



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2022. április 07-i ülésére

Tárgy: Hasznosítási javaslat az andráshidai repülőtér területének fejlesztésére vonatkozóan

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Zóka Alexandra vagyongazdálkodási
szakreferens

Egyeztetve:

Dr. Vadvári Tibor alpolgármester

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

A közgyűlésre meghívást kap:

–

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

Közgazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita *h. Balaicz*

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

Önkormányzati Osztály
dr. Székely Gabriella

Közgyűlés

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 9/2022. (II.09.) határozatával felkérte a polgármestert, hogy az andráshidai repülőtér (Zalaegerszeg 0679/1 és 0679/2 hrsz-ú ingatlanok) Drón Kompetencia Központként történő gazdaságfejlesztési lehetősége és hasznosítása, továbbá különleges mentéshez és veszélyhelyzeti reagáláshoz kapcsolódó projekt megvalósítása tárgyában tárgyalásokat kezdeményezzen, és tájékoztassa a közgyűlést annak eredményeiről. Továbbra is biztosítani kell az andráshidai repülőtérrel a sportcélú felhasználás lehetőségét, továbbá alkalmasnak kell maradnia a kisgépek és helikopterek fogadására.

2021. május 4-én megalakult a Magyarországi Drón Koalíció. Az Innovációs és Technológiai Minisztérium, a Széchenyi István Egyetem, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem, valamint a HungaroControl Zrt. kezdeményezésére létrehozott szervezet alapító tagjainak száma meghaladta a hatvanat.

Az Innovációs és Technológiai Minisztérium a Magyarországi Drón Koalíció tagjai közül a zalaegerszegi illetőségű MouldTech Systems Kft.-t jelölte ki az egyeztetések lefolytatására. A cég a minisztériummal és a Magyarországi Drón Koalícióval egyeztetett fejlesztési és hasznosítási javaslatát megküldte önkormányzatunk részére. A javaslat a közgyűlés határozata értelmében a repülőtérrel érintő, a város és térsége gazdaságfejlesztési programjába szervesen illeszkedő hasznosítást tartalmazza.

A megküldött – a közgyűlésen megtekinthető – javaslat szerint a Drón Kompetencia Központ támogatására megvalósításra kerülne egy szilárd burkolatú, Pilótanélküli Légijármű Rendszert (UAS) tesztelő előtér, amely a főépülettől délre húzódó, iparági szereplők számára kialakításra kerülő infrastruktúrához illeszkedne. Funkciója csupán erre korlátozódik, pilótás légijárművek számára nem kap szerepet. Ezzel összefüggésben kerülhet kialakításra egy speciális tesztelési célú hangár, amely különböző szél- és csapadékviszonyok közötti tesztelést tesz lehetővé. A hangár olyan kialakítású, hogy kisebb légijárművel átrepülhető, de akár autonóm földi járművek szélcsatorna tesztelésére is alkalmassá tehető. Emiatt hozzávetőleg 12 m magasságú és 2500 m² alapterületű lenne.

A MouldTech Systems Kft. vállalja, hogy konzorciumi partnerként részt vesz a pályázatok kidolgozásában, legfőbb szakmai partnereivel, a Magyarországi Drón Koalícióval, valamint a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemmel.

A Drón Kompetencia Központ mellett cél, hogy különleges mentéshez és vészhelyzeti reagáláshoz megvalósuljon egy Közép-Európai Kutatóbázis, Veszélyhelyzeti Reagálási Egység és Támogató Központ (Central European Research Base and Emergency Response Unit and Support Center, továbbiakban: CERBERUS). A CERBERUS egy európai szinten egyedülálló kutató és támogató központ, ami zalaegerszegi elhelyezését tekintve „öt órán belül, öt ország, öt fővárosát, több mint 50 millió embert” képes közúton veszélyhelyzeti támogatásban részesíteni, továbbá nemzetközi kutatás-fejlesztési projektek központjának is otthont adna.

A MouldTech Systems Kft. cégcsoport meg kívánja szerezni az üzemeltetési jogokat a repülőtér vonatkozásában; ebben az esetben gondoskodik annak megfelelő állagmegővéséről, szinten tartásáról és jövőbeni fejlesztéséről, továbbá a repülőtér eddigi funkciója (általános célú repülés, sport-, hobbyrepülés, helikopter repülőtér) is megmaradna.

