



# ZALAEGRSZEG 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  
2018. augusztus 15-i rendkívüli ülésére

**Tárgy:** A Zalaegerszeg, Munkácsy utca 3686, 3679/2 és 3679/1 helyrajzi számú ingatlanok értékesítése

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Műszaki Osztály

Szabó Nóra vagyongazdálkodási szakreferens

**Egyeztetve:**

Szociális és Igazgatási Osztállyal  
LÉSZ Kft-vel

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző  
Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**Közgyűlésre meghívást kap**

Pais Kornél ügyvezető, LÉSZ Kft. -  
Zalaegerszeg, Kert u. 39.

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

Közgazdasági Osztály  
Takácsné Simon Anita

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

Önkormányzati Osztály  
dr. Sente Klaudia

## Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: ZMJV Önkormányzata) kizárólagos tulajdonát képezik a Zalaegerszeg 3686, 3679/2 hrsz-ú, valamint 3679/1 hrsz-ú (Munkácsy Mihály utca 12.) ingatlanok. (1. sz. melléklet: tulajdoni lapok, 2. sz. melléklet: helyszínrajz)

A Zalaegerszeg 3686 hrsz-ú, 354 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen területet az önkormányzat Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének (továbbiakban: ZMJV Közgyűlése) a fizető parkolók működéséről és igénybevételek rendjéről szóló 19/1997. (V.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Parkoló rendelet) 1. számú melléklete alapján jelenleg fizető parkolóként hasznosítja.

A Zalaegerszeg 3679/2 hrsz-ú ingatlan 359 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar. Az ingatlan vonatkozásában a Városi Sportlétesítmények Gondnokság Intézménye, mint vagyongazdálkodó a WINDOOR DESIGN Kft.-vel 2018. augusztus 1. napjától 2018. október 28. napjáig terjedő időszakra bérleti szerződést kötött.

A Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú ingatlan, 532 m<sup>2</sup> nagyságú terület, amely kivett lakóház, udvar, gazdasági épületként van nyilvántartva. Ez az ingatlan öt darab önkormányzati bérlakásnak adott helyet, de már szerepel a gazdaságosan fel nem újítható önkormányzati bérlakások állományában, melyet a közgyűlés a 2017. évi utolsó ülésén elfogadott ZMJVK 270/2017. (XII. 14.) számú határozatával aktualizált. Jelenleg még egy, érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlő van az épületben, akinek a szerződése 2018. október 31. napon jár le. Az épület egyik lakásában jogcím nélkül tartózkodó lakó is van.

ZMJV Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII. 07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: ZÉSZ) szerint az ingatlanok Vt-4 jelű, településközpont övezetben helyezkednek el. (3. sz. melléklet)

Az ingatlanok kapcsán befektetői érdeklődés tapasztalható, ezért reális lehetőségnek tűnik azok tehermentes állapotban, beépítésre alkalmas területként (azaz építési telekként), együttesen, lakóház építés céljára történő eladása. A szomszédos tömbök megújulásához hasonlóan (lásd Budai Nagy Antal – Szeglet utca között) városfejlesztési szempontból, valamint a városkép előnyösebb kialakítása érdekében is célszerű és indokolt a három ingatlant együttesen értékesíteni. A három ingatlan összességében biztosítja a 21. századnak megfelelő, a városközponthoz méltó épületegyüttes megépítését. Jó példa erre a nagy örömeinkre szolgáló Sütő utcai, valamint Deák téri épületegyüttesek.

Az ingatlanok együttes eladásához szükséges a Zalaegerszeg 3686 hrsz-ú ingatlant a Parkoló rendelet hatálya alóli kivenni, a Zalaegerszeg 3679/2 hrsz-ú ingatlanra kötött bérleti szerződést megszüntetni, valamint a Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú ingatlan kapcsán a lakók kiköltöztetéséről a LÉSZ Kft.-nek a Szociális és Igazgatási Osztállyal együttműködve sürgősen gondoskodni. Az ingatlanokon lévő épületeket az önkormányzatnak saját költségén el kell bontani. A bontási költségek pénzügyi fedezetét a nyertes ajánlattevő által befizetett összegből kívánjuk fedezni. A 3686 hrsz-ú ingatlan Parkoló rendelet hatálya alóli kivételre, a 3679/2 hrsz-ú ingatlanra kötött bérleti szerződés megszüntetésére, az épületek bontásra tehát csak sikeres és eredményes ingatlan-eladási pályázat esetén kerülhet sor. ZMJV Polgármesteri Hivatalának Építéshatósági Osztálya által adott tájékoztatás alapján a 3679/2 és 3679/1 hrsz-ú ingatlanokon lévő épület nem műemlék, nem helyi védett, nem ikres beépítésű, közvetlenül csatlakozó épület nincs, így azok bontási engedély nélkül elbonthatóak.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének k) pontja alapján az építési telek (telekrész) értékesítését általános forgalmi adó (ÁFA) terheli.

