



ZALAEGERSZEG 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. május 12-i ülésére

Tárgy: Lazactenyésztő üzem létesítéséhez a Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú ingatlan értékesítése

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Oláh Gábor
vezérigazgató
Műszaki Osztály
Szabó Nóra
vagyongazdálkodási szakreferens

Egveztetve:

Dr. Vadvári Tibor alpolgármester

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

-

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

Közgazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita

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

Önkormányzati Osztály
dr. Sente Klaudia

Tisztelt Közgyűlés!

A Zalaegerszegen megvalósítani tervezett lazactenyésztő üzem létesítésének előkészítéséhez szükséges döntések meghozatala érdekében Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés) 187/2020. (VII.29.) határozatában egyetértett és támogatta, hogy a Zalmon Kft. (1125 Budapest, Mátyás király u. 49/B.) projekt cég beruházásaként Zalaegerszegen a 0828/7 és 0828/8 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a „MAHOP-2.3-2016 kódszámú A fenntartható akvakultúrával foglalkozó új gazdálkodók ösztönzése” pályázat keretében RAS technológiás, évi 1.000 tonna lazacot tenyésztő üzem valósuljon meg. A Közgyűlés felhatalmazta a polgármestert, hogy megkezdje azokat az eljárásokat, meghozza azokat a döntéseket, amelyek ahhoz szükségesek, hogy a területek a beruházás fogadására alkalmassá váljanak. Az eljárások díjának és költségének megfizetését a beruházónak kellett vállalnia.

A Közgyűlés hozzájárult továbbá ahhoz, hogy a Zalmon Kft. az ingatlanokat érintően a pályázatát előkészítse, és egyidejűleg felhatalmazta a polgármestert a pályázat benyújtásához szükséges tulajdonosi és egyéb jognyilatkozat megtételére.

A projekt megvalósítási helyszínéül Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában álló 0828/7 hrsz.-ú, erdő és legelő művelési ágú, 17 ha 1848 m² nagyságú és 0828/8 hrsz.-ú, legelő művelési ágú, 1 ha 5848 m² nagyságú külterületi ingatlanok kerültek megjelölésre. Ahhoz, hogy a beruházás a fenti területeken megvalósulhasson a településrendezési terv módosítására, erdő igénybevételi, művelési ág változási, más célú hasznosítási és telekalakítási hatósági eljárások lefolytatására volt szükség.

Az Önkormányzat és a Zalmon Kft. között 2020. október 13. napon létrejött együttműködési megállapodásban (továbbiakban: együttműködési megállapodás) a felek rögzítették a Zalaegerszeg 0828/7 és 0828/8 hrsz.-ú ingatlanok beruházás fogadására alkalmassá tételéhez szükséges feladatokat. Az Önkormányzat által vállalt művelési ág változás, erdő igénybevételi eljárás, termőföld más célú hasznosítás lefolytatás, településrendezési terv módosítás és telephely ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzés végrehajtásának felelőse a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. (továbbiakban: Városfejlesztő Zrt.) lett.

A fentebb felsorolt eljárások eredményeként alakult ki a Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú, „kivett telephely” megnevezésű, közműbekötésekkel nem rendelkező, 2 ha 8095 m² nagyságú ingatlan (1. sz. melléklet). Az ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog és egy részén nyílt árok, továbbá nyomott szennyvíz vezeték található.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII. 07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: ZÉSZ) szerint az ingatlan Gá-1-m jelű, általános gazdasági övezetben helyezkedik el (2. sz. melléklet).

A Zalmon Kft. 2022. április 27. napján kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása érdekében, hogy azon RAS rendszerű, környezettudatos, 1300 tonna/év kapacitású lazactermelő üzemet hozzon létre (3. sz. melléklet).

A Zalmon Kft. tájékoztatta Önkormányzatunkat arról, hogy a Magyar Halgazdálkodási Operatív Program (MAHOP) a Magyarország számára lehívható Európai Tengerügyi és Halászati Alap (EMFF) forrásából mintegy 3 milliárd forintot biztosított a projektje megvalósítására. A vállalkozó beszámolója alapján az építkezés 2022-ben indulhat, és várhatóan 2024-ben megtörténhet az első lehalászás. A lazacfarmon a tervek szerint közel 30 főt alkalmaznak majd. Mintegy 300 ezer hal fog élni a rendszerben 2024 év végére az előzetes számítások alapján. Onnantól kezdve a heti kibocsátás egyenletes, körülbelül 19 tonna lesz, ami nagyjából 4,3 ezer darab 4,5 kilogramm méretű halat jelent. Az első értékesítés is 2024 év végén várható.

