ötszáz forint + ÁFA forint

15465/6:

19 001 500,-Ft + ÁFA


azaz tizenkilencmillió-egyezer-ötszáz forint + ÁFA forint

szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbécslésében szerzett tíz ével meghaladó gyakorlatom, szakmai ismeretek, a vonatkozó szakirodalmi ajánlások etikai normák betartása mellett végeztem el.

Az ingatlan értékének megállapításához figyelembe vettem a FÜTI OMEGA Kft., „Diagnosztika és értékbécslés a vagyoneértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbécslési útmutatóit, a „TEGOVOFA” (The Europeam Group of Valuers of Fixed Assets) vagyoneértékelésre vonatkozó európai ajánlásait

Zalaegerszeg, 2018. december 17.

Készítette:


Markó Csaba
 Ingatlanforgalmi szakértő
 értékbécselő
 Névjegyzék sz: 917/2000
 Váll. szakértői sz: 255102