



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2026. szeptember 17-i ülésére

Tárgy: A Zalaegerszeg, Sütő utca 3. szám alatti 3603 hrsz.-ú ingatlan értékesítése

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály

Kismányoky-Szabó Nóra vagyongazdálkodási
szakreferens

Sebestyén-Fehér Nóra beruházási szakreferens

Kismányoky - Szabó Nóra

Egyeztetve:

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közyűlésre meghívást kap:

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

Közygazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a Zalaegerszeg, Sütő utca 3. szám alatti, 3603 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 550 m² nagyságú belterületi ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 4 m² -re bejegyzett vezetékjog. Az ingatlan az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyónába tartozik. (1. számú melléklet: tulajdoni lap, 2. számú melléklet: helyszínrajz)

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: ZÉSZ) a Zalaegerszeg, Sütő utca 3. szám alatti, 3603 hrsz.-ú ingatlant beépítésre szánt, Vt-10 jelű településközpont övezetként és közúti közlekedési és közműterületként szabályozza. (3. számú melléklet: ZÉSZ kivonat)

Az ingatlan értékesítése kapcsán befektetői érdeklődés mutatkozik. A belvárosi, piac környéki tömbök folyamatos rehabilitációjának része az előregedett, funkcióját veszített épületek cseréje, amellyel esztétikusabb és értékesebb lakókörnyezet jön létre a belvárosban. Az ingatlan az elhelyezkedése miatt jelentős értéket képvisel a városközpontban található alacsony számú eladó, használható méretű és övezeti besorolásba tartozó ingatlan miatt.

A telken található épületek szerkezetileg rossz állapotúak és elavultak. Felújításuk gazdaságosan már nem lenne kifizetődő az önkormányzat számára. Az ingatlanon álló épületek elbontását követően, beépítésre alkalmas építési telekként történő értékesítést több szempont indokolja.

A meglévő épületek bontásával az ingatlan mentesülhet a korábbi, elavult szerkezetek jelentette kockázatoktól és terhektől. Az épületek jelenlegi műszaki állapota mellett a fenntartási költségek tartósan meghaladnák az esetleges hasznosításból származó bevételeket, így az ingatlan üzemeltetése gazdaságilag nem rentábilis. A piac környezetében végbement funkcióváltás és az ingatlanpiaci értéknövekedés olyan gazdasági környezetet teremtett, amelyben a korábbi szociális bérlet állomány fenntartása már nem összeegyeztethető a terület megváltozott karakterével és piaci pozíciójával.

A Zalaegerszeg, Sütő u. 3. szám alatti régészeti területen lévő ingatlanon kettő épület található. A bontási munkák bontási engedély birtokában végezhetők. A bontási engedély ZA/ETDR/1145-13/2026 ügyiratszámom rendelkezésre áll, 2026.06.30-án véglegessé vált, melytől számított négy évig hatályos.

1. számú épület (földszintes melléképület)

Az ingatlanon lévő földszintes félnyeregtetős tárolókból álló melléképület a Munkácsy M. u. 5., Munkácsy M. u. 7. és a Piac tér 2. szám alatt lévő épületek közé ékelődik be, részben zárt sorúan csatlakozva. A feladat az épület földfelszín feletti elbontása.

2. számú épület (földszint + 1 emeletes lakóépület)

Az ingatlan utcai telekhatárán lévő kétszintes épület a keleti oldalon zárt sorúan csatlakozik egy földszintes nyeregtetős épülethez.

A feladat az épület föld feletti részének elbontása az alapok megtartásával. Az utcai homlokzati fal kerítés magasságig történő megtartása szükséges, a nyílászárók helyének felfalazásával, és az állékonyság biztosításával.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a Zalaegerszeg Sütő utca 3. szám alatti, 3603 hrsz.-ú ingatlanon található épületek bontását, továbbá a közúti közlekedési és közműterületként érintett rész leválasztásáról szóló telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló, jelen előterjesztés 4. számú mellékletét képező munkaközi változási vázrajzon ábrázolt tervezett 3603/2 hrsz.-on kialakuló, 435 m² nagyságú belterületi ingatlant kívánja értékesíteni.