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.

Az értékesíteni kívánt Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú ingatlan tekintetében Markó Csaba ingatlanforgalmi szakértő által 2022. április 27. napon készített értékbecslés az ingatlan piaci forgalmi értékét nettó 28.095.000,- Ft + ÁFA, bruttó 35.680.650,- Ft összegben határozta meg (4. sz. melléklet).

Az együttműködési megállapodás 2.3.1. és 2.3.3. pontjában a Zalmon Kft. vállalta az ingatlan beruházás fogadására alkalmassá tételéhez szükséges feladatok elvégzése során felmerült valamennyi kiadás, költség, bírság teljes körű megfizetését, a Városfejlesztő Zrt-nek az eljárások lefolytatásának becsült költségeként 5.000.000,- Ft előleg befizetését, majd az eljárások lefolytatását követően a teljes elszámolást. Az együttműködési megállapodás szerint a felmerült tényleges kiadásokról a Városfejlesztő Zrt. végszámlát bocsát ki, az előlegként befizetett összeg és a ténylegesen felmerült kiadások különbözetét pénzügyileg rendezik a felek.

A Városfejlesztő Zrt. által rendelkezésre bocsátott és számlával alátámasztott kimutatás (5. sz. melléklet) alapján a felmerült és elszámolt költségek összege 6.698.500,- Ft + ÁFA, bruttó 8.102.500,- Ft.

Az együttműködési megállapodás 2.1. pontja a Zalmon Kft. javaslatára tartalmazza azt, hogy az Önkormányzat vállalja az adásvételt előkészítő zártkörű pályázat kiírásakor a területre fordított költségek elismerését és a vételárba való beszámításának szerepeltetését is.

Mindezek alapján javasoljuk, hogy a Zalaegerszeg 0828/68 hrsz. ingatlan vételára – Markó Csaba által készített értékbecslésben meghatározott összegből az igazolt és számlával alátámasztott költség levonása után – 21.396.500,- Ft + ÁFA, bruttó 27.578.150,- Ft összegben kerüljön meghatározásra.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdésében, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város 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 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályáztatás keretében jár el.

A lazactenyésztő üzem megvalósítása érdekében indokolt zártkörű pályáztatást lebonyolítani, tekintettel arra, hogy a Közgyűlés a 187/2020. (VII.29.) határozatában egyetértett és támogatta a beruházás megvalósítását, továbbá az együttműködési megállapodás 2.1 pontjában foglaltak

alapján az Önkormányzat vállalta a terület értékesítésére a meghívásos, zártkörű pályázat kiírását.

A zártkörű pályázati felhívás kiküldése és a beérkező ajánlat értékelése között a Vagyonrendelet előírásai szerint legalább 15 napnak el kell telnie.

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 a pályázati kiírásban szereplő, induló bruttó eladási ár összegének legfeljebb 10 %-a lehet, amelyről az induló ár meghatározásával egyidejűleg kell dönteni.

A pályázati biztosíték javasolt mértéke az ingatlan vonatkozásában összesen 2.757.815,- Ft. A pályázati biztosíték összegét a felek szerződéskötés esetén a pályázati felhívásban foglaltak szerint előlegnek vagy foglalónak tekintik, fizetés esetén a vételárba beszámítják.

Az értékelhető, de valamilyen okból esetleg hiányos pályázati ajánlat kiegészítése kapcsán a pályázat során célszerű hiánypótlási lehetőséget is biztosítani az ajánlattevő részére. A hiánypótlási lehetőség javasolt időtartama 5 (öt) munkanap.

Az együttműködési megállapodás 2.3.6. pontjában foglaltak alapján a Zalmon Kft. feladata a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati eljárás lebonyolítása, a környezetvédelmi hatóság határozatában megállapításra kerülő előzetes vizsgálati eredmény betartása és végrehajtása.