A pályázat keretében együttesen értékesíteni kívánt Zalaegerszeg 3686, 3679/2, 3679/1 hrsz-ú ingatlanok tekintetében Talabér László ingatlanforgalmi szakértő 2018. július 30. napon készített értébecsléseket (4. sz. melléklet), beépítetlen terület megnevezésű építési telek kialakítását feltételezve. A Zalaegerszeg 3686 hrsz-ú, 354 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan tehermentes forgalmi értéke bruttó 16.129.000,- Ft (12.700.000,- Ft + ÁFA) összegben került meghatározásra. A Zalaegerszeg 3679/2 hrsz-ú, 359 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan tehermentes forgalmi értéke bruttó 16.383.000,- Ft (12.900.000,- Ft + ÁFA) összegben került meghatározásra. A Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú, 532 m<sup>2</sup> nagyságú terület bruttó 26.924.000,- Ft (21.200.000,- Ft + ÁFA) forgalmi értéken került meghatározásra. A három, mindösszesen 1245 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan együttes forgalmi értéke bruttó 59.436.000,- Ft (46.800.000,- Ft + ÁFA).

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdésében, valamint ZMJV Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdésének 2. c) pontja alapján a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános pályáztatás keretében jár el.

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 ingatlanok értékesítése a pályázati eljárás során az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történjen.

A Vagyonrendelet 28. §-a alapján a pályázaton való részvétel biztosíték adásához köthető, amelyet az ajánlat benyújtásával egyidejűleg kell az ajánlattevőnek a kiíró rendelkezésére bocsátani. A pályázati biztosíték (bánatpénz) a pályázati kiírásban szereplő induló eladási ár összegének legfeljebb 10 %-a lehet, amelyről az induló ár meghatározásával egyidejűleg kell dönteni.

A pályázati biztosíték (bánatpénz) javasolt mértéke a három ingatlan vonatkozásában összesen 5.943.600,- Ft.

A költségvetési szempontok mellett (ingatlanbevételek elérése) önkormányzatunknak célja az is, hogy a rossz állagú épületek helyett belátható időn belül városképileg is elfogadható beépítés jöjjön létre. Ennek érdekében célszerű beépítési kötelezettséget előírni a pályázók részére.

Az értékelhető, de valamilyen okból esetleg hiányos pályázati ajánlatok kiegészítése kapcsán a pályázat során célszerű hiánypótlási lehetőséget is biztosítani az ajánlattevők részére. A hiánypótlási lehetőség javasolt időtartama 3 (három) munkanap.

Az előterjesztés 5. mellékletében található pályázati felhívás feltételei között az alábbiak szerepelnek:

- Az önkormányzat az ingatlanokat – a mindenkor hatályos építési szabályzatnak és építéshatósági előírásoknak megfelelő – beépítés céljából értékesíti.
- Az ingatlanokon kizárólagosan lakóház építhető. A lakóház építés során figyelembe kell venni, hogy a beépítésre kerülő alapterület maximum 10%-ában lehet üzletet kialakítani.
- Érvénytelen a pályázat, ha nem tartalmazza a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a lakóház építési kötelezettségének a kiíró által meghatározott feltételek szerint eleget tesz.
- Az önkormányzat az ingatlanokat kizárólag együttesen kívánja értékesíteni. Amennyiben a pályázó ajánlata nem valamennyi ingatlanra vonatkozik, a kiíró a pályázatot érvénytelennek minősíti.
- A lakóház építési kötelezettség a megkötésre kerülő szerződés(ek)ben rögzítésre kerül.
- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott vételár. Az induló eladási ár összegében csereingatlan vagy bármilyen ellenérték, költség, stb. beszámítására nincs mód.
- Az ingatlanok értékesítése a pályázat alapján a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére történik.
- A Zalaegerszeg 3686, 3679/2, 3679/1 hrsz-ú, összesen 1245 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanok induló ára bruttó 59.436.000,- Ft (46.800.000,- Ft + ÁFA). A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, az önkormányzat bankszámlájára történő befizetéssel vagy banki átutalással történhet.
- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt 5.943.600,- Ft pályázati biztosíték (bánatpénz) előzetes megfizetéséhez köti. A bánatpénzt összege eredményes pályázat esetén foglalónak minősül és fizetés esetén a vételárba beszámításra kerül.
- A ZÉSZ az ingatlant beépítésre szánt, Vt-4 településközpont övezetként szabályozza, a beépítési feltételeket a 3. sz. mellékletben csatolt ZÉSZ-kivonat tartalmazza.
- A pályázaton nyertes ajánlattevővel az önkormányzat 2018. szeptember 28-ig előszerződést kíván kötni. A pályázaton nyertes ajánlattevő az eladási ár 20%-át (melybe beleszámít a már megfizetett 5.943.600,- Ft pályázati biztosíték összege) az előszerződés aláírásától számított 15 napon belül, továbbá a vételár minimum 50%-át legkésőbb a Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú ingatlan kiürítésének végső időpontjáig köteles megfizetni.
- Az önkormányzat 2019. február 28-ig vállalja a Zalaegerszeg 3686 hrsz-ú ingatlanon a burkolat, a Zalaegerszeg 3679/2 hrsz-ú ingatlanon pedig a meglévő épületek elbontását. Továbbá vállalja 2018. november 30-ig a Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú ingatlan kiürítését, majd ezt követően 2019. február 28-ig az ingatlanon lévő épületek lebontását. Az előszerződésben rögzíteni szükséges a felek elállási jogát arra az esetre, ha a Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú ingatlan teljes kiürítése 2018. november 30-ig bármely okból kifolyólag nem történik meg.

- Az épületek lebontása után az önkormányzat feladatát képezi a lebontott épületek telekkönyvi törlése.
- Az önkormányzat vállalja, hogy eredményes pályázat esetén legkésőbb 2018. november 30-ig a Zalaegerszeg 3686 hrsz-ú ingatlant a Parkoló rendelet hatálya alól kiveszi.
- A Zalaegerszeg 3686, 3679/2, 3679/1 hrsz-ú ingatlanok birtokba adásának tervezett időpontja: legkésőbb 2019. március 29. napja.
- A végleges adásvételi szerződés aláírásának tervezett határideje 2019. március 13. napja. A vételár fennmaradó összegének megfizetése a végleges adásvételi szerződés aláírásától számított 15 napon belül esedékes, a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegben. A kamatszámítás kezdő időpontja az előszerződés aláírásának napja.
- Az önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogát.
- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlanok értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.
- A nyertes ajánlattevő (vevő) a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat a területeken.
- Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése előírja, hogy a 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. A leírtak alapján a vevőnek tudomásul kell vennie, hogy az előszerződés hatálybelépésének feltétele kell, hogy legyen a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-től az állami elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozat megléte.
- Az önkormányzat beépítési kötelezettséget ír elő a nyertes ajánlattevő (vevő) részére az alábbi feltételekkel:

<b>Építési engedély megszerzési határideje:</b>	adásvételi szerződés aláírásától számított 36 hónapon belül	
<b>Beépítés (beruházás) kezdési határideje:</b>	adásvételi szerződés aláírásától számított 48 hónapon belül	
<b>Építési engedély megszerzési, illetve beépítés határidejének elmulasztása esetén:</b>	ZMJV Önkormányzata visszavásárlási jogának kikötése	ÁFA hatálya alá tartozó vevő esetében eredeti bruttó eladási áron, ÁFA hatálya alá nem tartozó vevő esetében eredeti nettó eladási áron
<b>Beépítés befejezési határideje (használatbavételi engedély):</b>	adásvételi szerződés aláírásától számított 60 hónapon belül	

<b>Beépítési határidő elmulasztása esetén</b>		
<b>késedelmi kötbér</b>	12 hónapig	havi 990.600,- Ft, (összesen maximum 11.887.200,- Ft)
<b>meghiúsulási kötbér</b> (a beruházás meghiúsultnak tekintendő)	adásvételi szerződés megkötésétől számított 72 hónap letelte után	17.830.800,- Ft

A részletes pályázati felhívás teljes szövege az előterjesztés 5. sz. mellékletében szerepel.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, szíveskedjen elfogadni a Zalaegerszeg 3686 hrsz-ú kivett beépítetlen terület, a Zalaegerszeg 3679/2 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar, valamint a Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanok értékesítésére vonatkozó javaslatot.

