



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

ELŐTERJESZTÉS

2021. április 19.

Tárgy: A Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 15465/15 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Oláh Gábor vezérigazgató

Egyeztetve:

Műszaki Osztály

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

Közgazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel 2021. február 8-tól veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

A ZALA-TRUCK Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg. 13 09 158603, rövidített elnevezés: ZALA-TRUCK Kft., székhely: 2724 Újlengyel, Dánosi dűlő 3., fióktelep: 8900 Zalaegerszeg, Egervári út 9.) meg kívánja vásárolni a Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 15465/15 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 5008 m² területű ingatlant. Az ingatlan tulajdoni lapja az előterjesztés 1. melléklete, az ingatlan elhelyezkedését bemutató változási vázrajz az előterjesztés 2. melléklete.

A ZALA-TRUCK Kft-t 1998-ban magyar magánszemélyek alapították és azóta is ugyanaz a tulajdonosi szerkezete. A cég fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele és épületépítési projekt szervezése. Ezen tevékenységeiket bővítik ki raktár logisztikai szolgáltatással.

A fejlesztések megvalósításának helyszínéül minden szempontból megfelelő lenne a Tudományos és Technológiai Parkban található, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező zalaegerszegi 15465/15 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 5008 m² területű ingatlan. Az ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 10 m²-re bejegyzett vezetékjog terheli.

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 is.

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) feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet, ezen értékhatár alatt nem kötelező 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 15465/15 hrsz-ú ingatlan értékbecslését. A 2021. április 09. napján kelt értéklap az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 19.531.000,- Ft+ÁFA, összesen bruttó 24.804.370,- Ft, fajlagos értéke mintegy 3.900,- Ft+ÁFA/m². Az ingatlan forgalmi értéke a „Zalaegerszeg Északi Ipari Park feltárása és közműekkel való ellátása” című TOP-6.1.1.-15-ZL1-2016-00001 azonosítószámú projekt keretében megvalósult közművesítéssel került meghatározásra.

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

A ZALA-TRUCK Kft. mindösszesen bruttó 24.804.370,- Ft (19.531.000,- Ft+ÁFA) összegű vételár megfizetésére tett ajánlatot, melyet az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül fizet meg.

A versenyztetés nélküli tulajdonjog átruházást jelen esetben az indokolja, hogy a vevő három szomszédos ingatlanra már tett nyertes vételi ajánlatot pályázati eljárás keretében és ezt meghaladóan még további ingatlanra is szüksége van a tervezett beruházás megvalósítása érdekében.

A ZALA-TRUCK Kft. 2021. április 15. napján megfizetett az önkormányzat részére 1.240.919,- Ft összegű bánatpénzt, így az érdemi döntés meghozatalának akadálya nincs. A befizetett bánatpénz az adásvételi szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.

Az állam elővásárlási jogára tekintettel az adásvételi szerződés csak az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv lemondó nyilatkozatának napján vagy a számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte utáni napon 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 adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2021. (...) határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva pályázati eljárás lefolytatása nélkül, építési telekként értékesíti a zalaegerszegi 15465/15 hrsz-ú, 5008 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlant a ZALA-TRUCK Kft. (Cg. 13 09 158603, székhely: 2724 Újlengyel, Dánosi dűlő 3.) részére.

Az ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 10 m²-re bejegyzett vezetékjog terheli.

Az ingatlan teljes vételára 19.531.000,- Ft+ÁFA, összesen bruttó 24.804.370,- Ft.

Az ingatlan forgalmi értéke a „Zalaegerszeg Északi Ipari Park feltárása és közműekkel való ellátása” című TOP-6.1.1.-15-ZL1-2016-00001 azonosítószámú projekt keretében megvalósult közművesítéssel került meghatározásra.

A teljes vételár az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül esedékes.

A ZALA-TRUCK Kft. 2021. április 15. napján megfizetett az önkormányzat részére 1.240.919,- Ft összegű bánatpénzt. A befizetett bánatpénz az adásvételi szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A vevőnek cégszerűen aláírt módon kell nyilatkoznia az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltakról, vagyis az átláthatóságáról. A valótlan nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén 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 lemondó nyilatkozatának napján vagy a számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelté utáni napon 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 adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

Az adásvételi szerződés a polgármester által aláírásra kerül.