Az együttműködési megállapodás fentebb hivatkozott pontjában a Zalmon Kft. vállalta továbbá, hogy a környezetvédelmi hatóság határozatában foglaltaktól függetlenül hatástanulmányt készít a beruházás megvalósítása során, illetve a lazactenyésztő üzem működéséhez kapcsolódóan a szaghatás, zajhatás, vízkivétel, vízhasznosítás, vízkibocsátás, elhelyezés, környezetre veszélyes melléktermék kibocsátás témakörében. A Zalmon Kft. az együttműködési megállapodás érdekében a hatástanulmány elkészítésére vonatkozó kötelezettségének a zártkörű pályázat keretében benyújtandó ajánlattal egyidejűleg köteles eleget tenni.

A Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya a ZA/KTF/02009-24/2020. ügyiratszámom kiadott határozatával elfogadta a Zalmon Kft. által készített „Zalmon Kft. Zalmon lazactelep Zalaegerszeg, Fuvar utca hrsz: 0828/7 előzetes vizsgálat” tervdokumentációban foglaltakat és a hatóság egyben megállapította, hogy környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása szükséges, mert a tervezett tevékenységből jelentős környezeti hatások származhatnak. Ezen eljárás keretében a Zalmon Kft. által a hatóság rendelkezésére bocsátott, az Aqualex Kft. által 2020. augusztusában készített „Előzetes vizsgálat” megnevezésű dokumentum 6.1.3. pontja rögzíti, hogy egy új vízkivétel helyét úgy kell megválasztani, hogy az a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet 5.§ (3) bekezdésében rögzített mértéket ne haladja meg, mely az eredeti, üzemszerűen kitermelhető vízhozam 10%-át jelenti.

A Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya a ZA/ETDR/608-26/2021 ügyiratszámú határozatában foglaltak szerint a Zalmon Kft. építető részére engedélyezte a Zalaegerszeg, Fuvar utca 0828/68 hrsz.-ú ingatlanon az új lazactelep számára nettó 14.611,30

m² alapterületű ipari csarnok építését, ugyanakkor határozatában azt is rögzítette, hogy az építési engedélyben foglaltak alapján az építési tevékenység csak érvényes és végleges környezetvédelmi engedély birtokában kezdhető meg. Az érvényes és végleges környezetvédelmi engedély jelen előterjesztés elkészítésének időpontjában nem áll Önkormányzatunk rendelkezésére.

Fentiek ismeretében javasoljuk, hogy az érvényes pályázat egyik tartalmi követelménye a Zalmon Kft. által az együttműködési megállapodás 2.3.6. pontjában vállalt hatástanulmány benyújtása legyen.

Az előterjesztés 6. mellékletében található pályázati felhívás feltételei között az alábbiak kell, hogy szerepeljenek:

- A pályázat kiírására lazactenyésző üzem megvalósítása érdekében kerül sor.
- Az értékesíteni kívánt Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értéke – a jelenlegi, a beruházás fogadására alkalmas állapotát figyelembe véve – nettó 28.095.000,- Ft + ÁFA, bruttó 35.680.650,- Ft. A Zalmon Kft. által a terület előkészítésére fordított, igazolt és számlával alátámasztott költségek összege 6.698.500,- Ft + ÁFA, bruttó 8.102.500,- Ft. Az Önkormányzat a területre fordított költségeket elismeri és a vételárba beszámítja. A Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú, „kivett telephely” megnevezésű, közműbekötésekkel nem rendelkező, 2 ha 8095 m² nagyságú ingatlan vételára a beruházás fogadására alkalmassá tételéhez szükséges, pályázó által megfizetett és az Önkormányzat által elismert költségek vételárba történő beszámítására tekintettel 21.396.500,- Ft + ÁFA, bruttó 27.578.150,- Ft.
- Ajánlattevő ajánlatában a vételár megfizetésére az itt meghatározottaknál kedvezőbb ajánlatot is tehet.
- Az Önkormányzat a zártkörű pályázaton való részvételt biztosíték adásához köti, amelynek összege az ingatlan vételárának 10 %-a, azaz 2.757.815,- Ft. A pályázati ajánlat érvényességének feltétele a pályázati biztosíték befizetése. A befizetett pályázati biztosíték összege eredményes pályázat esetén előlegnek minősül és a vételárba beszámításra kerül.
- A vételár kiegyenlítése, a pályázati biztosíték befizetése az önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára történő banki átutalással történhet.
- A pályázat keretében benyújtandó ajánlattal egyidejűleg – a környezetvédelmi hatóság határozatában foglaltaktól függetlenül – hatástanulmány benyújtása szükséges a beruházás megvalósítása során, illetve a lazactenyésző üzem működéséhez kapcsolódó szaghatás, zajhatás, vízkivétel, vízhasznosítás, vízkibocsátás, elhelyezés, környezetre veszélyes melléktermék kibocsátás témakörében.
- A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet alapján a pályázó írásbeli nyilatkozatának benyújtása arról, hogy a tervezett vízkivétel által kiváltott hatás mértéke a jogszabályban meghatározott mértéket nem éri el.
- Érvényes és eredményes zártkörű pályázat esetén a vevővel adásvételi szerződés aláírására kerül sor. A szerződés elkészítéséről Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala gondoskodik.
- Az ajánlattevő az ajánlatához a pályázati ajánlat elbírálásától számított 30 napig kötve van.
- A pályázati ajánlat bontására a pályázati ajánlat benyújtását követő munkanapon kerül sor, melyről az önkormányzat az ajánlattevőt külön értesíti.
- Az Önkormányzat 5 (öt) munkanap hiánypótlási lehetőséget biztosít a benyújtott ajánlat esetlegesen szükséges kiegészítése, pontosítása érdekében.
- A pályázati ajánlat értékelésére a hiánypótlás szükségességének figyelembevételével kerül sor az alábbiak szerint:

Hiánypótlás nélkül: a pályázat bontástól számított 45 naptári napon belül.

Hiánypótlás szükségessége esetén: a hiánypótlás teljesítésének napjától számított 45 naptári napon belül.

- A pályázat eredményének megállapítására a pályázat értékelése napján kerül sor.
- A pályázat eredményéről az ajánlattételre felkért Zalmon Kft. írásban kerül értesítésre.
- Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha
 - o az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
 - o a pályázati biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta a kiíró rendelkezésére, vagy annak befizetését nem igazolta,
 - o az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírás tartalmi és formai feltételeinek,
 - o a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
 - o az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában álló 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az állam elővásárlási jogára tekintettel az adásvételi szerződés hatálybalépési feltétele az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv lemondó nyilatkozatának napja vagy a számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte utáni nap.
- Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A pályázatot benyújtó szervezetnek cégszerűen aláírt módon kell nyilatkoznia az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltakról, vagyis az átláthatóságáról. A valótlan nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.
- Érvényes és eredményes pályázat esetén az ajánlattételre felkért Kft.-nek, vagyis a pályázaton nyertes ajánlattevőnek a pályázat eredményhirdetéstől számított 30 napon belül adásvételi szerződést kell kötnie az önkormányzattal.
- Az ajánlatkérő hiánypótlási lehetőséget teljes körűen biztosít, az érvényes ajánlat feltétele az esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltak teljesítése.
- A vételárát a Zalmon Kft. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának a szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül egy összegben átutalással fizeti meg. A vételárba a befizetett pályázati biztosíték előlegként beszámít.
- Az ingatlan birtokba adására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.
- Az Önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig, és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot. Ebben az esetben az önkormányzat egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja elállási jogát.
- A pályázó tudomásul veszi, hogy a Zalaegerszeg 0828/68 helyrajzi számon jelölt ingatlanra szennyvízelvezetési szolgalmi jog és a nyílt árokra vízelvezetési szolgalmi jog bejegyzése szükséges, melyet térítésmentesen köteles az önkormányzat részére biztosítani.
- A pályázó tudomásul veszi, hogy a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési tevékenységet az ingatlanon.
- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a Zalmon Kft. viseli.
- Az önkormányzat visszavásárlási jogot köt ki a Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában arra az esetre, ha a Zalmon Kft. a lazactenyésztő üzem építési tevékenységét legkésőbb a birtokbaadástól számított 2 éven belül nem kezdi meg. Az építési tevékenység megkezdése az építési napló megnyitásával a pályázó részéről írásban igazolandó az Önkormányzat számára. A visszavásárlási ár nettó 21.396.500,- Ft. Az önkormányzat az építési tevékenység megkezdését követő 15 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jog törlését.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a lazactenyésztő üzem létesítése érdekében az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen:

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdés 2. c) pontja alapján zártkörű pályázati eljárás keretében kívánja értékesíteni a Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú, „kivett telephely” megnevezésű, közműbekötésekkel nem rendelkező, 2 ha 8095 m² nagyságú ingatlant a Zalmon Kft. (1125 Budapest, Mátyás király u. 49/B.) részére lazactenyésztő üzem megvalósítása érdekében.