A MouldTech Systems Kft. drónokra épülő meteorológiai adatgyűjtő fejlesztési üzletága szintén a repülőtéren kerülné elhelyezésre, ahol nemcsak első számú referenciapontként, de egy európai hálózat alapköveként és műveleti központjaként is funkcionálna.

Ezzel összefüggésben a repülőtéren jelenleg használatban lévő kalibrálatlan hőmérséklet- és nedvességmérőt lecserélnék egy kalibrált, folyamatos üzemű, a repülőtéri meteorológiai igényeket teljes mértékben kielégítő meteorológiai állomásra. Az állomás által szolgáltatott adatok publikusak, interneten is hozzáférhetőek lesznek, illetve alkalmasak lesznek arra, hogy Zalaegerszeg számára referencia meteorológiai adatként is szolgáljanak.

Mivel a repülőtér jelenleg nem nyilvános, így a folyamatos repülőtéri légitájékoztató szolgálat (továbbiakban: AFIS szolgálat) sem működik.

Tekintettel a repülőtér felvázolt vegyes hasznosítására, ami kisépéses repülés és drónos műveletek párhuzamos koordinálását teszi szükségessé, a MouldTech Systems Kft. vállalja, hogy egy ehhez szükséges koordinációs AFIS szolgálatot alakít ki, amelyet időszakosan fenntart. A repülőtérhez kapcsolódóan egy speciális drón légtér kialakítása is folyamatban van, amelynek a koordinációját szintén a repülőtéri AFIS szolgálat végezné.

A meglévő, összesen 585 m² alapterületű fogadóépület és melléképület leromlott műszaki állapotúak, de a repülőtér működtetéséhez és a fejlesztések elindulásához szükséges alapvető oktatási, kutatás-fejlesztési feladatokhoz megfelelő háttérrel biztosíthatnak. Tekintettel arra, hogy a hasznosítási javaslatban a tervezett oktatási és kutatás-fejlesztési feladatok helyszíni beindítása a 2022-es esztendő második felének legfontosabb feladatai közé tartozik, ezért az épületek felújítása kiemelt fontossággal és prioritással bír. A főépület és a közelében található, jelenleg szociális lakásként funkcionáló melléképületek a tervek szerint teljes felújításra kerülnek, és a repülőtérhez kapcsolódó tevékenységek számára biztosítanak helyszínt. Utasforgalmi, oktatási, kutatás-fejlesztési és közösségi helyiségek kerülnének kialakításra a kor igényeinek megfelelő nemzetközi színvonalon.

A MouldTech Systems Kft által megküldött hasznosítási javaslat szerint a repülőtér területén tervezett fejlesztések várható hatásai:

- A Drón Kompetencia Központ és a CERBERUS projekt együttes megvalósulása közel 20 milliárd forintnyi fejlesztést indukálhat közvetlenül a repülőtéren, melynek nagyobb része uniós és állami támogatás formájában, a MouldTech Systems Kft. közreműködésével és befektetett erőforrásai révén már előkészítési fázisban van.
- A betelepülő vállalkozások K+F és innovációs infrastruktúra fejlesztései közvetlenül 200 új munkahelyet teremtenek: elsősorban a magasan képzett szakemberek tekintetében fog megnőni a kereslet.
- A repülőtér új szolgáltatásai, a tervezett projektek megvalósítása és működtetése a helyi gazdaság egészében közel 2000 fő számára jelenthet további bevételi lehetőséget térségi szinten.
- Az Önkormányzat a betelepülő vállalkozások révén évi 60 millió forint helyi adóbevétel-többletre számíthat.
- A helyi vendéglátásban éves szinten legalább 90 millió forint plusz keresletet indukálhat a fejlesztés.

A bemutatott fejlesztési projekt megvalósítása az Önkormányzat támogatása esetén, a repülőtéri ingatlanok tulajdonosi szerkezetének átalakításával rövid távon elindítható, és hosszú távon fenntartható repülőtér-üzemeltetést tesz lehetővé a város és térsége javára.

Fentieknek megfelelően az önkormányzat tárgyalásokat folytatott a MouldTech Systems Kft-vel az ingatlan hasznosítási koncepció kidolgozásának vonatkozásban is.