A 3603 hrsz.-ú ingatlanból közúti közlekedési és közműterületként leválasztásra kerülő tervezett 3603/1 hrsz.-ú, 115 m² nagyságú ingatlan Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában marad.

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.

A pályázat keretében értékesíteni kívánt kialakuló Zalaegerszeg 3603/2 hrsz.-ú ingatlan tekintetében Talabér László ingatlanforgalmi szakértő 2026. szeptember 9. napon készített értébecslést (5. számú melléklet). A szakvélemény szerint a Zalaegerszeg 3603/2 hrsz.-ú, 435 m² nagyságú ingatlan tehermentes forgalmi értéke nettó 85.039.370,- Ft + ÁFA, bruttó 108.000.000,- Ft összegben került meghatározásra.

Az ingatlanon található épületek bontási költségére, a szomszédos fennmaradó fal biztonságossá tételére és a műszaki ellenőri tevékenység elvégzésére előzetes becslések alapján kb. nettó 20.000.000,- Ft + ÁFA költséget számolhatunk.

Mindezek alapján az önkormányzat a kialakuló 3603/2 hrsz.-ú, 435 m² nagyságú belterületi ingatlant nettó 105.000.000,- Ft + ÁFA, bruttó 133.350.000,- Ft összegért kívánja értékesíteni.

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 a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános pályáztatás keretében jár el.

A Vagyonrendelet 25. § (2) bekezdése értelmében a pályáztatás esetén a vagyon tulajdonjogának átruházása az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával.

A Vagyonrendelet 27. § (6) bekezdése szerint a kiíró pályázat útján történő hasznosítás esetén meghatározhatja a vagyontárgy hasznosításának konkrét célját, amennyiben az ingatlan jellege vagy a lakosság ellátása ezt indokolja.

Fenti rendelkezések figyelembevételével javasoljuk, hogy az elbírálás szempontja a megajánlott vételár legyen és az ingatlan értékesítése a pályázati eljárás során a legmagasabb vételárat ajánló pályázó részére történjen.

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 ár összegének legfeljebb 10 %-a lehet, amelyről az induló ár meghatározásával egyidejűleg kell dönten.

A pályázati biztosíték javasolt mértéke az ingatlan vonatkozásában összesen 13.335.000,- Ft.

A költségvetési szempontok mellett (ingatlanbevételek elérése) önkormányzatunknak célja, hogy mielőbb városképileg is elfogadható beépítés jöjjön létre, ezért ennek érdekében célszerű beépítési kötelezettséget előírni a pályázók részére.

Az értékelhető, de valamilyen okból esetleg hiányos pályázati ajánlatok kiegészítése kapcsán a pályázat során célszerű hiánypótlási lehetőséget is biztosítani az ajánlattevők részére. A hiánypótlási lehetőség javasolt időtartama 3 (három) munkanap.

Az előterjesztés 6. mellékletében található pályázati felhívás feltételei között az alábbiak szerepelnek:

- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott vételár. Az induló eladási ár összegében csereingatlan vagy bármilyen ellenérték, költség, stb. beszámítására nincs mód.
- Az ingatlan értékesítése a pályázat alapján a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére történik.
- A kialakuló Zalaegerszeg 3603/2 hrsz.-ú, összesen 435 m² nagyságú ingatlan induló ára bruttó 133.350.000,- Ft (105.000.000,- Ft + ÁFA). A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, az önkormányzat bankszámlájára történő befizetéssel vagy banki átutalással történhet.
- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt 13.335.000,- Ft pályázati biztosíték előzetes megfizetéséhez köti. A pályázati biztosíték összege eredményes pályázat esetén foglalónak minősül és fizetés esetén a vételárba beszámításra kerül.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése előírja, hogy a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.
- A szerződés hatálybalépésének egyik feltétele a Zalaegerszeg 3603/2 hrsz.-ú ingatlan kialakulása.
- Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő, 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A leírtak alapján a vevőnek tudomásul kell vennie, hogy a szerződés hatálybalépésének másik feltétele az államot megillető elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megléte vagy ennek hiányában az Nvtv. által előírt nyilatkozattételi határidő (35 nap) eredménytelen eltelte.
- Az adásvételi szerződés aláírására eredményes pályázat esetén az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül kerül sor.
- A vételár megfizetése egy összegben az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül esedékes.
- A Zalaegerszeg kialakuló 3603/2 hrsz.-ú ingatlan birtokba adásának tervezett időpontja: a vételár teljes megfizetésétől számított 5 munkanap.
- Az önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogát.

- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.
- A nyertes ajánlattevő (vevő) a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat a területen.
- A vevő tudomásul veszi, hogy a leendő 3603/1 hrsz-ú közút, valamint a leendő építési telekkel határos további útszabályozási területeket - Munkácsy Mihály utca, illetve a Sütő utca felől – a rendezett utcaképhez igazodóan használatbavételi eljárás megkezdéséig kiépíti, az önkormányzat által előzetesen jóváhagyott terveknek megfelelően.
- Az önkormányzat beépítési kötelezettséget ír elő a nyertes ajánlattevő (vevő) részére az alábbi feltételekkel:

Építési engedély megszerzési határideje:	az ingatlan birtokba adásától számított 18 hónapon belül	
Beépítés (beruházás) kezdési határideje:	az ingatlan birtokba adásától számított 36 hónapon belül	
Építési engedély megszerzési, illetve beépítés kezdési határidejének elmulasztása esetén:	ZMJV Önkormányzata visszavásárlási jogának kikötése a vételár 20 %-ával megegyező megíiusulási kötbér beszámításával	Az eredeti bruttó eladási áron, melynek pénzügyi rendezése a 20 % kötbér beszámításával történik.
Beépítés, közterület kialakítás befejezési határideje (jogerős használatbavételi engedély megszerzése):	az ingatlan birtokba adásától számított 48 hónapon belül	
Beépítés, közterület kialakítás befejezési határidejének elmulasztása esetén		
késedelmi kötbér	12 hónapig	havi 3.333.750,- Ft, (összesen maximum 40.005.000,- Ft)
megíiusulási kötbér (a beruházás megíiusultnak tekintendő)	az ingatlan birtokba adásától számított 60 hónap letelte után	26.670.000,- Ft

Az önkormányzat egy jövőben kialakuló építési telek értékesítésére ír ki nyilvános pályázatot jelen előterjesztés keretében. A sikeres pályázati eljárás lefolytatása esetén az önkormányzat a kialakuló 3603/2 hrsz.-ú ingatlan tekintetében az adásvételi szerződést még az idei évben alá tudja írni, bevétele azonban csak a 2027. évben realizálódik.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, szíveskedjen elfogadni Zalaegerszeg Sütő utca 3. szám alatti ingatlan bontására, majd ezt követően jelen előterjesztés 4. számú mellékletét képező munkaközi

M:\VGCS\Kismányoky-Szabó Nóri\2026\Előterjesztések\09.17\ET20260917-Sütő utca 3. sz. allati 3603 hrsz-ú ingatlan értékesítése_KGY.docx

változási vázrajzon ábrázolt tervezett 3603/2 hrsz.-ú, 435 m² nagyságú belterületi ingatlan értékesítésére vonatkozó javaslatot.

Határozat javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja a Zalaegerszeg Sütő utca 3. szám alatti, 3603 hrsz.-ú ingatlanon található épületek bontását, és felkéri a polgármestert a bontási munkálatok végrehajtására, annak érdekében, hogy az ingatlan ezt követően beépítetlen építési telekként értékesítésre kerülhessen.

Határidő: 2026. november 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése nyilvános pályázati eljárás keretében kívánja értékesíteni a Zalaegerszeg Sütő utca 3. szám alatti, 3603 hrsz.-ú ingatlanból - az épületek bontását, továbbá a közúti közlekedési és közműterületként érintett ingatlanrész leválasztásáról szóló telekalakítási eljárás lefolytatását követően - kialakuló Zalaegerszeg, Sütő utca 3. szám alatti, tervezett 3603/2 hrsz.-ú, 435 m² nagyságú belterületi ingatlant az alábbiak szerint:

Ingatlan tervezett helyrajzi száma, címe (Zalaegerszeg)	Ingatlan megnevezése	Ingatlan területe	Ingatlan induló eladási ára	Pályázati biztosíték (bánatpénz)
3603/2 hrsz.	Beépítetlen terület	435 m ²	bruttó 133.350.000,- Ft (105.000.000,- Ft + ÁFA)	13.335.000,- Ft

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

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az ingatlanértékesítési pályázat – szükség esetén ismételt – kiírásáról, s egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy sikeres és eredményes pályázat esetén az adásvételi szerződést a nyertes ajánlattevővel aláírja.

