



## ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474  
E-mail: [major@zalaegerszeg.hu](mailto:major@zalaegerszeg.hu)

..... napirendi pont anyaga

### ELŐTERJESZTÉS


Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2014. november 13-i ülésére

**Tárgy:** Területcsere a Zala Megyei Kórházat érintő Göcseji úti kerékpárút építése céljából

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Városfejlesztési és Tervezési Osztály  
Fekete-Kállai Krisztián   
vagyongazdálkodási szakreferens

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot  
Ellenőrző Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**Közgyűlésre meghívást kap:**

-

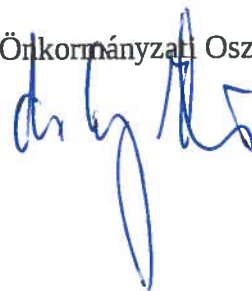
**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási  
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály



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

Önkormányzati Osztály



## **Tisztelt Közgyűlés!**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata támogatást nyert a „Hiányzó kerékpárút kapcsolati elemek létrehozása Zalaegerszegen” című (NYDOP 4.3.1/B-11-2011-0006) projekt kivitelezésére.

A projekt keretében megépült a Göcseji úti kerékpárút, amely 218 m<sup>2</sup> nagyságban érinti a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában (tulajdonosi joggyakorló: Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet, a továbbiakban: GyEMSzI) és a Kórház vagyonkezelésében lévő zalaegerszegi 3/1 hrsz-ú kivett kórház és beépített terület megnevezésű, 43785 m<sup>2</sup> területű belterületi ingatlant, amely természetben a Zalaegerszeg, Zrínyi utca 1. szám alatt található /1 a-b. melléklet/.

A Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősege a kerékpárút építését engedélyező ZA/ÚO/NS/A/386/14/2013. számú határozatában előírta az érintett terület „kerékpárút”-ként történő ingatlan-nyilvántartási átvezetését. A projekt feltételrendszerében szerepel, hogy önkormányzatunknak a kiépített kerékpárút teljes hosszában rendelkeznie kell a tulajdonjoggal, vagy meg kell szereznie azt. A fenti kötelezettség végrehajtása, a terület tulajdonjogának megszerzése érdekében a Zala Megyei Kórház és az önkormányzat megállapodásban kötelezettséget vállaltak arra, hogy együttműködnek a kerékpárút által igénybe vett kórházi terület és a 1146 hrsz-ú ingatlan Kórház által évtizedek óta jogcím nélkül használt és elkerített részének cseréje tárgyában /1 a-b. melléklet/.

A vázrajzon a 3 /4 hrsz-on keletkező ingatlan „magánút” megnevezéssel szerepel. Az egyeztetések során a földhivatal jelezte, hogy a Magyar Állam javára magánutat nem lehet bejegyezni, ezért a megnevezést „szervízút”-ra kell módosítani.

A Kórház számára átadásra kerülő 3/4 hrsz-ú, 339 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész nyilvántartási értékét elismertük a Kórház által cserébe adott 3/3 hrsz-ú 218 m<sup>2</sup> nagyságú terület ellenértékeként, minderről ZMJV Közgyűlése 2013. decemberi ülésén ZMJVK 246/2013. számú határozatában döntött /2. melléklet/.

A határozat alapján hivatalunk a csereszerződést elkészítette, és elküldte a GyEMSzI-nek aláírásra. A GyEMSzI tájékoztatót, hogy a tulajdonjogot érintő ügyek esetében a saját ingatlanjukról külön értékbecslést kell készíttetniük.

Az értékbecslés a jövőbeni 3/3 hrsz-ú 218 m<sup>2</sup> nagyságú kerékpárút ingatlan értékét 1.200.000,- Ft-ban határozta meg. /3. melléklet/

Az átadásra kerülő önkormányzati ingatlanrész forgalmi értékének megállapítására értékbecslést készíttetünk, mely a jövőbeni 3/4 hrsz-ú 339 m<sup>2</sup> nagyságú szervízút ingatlan értékét 1.300.000,- Ft-ban állapította meg /4. melléklet/.

