



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
2017. február 9-i ülésére

Tárgy: Földhasználati jog biztosítása a NIPÜF Zrt. részére a zalaegerszegi 0792/15 hrsz-ú ingatlanon Inkubátorház csarnok építése céljából

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Oláh Gábor sk. vezérigazgató

Egyeztetve: Műszaki Osztály

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

A közgyűlésre meghívást kap: Oláh Gábor vezérigazgató
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

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

Közgazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Magyarország Kormánya az 1885/2015. (XII.3.) Korm. határozatában a Modern Városok Program megvalósítására Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata részére 500,0 millió forint támogatást biztosított.

A Modern Városok Program támogatása központi kezelésű előirányzat kezeléséről és felhasználásáról szóló 82/2015. (XII.23.) BM rendelet, valamint a Belügyminisztérium és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata között 2015. december 28. napján létrejött támogatási szerződés alapján a Csarnoképítés a Tudományos és Technológiai Parkban projekt előkészítése (részletes megvalósíthatósági tanulmány, építészeti engedélyezési tervek, építési engedély) a fenti összegről kezdődött el.

A Kormány az 1038/2016. (II.10.) Korm. határozatában Új logisztikai központ, valamint tudományos és technológiai park Zalaegerszegen történő kialakítása projekt céljára 1500 millió forintos támogatás biztosításáról döntött, amelyből 3 db ipari csarnok megépítése valósítható meg.

Az országos ipari park koncepcióról szóló 1268/2016. (VI.7.) Korm. határozat szerint a Kormány egyetért az országos ipari park koncepció megvalósításával, amelynek keretében a Modern Városok Programban részt vevő, ipari park fejlesztéssel érintett megyei jogú városok tekintetében kezdődik meg az ipari területek fejlesztésére irányuló szakmai szempontok szerinti konstrukciók kialakítása, illetve a fejlesztések tervezése és kivitelezése.

A Kormány a NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és Fejlesztő Zrt. (a továbbiakban: NIPÜF Zrt.) bevonásával kívánja a fenti feladatot végrehajtani és a célok eléréséhez szükséges intézkedéseket megtenni. A NIPÜF Zrt. bevonásával kell gondoskodni az állam által támogatott ipari fejlesztési projektek tervezésével, kivitelezésével, valamint üzemeltetésével kapcsolatos feladatok ellátásáról.

A NIPÜF Zrt. (székhelye: 1061 Budapest, Király utca 16., cégjegyzékszám: 01-10-048710, adószáma: 25448157-2-42) egyedüli részvényese a Magyar Állam, a tulajdonosi joggyakorló a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., a cég főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. Tekintettel arra, hogy a gazdálkodó szervezetben az állam 100 %-os részesedéssel rendelkezik, az a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja alapján a törvény erejénél fogva átlátható szervezetnek minősül.

A 3 db ipari csarnok egyike a zalaegerszegi 0792/15 hrsz-ú, kivett inkubátorház és beépített terület és udvar megnevezésű, 2 ha 9311 m² területű, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező külterületi ingatlanon, vagyis a jelenlegi Inkubátorház területén fog megépülni.

Az ingatlant terheli a zalaegerszegi 0792/15/A és 0792/15/B hrsz-t illető földhasználati jog 1578 m²-re és 2082 m²-re, az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 4 m²-re bejegyzett vezetékjog, valamint az OTP Bank Nyrt. javára 1.054.000 EUR kölcsön és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog (adós a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.) Az érintett ingatlan helyszínrajza az előterjesztés 1. mellékletében található.

A közgyűlés 230/2016. (XII.15.) sz. határozatával támogatta, hogy a Timbertech Kft-vel a beruházás során együttműködő állami tulajdonú NIPÜF Zrt. a Tudományos és Technológiai Parkban 1700 m²-es csarnokot építsen, ezzel lehetőséget teremtve 100 új munkahely létrejöttéhez.

Az ingatlan műszaki okok miatt nem osztható meg, ezért a NIPÜF Zrt. az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanon fogja a beruházást megvalósítani.

