



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
2016. február 4-i ülésére

Tárgy: A Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 15464/3 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Oláh Gábor vezérigazgató

Egyeztetve: Műszaki Osztály
Matics Attila gazdasági tanácsadó

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!

Az Edelmann Hungary Packaging Zrt. (székhelye: Zalaegerszeg, Závodszy István u. 1.) a Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 15464/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó telekvásárlási kérelemmel fordult az önkormányzathoz.

Az Edelmann konszern tulajdonosai 2013-ban úgy döntöttek, hogy a cég Közép- és Dél-Európai Gyártó és Fejlesztő Bázisát Zalaegerszegen hozzák létre a zalaegerszegi 15464/2 hrsz-ú ingatlanon, melynek tulajdonjogát az önkormányzattal 2014. március 14. napján kötött adásvétellel vegyes ingatlan csereszerződés alapján szerezték meg. Az önkormányzattal 2014. évben kötött megállapodásnak megfelelően az ingatlanon mintegy 12.000 m²-es gyártóüzem épült, amely közel 4.500.000.000 Ft összegű befektetést jelent, s legalább 100 új munkahelyet létesít 2017. december 31. napjáig a városban. A gyár avatása a közelmúltban megvalósult. Az Edelmann Hungary Packing Zrt. vezetése már az építkezés fázisában felismerte, hogy az új telephely a megnövekedett logisztikai feladatok ellátására nem elég, ezért a szomszédos önkormányzati tulajdonban álló zalaegerszegi 15464/3 hrszú ingatlanra is szükségük lenne. A felek között 2014. augusztus 29. napján 8 év futamidejű zártvégű pénzügyi lízingszerződés is létrejött a Zrt. tulajdonát képező zalaegerszegi 178/2 hrsz-ú üzem ingatlan vonatkozásában, mely alapján az önkormányzatnak lízingdíj fizetési kötelezettsége áll fenn.

Az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok értékesítése esetén tekintettel kell lenni a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) tulajdonjog átruházásra vonatkozó szigorú rendelkezéseire is. Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár (bruttó 25.000.000,- Ft) feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő bruttó 5.000.000,- Ft egyedi forgalmi értéket meghaladó ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 18. § (2) bekezdése alapján a Tudományos és Technológiai Park területén a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. kizárólagos jogosultként végzi a vagyongazdálkodással összefüggő valamennyi feladatot, így az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati eljárást is lebonyolítja.

A vagyonrendelet 10. § (2) bekezdés c) pontja szerint ingatlanok esetében az önkormányzat által megkötött szerződések irányadók a környéken lévő ingatlanok forgalmi értékének meghatározásánál. A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. a szomszédos zalaegerszegi 15464/2 hrsz-ú ingatlan értékesítését megelőzően független ingatlanforgalmi szakértővel elvégeztette mindkét ingatlan értékbecslését. Az értékbecslés az előterjesztés 2. sz. mellékletét képezi. Az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték és a szomszédos ingatlan vonatkozásában megkötött adásvételi szerződésben szereplő vételár alapján az ingatlan fajlagos értéke 3.370,- Ft+ÁFA/m², azaz az ingatlan forgalmi értéke 3.370,- Ft/m² x 33167 m² = 111.772.790,- Ft + 27 % Áfa.

A vagyonrendelet 21. § (1) bekezdés 2. pont c) alpontja szerint 25.000.000,- Ft egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályáztatás keretében jár el.

Eredményes pályázat esetén a pályázaton nyertes ajánlattevővel adásvételi szerződés aláírására kerül sor.

Az ingatlan birtokba adására az adásvételi szerződés hatályba lépését követően, a tulajdonba adásra a teljes vételár megfizetését követően kerül sor. A teljes vételár kifizetéséig az önkormányzat a tulajdonjogát fenntartja. Az önkormányzat kiköti az elállás jogát a vételár (vételárrészlet) meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.

Az önkormányzat lehetőséget biztosít a vételár öt részletben történő megfizetésére éves ütemezésben, valamint a vevőnek az önkormányzattal szemben fennálló, lejárt pénzkövetelése vételárba (vételárrészletbe) történő beszámítására. Az önkormányzat telekár-kedvezményt nem biztosít.

Az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás az előterjesztés 1. sz. melléklete.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 21/2016. sz. határozatával 9 igen egyhangú szavazattal – jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A *Műszaki Bizottság* 9/2016. sz. határozatával az előterjesztést egyhangúlag – 11 igen szavazattal – elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A *Gazdasági Bizottság* 12/2016. sz. határozatával az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a T. Közgyűlést, szíveskedjen dönteni a zalaegerszegi 15464/3 hrsz-ú ingatlan pályázati eljárás keretében történő értékesítéséről.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése nyilvános pályázat útján építési telekként kívánja értékesíteni a zalaegerszegi 15464/3 hrsz-ú, 33 167 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlant. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan induló eladási ára 111 772 790 Ft + 27% Áfa, azaz bruttó 141 951 443,- Ft.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó nyilvános pályázati felhívást a közgyűlés az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A közgyűlés felkéri a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a pályázati felhívás megjelentetéséről gondoskodjon.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy eredményes pályázat esetén az adásvételi szerződést aláírja.