Határidő: pályázat első kiírására: 2026. szeptember 25.
az adásvételi szerződés aláírásának tervezett időpontja legkésőbb:
2026. november 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2026. szeptember 10.


Balaicz Zoltán
polgármester





Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Ingatlan-
nyilvántartási Osztály 1.
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-
39.

**Tulajdonlap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260904/3664
2026.09.04

Oldal 1/1

Zalaegerszeg
Belterület, 3603 helyrajzi szám

8900 ZALAEGERSZEG, SÜTŐ UTCA 3.
Zalaegerszeg, Belterület, 3603

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38429/2005.06.17				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	550	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36751/1991.11.25			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 36751/1991.11.25 Név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8900 ZALAEGERSZEG, Kossuth Lajos utca 17-19.			

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 40492/2012.07.30			
	Vezetékjog			
	4 m ² -re Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.			

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Helyszínrajz





ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: vto@ph.zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 287-19/2026.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel: 92-502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: ZÉSZ kivonat - Zalaegerszeg 3603 hrsz.

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (ZÉSZ) szerint a Zalaegerszeg 3603 hrsz-ú ingatlan Vt-10 jelű településközpont, beépítésre szánt övezet, valamint közúti közlekedési és közműterület rendeltetésű, beépítésre nem szánt terület.

A ZÉSZ 28. §-a szerint a településközpont övezet:

„(1) A településközpont övezet elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az épületek - a lakó rendeltetésen kívül - a 8. melléklet 1. pontjában található rendeltetéseket tartalmazhatják.

(2) Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) Az övezet területén 2016. 08. 05.-én jogszerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(4) A településközpont övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 8. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(5) A másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(6) A Vt-9 jelű építési övezet területén a zöldfelület kialakításakor az épületek rendeltetését kiszolgáló, minden megkezdett 5 db felszíni parkolóhely után legalább 1 magas lombkoronájú, sorfa méretű fát kell ültetni. A területen meglévő és megmaradó fák az ültetendő fák számára beszámíthatók.”

A ZÉSZ 8. melléklet alapján a Vt-10 jelű övezetre vonatkozó normatív előírások:

„1. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) sport.”

2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert mértéke	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vt-10	18 (22) m ⁽³⁾ , 1100 m ²	kialakult, 720 m ²	zártosrú	80 %	Párkánymagasság: Piac tér felől 6,0-8,5 m Munkácsy és Sütő utca felől 6,0-10,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	OTÉK szerint	6,0 m	10 %

⁽³⁾ Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonala hossza 22 m.

A ZÉSZ 34. §-a szerint a közúti közlekedési és közműterület:

„(1) A közúti közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, továbbá a közmű és a hírközlés építményeinek, továbbá a parkoló-területeken azok árnyékolását is biztosító napenergia hasznosító létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közúti közlekedési és közmű elhelyezés övezetében az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 1. függelék szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(3) A közúti közlekedési és közmű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló alábbi rendeltetést tartalmazhat:

- kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,
- gépjármű tároló, illetve parkolóház,
- üzemanyag-töltő állomás.

(4) A közúti közlekedési és közmű övezetben építési sávval nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m² beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m² beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési sávval jelölt területen valósítható meg.

(4a) Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló felett felépítmény épülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10%-ával.

(5) A közműhálózatok és létesítmények számára az előírások szerint védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával folytatható.”

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

Zalaegerszeg, 2026. szeptember 7.

A Címzetes Főjegyző megbízásából, tisztelettel:


Nagyvárad Róbert
 főépítési osztályvezető





Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról (ZÉSZ) szóló 25/2016. (VII.07.) számú rendelete – szabályozási terv részlet

Zalaegerszeg, 2026. szeptember 7.