Az értékesíteni kívánt Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értéke – a jelenlegi, a beruházás fogadására alkalmas állapotát figyelembe véve – nettó 28.095.000,- Ft + ÁFA, bruttó 35.680.650,- Ft. A Zalmon Kft. által a terület előkészítésére fordított, igazolt és számlával alátámasztott költségek összege 6.698.500,- Ft + ÁFA, bruttó 8.102.500,- Ft. Az Önkormányzat a területre fordított költségeket elismeri és a vételárba beszámítja. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú, „kivett telephely” megnevezésű, közműbekötésekkel nem rendelkező, 2 ha 8095 m² nagyságú ingatlan vételárát a beruházás fogadására alkalmassá tételéhez szükséges, pályázó által megfizetett és az Önkormányzat által elismert költségek vételárba történő beszámítására tekintettel 21.396.500,- Ft + ÁFA, bruttó 27.578.150,- Ft összegben határozza meg.

A pályázati biztosíték mértéke 2.757.815,- Ft.

A Zalaegerszeg 0828/68 helyrajzi számon jelölt ingatlanra szennyvízelvezetési szolgalmi jog és a nyílt árokra vízelvezetési szolgalmi jog bejegyzése szükséges, melyet a Zalmon Kft. térítésmentesen köteles az önkormányzat részére biztosítani.

A pályázat keretében benyújtandó az ajánlattal egyidejűleg a beruházás megvalósítása során, illetve a lazactenyésztő üzem működéséhez kapcsolódó szaghatás, zajhatás, vízkivétel, vízhasznosítás, vízkibocsátás, elhelyezés, környezetre veszélyes melléktermék kibocsátás témakörében elkészítendő hatástanulmány is. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a hatástanulmányban szereplő szempontok szerint a beruházás az önkormányzat közigazgatási területén belül jelentős vagy nem elfogadható ökológiai, illetve egyéb környezeti hatást nem gyakorolhat.

A Zalmon Kft. a teljes vételár megfizetéséig építési tevékenységet az ingatlanon nem végezhet.

Az önkormányzat visszavásárlási jogot köt ki a Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában arra az esetre, ha a Zalmon Kft. a lazactenyésztő üzem építési tevékenységét legkésőbb a birtokbaadástól számított 2 éven belül nem kezdi meg. Az építési tevékenység megkezdése az építési napló megnyitásával a pályázó részéről írásban igazolandó az Önkormányzat számára. A visszavásárlási ár nettó 21.396.500,- Ft. Az önkormányzat az építési tevékenység megkezdését követő 15 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jog törlését.

Az ingatlan értékesítés érdekében a közgyűlés elfogadja az előterjesztés 6. sz. mellékletében szereplő pályázati felhívást.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az ingatlanértékesítési pályázat kiírásáról, s egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy sikeres és eredményes pályázat esetén az adásvételi szerződést és a szolgalmi jogi megállapodást a Zalmon Kft-vel aláírja.

Határidő: a zártkörű pályázati felhívás kiküldésének határideje: 2022. május 18.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2022. május 6.


Balaicz Zoltán
polgármester



Zala Megyei Kormányhivatal

Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mátyások útja 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerkeze másolat

Megrendelés száma: 30005/29897/2022

2022.04.27

ZALAEGERSZEG

Szektor : 53

Külterület 0828/68 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z	
1. Az ingatlan adatai: alrészlel adatak móvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.e.jöv. k.fill
			adóterhelési adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett telphely	0	2.0095	0.00
		II R É S Z	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 34474/2/2011.03.11 eredeti határozat: 38030/2007.03.27 jogcím: telekalakítás jogállás: tulajdonos név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖKOROVÁNYZATA cím: 8900 ZALAEGERSZEG Koszuth Lajos utca 17-19. törzsszám: 15734453			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34474/2/2011.03.11 eredeti határozat: 41804/3/2018.07.31 Vezetékjog 22 KV-os közcélú légvezeték, földkábel, TN állomások és TN-re. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34474/2/2011.03.11 Ónálló szöveges bejegyzés kialakítása területe a Zalaegerszeg 0828/7 0828/8 hrsz.-ú ingatlanokból telekcsoport újracsatolásánál.			
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31596/2022.03.23 Ónálló szöveges bejegyzés terület 4155 m2-rel nőtt, mely átcsatolva a Zalaegerszeg 0828/70 hrsz.-ú ingatlanból telekalakításánál.			
Ez a tulajdoni lap az igazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