A megbeszéléseknek megfelelően az InformGeo 2001 Kft 40/2022 munkaszámán változási vázrajzot készített a zalaegerszegi 0679/2 hrsz-ú ingatlan megosztásáról (1. sz. melléklet), mely alapján a repülőtér vegyes hasznosítása az alábbiak szerint javasolt:

1. Értékesítésre kerülne a Zalaegerszeg 0679/2 hrsz-ú ingatlanból a mellékelt vázrajz szerint kialakulásra kerülő
 - Zalaegerszeg 0679/5 helyrajzi számon jelölt, 13.932 m² nagyságú terület a rajta található főépülettel és lakóépülettel, továbbá
 - a Zalaegerszeg 0679/6 helyrajzi számon jelölt, 26.068 m² nagyságú terület.
2. Bérleti szerződés megkötését ajánljuk a kialakításra kerülő Zalaegerszeg 0679/3 0679/4, 0679/7-0679/10, valamint a Zalaegerszeg 0679/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 15 éves időtartamra.
3. A bérelni kívánt területek közül vételi jog biztosítását javasoljuk a kialakításra kerülő Zalaegerszeg 0679/4, 0679/8 és 0679/9 helyrajzi számokon jelölt, 3.724, 32.259, illetve 27.741 m² nagyságú ingatlanok vonatkozásában. A vételi jog alapján a jogosult egyoldalú nyilatkozattal, a szerződésben előre kikötött áron megvásárolhatja az érintett ingatlan(oka)t.

A leendő Zalaegerszeg 0679/5 hrsz-ú ingatlanon található lakóépület négy szociális lakást foglal magába, melyből egy üres, háromra érvényes szerződés van hatályban, melyekből a legutolsó 2023. január 7-én jár le. Tekintettel arra, hogy a szerződések korábbi megszüntetése csak közös megegyezéssel lehetséges, mely gazdaságtalan, ezért ezt nem javasoljuk. A birtokbaadásra a lakóépület esetében legkorábban 2023. február 1. napján kerülhet sor. Az önkormányzat a MouldTech System Kft által birtokba vett és felújított ingatlanrész zavartalan használatát biztosítja.

A Zalaegerszeg 0679/5 helyrajzi számon jelölt ingatlanra vonatkozóan az értékesítést követően szolgalmi jog bejegyzése szükséges a Zalaegerszeg 0679/3 helyrajzi számmal jelölt ingatlan megközelítése érdekében, melyet a MouldTech System Kft. térítésmentesen köteles az önkormányzatnak biztosítani.

Az ingatlanok forgalmi értékének megállapítására Markó Csaba független ingatlanforgalmi szakértő értékbecslést készített (2. sz. melléklet). A szakértői vélemény szerint a zalaegerszegi 0679/1 és 0679/2 hrsz-ú ingatlanok földterületének piaci fajlagos forgalmi értéke 3.500 Ft/m², bérleti díja 80.000,- Ft/ha/év + ÁFA. A vázrajz szerint kialakuló Zalaegerszeg 0679/5 hrsz-ú ingatlanként feltüntetett 13.932 m² nagyságú, kivett lakóház, sporttelep megnevezésű terület - a rajta található fogadóépülettel, valamint a szociális lakhatást szolgáló épülettel - piaci forgalmi értéke 105.615.000,- Ft.

A tulajdonjog átadásával járó hasznosítás során célunk minél inkább a piaci árhoz igazodni, ezért az önkormányzat – figyelembe véve más közelmúltban létrejött ügyleteket, továbbá az önkormányzat jövőbeni közművesítési szándékát – az értékbecsléstől eltérően a Zalaegerszeg 0679/6 értékesítésére magasabb, 3.900,- Ft/m² vételárat jelölt meg, melyet a MouldTech System Kft. elfogadott.

A tulajdonjog átadásával nem járó hasznosítás, a bérbeadás során viszont javasoljuk egyedi bérleti díj megállapítását, amellyel a fejlesztési stratégiánkba illeszkedő cél megvalósítását elősegíthetjük, és figyelembe vettük a hasznosítási javaslatban megjelölt várható pozitív gazdasági hatásokat.

A bérelt terület vonatkozásában az értékbecslés szerinti 80.000,- Ft/ha/év + ÁFA bérleti díj mérséklését javasoljuk 25.000,- Ft/ha /év + ÁFA összegre.