A fenti becslés szerint a két ingatlan értéke között 100.000,- Ft különbség mutatkozik az Önkormányzat javára. Ez azt jelenti, hogy korábban a GyEMSzI részére elküldött csereszerződés ezek alapján nem írható alá egyik fél részéről sem. További problémát jelent, hogy a GyEMSzI az értékbecslések elküldésével egyidejűleg közölte, hogy költségvetési kihatással járó megállapodás aláírására nem kapnak felhatalmazást.

A kerékpárút beruházás a NYDOP 4.3.1/B-11-2011-0006 projekt keretében már megvalósult, és a pályázati támogatás okán, illetve a Közlekedési Felügyelőség határozata alapján is kötelezettségünk áll fenn a tulajdonjog rendezésére.

Tekintettel a GyEMSZI nyilatkozatára és az általa kimutatott értékkülönbözetre, illetve arra, hogy a beruházás már megvalósult, és így alternatív ingatlan bevonására nincs lehetőség, az önkormányzat projektből fakadó kötelezettségeinek teljesítése érdekében a Közgyűlésnek döntenie kell, hogy eltekint-e az ingatlanok értékkülönbözetének GyEMSZI által történő megfizetésétől.

A közgyűlés támogató döntése esetén a szerződés GyEMSZI általi aláírásához kormánydöntés szükséges, melynek időszükséglete nehezen tervezhető, ezért a határozat végrehajtási határidejét az ilyenkor szokástól eltérően 6 hónapban javaslom meghatározni.

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

Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság

**155/2014. sz. határozat:**

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 11 igen egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

Műszaki Bizottság

**9/2014. számú határozat**

A Műszaki Bizottság az előterjesztést egyhangúlag – 10 igen szavazat – támogatta.

Gazdasági Bizottság

**158/2014. számú határozat**

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést **13 igen, egyhangú szavazattal** támogatta.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, szíveskedjen az ügyben dönten.

**Határozati javaslat:**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése ZMJVK 246/2013. (XII.19.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.
2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az önkormányzat tulajdonában lévő, a Forrás Bt. által 6-33/2013. számon készített változási vázrajzon a zalaegerszegi 1146 hrsz.-ú közút megnevezésű 1.641 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból 3/4 hrsz-on leválasztásra kerülő 339 m<sup>2</sup> nagyságú, magánút megnevezésű - a közlekedési hatóság szakhatósági állásfoglalása alapján forgalomképesé váló közforgalom elől elzárt szervízút - ingatlant elcseréli a fenti változási vázrajzon a Magyar Állam tulajdonát képező zalaegerszegi 3/1 hrsz.-ú 43.567 m<sup>2</sup> nagyságú kórház, beépített terület megnevezésű ingatlanból leválasztásra kerülő zalaegerszegi 3/3 hrsz.-ú 218 m<sup>2</sup> nagyságú, kerékpárút megnevezésű ingatlan tulajdonjogára.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése tudomásul veszi, hogy a cserében szereplő ingatlanokról készült ingatlanforgalmi szakértői vélemények a jövőbeni 3/3 hrsz.-ú 218 m<sup>2</sup> nagyságú kerékpárút ingatlan értékét 1.200.000,- Ft-ban, a jövőbeni 3/4 hrsz.-ú 339 m<sup>2</sup> nagyságú szervízút ingatlan értékét pedig 1.300.000,- Ft-ban határozták meg.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése tekintettel az önkormányzat projektből adódó kötelezettségeinek teljesítésére és arra, hogy a Magyar Állam tulajdonában lévő Zala Megyei Kórház tulajdonosi joggyakorlójaként a Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet költségvetési kihatással járó jogügylet megkötésére felhatalmazással nem rendelkezik, az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezése érdekében a cserével érintett ingatlanrészek értékét egyenértékesnek fogadja el, és a csereszerződésben mindkét ingatlan értékét 1.200.000,- Ft-ban határozza meg.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a telekalakítással vegyes csereszerződés aláírására.