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

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: vto@ph.zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 307-14/2022.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel: 92-502-134

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: ZÉSZ kivonat Zalaegerszeg 0828/68 hrsz

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete szerint a Zalaegerszeg 0828/68 hrsz-ú ingatlan Gá-1-m jelű általános gazdasági övezet, beépítésre szánt terület.

A ZÉSZ 31/B.§ szakasz szerint az Gá-1-m jelű általános gazdasági előírásai:

„(1) Az általános gazdasági övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, szállás és raktár rendeltetésű továbbá a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási rendeltetésű építmények, valamint munkásszállás elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az általános gazdasági övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 12. melléklete tartalmazza.”

A ZÉSZ 12. melléklete:

Általános gazdasági övezet

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gá-1-m	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	4 m	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

⁽²⁾ A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

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

Zalaegerszeg, 2022. április 27.

A Címzetes Főjegyző megbízásából, tisztelettel



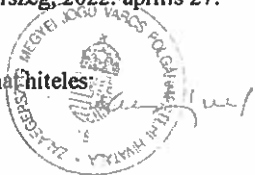
Kristályné László Noémi
osztályvezető



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

Zalaegerszeg, 2022. április 27.

A kivonat hiteles:



Balaicz Zoltán Polgármester
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Zalaegerszeg, Kossuth Lajos u. 17.

Tárgy: Önkormányzati ingatlan megvásárlásának igénye

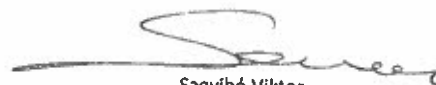
Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, Sagyibó Viktor, a Zalmon Kft. képviselője, azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 0828/68 hrsz-ú 28.095 m² alapterületű ingatlan értékesítését támogassa számunkra, hogy azon RAS rendszerű, környezettudatos, 1300 tonna/év kapacitású lazactermelő üzemet hozzunk létre.

Várom megtisztelő visszajelzésüket!

Köszönettel,

Budapest, 2022.04.27.



Sagyibó Viktor
ügyvezető
Zalmon Kft.

I. Értéklap

A 2022. április 25. kelt megbízásnak megfelelően, helyszíni szemle megtartása és az elvégzett számításoknak megfelelően a zalaegerszegi 0828/68 hrsz-u ingatlan 1/1 piaci forgalmi értéke:

28 095 000,-Ft + ÁFA

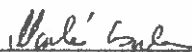
azaz huszonnyolcmillió-kilencvenötezer forint + ÁFA

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, 2022. április 27.

Készítette:


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

Szállító	Számlaszám	Teljesítés	Nettó (Ft)	Bruttó (Ft)	Megnevezés, részletezés
ZVF ZRT	2020/01329	2020.11.05	3 937 008	5 000 000	ELŐLEG
ZVF ZRT	2021/01329	2021.09.30	462 992	588 000	elszámolás 1.
ZVF ZRT.	2022/00579	2022.04.28	800 000	1 016 000	elszámolás 2.
ZVF ÖSSZESEN			5 200 000	6 604 000	
EBBŐL:					
1.	a beruházás előkészítő vizsgálata, (vízbeszerzés, vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékelvezetés) tanulmánytervének elkészítése		450 000	571 500	
2.	erdő igénybevétel, MSC járulék, telekalakítás eljárási díjak		3 094 350	3 929 825	
3.	földmérési és erdő igénybevételi dokumentációk elkészítése		867 700	1 101 979	
4.	megbízási díj		787 950	1 000 697	
ZM Kormányhivatal			1 498 500	1 498 500	erdőkivonási illeték
ÖSSZESEN			6 698 500	8 102 500	

Zártkörű pályázati felhívás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata mint tulajdonos Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése/2022. (V.12.) határozata alapján ***zártkörű pályázati eljárás keretében*** kívánja értékesíteni az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdés 2. c) pontja alapján a Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú, „kivett telephely” megnevezésű, közműbekötésekkel nem rendelkező, 2 ha 8095 m² nagyságú ingatlant lazactenyésztő üzem megvalósítása érdekében.