Az érintett területek Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII. 07.) önkormányzati rendelete szerint KÖI jelű, légi közlekedési területek, beépítésre nem szánt területek. (3. sz. melléklet)

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 Drón Kompetencia Központ megvalósítása érdekében indokolt zártkörű pályáztatást lebonyolítani, tekintettel arra, hogy a Mouldtech System Kft. rendelkezik a tervezett tevékenység speciális jellegéből adódó szakmai kompetenciákkal, továbbá zalaegerszegi székhelyű vállalkozásként már számos előkészületet tett, tárgyalás folytatott a Kompetencia Központ megvalósítása érdekében.

Fentiek alapján a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező zalaegerszegi 0679/1 (37.418 m² nagyságú, kivett beépített terület megnevezésű) és 0679/2 hrsz-ú (886.006 m² nagyságú, kivett lakóház és sporttelep megnevezésű) ingatlanok tekintetében zártkörű pályáztatás javasolt, az alábbi vételi és bérleti konstrukció keretében.

1. Értékesítésre kerülne a Zalaegerszeg 0679/2 hrsz-ú ingatlanból kialakuló Zalaegerszeg 0679/5 helyrajzi számon jelölt, 13.932 m² nagyságú terület a rajta található főépülettel és lakóépülettel együtt, az értékbecslésnek megfelelő 105.615.000,- Ft piaci forgalmi értéken.
2. Eladásra kerülne a változási vázrajzon új, Zalaegerszeg 0679/6 helyrajzi számon jelölt, 26.068 m² nagyságú terület 3.900,- Ft/m² értéken.
3. Bérleti szerződés megkötését ajánljuk a kialakuló Zalaegerszeg 0679/3-0679/4, 0679/7-0679/10 hrsz-ú területek, valamint a Zalaegerszeg 0679/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 15 éves időtartamra, egyedi 25.000,- Ft/ha/év + ÁFA bérleti díj (88,3424 ha x 25.000,- Ft/ha/év + ÁFA), 33.128.400,- Ft + ÁFA összegben, mely bérleti díj egyösszegben, előre kerülne megfizetésre.
A MouldTech Systems Kft az előre megfizetett bérleti díjat a vételi jog gyakorlása miatti területvásárlások, így a bérelt terület csökkenése miatt nem igényelheti vissza.
4. A bérelni kívánt területekből vételi jog biztosítását javasoljuk a változási vázrajzon új, Zalaegerszeg 0679/4, 0679/7 és 0679/8 hrsz-on megjelölt, 3.724, 32.259, illetve 27.741 m² nagyságú ingatlanok vonatkozásában nettó 10,5 EUR/ m² vételi áron, mely joggal a MouldTech Systems Kft a szerződés hatályba lépését követő 15 éven belül élhet. A vételi jog érvényesítése esetén a vételi ár a szerződés hatályba lépésétől a vételi jog érvényesítéséig eltelt évek KSH által közzétett fogyasztói árindexeinek és a 10,5 EUR/m² ár szorzataként kerül meghatározásra.

Az önkormányzat a pályázaton való részvételt biztosíték adásához köti, amelynek összege a két ingatlan bruttó vételárának 10 %-a. A pályázati ajánlat érvényességének feltétele a pályázati biztosíték befizetése, melyet előlegként kell kezelni.

Érvényes és eredményes zártkörű ingatlan-eladási pályázat esetén a vevővel adásvételi, bérleti, illetve vételi jogot biztosító szerződés aláírására kerül sor.

A vételárát a MouldTech System Kft. a vagyonrendelet 37. § (4) bekezdése szerint jogosult kifizetni: a vételár legalább 50 %-át a szerződéskötéstől számított 30 napon, a fennmaradó vételárát a szerződéskötéstől számított egy éven belül, a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegben. A vételárba a befizetett pályázati biztosíték előlegként beszámít. Ajánlattevő ajánlatában a vételár megfizetésére az itt meghatározottnál kedvezőbb ajánlatot is tehet.

Az ingatlanok birtokba adására a vételár (első részletének) megfizetésével egyidejűleg kerül sor, a bérlakások esetében legkorábban 2023. február 1. napján. A teljes vételár kifizetéséig az önkormányzat a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti az elállás jogát a vételár(részlet) meghatározott időre történő meg nem fizetése csetére.

A Zalaegerszeg 0679/5 helyrajzi számon jelölt ingatlanra vonatkozóan az értékesítést követően szolgalmi jog bejegyzése szükséges a Zalaegerszeg 0679/3 helyrajzi számmal jelölt ingatlan megközelítése érdekében, melyet a MouldTech System Kft. térítésmentesen köteles az önkormányzatnak biztosítani.