Az ipari csarnok felépítése és a felépítmény NIPÜF Zrt. tulajdonaként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése érdekében a földtulajdonos önkormányzatnak földhasználati jogot kell biztosítania.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:19. § (1) bekezdése szerint, ha a földtulajdonos és az épület tulajdonosa az épület létesítésével és a föld használatával kapcsolatos jogait és kötelezettségeiket szerződésben szabályozzák, e szerződés harmadik személlyel szemben akkor hatályos, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték.

A Ptk. 5:145. § (1) 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. A (2) bekezdés szerint földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 72. § (1) bekezdése szerint a vagyoni értékű jogok egy évi értékéül az ezzel terhelt dolog – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni. Az Itv. 72. § (3) bekezdése alapján a bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke az egy évi érték ötszöröse.

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. független ingatlanforgalmi szakértővel elvégeztette az ugyancsak a Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 15465 hrsz-ú ingatlan értékbecslését. Ez a 2016. november 17. napján kelt értékbecslés szolgált alapul több, a fenti ingatlanból telekmegosztás során kialakult ingatlan értékesítése során, így az érintett ingatlan forgalmi értékének meghatározásához is felhasználható. Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, amelyen az Inkubátorház és annak bővítése megépült, valamint az egyik új csarnok meg fog épülni 3.500,- Ft+ÁFA/m². Az értékbecslés kivonata az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A megépülő új ipari csarnok mintegy 1774 m² alapterületű, így a földhasználati jog ellenértékének alapja (1774 m² x 3.500,- Ft/m²) nettó 6.209.000,- Ft. Tekintettel arra, hogy a földhasználati jog az épület tulajdonosát az épület fennállásáig illeti meg, ezért a nettó 6.209.000,- Ft egyhuszad részének ötszörösét, azaz nettó 1.552.250,- Ft összeget kell a földhasználati jog értékeként számításba venni.

A NIPÜF Zrt. tehát földhasználati díjként az így kiszámított 1.552.250,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 1.971.358,- Ft összeget köteles megfizetni.

Az előterjesztést a bizottságok rendkívüli ülésen tárgyalják.

Kérem a T. Közgyűlést, hogy a beruházás megvalósulása érdekében támogassa a határozati javaslatot.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul, hogy a NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és Fejlesztő Zrt. a zalaegerszegi 0792/15 hrsz-ú, kivett inkubátorház és beépített terület és udvar megnevezésű, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlanon az Inkubátorház bővítéseként egy mintegy 1774 m² területű ipari csarnokot építsen saját beruházásában azzal, hogy az épület tulajdonjoga a NIPÜF Zrt-t illeti.

A közgyűlés hozzájárul, hogy a NIPÜF Zrt. az ipari csarnok felépítését követően az épületet az ingatlan-nyilvántartásban saját tulajdonaként feltüntesse.

A közgyűlés hozzájárul, hogy a NIPÜF Zrt. az épület létesítéséig, valamint az épület létrejöttét követően az épület fennállásáig az épület által elfoglalt mintegy 1774 m² nagyságú területre földhasználati jogot jegyeztessen fel, illetve jegyeztessen be az ingatlan-nyilvántartásba. Ezen földhasználati jogánál fogva az épület felépítéséhez és az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben jogosult a földterület egyéb részeinek használatára.

A közgyűlés a földhasználati jog ellenértékét 1.552.250,- Ft+ÁFA összegben határozza meg, melyet a NIPÜF Zrt. a szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni az önkormányzatnak.

A közgyűlés felkéri a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a fentiekről a NIPÜF Zrt-t tájékoztassa.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a beruházás megvalósulása érdekében szükséges nyilatkozatok, megállapodások, valamint a földhasználati jog biztosításához szükséges szerződés aláírására.