A kivonat hiteles:

[Handwritten signature]

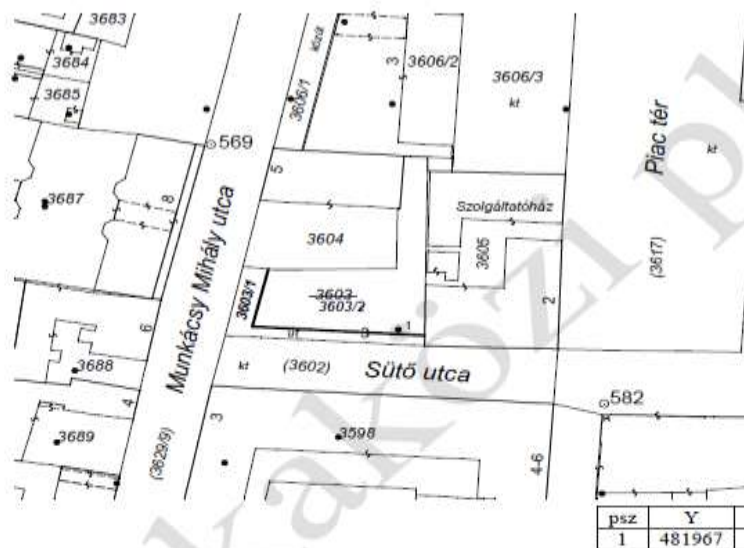


InformGeo 2001 Kft
 8931 Vöckönd, Rákóczi u. 6.
 A munkavégző neve
 Munkaszám: /2026

Zalaegerszeg város
 belterület
 Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3603 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
 Méretarány: 1:1000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület ha.m ²	Ak	Hrsz	Alrészlet		Terület ha.m ²	Ak	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ág				jel	műv. ág						
											min.o.	min.o.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3603		beépítetlen terület	-	0.0550	-	3603/1		közút		0.0115		vezetékjog 4 m2-re 40492/2012 E.on Zrt	
						3603/2		beépítetlen terület		0.0435			
össz:			-	0.0550	-				-	0.0550	-		

A vázrajz méret levételére nem alkalmas.

Készítette: Zalaegerszeg, 2026.

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

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

A változás ábrázolása akaratunknak megfelelően történt:

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

Zalaegerszeg, 2026. hó nap záradékoló

P.H.
 (köz. h.)

Ing. rend. min. sz.:

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri Hivatala
Megbízó címe:	Kossuth Lajos utca 17-19.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	8900 Zalaegerszeg Sütő utca 3.
címe természetben:	8900 Zalaegerszeg Sütő utca 3.
helyrajzi szám:	3603
típusa jelenleg:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
funkciója:	építési telek, beépítettlen terület
telekterület:	435 m ²
redukált alapterület:	- m ²

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2025.09.09.

Elfogadott végső értékek összesen:

3603 hrsz-ú telek ingatlan forgalmi értéke üres építési telekként	108 000 000,- Ft, azaz egyszáznolcmillió forint
---	--

A telekérték üres építési telekre vonatkozik felépítmény nélkül a változási vázrajz szerint.

Az ingatlan az elhelyezkedése miatt jelentős értéket képvisel, a város központban található alacsony számú eladó használható méretű és övezeti besorolásba tartozó ingatlan miatt. A felépítmény műszakilag elavult a megrendelő kérésére értékét nem vettem figyelembe, mivel elmondása szerint hamarosan bontásra kerül és üres telekként kívánja értékesíteni.

A megállapított érték bruttó érték. Az ÁFA értéke a törvényben meghatározottak szerint. Az értékebecslés a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta.

A megállapított értékek igény-, permentes állapotra vonatkoznak.

Az értékebecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a

helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Az ingatlan telek értéke speciális elhelyezkedése miatt maradványértékeléssel került meghatározásra.