A pályázatot ***„Zalaegerszeg 0828/68 hrsz. értékesítése”*** jellegével, zárt borítékban lehet benyújtani Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatához (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. utca 17-19. 212. iroda) személyesen vagy postai úton.

Pályázat beadásának határideje: legkésőbb 2022. június 17. (péntek) 10:00 óra

Az ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a zártkörű pályázaton történő ajánlattételre egyedüli ajánlattevőként a Zalmon Kft-t (1125 Budapest, Mátyás király u. 49/B.) kéri fel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 187/2020. (VII.29.) határozatában, továbbá az Önkormányzat és a Zalmon Kft. között 2020. október 13. napon létrejött együttműködési megállapodás 2.1 pontjában foglaltak alapján.

Pályázati feltételek:

- A pályázat kiírására lazactenyésztő üzem megvalósítása érdekében kerül sor.
- Az értékesíteni kívánt Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értéke – a jelenlegi, a beruházás fogadására alkalmas állapotát figyelembe véve – nettó 28.095.000,- Ft + ÁFA, bruttó 35.680.650,- Ft. A Zalmon Kft. által a terület előkészítésére fordított, igazolt és számlával alátámasztott költségek összege 6.698.500,- Ft + ÁFA, bruttó 8.102.500,- Ft. Az Önkormányzat a területre fordított költségeket elismeri és a vételárba beszámítja. A Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú, „kivett telephely” megnevezésű, közműbekötésekkel nem rendelkező, 2 ha 8095 m² nagyságú ingatlan vételára a beruházás fogadására alkalmassá tételéhez szükséges, pályázó által megfizetett és az Önkormányzat által elismert költségek vételárba történő beszámítására tekintettel 21.396.500,- Ft + ÁFA, bruttó 27.578.150,- Ft.
- Ajánlattevő ajánlatában a vételár megfizetésére az itt meghatározottaknál kedvezőbb ajánlatot is tehet.
- Az Önkormányzat a zártkörű pályázaton való részvételt biztosíték adásához köti, amelynek összege az ingatlan vételárának 10 %-a, azaz 2.757.815,- Ft. A pályázati ajánlat érvényességének feltétele a pályázati biztosíték befizetése. A befizetett pályázati biztosíték összege eredményes pályázat esetén előlegnek minősül és a vételárba beszámításra kerül.
- A vételár kiegyenlítése, a pályázati biztosíték befizetése az önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára történő banki átutalással történhet.
- A pályázat keretében benyújtandó ajánlattal egyidejűleg – a környezetvédelmi hatóság határozatában foglaltaktól függetlenül – hatástanulmány benyújtása szükséges a beruházás megvalósítása során, illetve a lazactenyésztő üzem működéséhez kapcsolódó szaghatás,

zajhatás, vízkivétel, vízhasznosítás, vízkibocsátás, elhelyezés, környezetre veszélyes melléktermék kibocsátás témakörében.