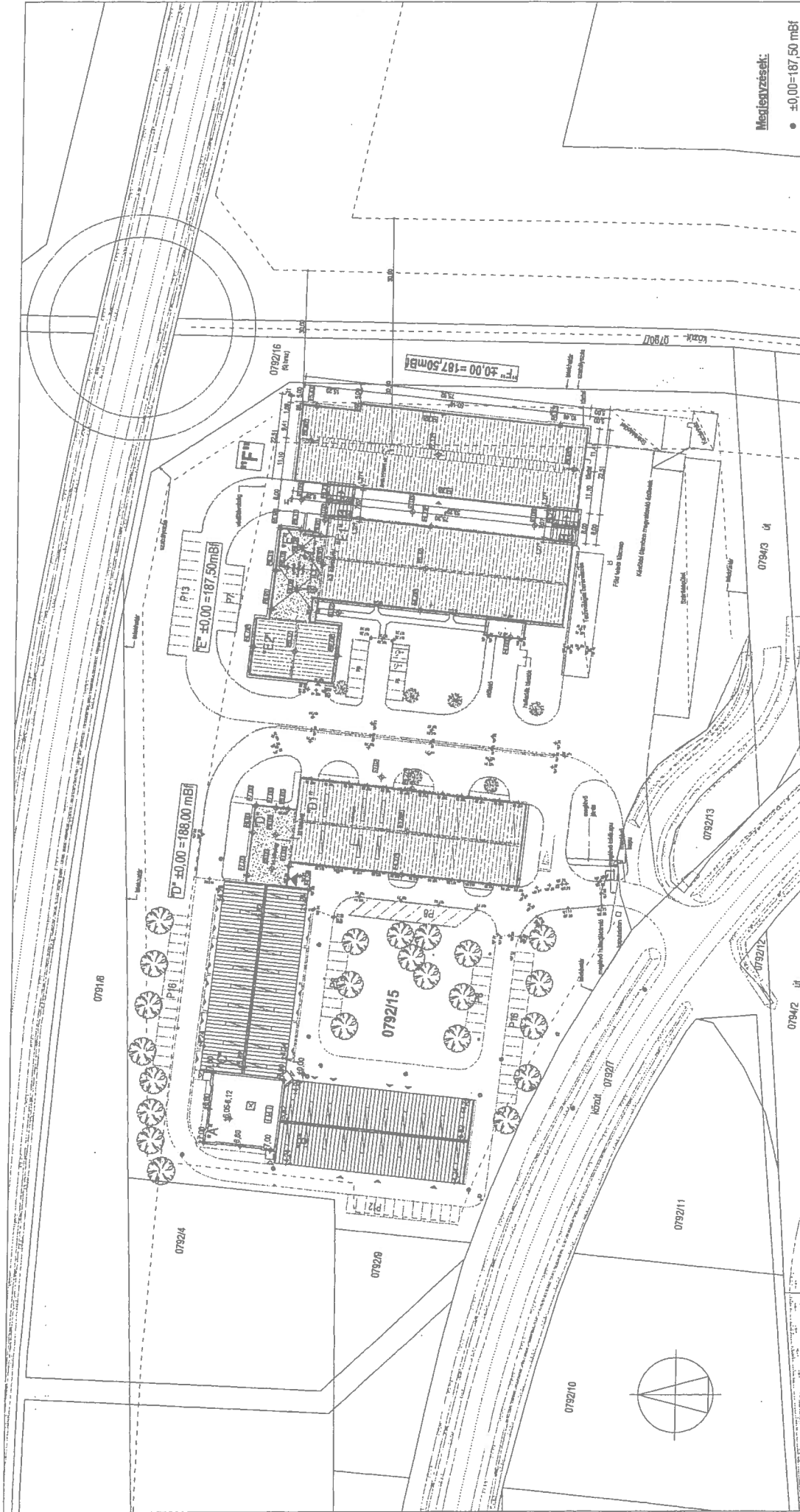
Határidő: 2017. február 28.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató
Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2017. február 7.


