



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105, fax: 92/311-474
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2022. június 16-i ülésére

Tárgy: A zalaegerszegi 4885/3 hrsz.-ú (ruhagyári ABC melletti pavilonok alatti) közterületre vonatkozó földhasználati szerződések módosítása

Előterjesztő:

Balaciz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Szabó Nóra *szabonora*
vagyongazdálkodási szakreferens

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

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

Közgazdasági Osztály *csorics*

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A zalaegerszegi 4885/3 hrsz.-ú, „kivett közpark” megnevezésű, 4260 m² nagyságú ingatlanon létesült pavilonsort (1. számú melléklet) akkori tulajdonosai a 423-7/1992. számú - négy egységből álló, 15 évig fennmaradó, ideiglenes jellegű pavilonsor felépítésére szóló - építési engedély alapján építették fel, továbbá az üzletek által elfoglalt területre 1993. június 14-én 15 éves időtartamra földhasználati szerződést kötöttek az önkormányzattal.

Az épületekre vonatkozó tulajdonjogukat és az önkormányzati ingatlant terhelő földhasználati jogukat a Földhivatal az épületfeltüntetői vázrajz és a földhasználati szerződés alapján a korábbi papír alapú ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, majd 2009-ben a számítógépes ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerültek a Polgári Törvénykönyv földhasználatra vonatkozó szabályaira tekintettel. A földhasználati szerződés – melyben a földhasználati díj a mindenkori közterület használati díjjal volt azonos – 2008. júniusában lejárt, a pavilonok vonatkozásában ezt követően közterület használati szerződések kerültek megkötésre.

A pavilonsor tulajdonosainak kérelmére Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés) 2011. szeptember 15-i ülésén a 192/2011. (IX.15.) sz. határozatával döntött arról, hogy a földhasználati díj mértékének rugalmasabb kezelése és az egyértelmű jogi helyzet kialakítása érdekében a közterület használati szerződések helyett földhasználati szerződések megkötésére kerüljön sor a földhasználati díj csökkentett mértékben való megállapítása mellett. A földhasználati jog szerződéses rendezésére 2011. július 1. napjától 2016. június 30. napjáig terjedő öt éves határozott időre megkötésre kerültek a földhasználati szerződések a közgyűlés által meghatározott 630,- Ft+ÁFA/m²/hó összegű földhasználati díj alkalmazásával.

A tulajdonosok kérelmére a 2016. június 30. napján lejáró földhasználati szerződések a Közgyűlés 92/2016. (V.12.) sz. határozata alapján 2016. július 1. napjától 2021. június 30. napjáig terjedő öt éves határozott időre, 100,- Ft+ÁFA/m²/hó összegű földhasználati díj alkalmazásával módosításra kerültek.

A ruhagyár területén történő magánberuházást figyelembe véve a 2021. június 30. napon lejáró földhasználati szerződések a Közgyűlés 169/2021. (VI.10.) határozata alapján 2021. július 1. napjától 2022. június 30. napjáig történő határozott időre, a földhasználati díjak mértékének és az egyéb szerződéses feltételeknek a változatlanul hagyása mellett kerültek meghosszabbításra.

Tekintettel arra, hogy a határozott időre szóló földhasználati szerződések hamarosan lejárnak, valamint a pavilonsor jelenlegi tulajdonosai kérték a földhasználati szerződések változatlan feltételekkel történő meghosszabbítását, döntenie szükséges a következő időszak szerződéses feltételeiről.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:145. § (1) és (2) bekezdése alapján, ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg, földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával kapcsolatos terheket.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (13) bekezdése alapján a földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.

A pavilonosor jelenlegi tulajdonosai (2. számú melléklet): Zalaveczy Zsolt, Büki Tibor Géza és Fejes Károly (4885/3/A hrsz.), Farkas Anna (4885/3/B hrsz.), Kövesi Vilmos (4885/3/C hrsz.), Zalaveczy Lajosné (4885/3/D hrsz.).

A pavilonosor után a mindenkori tulajdonosok földhasználati díjat fizetnek, jelenleg az alábbiak szerint:

Hrsz.	Terület	Tulajdonosok	nettó havi díj
4885/3/A	44 m ²	Zalaveczy Zsolt 6/8, Büki Tibor Géza 1/8, Fejes Károly 1/8	5.034,- Ft
4885/3/B	42 m ²	Farkas Anna	4.804,- Ft
4885/3/C	18 m ²	Kövesi Vilmos	2.059,- Ft
4885/3/D	17 m ²	Zalaveczy Lajosné	1.945,- Ft

A földhasználati díj mértéke eddig minden év január 1. napjával a KSH által közölt infláció mértékével megemelkedett. A tulajdonosok részéről a díjfizetés a mai napig teljesen rendezett.