Határidő: 2021. május 31.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató
Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2021. április 19.


Balaicz Zoltán
polgármester



1. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal

Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30 005/26747/2021

2021.04.15

ZALAEGRSZEG

Szektor : 53

Belterület 15465/15 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alaprét ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	----------------	-----------------------------------

. Kivett beépítetlen terület

0 5008 0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50793/2016.12.09

jogcím: telekalakítás 46523/4/2013.11.22

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8900 ZALAEGRSZEG Kosuth Lajos utca 17-19.

törzsszám: 15734453

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50793/2016.12.09

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Zalaegerszeg 15465/15 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35457/2/2018.03.27

Vezetékjog

10 m²-re

jogosult:

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

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

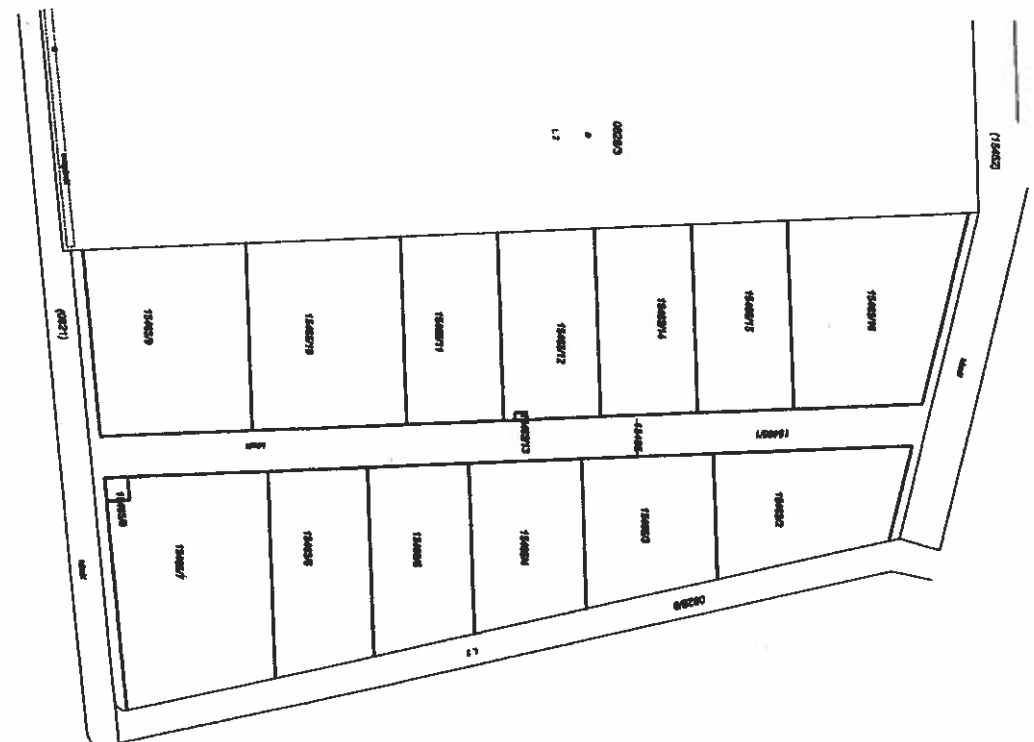
2. melléklet

Geometriai adatok neve: **Zalaegerszeg** város
 Kétféltétel: **Közföld**
 Adatszolgáltatás kezdő dátuma: 2018/02/2016
 Munkadarab: **59/2016**

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
 a 15465 helyrajzi számú földterület megosztásáról
 Méretarány: 1:1000