Balaicz Zoltán
polgármester





Méretezések:
• ±0,00=187,50 mBf

MUNKASZÁM:	DP 4550-16
RAJZSZÁM:	Ée-00
ÉPÍTETTŐ ALAPÁSA:	
TS-V FAJTA:	épitésengedélyezési
DA JMI:	2016. április hó
LEPTÉK:	M 1:1000

LETÉSTÉNY:	Zalaegerszeg Északi Ipari Zóna, hrsz.: 0792/15 "Inkubátorház" bővítés, III. ütem, "F" jelű épület
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	Helyszínrajz
BERUHÁZÓ:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
VEZETŐTERVEZŐ:	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Tóth Zoltán É 1-20-0107 Tóth Gergő É 18-0281
STATIKUS:	GEPESZ Németh László KÖZMŰ: Ferencsik Attila
VILLAMOS:	Sófia-Boda Németh László TÜZVEDELM SZAKERTŐ: Salamon László

DOMO
ÉPÍTÉSKFT.

H-8900 ZALAEGERSZEG
KOSZTOLÁNYI ÚT 14.
TELL.: +36 92 97 07 565
E-mail: domoplan@ezepdomoplan.hu

telek területe:	31.627,35 m ²
maximális beépítettség:	40,00 %
tervezett beépítés:	25,53 %
zöldfelület:	13.234,40 m ²
zöldfelület mutató:	41,84 %
előírt zöldfelület mutató:	20,00 %
utak, járdák, parkoló terület:	10.486,30 m ²
burkoltt felület mutató:	33,16 %
építménymagasság ("F" épület) beép. mód:	5,26 m
parkolóterület:	szabadonálló 99 db személygépkocsi

Övezeti besorolás:	Gksz-4 (Sz,10.50.40.3000.20)
Építménymagasság:	10,5 m
Beépíthetőség:	40%
Parcellatoritosság:	100%
Zöldfelület:	20%
Bruttó alapterületek:	2603,31 m ²
A, B, C jelű épület:	1569,48 m ²
D, D1 jelű épület:	2127,04 m ²
E, E1, E2 jelű épület:	1773,55 m ²
F jelű épület:	8073,38 m ²
Bruttó alapterület összesen:	

6. Az értébecslés főbb szempontjai:

- a település jellege
- a településen belüli fekvés
- az elhelyezkedés
- a megközelíthetőség
- az infrastruktúra
- a beépíthetőség
- a hasznosíthatóság
- a kereslet kínálat

7. Összehasonlító adatok

A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem a Zalaegerszeg városban 2015-2016 évben kialakult ingatlanforgalmat.

Továbbá a forgalmi értékének megállapításához megvizsgáltam az összehasonlító adatokként szóba jöhető adásvételi szerződéseket illetve a kisajátítási eljárásokat érintő ingatlanokkal kapcsolatos, elmúlt időszakban történt Közigazgatási Hivatal által hozott határozatokat.

Tájékoztottam a helyi a területeket érintő rendezési tervről, a településen lévő ingatlanforgalomról.

Megkerestem több a városban tevékenykedő ingatlanforgalmazással foglalkozó céget a jelenlegi ingatlankínálati viszonyok alakulásával kapcsolatban. A www.ingatlan.com ingatlanhirdetési portálról válogattam hasonló jellegű építési telek ingatlanok kínálati értékei közül, tekintettel arra, hogy itt szinte az összes ingatlanforgalmazó hirdetése megjelenik.

Illetve megvizsgáltam a hasonló jellegű ingatlanok korábbi értékeléseit.

kód: 5554557	33191 m ² telek:	127750000	3 849 Ft/m ²
kód: 4120243	38185 m ² telek:	190930000	5 000 Ft/m ²
kód: 7153586	55000 m ² telek	190000000	3 455 Ft/m ²
kód: 5667051	1586 m ² telek	6700000	4 224 Ft/m ²
átlagár:			4 132 Ft/m ²
kínálati korrekció			-15%
kerekített korrigált átlagár			3500 Ft/m²

Mivel az összehasonlító adatok jellemzően kínálati piacról származnak ezeket 15% csökkenttem. Általában a kínálati piac 5-15% közötti értéken kalkulálja be az esetleges csökkentést, mint alku tényezőt ingatlan típus és elhelyezkedés függvényében.