### Határozat javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése nyilvános pályázati eljárás keretében lakóház építés céljából együttesen értékesíteni kívánja a Zalaegerszeg 3686 hrsz-ú, 354 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület, a Zalaegerszeg 3679/2 hrsz-ú, 359 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar, valamint a Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú, 532 m<sup>2</sup> nagyságú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanokat. A beépítésre kerülő alapterület maximum 10%-ában lehet üzletet kialakítani.

Az ingatlanokon található építmények, épületek lebontását, a Zalaegerszeg 3686 hrsz-ú ingatlan Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a fizető parkolók működéséről és igénybevételük rendjéről szóló 19/1997. (V.22.) önkormányzati rendelet hatálya alóli kivételét, a Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú ingatlan kiürítését, a lebontott épületek telekkönyvi törlését és az azokkal kapcsolatosan felmerülő költségeket Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata vállalja. A bontási költségek pénzügyi fedezetét a nyertes ajánlattevő által megfizetett vételár-részlet biztosítja.

A beépítésre alkalmas Zalaegerszeg 3686, 3679/2, 3679/1 hrsz-ú ingatlanok együttes induló eladási ára bruttó 59.436.000,- Ft (46.800.000,- Ft + ÁFA).

A pályázati biztosíték (báratpénz) értéke 5.943.600,- Ft.

A pályázati felhívásba és az előszerződésbe bele kell foglalni az alábbiakat:

Amennyiben Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú ingatlan teljes kiürítése 2018. november 30-ig bármely okból nem történik meg, felek jogosultak az előszerződéstől – egyoldalú nyilatkozattal – elállni. Ebben az esetben a megfizetett vételár – kamat nélkül – visszajár a vevőnek, ezen túl azonban a nyertes ajánlattevő (vevő) nem léphet fel kártérítési igényrel.

Az ingatlan értékesítés érdekében a közgyűlés elfogadja az előterjesztés 5. sz. mellékletében szereplő pályázati felhívást.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az ingatlanértékesítési pályázat – szükség esetén ismételt – kiírásáról, s egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy sikeres és eredményes pályázat esetén az előszerződést, illetve a végleges adásvételi szerződést a nyertes ajánlattevővel aláírja.

**Határidő:** az első pályázat kiírására: 2018. augusztus 16.  
sikeres és eredményes pályázat esetén előszerződés aláírására: 2018. szeptember 28.  
végleges adásvételi szerződés aláírására: 2019. március 13.  
ingatlanok birtokba adására: 2019. március 29.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2018. augusztus 9.

  
**Balaicz Zoltán**  
polgármester



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

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/45243/2018

2018.08.02

ZALAEGRSZEG

Szektor : 53

Belterület 3686 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat. t. jöv.	algyűjtély	adatok
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k. fill.	ter.	kat. jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k. fill.
Kivett beépítetlen terület	0	354	0,00		

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 36400/1990.07.19  
jogcím: átadás  
jogállás: tulajdonos  
név: ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8900 ZALAEGRSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.  
törzsszám: 15734453

		II. RÉSZ			
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem birtéles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/45244/2018

2018.08.02

ZALAEGERSZEG

Szektor : 53

Belterület 3679/2 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
Kivett gazdasági épület, udvar	0	359	0,00		
		II. RÉSZ			
4. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 42145/1997.11.11					
jogcím: átadás					
jogállás: tulajdonos					
név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.					
törzesszám: 15734453					
		III. RÉSZ			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37149/2014.04.02					
Vezetékjog					
17 m2-rej.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzesszám: 10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.					
TULAJDONI LAP VÉGE					

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

Oldal: 1/1

Nem birtéles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/45246/2018

2018.08.02

ZALAEGERSZEG

Szektor : 53

Belterület 3679/1 helyrajzi szám

8900 ZALAEGERSZEG Munkácsy Mihály utca 12.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jov. k.Fill.	alosztály ter.	adatok kat.jov. ha m2 k.Fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	------------------------------------

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

532 0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36751/1991.11.25

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.

törzsszám: 15734453

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



## ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

Ügyiratszám: 205-44/2018

### KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 25/2016. (VII.17.) számú, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról szóló rendelete szerint a Zalaegerszeg 3686, 3679/1-2 hrsz-ú ingatlanok Vt-4 jelű településközpont övezetek beépítésre szánt területek.