**Határidő:** 2015. május 30.  
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2014. november 6.

  
**Balaicz Zoltán**  
polgármester



**Forrás Bt**  
**8900 Göcseji-Pataki F. u. 27.**  
 A munkavégző neve  
 Munkaszám **6-33/2013**

2013. Szeptember 3. d.

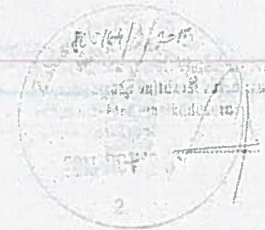
Zalaegerszeg város  
 belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma 2/1165/2013

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 3/1, 1146 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról  
 Méretarány: 1:1000

1585/2013  
 E: 132/2013



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület		Hrsz	Alrészlet			Terület			Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv	ág	min o	ha m <sup>2</sup>		AK	jel	műv	ág	min o		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3/1		kórház, beépített terület (neurológia és gyermek- gyógyászat)		4.3785	-	3/1		kórház, beépített terület (neurológia és gyermek- gyógyászat)		4.3567	-	Terheli a Zeg. 1136 hrsz-ú ingatlan illető vizelezetési szolgalmi jog, 1352/1977 02 24 Terheli a Zeg. 3/1/B hrsz-ú ingatlan illető földhaszn jog 2016 08 17-ig, 42235/2007 08 28 Földm jelek elh bizt. haszn. jog ZMKF 8900 Zeg. Mártírok útja 35-39; 4707/1979 09 20 Haszn. jog Vérellátó All. műk.-hez 870 m <sup>2</sup> -re OVSZ 1113 BP, Karolina ut 19-21, 34864/2/2012	
1146		közút		0.1641	-	3/3		kerékpárút		0.0218	-		
						3/4		magánút		0.0339	-		
						1146		közút		0.1302	-		
<b>ÖSSZ</b>				4.5426	-					4.5426	-		

Készítette: Zalaegerszeg, 2013. szeptember 02.

A változás ábrázolása a keretrendszernek  
 megfelelően történt.

TÓTH IMRE  
mérnök

Ingatlanrendező sz.: 1137/199  
 Mérnök k. sz.: GD-T 20-003  
 Zalaegerszeg, Landerhegyi út, 52  
 Adószám: 74865815

Készítő

földmérő ikt. száma 6309/2013

Minőségi tanúsító:

ing. rend. min. száma 1137/1991

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezési  
 számított egy évig hatályos későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra  
 záradékköltésem kéli.

Zalaegerszeg 2013. szeptember 03.

hó:

Záradékoltó

PH  
FIVE 811

ing. rend. min. sz.



**Tárgy: Területcsere a Zala Megyei Kórházat érintő Göcseji úti kerékpárút építése céljából**

**ZMJVK 246/2013. (XII.19.) sz. határozata**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az önkormányzat tulajdonában lévő, a Forrás Bt. által 6-33/2013. számon készített változási vázrajzon a zalaegerszegi 1146 hrsz.-ú közút megnevezésű 1.641 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból 3/4. hrsz.-on leválasztásra kerülő 339 m<sup>2</sup> nagyságú, a közlekedési hatóság szakhatósági állásfoglalása alapján forgalomképesé váló közforgalom elől elzárt magánút megnevezésű ingatlant elcseréli a fenti változási vázrajzon a Magyar Állam tulajdonát képező zalaegerszegi 3/1. hrsz.-ú 43.567 m<sup>2</sup> nagyságú kórház, beépített terület megnevezésű ingatlanból leválasztásra kerülő zalaegerszegi 3/3 hrsz.-ú 218 m<sup>2</sup> nagyságú kerékpárút megnevezésű ingatlan tulajdonjogára.

Az elcserélt ingatlanok forgalmi értékét a közgyűlés egyaránt 2.633.705,- Ft-ban ismeri el, melyet ÁFA fizetési kötelezettség nem terhel.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés aláírására.