Határidő: a pályázat kiírására: 2016. február 10.
az adásvételi szerződés megkötésére: 2016. március 26.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató
Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2016. január 28.



Pályázati felhívás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános pályáztatás útján építési telekként kívánja értékesíteni az alábbi ingatlant:

Megnevezés	Terület	Nettó érték (induló ár) összesen	Bruttó érték (induló ár) összesen
zalaegerszegi 15464/3 hrsz-ú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan	33 167 m ²	111 772 790,- Ft	141 951 443,- Ft

A pályázatokat „15464/3 hrsz” jeligével, zárt borítékban lehet benyújtani.

A meghirdetett ingatlan Zalaegerszegen, a Tudományos és Technológiai Park területén helyezkedik el, a közművekkel való ellátása megoldott. A zalaegerszegi 15464/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. Az ingatlan régészeti lelőhely, vagyonkezelője a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt., valamint 36 m²-re bejegyzett vezetékjog terheli az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára.

Pályázók köre: Ajánlattételre gazdasági társaságok jogosultak.

Pályázati feltételek:

- 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.
- Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján ezen önkormányzati tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az állam elővásárlási jogára tekintettel az adásvételi szerződés legkésőbb az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte napjával lép hatályba.
- A pályázat eredményének megállapítására és kihirdetésére a pályázati tárgyalás befejezésével egyidejűleg kerül sor.
- Eredményes pályázat esetén a nyertes ajánlattevővel adásvételi szerződés aláírására kerül sor.
- Az önkormányzat lehetőséget biztosít a vételár öt részletben történő megfizetésére éves ütemezésben, valamint a vevőnek az önkormányzattal szemben fennálló, lejárt pénzkövetelése vételárba (vételárrészletbe) történő beszámítására. Az önkormányzat telekár-kedvezményt nem biztosít.
- Az ingatlan birtokba adására az adásvételi szerződés hatályba lépését követően, a tulajdonba adásra a teljes vételár megfizetését követően kerül sor. A teljes vételár kifizetéséig az önkormányzat a tulajdonjogát fenntartja, valamint kiköti az elállás jogát a vételár (vételárrészlet) meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.
- Az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

Pályázati ajánlat:

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- Pályázó elnevezését, székhelyét, cégjegyzékszámát, adószámát, statisztikai számát, képviselője nevét.
- A megvásárolni kívánt ingatlan pontos meghatározását, a pályázó ajánlatát az ingatlan vételárára vonatkozóan, amely a kiinduló vételárnál kevesebb nem lehet.
- A vételár teljesítésének módját, ütemezését, határidejét.
- Cégszerűen aláírt nyilatkozatot egyrészt a szervezet átláthatóságáról az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak szerint, másrészt a pályázati feltételek elfogadásáról és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettségek vállalásáról.

Az ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy az ajánlatok elbírálhatósága érdekében az ajánlattevőktől további adatokat, kiegészítő információkat kérjen be.

<u>Pályázat beadásának határideje:</u>	2016. február 26. (péntek) 10 ⁰⁰ óra
<u>Helye:</u>	Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Zalaegerszeg, Sütő u. 4. I. emelet 11. iroda
<u>Módja:</u>	Személyesen vagy postai úton

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a megadott címre beérkezik. A késve érkezett ajánlatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

<u>Pályázat bontásának időpontja:</u>	2016. február 26. (péntek) 10 ³⁰ óra
<u>Helye:</u>	Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Zalaegerszeg, Sütő u. 4. I. emelet 11. iroda

A pályázati regisztráció a bontás meghirdetett időpontja előtt 15 perccel kezdődik.

Gazdasági társaságok képviselői egy hónapnál nem régebbi cégkivonattal és aláírási címpéldánnyal, természetes személyek érvényes személyi igazolvány bemutatásával kötelesek magukat igazolni. A pályázó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással is képviseltetheti magát a regisztráció során.

A regisztrálás során adatlap kerül kitöltésre, amelyen feltüntetésre kerül a pályázati tárgyaláson résztvevő pályázó neve, címe, aláírása, a pályázók nyilatkozata a licit feltételek elfogadásáról, valamint az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalásáról.

A pályázat bontása - külön meghívó nélkül - a megjelent pályázók jelenlétében történik. Az ajánlatok bontását a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt végzi, amelyre meg kell hívni a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya, a Műszaki Bizottság, valamint a Gazdasági Bizottság egy-egy tagját.