**A ZÉSZ 28. § szerint a Vt-4 jelű övezet előírásai:**

### 28. §

(1) A településközpont övezet elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak.

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

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

(3) A településközpont terület „Vt-1”- „Vt-11” jelű övezetekre tagozódik, melyek 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	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
<b>Vt-4</b>	18 (22) m <sup>(3)</sup> 720 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	75 %	Utcai párkánymagasság: -10,5 m <sup>(5)</sup> Épületmagasság: -10,5 m	6,0 m	10 %

<sup>(3)</sup> Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonala hossza 22 m.

<sup>(5)</sup> A 3126 és 3127/1 hrsz-ú telkek esetén az utca felőli 10,0 m.

### Főépítési Osztály

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

☎ 92 502-134, 92 502-135 fax: 92 311-474

E-mail: foepitesz@ph.zalaegerszeg.hu

(4) A másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.  
(5) <sup>1</sup>

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

Zalaegerszeg, 2018.08.02.

Jegyző megbízásából, tisztelettel:

  
**Bálizs Andrej**  
osztályvezető



---

<sup>1</sup> A 42/2017.(XII.18.) önk. rend. 70. § (13) bek. helyezte hatályon kívül.

**Főépítési Osztály**  
✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.  
☎ 92/502-134, 92/502-135 fax: 92/311-474  
E-mail: foepitesz@ph.zalaegerszeg.hu



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

Zalaegerszeg, 2018.08.02

A kivonat hiteles

**Főépítési Osztály**

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

☎ 92 502-134, 92 502-135 fax: 92 311-474

E-mail: foepitesz@ph.zalaegerszeg.hu

8900 Zalaegerszeg Munkácsy Mihály utca 10; 12; hrsz 3686  
Hrsz 3686; hrsz 3679/1; hrsz 3679/2

### ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri Hivatala
Megbízó címe:	Kossuth Lajos utca 17-19.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	8900 Zalaegerszeg Munkácsy Mihály utca hrsz 3686, 3679/2; 3679/1
címe természetben:	8900 Zalaegerszeg, Munkácsy Mihály utca 10; 12.
helyrajzi szám:	
típusa:	lakás, telek
funkciója:	lakás, telek

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2018. július 30.

Elfogadott végső értékek összesen:

Forgalmi érték hrsz 3686 telek	<b>12 700 000,- Ft, +ÁFA azaz tizenkettőmillió hétszáz ezer forint +ÁFA</b>
Forgalmi érték hrsz 3679/1 telek	<b>21 200 000,- Ft, +ÁFA azaz húszötmillió kétszáz ezer forint +ÁFA</b>
Forgalmi érték hrsz 3679/2 telek	<b>12 900 000,- Ft, +ÁFA azaz tizenkettőmillió kilencszáz ezer forint +ÁFA</b>

#### Lakásként a hrsz 3679/1 ingatlan

lakások területe (m2)	fajlagos ár /m2	bruttó forgalmi érték	áfa tartalom
50	105 200 Ft	5 260 000 Ft	0 Ft
22	105 200 Ft	2 314 400 Ft	0 Ft
48	105 200 Ft	5 049 600 Ft	0 Ft
38	105 200 Ft	3 997 600 Ft	0 Ft
28	105 200 Ft	2 945 600 Ft	0 Ft

összesen: **19 567 200 Ft**

Talabér l.áslzó	OKJ 52343902
-----------------	--------------

3. oldal, összesen: 12

## ***Pályázati felhívás***

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata *nyilvános pályázati eljárás keretében lakóház építés céljából* együttesen kívánja értékesíteni a Zalaegerszeg 3686, 3679/2 hrsz-ú, valamint a 3679/1 hrsz-ú (Munkácsy Mihály utca 12.) ingatlanokat az alábbiak szerint:

<b>Ingtalan helyrajzi száma, címe (Zalaegerszeg)</b>	<b>Ingtalan megnevezése</b>	<b>Ingtalan területe</b>	<b>Ingtalan induló eladási ára</b>	<b>Pályázati biztosíték (bánatpénz)</b>
3686 hrsz	Beépítetlen terület	354 m <sup>2</sup>	bruttó 16.129.000,- Ft (12.700.000,- Ft + ÁFA)	1.612.900,- Ft
3679/2 hrsz	Beépítetlen terület	359 m <sup>2</sup>	bruttó 16.383.000,- Ft (12.900.000,- Ft + ÁFA)	1.638.300,- Ft
3679/1 hrsz	Beépítetlen terület	532 m <sup>2</sup>	bruttó 26.924.000,- Ft (21.200.000,- Ft + ÁFA)	2.692.400,- Ft
<b>Összesen:</b>		<b>1245 m<sup>2</sup></b>	<b>bruttó 59.436.000,- Ft</b> <b>(46.800.000,- Ft + ÁFA)</b>	<b>5.943.600,- Ft</b>

Az ingatlanok tulajdoni lapjai a pályázati felhívás *1. függelékében* találhatóak. Az ingatlanok jelenlegi adatai:

A Zalaegerszeg 3686 hrsz-ú ingatlan 354 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület, mely jelenleg parkolóként funkcionál.

A Zalaegerszeg 3679/2 hrsz-ú ingatlan 359 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar.

A Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú ingatlan, 532 m<sup>2</sup> nagyságú terület, amely kivett lakóház, udvar, gazdasági épületként van nyilvántartva.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (ZÉSZ) az ingatlanokat beépítésre szánt, Vt-4 jelű településközpont övezetként szabályozza. A beépítési feltételeket a *2. függelékben* csatolt ZÉSZ-kivonat tartalmazza.

A pályázati ajánlatokat „*Munkácsy 3686, 3679/2, 3679/1 hrsz.*” jellegével, zárt borítékban kell benyújtani.

### **Pályázati feltételek:**

- Az önkormányzat az ingatlanokat – a mindenkor hatályos építési szabályzatnak és építéshatósági előírásoknak megfelelő – beépítés céljából értékesíti.
- Az ingatlanokon kizárólagosan lakóház építhető. A lakóház építés során figyelembe kell venni, hogy a beépítésre kerülő alapterület maximum 10%-ában lehet üzletet kialakítani.
- Érvénytelen a pályázat, ha nem tartalmazza a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a lakóház építési kötelezettségének a kiíró által meghatározott feltételek szerint eleget tesz.
- Az önkormányzat az ingatlanokat kizárólag együttesen kívánja értékesíteni. Amennyiben a pályázó ajánlata nem valamennyi ingatlanra vonatkozik, a kiíró a pályázatot érvénytelennek minősíti.
- A lakóház építési kötelezettség a megkötésre kerülő szerződés(ek)ben rögzítésre kerül.

- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott vételár. Az induló eladási ár összegében csereingatlan vagy bármilyen ellenérték, költség, stb. beszámítására nincs mód.
- Az ingatlanok értékesítése a pályázat alapján a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére történik.
- A Zalaegerszeg 3686, 3679/2, 3679/1 hrsz-ú, összesen 1245 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanok induló ára bruttó 59.436.000,- Ft (46.800.000,- Ft + ÁFA). A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, az önkormányzat bankszámlájára történő befizetéssel vagy banki átutalással történhet.
- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt 5.943.600,- Ft pályázati biztosíték (bánatpénz) előzetes megfizetéséhez köti. A bánatpénzt összege eredményes pályázat esetén foglalónak minősül és fizetés esetén a vételárba beszámításra kerül.
- A pályázaton nyertes ajánlattevővel az önkormányzat 2018. szeptember 28-ig előszerződést kíván kötni. A pályázaton nyertes ajánlattevő az eladási ár 20%-át (melybe beleszámít a már megfizetett 5.943.600,- Ft pályázati biztosíték összege) az előszerződés aláírásától számított 15 napon belül, továbbá a vételár minimum 50%-át legkésőbb a Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú ingatlan kiürítésének végső időpontjáig köteles megfizetni.
- Az önkormányzat 2019. február 28-ig vállalja a Zalaegerszeg 3686 hrsz-ú ingatlanon a burkolat, a Zalaegerszeg 3679/2 hrsz-ú ingatlanon pedig a meglévő épületek elbontását. Továbbá vállalja 2018. november 30-ig a Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú ingatlan kiürítését, majd ezt követően 2019. február 28-ig az ingatlanon lévő épületek lebontását. Az előszerződésben rögzíteni szükséges a felek elállási jogát arra az esetre, ha a Zalaegerszeg 3679/1 hrsz-ú ingatlan teljes kiürítése 2018. november 30-ig bármely okból kifolyólag nem történik meg.
- Az épületek lebontása után az önkormányzat feladatát képezi a lebontott épületek telekkönyvi törlése.
- Az önkormányzat vállalja, hogy eredményes pályázat esetén legkésőbb 2018. november 30-ig a Zalaegerszeg 3686 hrsz-ú ingatlant a Parkoló rendelet hatálya alól kiveszi.
- A Zalaegerszeg 3686, 3679/2, 3679/1 hrsz-ú ingatlanok birtokba adásának tervezett időpontja: legkésőbb 2019. március 29. napja.
- A végleges adásvételi szerződés aláírásának tervezett határideje 2019. március 13. napja. A vételár fennmaradó összegének megfizetése a végleges adásvételi szerződés aláírásától számított 15 napon belül esedékes, a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegben. A kamatszámítás kezdő időpontja az előszerződés aláírásának napja.
- Az önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogát.
- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlanok értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.
- A nyertes ajánlattevő (vevő) a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat a területeken.