- A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet alapján a pályázó írásbeli nyilatkozatának benyújtása arról, hogy a tervezett vízkivétel által kiváltott hatás mértéke a jogszabályban meghatározott mértéket nem éri el.
- Érvényes és eredményes zártkörű pályázat esetén a vevővel adásvételi szerződés aláírására kerül sor. A szerződés elkészítéséről Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala gondoskodik.
- Az ajánlattevő az ajánlatához a pályázati ajánlat elbírálásától számított 30 napig kötve van.
- A pályázati ajánlat bontására a pályázati ajánlat benyújtását követő munkanapon kerül sor, melyről az önkormányzat az ajánlattevőt külön értesíti.
- Az Önkormányzat 5 (öt) munkanap hiánypótlási lehetőséget biztosít a benyújtott ajánlat esetlegesen szükséges kiegészítése, pontosítása érdekében.
- A pályázati ajánlat értékelésére a hiánypótlás szükségességének figyelembevételével kerül sor az alábbiak szerint:
Hiánypótlás nélkül: a pályázat bontástól számított 45 naptári napon belül.
Hiánypótlás szükségessége esetén: a hiánypótlás teljesítésének napjától számított 45 naptári napon belül.
- A pályázat eredményének megállapítására a pályázat értékelése napján kerül sor.
- A pályázat eredményéről az ajánlattételre felkért Zalmon Kft. írásban kerül értesítésre.
- Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha
 - o az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
 - o a pályázati biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta a kiíró rendelkezésére, vagy annak befizetését nem igazolta,
 - o az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírás tartalmi és formai feltételeinek,
 - o a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
 - o az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza,
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában álló 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az állam elővásárlási jogára tekintettel az adásvételi szerződés hatálybalépési feltétele az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv lemondó nyilatkozatának napja vagy a számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte utáni nap.
- Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A pályázatot benyújtó szervezetnek cégszerűen aláírt módon kell nyilatkoznia az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltakról, vagyis az átláthatóságáról. A valótlán nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.
- Érvényes és eredményes pályázat esetén az ajánlattételre felkért Kft-nek, vagyis a pályázaton nyertes ajánlattevőnek a pályázat eredményhirdetéstől számított 30 napon belül adásvételi szerződést kell kötnie az önkormányzattal.
- Az ajánlatkérő hiánypótlási lehetőséget teljes körűen biztosít, az érvényes ajánlat feltétele az esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltak teljesítése.
- A vételár a Zalmon Kft. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának a szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül egy összegben átutalással fizeti meg. A vételárba a befizetett pályázati biztosíték előlegként beszámít.
- Az ingatlan birtokba adására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.

- Az Önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig, és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot. Ebben az esetben az önkormányzat egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja elállási jogát.
- A pályázó tudomásul veszi, hogy a Zalaegerszeg 0828/68 helyrajzi számon jelölt ingatlanra szennyvízelvezetési szolgalmi jog és a nyílt árokra vízelvezetési szolgalmi jog bejegyzése szükséges, melyet térítésmentesen köteles az önkormányzat részére biztosítani.
- A pályázó tudomásul veszi, hogy a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési tevékenységet az ingatlanon.
- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a Zalmon Kft. viseli.
- Az önkormányzat visszavásárlási jogot köt ki a Zalaegerszeg 0828/68 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában arra az esetre, ha a Zalmon Kft. a lazactenyésztő üzem építési tevékenységét legkésőbb a birtokbaadástól számított 2 éven belül nem kezdi meg. Az építési tevékenység megkezdése az építési napló megnyitásával a pályázó részéről írásban igazolandó az Önkormányzat számára. A visszavásárlási ár nettó 21.396.500,- Ft. Az önkormányzat az építési tevékenység megkezdését követő 15 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jog törlését.

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- Az ajánlattételre felkért nevét, címét, egyéb azonosító adatait, képviselőjének nevét.
- A pályázat fajtájának, tárgyának megjelölését, a megvásárolni kívánt ingatlan pontos meghatározását, azonosító adatait.
- Annak pontos meghatározását, hogy az ajánlattételre felkért a megvásárolni kívánt ingatlant a lazactenyésztő üzem megvalósítása érdekében kívánja hasznosítani.
- Az ajánlattételre felkért által megajánlott ellenszolgáltatást, az ellenszolgáltatás teljesítésének módját, határidejét, az ellenszolgáltatással kapcsolatos, a pályázati kiírásban meghatározott kikötésekre és feltételekre vonatkozó elfogadó nyilatkozatot.
- A pályázati biztosíték befizetésének igazolását.
- A pályázati kiírás feltételeinek elfogadására és az ellenszolgáltatás teljesítésére cégszerűen aláírt nyilatkozatot.
- Cégszerűen aláírt nyilatkozatot, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján az ajánlattételre felkért átlátható szervezetnek minősül.
- Az ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy az ajánlat elbírálhatósága érdekében az ajánlattevőtől további adatokat, kiegészítő információkat kérjen be.
- A pályázati kiírásban meghatározott egyéb adatot, okiratot.

A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, illetve a pályázati ajánlatot benyújtani Zalaegerszeg Megyei Jogú Város 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 felhívást az ajánlat benyújtására meghatározott időpontig indoklás nélkül visszavonhatja, illetve a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

Zalaegerszeg, 2022. május

Balaicz Zoltán
polgármester