A MouldTech Systems Kft. a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat a területen.

Javasoljuk, hogy a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a MouldTech Systems Kft. viselje.

A MouldTech Systems Kft-nek tudomásul kell vennie, hogy az ingatlanokra a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, az adásvételi szerződés a lemondó nyilatkozat kézhezvételével válik hatályossá. A Magyar Állam elővásárlási joga elsődleges a vételi joggal érintett ingatlanok esetében is.

Az önkormányzatnak szándékában áll a repülőtér infrastrukturális fejlesztése, amennyiben lehetősége nyílik pályázati forrást igénybe venni. A források felhasználási céljairól a közgyűlés jogosult dönteni.

A fejlesztés során az önkormányzat feltételként szabja, hogy a repülőtér folyamatosan üzemeljen, és biztosítva legyen a jelenlegi sportcélú felhasználás, és alkalmas maradjon kisgépek és helikopterek fogadására. Jelenleg az üzemeltetési feladatokat a Gratis Közlekedési Kft. látja el, és ő rendelkezik a repülőtér működéséhez szükséges engedélyekkel. A repülőtér további folyamatos működtetése érdekében a szükséges információk beszerzéséről, a Légügyi Hatóság megkereséséről, a szükséges lépések megtételéről az önkormányzat, a Gratis Közlekedési Kft. és a MouldTech Systems Kft. közösen gondoskodik.

A fenti célok megvalósításához szükséges lesz a rendezési terv módosítása (jelenleg az értékesítéssel érintett ingatlanok beépítésre nem szánt területek, illetve országos ökológiai folyosóval is érintettek), melynek érdekében az önkormányzat megteszi a szükséges intézkedéseket.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet előírásai alapján a Drón Kompetencia Központ megvalósítása érdekében zártkörű pályázatot ír ki, melyre egyedüli ajánlattevőként a MouldTech Systems Kft-t (8900 Zalaegerszeg, Fuvar utca 7., cégjegyzékszám: 20 09 065076, adószám:12698149-2-20) hívja meg.
- A zártkörű pályázat során Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező, a Zalaegerszeg 0679/1 hrsz-ú, valamint a 0679/2 hrsz-ú ingatlanból az InformGeo 2001 Kft által 40/2022 munkaszámon készített változási vázrajz alapján kialakuló alábbi ingatlanok hasznosítására kerül sor:
- a Zalaegerszeg 0679/5 helyrajzi számon jelölt, 13.932 m² nagyságú terület értékesítésére a rajta található főépülettel és lakóépülettel együtt az értékbecslésnek megfelelő 105.615.000,- Ft piaci forgalmi értéken.
 - a Zalaegerszeg 0679/6 helyrajzi számon jelölt, 26.068 m² nagyságú terület 3.900,- Ft /m² értéken, 101.665.200,- Ft vételáron történő értékesítésére.
 - Bérleti szerződés keretében a Zalaegerszeg 0679/1, 0679/3, 0679/4, 0679/7-0679/10 hrsz-on jelölt ingatlanok hasznosítására 15 éves időtartamra, egyedi 25.000,- Ft/ha/év + ÁFA bérleti díjon, mely bérleti díj (88,3424 ha x 25.000,- x 15) 33.128.400,- Ft + ÁFA, egyösszegben, előre kerül megfizetésre.
 - Vételi jog biztosítására a Zalaegerszeg 0679/4, 0679/8 és 0679/9 hrsz-on jelölt, 3.724, 32.259, illetve 27.741 m² nagyságú ingatlanok vonatkozásában nettó 10,5 EUR/ m² vételi áron, mely joggal a MouldTech Systems Kft a szerződés hatályba lépését követő 15 éven belül élhet. A vételi jog érvényesítése esetén a vételi ár a szerződés hatálybalépésétől a vételi jog érvényesítéséig eltelt évek KSH által közzétett fogyasztói árindexeinek és a 10,5 EUR/m² ár szorzataként kerül meghatározásra.

Az önkormányzat a pályázaton való részvételt biztosíték adásához köti, amelynek összege a két ingatlan bruttó vételárának 10 %-a. A pályázati ajánlat érvényességének feltétele a pályázati biztosíték befizetése, melyet előlegként kell kezelni.