Az ingatlan környékén a volt ruhagyár területén történő magánberuházás miatt közlekedésfejlesztés valósul meg, melynek keretében a Landorhegyi út és Platán sori csomópont átépítésre kerül. A pavilonosor alatti terület további sorsa, az önkormányzat részéről történő más célú hasznosítása alapvetően a ruhagyár magántulajdonosától, a beruházás során felmerülő infrastrukturális igényektől függ.

Fentiekre tekintettel a földhasználati szerződések egy évvel kerülnek meghosszabbításra a földhasználati díjak mértékének és az egyéb szerződéses feltételeknek a változatlanul hagyása mellett.

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

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 89/2022. (VI.07.) határozata

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 9 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Műszaki Bizottság 75/2022. (VI. 07.) határozata

A bizottság – 8 igen szavazattal - az előterjesztést támogatta.

Gazdasági Bizottság 80/2022. (VI.08.) határozata

A bizottság az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a zalaegerszegi 4885/3 hrsz.-ú, „kivett közpark” megnevezésű, 4260 m² nagyságú ingatlanon található 4885/3/A-D hrsz.-ú pavilonok által elfoglalt 121 m²-es részterület vonatkozásában az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul, hogy a zalaegerszegi 4885/3 hrsz.-ú, „kivett közpark” megnevezésű, 4260 m² nagyságú ingatlanon található 4885/3/A-D hrsz.-ú pavilonok által elfoglalt 121 m²-es részterület vonatkozásában a földhasználati szerződések 2022. július 1. napjától 2023. június 30. napjáig terjedő határozott időre, a földhasználati díjak mértékének és az egyéb szerződéses feltételeknek a változatlanul hagyása mellett meghosszabbításra kerüljenek az alábbiak szerint:

Hrsz.	Terület	Tulajdonosok	nettó havi díj
4885/3/A	44 m ²	Zalaveczy Zsolt 6/8, Büki Tibor Géza 1/8, Fejes Károly 1/8	5.034,- Ft
4885/3/B	42 m ²	Farkas Anna	4.804,- Ft
4885/3/C	18 m ²	Kövesi Vilmos	2.059,- Ft
4885/3/D	17 m ²	Zalaveczy Lajosné	1.945,- Ft

A nettó havi díj összegére felszámításra kerül a mindenkor hatályos ÁFA összege. A földhasználati szerződések meghosszabbításának feltétele, hogy a hatályos földhasználati szerződésekből fakadó fizetési kötelezettségüknek a földhasználók maradéktalanul eleget tegyenek. A táblázatban szereplő havi díjak a KSH által közölt inflációs adatok alapján 2023. január 1. napjával megemelkednek.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a földhasználati szerződések módosításainak aláírására.

Határidő: 2022. június 30.