- 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.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.
- Az önkormányzat beépítési kötelezettséget ír elő a nyertes ajánlattevő (vevő) részére az alábbi feltételekkel:

<b>Építési engedély megszerzési határideje:</b>	adásvételi szerződés aláírásától számított 36 hónapon belül	
<b>Beépítés (beruházás) kezdési határideje:</b>	adásvételi szerződés aláírásától számított 48 hónapon belül	
<b>Építési engedély megszerzési, illetve beépítés határidejének elmulasztása esetén:</b>	ZMJV Önkormányzata visszavásárlási jogának kikötése	ÁFA hatálya alá tartozó vevő esetében eredeti bruttó eladási áron, ÁFA hatálya alá nem tartozó vevő esetében eredeti nettó eladási áron
<b>Beépítés befejezési határideje (használatbavételi engedély):</b>	adásvételi szerződés aláírásától számított 60 hónapon belül	
<b>Beépítési határidő elmulasztása esetén</b>		
<b>késedelmi kötbér</b>	12 hónapig	havi 990.600,- Ft, (összesen maximum 11.887.200,- Ft)
<b>meghiúsulási kötbér (a beruházás meghiúsultnak tekintendő)</b>	adásvételi szerződés megkötésétől számított 72 hónap letelte után	17.830.800,- Ft

### **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 megajánlott ellenszolgáltatást, az ellenszolgáltatás teljesítésének módját, határidejét, az ellenszolgáltatással kapcsolatos, a pályázati kiírásban meghatározott kikötésekre és feltételekre vonatkozó elfogadó nyilatkozatot
- a vagyontárgy hasznosításának célját (nyilatkozat lakóházépítésről, legfeljebb 10 % mértékű üzlet kialakításáról)
- 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 pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.

**Pályázat beadásának határideje:** 2018. augusztus 30. (csütörtök) 10:00 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. augusztus 30. (csütörtök) 10:00 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.

A kiíró **3 (három) munkanap** hiánypótlási lehetőséget biztosít.

**Pályázati tárgyalás időpontja:** 2018. szeptember 5. (szerda) 10:00 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.

**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, illetve érvénytelenek és mely ajánlatok esetében szükséges hiánypótlási felszólítás. 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 hiánypótlást követően sem felel meg a pályázati kiírás tartalmi, formai feltételeinek,
- a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz.

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 ingatlanok 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 lehet emelni.

Az eljárás nyertese a legmagasabb vételárat ajánló pályázó.

Az ajánlattevők az ajánlatukhoz az elbírálástól számított 30 napig, de legfeljebb az általuk befizetett bánatpénz visszautalásának napjáig kötve vannak. A győztes pályázó 2018. szeptember 28. napjáig köteles megkötni az adásvételi előszerződést. A szerződés elkészítéséről ZMJV Polgármesteri Hivatala gondoskodik.

A befizetett pályázati biztosíték (bánatpénz) foglalónak minősül, és fizetés esetén a vételárba beszámításra kerül. Amennyiben a pályázat nyertese valamely okból visszavonja vételi szándékát az ajánlati kötöttség ideje alatt, vagy nem köti meg az adásvételi előszerződést a meghatározott határidőn belül, a pályázati biztosítékot elveszíti és a kiíró döntése szerint helyébe a pályázat 2. helyezette 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 indokolás nélkül az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig visszavonhatja, vagy a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

Zalaegerszeg, 2018. augusztus 16.

**Balaicz Zoltán**  
**polgármester**