Érvényes és eredményes zártkörű ingatlan-eladási pályázat esetén a vevővel adásvételi, bérleti, illetve vételi jogot biztosító szerződés aláírására kerül sor.

A pályázatban az adásvétellel kapcsolatban elő kell írni:

A vételárat a MouldTech System Kft. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II. 08.) önkormányzati rendelete 37. § (4) bekezdése szerint jogosult kifizetni: a vételár legalább 50 %-át a szerződéskötéstől számított 30 napon, a fennmaradó vételárat a szerződéskötéstől számított egy éven belül, a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegben. A vételárba a befizetett pályázati biztosíték előlegként beszámít. Ajánlattevő ajánlatában a vételár megfizetésére az itt meghatározotknál kedvezőbb ajánlatot is tehet.

Az ingatlanok birtokba adására az első vételárrészlet megfizetésével egyidejűleg kerül sor, a bérlakások esetében legkorábban 2023. február 1. napján.

Az önkormányzat a MouldTech System Kft által birtokba vett és felújított ingatlanrész zavartalan használatát biztosítja.

Az önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig, és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot.

A Zalaegerszeg 0679/5 helyrajzi számon jelölt ingatlanra vonatkozóan az értékesítést követően szolgalmi jog bejegyzése szükséges a Zalaegerszeg 0679/3 helyrajzi számmal jelölt ingatlan megközelítése érdekében, melyet a MouldTech System Kft. térítésmentesen köteles az önkormányzatnak biztosítani.

A MouldTech System Kft tudomásul veszi, hogy az ingatlanokra a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, az adásvételi szerződés az elővásárlási jogról való lemondással válik hatályossá. A Magyar Állam elővásárlási joga elsődleges a vételi joggal érintett ingatlanok esetében is.

A MouldTech Systems Kft. a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat a területen.

A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a MouldTech Systems Kft. viseli.

Az önkormányzat visszavásárlási jogot köt ki a 0679/5 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában arra az esetre, ha a MouldTech System Kft a Drón Kompetencia Központot legkésőbb 2030. december 31-ig nem valósítja meg.

A bérleti szerződéssel kapcsolatban elő kell írni:

A bérleti szerződés megkötésére a Légügyi Hatóságnak a repülőtér üzemeltetésére vonatkozó állásfoglalása kézhezvételét követően kerül sor.

A MouldTech System Kft tudomásul veszi, hogy a bérelt területeket érinti az északi vízbázis fejlesztése, köteles tőnni az azzal kapcsolatban jelentkező korlátozásokat.

Továbbra is biztosítani kell az andráshidai repülőtéren a sportcélú felhasználás lehetőségét, továbbá alkalmasnak kell maradnia a kisgépek és helikopterek fogadására.

Az önkormányzat hozzájárul, hogy a MouldTech System Kft a bérelt ingatlanokon egyéb tevékenységet folytasson, albérletbe adhassa, azzal a kikötéssel, hogy az a repülőtér üzemeltetését, működését nem zavarhatja, nem korlátozhatja.

A MouldTech Systems Kft az előre megfizetett bérleti díjat a vételi jog gyakorlása miatti területvásárlások, így a bérelt terület csökkenése miatt nem igényelheti vissza.

Az önkormányzat a bérleti szerződést felmondhatja, ha a MouldTech System Kft

- a repülőtér üzemeltetését nem biztosítja vagy akadályozza,
- a Drón Kompetencia Központot legkésőbb 2030. december 31-ig nem valósítja meg,
- az északi vízbázissal kapcsolatban akadályozza az önkormányzatot a tulajdonosi jogai gyakorlásában.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármester a hasznosítási szerződések megkötésére.

Határidő: a zártkörű pályázati felhívás (ajánlatkérés) kiküldésére: 2022. június 30.
 az adásvételi szerződés aláírására: pályázat elbírálásától számított 30 nap
 bérleti szerződés megkötésére: pályázat elbírálásától számított 30 nap, illetve a Légügyi Hatóság állásfoglalásának rendelkezésére állásától számított 30 nap (annak megfelelően, amelyik később következik be)

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy a repülőtér folyamatos üzemeltetése érdekében a Gratis Közlekedési Kft-vel és a MouldTech Systems Kft-vel a repülőtér igénybevétele és felhasználását szabályozó repülőtérrend hatósági jóváhagyása érdekében a Légügyi Hatóság megkereséséről, a szükséges lépések megtételéről közösen gondoskodjanak.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a Légügyi Hatóság által előírtaknak megfelelő intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. április 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése egyetért azzal, hogy a projekt megvalósítása érdekében szükséges a terület fejlesztése. Ennek vonatkozásában az önkormányzatnak – sikeres pályázat esetén elnyert forrásból – szándékában áll a területrészt infrastrukturális fejlesztése. A források felhasználási céljairól a közgyűlés jogosult dönteni.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a szándéknyilatkozat kiadására.