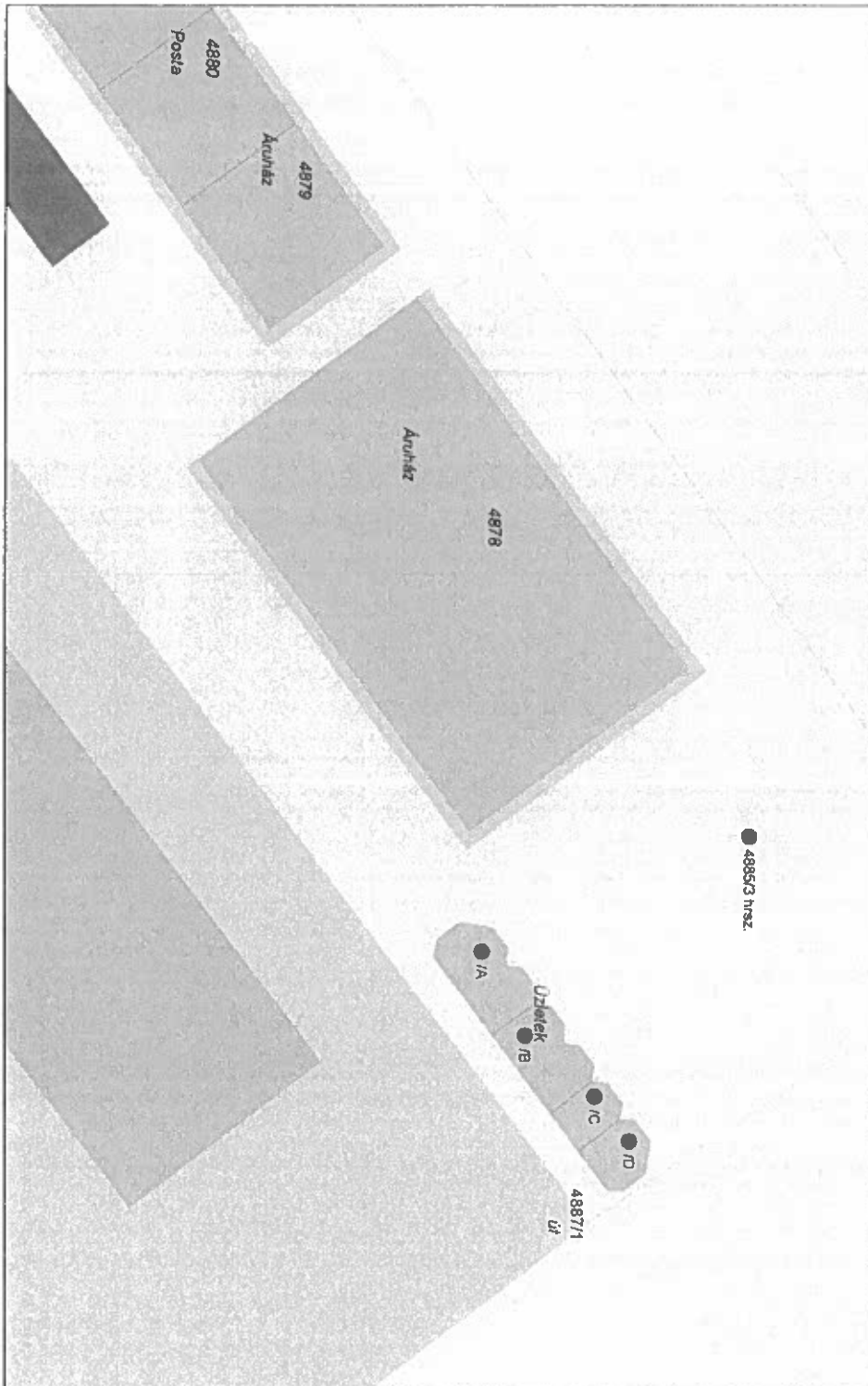
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2022. június 9.

Balaicz Zoltán
polgármester



Helyszínrajz pavilionsor



Zala Megyei Kormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/2

Nem bíteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/36705/2022

2022.05.26

Szektor : 56

ZALAEGERSZEG

Belterület 4885/3 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	előzetes adatok kat.jöv. ha m2 k.fill	
Kivett közpark	0	4260	0,990		
2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Terheli a ZALAEGERSZEG Belterület 4885/3/A HRSZ-t illető földhasználati jog					
3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Terheli a ZALAEGERSZEG Belterület 4885/3/B HRSZ-t illető földhasználati jog					
4. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Terheli a ZALAEGERSZEG Belterület 4885/3/C HRSZ-t illető földhasználati jog					
5. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Terheli a ZALAEGERSZEG Belterület 4885/3/D HRSZ-t illető földhasználati jog					
		II. RÉSZ			
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 39186/2/2009.06.25 jogcím: jogutódlás 34990/1991.09.25 utalás: II /1. jogállás: tulajdonos név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19. törzsszám: 15734453					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44758/2012.08.03 Vezetékg jog 35 m2-re. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Művelő Erdén utca 11-13.					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 44758/2021.09.16 Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási eljárás megindítása (800.239/1/2021.).					

Folytatás a következő lapon

Zala Megyei Kormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 2/2

Nem bíteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/36705/2022

2022.05.26

ZALAEGERSEEG

Szektor : 54

Belterület 4885/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 46345/2/2021.10.14

Ónálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 256 m²-rel csökkent telekalakítás és adásvétel jogcímén.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 48199/2/2021.11.15

Ónálló szöveges bejegyzés területe 1921 m²-rel csökkent és átjegyzés a 4885/4-4885/5 hrnz-ba telekalakítás jogcímén.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 50235/2021.12.11

eredeti határozat: 37163/2014.04.02

Vezetékjog

482 m²-re;

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzesszám: 10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Zala Megyei Kormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mátyások u. 35-39

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/36715/2022

2022.05.26

ZALAEGRSZEG

Belterület 4885/3/A helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m²

egyéb épület üzlet
Bejegyző határozat: 39106/2/2009.06.25

44 magán

2. bejegyző határozat: 39106/2/2009.06.25
Önálló építmény földhasználati jog alapján

3. bejegyző határozat: 39106/2/2009.06.25

Illetli a ZALAEGRSZEG Belterület 4885/3 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 2/8
bejegyző határozat, érkezési idő: 32204/2010.02.22
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Zalaveczi Zsolt
szül. : 1974
a.név : Hóbor Margit
cím : 8900 ZALAEGRSZEG Balatoni utca 42