Pályázatok értékelése:

A pályázatok értékelését az ajánlatkérő nevében eljáró Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. végzi. Az ajánlatok bontásakor, illetve azt követően az ajánlatok értékelésekor megállapításra kerül, hogy mely ajánlatok érvényesek, és melyek érvénytelenek. A pályázati tárgyaláson csak az az ajánlattevő vehet részt, akinek ajánlatát az ajánlatkérő nem minősítette érvénytelennek.

Érvénytelen az ajánlat, ha

- az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
- olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton,
- az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírás tartalmi, formai követelményeinek, az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza,

- a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz.

Pályázati tárgyalás időpontja:

2016. február 26. (péntek) 11⁰⁰ óra

Helye:

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

Zalaegerszeg, Sütő u. 4. I. emelet 11. iroda

A pályázat **eredményhirdetése** a pályázati tárgyalás befejezésével egyidejűleg történik.

Licit tárgya: az ingatlan eladási ára.

Ha a beérkezett vagy a pályázati tárgyalás (licit) során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást vezető személy a nyertes ajánlattevőt sorsolással állapítja meg.

Az induló licit ár a benyújtott pályázatokban megajánlott legmagasabb vételár. A licit lebonyolítása során az ajánlatokat legalább a licitet levezető személy által meghatározott összeggel lehet emelni.

A licit nyertese a legmagasabb vételárat ajánló pályázó.

Az ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről, a pályázati tárgyalásról (licitről) jegyzőkönyvet kell készíteni.

Ajánlati kötöttség:

Az ajánlattevők az ajánlatukhoz az elbírálástól számított 30 napig kötve vannak. A győztes pályázó az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. Az adásvételi szerződést a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. által megbízott ügyvédi iroda készíti el. Az ügyvédi költség – a nettó vételár 0,4 %-a - a pályázót terheli.

Amennyiben a pályázat nyertese valamely okból visszavonja vételi szándékát az ajánlati kötöttség ideje alatt, vagy nem köti meg az adásvételi szerződést a fenti határidőn belül, akkor a pályázat 2. helyezettje léphet a helyébe.

Vételár megfizetése:

A vevő a vételárat a pályázati felhívásban, az általa tett ajánlatban és az adásvételi szerződésben foglaltak szerint köteles megfizetni.

A teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti az elállás jogát a vételár (vételárrészlet) meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.

Az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, a helyszíni megtekintésre időpontot egyeztetni, illetve a pályázati ajánlatot benyújtani a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt., Zalaegerszeg, Sütő u. 4. I. em. 11. sz. irodájában és a 92/510-175-ös telefonszámon lehet.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig indoklás nélkül visszavonhatja, illetve az ajánlatok megismerését követően a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

A pályázati felhívás teljes szövege a www.zalaegerszeg.hu internetes oldalon, az önkormányzat hivatalos honlapján megtekinthető.

Zalaegerszeg, 2016. február 4.

Balaicz Zoltán
polgármester

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			-18,5%
korrigált átlagár			3370 Ft/m²

Mivel az összehasonlító adatok jellemzően kínálati piacról származnak ezeket 18,5% csökkentettem. Általában a kínálati piac 5-15% közötti értéken kalkulálja be az esetleges csökkenést, mint alku tényezőt ingatlan típus és elhelyezkedés függvényében, valamint további csökkenésként értékeltem, hogy a mély vízelvezető árok miatt a terület megközelítéséhez hídra kell kiépíteni

8. Értékbecslés (összehasonlító adatok alapján)

Az ingatlanok értékét az érvényben lévő jogszabályok és a kialakult, elfogadott nyugat-európai, valamint a hazai szakmai gyakorlat szerint

- a telek
- az épületek
- a melléképületek

forgalmi értéke alapján kell megállapítani.

15464/3 hrsz:

Az Ingatlan forgalmi értéke:

33167 m² x 3370 Ft/m² 111 772 790 Ft

kerekítve: 111 780 000,-Ft

14646/2 hrsz:

Az Ingatlan forgalmi értéke:

29999 m² x 3370 Ft/m² 101 096 630 Ft

kerekítve: 101 100 000,-Ft

I. Értéklap

A 2013. december 02. kelt megbízásnak megfelelően, helyszíni szemle megtartása és az elvégzett számításoknak megfelelően a zalaegerszegi alábbi hrsz-u ingatlanok tehermentes. 1/1 piaci forgalmi értéke:

15464/2 hrsz:

101 100 000,-Ft

azaz százegymillió-egyszázezer forint

15464/3 hrsz

111 780 000,-Ft

azaz száztizenegymillió-hétszáznyolcvanezer forint

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, 2013. december 04.

Készítette:



Markó Csaba

Ingyanforralmi szakértő
értékbecslő

Névjegyzék sz: 917/2000

Váll. szakértői sz: 255102