Határidő: 2022. április 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése egyetért azzal, hogy a projekt megvalósítása érdekében szükséges Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII. 07.) önkormányzati rendelete szerinti szabályozási terv módosítása (jelenleg az értékesítéssel érintett ingatlanok beépítésre nem szánt területek, illetve országos ökológiai folyosóval is érintettek). A rendezési terv módosítását a közgyűlés az államigazgatási szervek és az állami főépítész hozzájáruló nyilatkozatát is tartalmazó véleményezési eljárás lefolytatása után hagyja jóvá.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a rendezési terv módosításához szükséges előzetes döntést és kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást tartalmazó előterjesztést terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2022. május 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2022. április 6.



Balaicz Zoltán
polgármester

InformGeo 2001 Kft
8931 Vöckönd, Rákóczi u. 6.
A munkavégző neve
Munkaszám: 40/2022

Zalaegerszeg város
külterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/602/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0679/2 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
Méretarány: 1:4000

címkoordináták

psz	Y	X	kód	HRSZ
I	478109	172535	5412	0679/3
I	478225	173594	5412	0679/4
I	478226	173544	5412	0679/5
I	478213	173300	5412	0679/6
I	478213	172911	5412	0679/8
I	478213	172610	5412	0679/9

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Álrészlet		min. o.	Terület ha.m ²	Ak	Hrsz	Álrészlet		min. o.	Terület ha.m ²	Ak		Szoigalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0679/2		lakóház, sporttelep	-	88.6006	-	0679/3		sporttelep	-	76.2601	-	bányászalmi jog és biztonsági övezet	
						0679/4		játszóter	-	0.3724	-	bányászalmi jog és biztonsági övezet	
						0679/5		lakóház, sporttelep	-	1.3932	-	bányászalmi jog és biztonsági övezet vezetékjog 145m ² -re 35411/2014 vezetékjog 68 m ² -re 48284/2016	
						0679/6		beruházási célterület	-	2.6068	-	bányászalmi jog és biztonsági övezet	
						0679/7		közforgalom elől el nem zárt magánút	-	1.8373	-	bányászalmi jog és biztonsági övezet	
						0679/8		beruházási célterület	-	3.2259	-	bányászalmi jog és biztonsági övezet	
						0679/9		beruházási célterület	-	2.7741	-	bányászalmi jog és biztonsági övezet	
						0679/10		közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0.1308	-	bányászalmi jog és biztonsági övezet	
össz:			-	88.6006	-				-	88.6006	-		

Készítette: Zalaegerszeg, 2022. 04. 01.

Készítő: Szabó Tamás
földmérő ig. száma: 6309/2013

Minőségét tanúsító: Lovas Sándor
Ing. rend. min. száma: 1335/1993
földmérő ig. száma: 7881/2018

A változás ábrázolása akarunknak megfelelően történt:

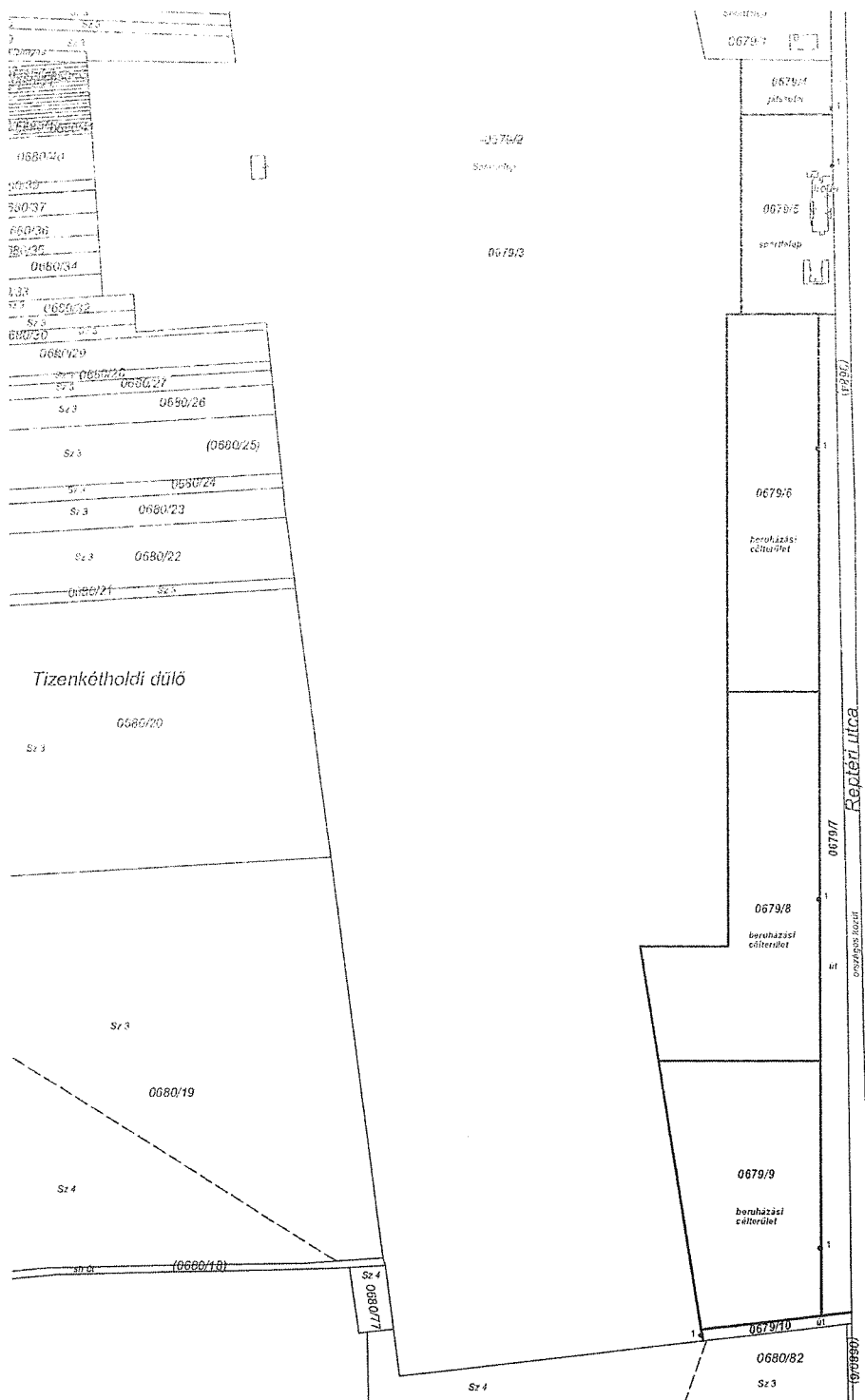
.....
.....
.....

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kellezéstől számított egy évig hatályos.

Zalaegerszeg, 2022. hó nap
záradékoló

P.H.
(köz. h.)

Ing. rend. min. sz.:



I. Értéklap

A 2022. február 22. kelt megbízásnak megfelelően, helyszíni szemle megtartása és az elvégzett számításoknak megfelelően a zalaegerszegi 0679/1 és 0679/2 hrsz-u ingatlanokból kialakulóalábbi hrsz-k 1/1 piaci forgalmi értéke:

0679/5 hrsz: 105.615.000,-Ft

0679/4 hrsz: 13.034.000,-Ft

0679/6 hrsz: 91.238.000,-Ft

0679/8 hrsz: 112.906.500,-Ft

0679/9 hrsz: 97.093.500,-Ft

Bérbeadásra szánt terület (0679/3) hrsz: 80.000,-Ft/Ha

A szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbecslésében 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 értékbecslés a vagyoneértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbecslési útmutatóit, a „TEGOVOFA” (The European Group of Valuers of Fixed Assets) vagyoneértékelésre vonatkozó európai ajánlásait

Zalaegerszeg, 2022. március 01.

Készítette:



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

Markó Csaba ingatlanforgalmi szakértő, ingatlanközvetítő
8900 Zalaegerszeg, Bátorfi u. 34

3