6. tulajdoni hányad: 2/8
bejegyző határozat, érkezési idő: 4317/2016.07.29
jogcím: ajándékozás
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Zalaveczy Zsolt
sz.név: Zalaveczy Zsolt
szül. : 1974
a.név : Hóbor Margit
cím : 8928 NEMESHETÉS Kossuth utca 7

7. tulajdoni hányad: 2/8
bejegyző határozat, érkezési idő: 36444/2017.04.05
jogcím: adásvétel
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név : Zalaveczy Zsolt
sz.név: Zalaveczy Zsolt
szül. : 1974
a.név : Hóbor Margit
cím : 8928 NEMESHETÉS Kossuth utca 7

Folytatás a következő lapon

Zala Megyei Kormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 2/2

Nem birtéles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/36715/2022

2022.05.26

ZALAEGRSZEG

Belterület 4885/3/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 35000/2018.03.19
jogcím: adásvétel
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név : Bikai Tibor Géza
szül. : 1962
a.név : Csombó Ilona
cím : 8900 ZALAEGRSZEG Holub J. utca 12 2. emelet 7

10. tulajdoni hányad: 1/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 35000/2018.03.19
jogcím: adásvétel
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név : Fejes Károly
sz.név: Fejes Károly
szül. : 1971
a.név : Tóth Erzsébet
cím : 8943 BOCPÓLDE Ady utca 80.

II. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47001/2024.

Végrehajtási jog 888 756 FT, azaz nyolcszáznyolcvannyolcezer-hétszázötvenhat FT adótervezés és járulékos erejéig.
7174652924/2021NAV, Eljár: NAV Zala Megyei Adó- és Vámigazgatósága (8900 Zalaegerszeg, Balatoni u. 2.).
utalás: II /6-7, II /4.
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím : -

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Zala Megyei Kormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/36716/2022

2022.05.26

ZALAEGERSZEG

Belterület 4885/3/B helyrajzi szám

I. RÉSZ	
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület tulajdoni rész m ²
egyéb épület üzemhelyiség Bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25	42 magán
2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Önálló építmény földhasználati jog alapján	
3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Illetli a ZALAEGERSZEG Belterület 4885/3 HR32-t terhelő Földhasználati jog	
II. RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 39186/2/2009.06.25 jogcíme: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 34546/1997.05.17 jogcíme: kijavítás tulajdoni hányad: 0/1 42135/2008.06.27 jogállás: tulajdonos név : Farkas Anna sz. név: Farkas Anna szül. : 1948 a. név : Salamon Anna cím : 8790 ZALASZENTGRÓT Batthyány utca 27	
III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.	
TULAJDONI LAP VÉGE	

Zala Megyei Kormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/36717/2022

2022.05.26

ZALAEGRSZEG

Belterület 4885/3/C helyrajzi szám

		I RÉSZ	
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés		terület m ²	tulajdoni rész
----- egyéb épület üzlethelyiség Bejegyző határozat: 45087/2009.10.16		18	magán
2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Önálló építmény földhasználati jog alapján			
3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Illetl. a ZALAEGRSZEG Belterület 4885/3 HRSZ-t terhelő földhasználati jog			
		II RÉSZ	
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 41068/2/2020.04.15 jogcím: adásvétel utalás: II /2. jogállás: tulajdonos név : Kövesi Vilmos sz.név: Kövesi Vilmos szül. : 2002 a név : Kincses Zsuzsanna cím : 8999 ZALALÖVŐ Kolozsvári út 1.			
		III RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárási céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

Zala Megyei Kormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30 005/36718/2022

2022.05.26

ZALAEGERSZEG

Belterület 4885/3/D helyrajzi szám

		I. RÉSZ	
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés		terület m2	tulajdoni rész
egyéb épület üzlethelyiség Bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25		17	magán
2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Önálló építmény földhasználati jog alapján			
3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Tilleti a ZALAEGERSZEG Belterület 4885/3 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog			
		II. RÉSZ	
2. tulajdoni hányad: 2/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 32204/2010.02.22 jogcím: házastársi vagyonegyesítés utalás: II /1. jogállás: tulajdonos név : Zalavacszy Lajonáné sz.név: Hóbor Margit szül. : 1944 a név : Boronyák Rozália cím : 8900 ZALAEGERSZEG Balatoni út 42			
5. tulajdoni hányad: 2/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 43174/2010.07.29 jogcím: ajándékozás utalás: II /3-4. jogállás: tulajdonos név : Zalavacszy Lajonáné sz.név: Hóbor Margit szül. : 1944 a név : Boronyák Rozália cím : 8900 ZALAEGERSZEG Balatoni út 42			
		III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONI LAP VÉGE			