**Határidő:** 2014. június 30.

**Felelős:** Gyutai Csaba polgármester

A 8900 Zalaegerszeg belterületén elhelyezkedő, leendő 3/3 helyrajzi számú ingatlan értékbecslése

A vizsgált ingatlanrészt a megkapott dokumentumok alapján a 3/1 hrsz-ú megosztásával alakítják ki, de még önálló tulajdoni lappal, valamint helyszínrajzzal nem rendelkezik. Az ingatlan tulajdoni státuszát a 3/1 hrsz-ú ingatlan 2014. június 19-i keltezésű, nem hiteles, teljes tulajdoni lapja alapján, és a 2013. október 03-i keltezésű változtatási vázrajz alapján azonosítottuk.

Cégünk képviselőjében szakértőnk (Bognár Krisztina) az ingatlanon 2014. augusztus 26-án helyszíni szemlét tartott, a területet bejárta, azt elvárt körültekintéssel felmérte. Így ezen időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a szóban forgó 8900 Zalaegerszeg belterületén található, jelenleg a 3/1 hrsz-ú ingatlan részét képező, de a megosztást követően várhatóan 3/3 hrsz-t kapó, 218 m<sup>2</sup> nagyságú telekingatlan értékét 1.200.000 Ft összegben állapítottuk meg.

**A meghatározott érték tehermentes ingatlanra vonatkozik és az ÁFA-t nem tartalmazza.**

A vizsgálat tárgyát képező 3/3 hrsz-ú ingatlan (jövőbeni funkció: bicikliút) még önálló tulajdoni lappal, valamint helyszínrajzzal még nem, csak változtatási vázrajzzal rendelkezik. Az ingatlan a 3/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakul ki. A megbízó a rendelkezésünkre bocsátotta a 3/1 hrsz-ú ingatlan 2014.06.19-i, nem hiteles tulajdoni lapját, valamint a már elkészült változtatási vázrajzot.

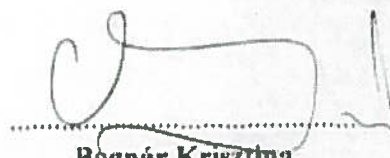
**Az értékelés tárgyát képező területrészt az érték megállapítása során nem, mint bicikliút, hanem mint a kórház területéhez tartozó telekterületet vettük figyelembe.**

Budapest, 2014. augusztus 27.



Szabó Tibor  
ügyvezető

IDD Budapest  
Pénzügyi Tanácsadó és Vagyongérfelügyelő Kft.



Bognár Krisztina  
ingatlanforgalmi szakértő

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

<b>Ingatlan helye:</b>	Zalaegerszeg, Tomori Pál utca
<b>Helyrajzi számai:</b>	HRSZ: 1146
<b>Ingatlan fekvése:</b>	Belterület
<b>Művelési ág:</b>	<i>Magánút (Vizsgált területrész 339 m<sup>2</sup>), közút</i>
<b>Közműellátottság:</b>	Nincsenek közművek
<b>Övezeti besorolás:</b>	<i>Kk (Vizsgált területrész 339 m<sup>2</sup>), Köu</i>
<b>Telek alapterületei:</b>	1641 m <sup>2</sup> A vizsgált területrész: 339 m <sup>2</sup> (A mellékelt változási vázrajz szerint)
<b>Tulajdonos:</b>	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 8900 Zalaegerszeg Kossuth Lajos utca 17-19
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1.
<b>Jogállás:</b>	Tulajdonos
<b>A helyszíni szemle időpontja:</b>	2014. Október 20.

Csak a 339 m<sup>2</sup> területrészrel számoltam. A terület megosztása folyamatban van, fentiekben leírt illetve csatolt változási vázrajz szerint. A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt terület tehermentes forgalmi értéke:

*a vizsgált területrész: 339 m<sup>2</sup>*

**1.300.000 Ft**

*Azaz: Egymillió háromszázezer*

(3.834,80 Ft/m<sup>2</sup>)

A megállapított ingatlanérték bruttó érték.

Alulírott kijelentem, hogy az előző öt évben sem üzleti érdekeltségem, sem tulajdoni jogviszonyom nem volt a tárgyí ingatlanban.

Zalaegerszeg, 2014. október 21.

**Winkler Péter**  
ingatlan értékbecslő Eng.sz. 304/2006

  
**Szm-Plan Kft.**  
8900 Zalaegerszeg, Kis u. 1.  
Adószám: 23362132-2-20