Változatok elnevezése					Változatok mértéke					Számjegyek
Helyrajzi szám	Terület mértéke	Terület mértéke	Helyrajzi szám	Terület mértéke	Helyrajzi szám	Terület mértéke	Terület mértéke	Terület mértéke		
15465/1	0,0000	0,0000	15465/2	0,0000	15465/3	0,0000	15465/4	0,0000	15465/5	0,0000
15465/6	0,0000	0,0000	15465/7	0,0000	15465/8	0,0000	15465/9	0,0000	15465/10	0,0000
15465/11	0,0000	0,0000	15465/12	0,0000	15465/13	0,0000	15465/14	0,0000	15465/15	0,0000
15465/16	0,0000	0,0000	15465/17	0,0000	15465/18	0,0000	15465/19	0,0000	15465/20	0,0000
15465/21	0,0000	0,0000	15465/22	0,0000	15465/23	0,0000	15465/24	0,0000	15465/25	0,0000
15465/26	0,0000	0,0000	15465/27	0,0000	15465/28	0,0000	15465/29	0,0000	15465/30	0,0000
15465/31	0,0000	0,0000	15465/32	0,0000	15465/33	0,0000	15465/34	0,0000	15465/35	0,0000
15465/36	0,0000	0,0000	15465/37	0,0000	15465/38	0,0000	15465/39	0,0000	15465/40	0,0000
15465/41	0,0000	0,0000	15465/42	0,0000	15465/43	0,0000	15465/44	0,0000	15465/45	0,0000
15465/46	0,0000	0,0000	15465/47	0,0000	15465/48	0,0000	15465/49	0,0000	15465/50	0,0000
15465/51	0,0000	0,0000	15465/52	0,0000	15465/53	0,0000	15465/54	0,0000	15465/55	0,0000
15465/56	0,0000	0,0000	15465/57	0,0000	15465/58	0,0000	15465/59	0,0000	15465/60	0,0000
15465/61	0,0000	0,0000	15465/62	0,0000	15465/63	0,0000	15465/64	0,0000	15465/65	0,0000
15465/66	0,0000	0,0000	15465/67	0,0000	15465/68	0,0000	15465/69	0,0000	15465/70	0,0000
15465/71	0,0000	0,0000	15465/72	0,0000	15465/73	0,0000	15465/74	0,0000	15465/75	0,0000
15465/76	0,0000	0,0000	15465/77	0,0000	15465/78	0,0000	15465/79	0,0000	15465/80	0,0000
15465/81	0,0000	0,0000	15465/82	0,0000	15465/83	0,0000	15465/84	0,0000	15465/85	0,0000
15465/86	0,0000	0,0000	15465/87	0,0000	15465/88	0,0000	15465/89	0,0000	15465/90	0,0000
15465/91	0,0000	0,0000	15465/92	0,0000	15465/93	0,0000	15465/94	0,0000	15465/95	0,0000
15465/96	0,0000	0,0000	15465/97	0,0000	15465/98	0,0000	15465/99	0,0000	15465/100	0,0000

Munkadarab: Zalaegerszeg, 59/16. munkadarab 2/1.
 Kétféltétel: Közföld
 Adatszolgáltatás kezdő dátuma: 2018/02/2016
 Munkadarab: 59/2016
 Munkadarab neve: Zalaegerszeg város
 Kétféltétel: Közföld
 Adatszolgáltatás kezdő dátuma: 2018/02/2016
 Munkadarab: 59/2016
 Munkadarab neve: Zalaegerszeg város
 Kétféltétel: Közföld
 Adatszolgáltatás kezdő dátuma: 2018/02/2016



I. Értéklap

A 2021. április 06. kelt megbízásnak megfelelően, helyszíni szemle megtartása és az elvégzett számításoknak megfelelően a zalaegerszegi 15465/15 hrsz-u ingatlan tehermentes 1/1 piaci forgalmi értéke:

19 531 000,-Ft + ÁFA

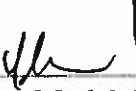
azaz tizenkilencmillió-ötszázharmincegyezer forint + ÁFA

szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbéslésében szerzett tíz évet 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 értékbéslés a vagyonértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbéslési útmutatóit, a „TEGOVOFA” (The European Group of Valuers of Fixed Assets) vagyonértékelésre vonatkozó európai ajánlásait

Zalaegerszeg, 2021. április 09.

Készítette:


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