Jelen értékbecslés a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Önkormányzata megbízásából a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Önkormányzata részére készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A helyszíni szemle során az ingatlan külső szemrevételezésére került sor.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Talabér László	OKJ 5334101
----------------	-------------



Pályázati felhívás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése nyilvános pályázati eljárás keretében kívánja értékesíteni a Zalaegerszeg Sütő utca 3. szám alatti, 3603 hrsz.-ú ingatlanból - az épületek bontását, továbbá a közúti közlekedési és közműterületként érintett ingatlanrész leválasztásáról szóló telekalakítási eljárás lefolytatását követően - kialakuló Zalaegerszeg Sütő utca 3. szám alatti, tervezett 3603/2 hrsz.-ú, 435 m² nagyságú belterületi ingatlant az alábbiak szerint:

Ingatlan tervezett helyrajzi száma, címe (Zalaegerszeg)	Ingatlan megnevezése	Ingatlan területe	Ingatlan induló eladási ára	Pályázati biztosíték (báratpénz)
3603/2 hrsz.	Beépítetlen terület	435 m ²	bruttó 133.350.000,- Ft (105.000.000,- Ft + ÁFA)	13.335.000,- Ft

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: ZÉSZ) a kialakuló Zalaegerszeg, Sütő utca 3. szám alatti, 3603 hrsz.-ú ingatlant beépítésre szánt, Vt-10 jelű településközpont övezetként szabályozza.

A pályázati ajánlatokat „**Sütő utca 3., 3603/2 hrsz.**” jeligével, zárt borítékban kell benyújtani.

Pályázati feltételek:

- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott vételár. Az induló eladási ár összegében csereingatlan vagy bármilyen ellenérték, költség, stb. beszámítására nincs mód.
- Az ingatlan értékesítése a pályázat alapján a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére történik.
- A kialakuló Zalaegerszeg 3603/2 hrsz.-ú, összesen 435 m² nagyságú ingatlan induló ára bruttó 133.350.000,- Ft (105.000.000,- Ft + ÁFA). A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, az önkormányzat bankszámlájára történő befizetéssel vagy banki átutalással történhet.
- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt 13.335.000,- Ft pályázati biztosíték előzetes megfizetéséhez köti. A pályázati biztosíték összege eredményes pályázat esetén foglalónak minősül és fizetés esetén a vételárba beszámításra kerül.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése előírja, hogy a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.
- A szerződés hatálybalépésének egyik feltétele a Zalaegerszeg 3603/2 hrsz.-ú ingatlan kialakulása.
- Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő, 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A leírtak alapján a vevőnek tudomásul kell

vennie, hogy a szerződés hatálybalépésének másik feltétele az államot megillető elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megléte vagy ennek hiányában az Nvtv. által előírt nyilatkozattételi határidő (35 nap) eredménytelen eltelte.

- Az adásvételi szerződés aláírására eredményes pályázat esetén az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül kerül sor.
- A vételár megfizetése egy összegben az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül esedékes.
- A Zalaegerszeg kialakuló 3603/2 hrsz.-ú ingatlan birtokba adásának tervezett időpontja: a vételár teljes megfizetésétől számított 5 munkanap.
- Az önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogát.
- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.
- A nyertes ajánlattevő (vevő) a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat a területen.
- A vevő tudomásul veszi, hogy a leendő 3603/1 hrsz.-ú közút, valamint a leendő építési telekkel határos további útszabályozási területeket - Munkácsy Mihály utca, illetve a Sütő utca felől – a rendezett utcaképhez igazodóan használatbavételi eljárás megkezdéséig kiépíti, az önkormányzat által előzetesen jóváhagyott terveknek megfelelően.
- Az önkormányzat beépítési kötelezettséget ír elő a nyertes ajánlattevő (vevő) részére az alábbi feltételekkel:

Építési engedély megszerzési határideje:	az ingatlan birtokba adásától számított 18 hónapon belül	
Beépítés (beruházás) kezdési határideje:	az ingatlan birtokba adásától számított 36 hónapon belül	
Építési engedély megszerzési, illetve beépítés kezdési határidejének elmulasztása esetén:	ZMJV Önkormányzata visszavásárlási jogának kikötése a vételár 20 %-ával megegyező meghiúsulási kötbér beszámításával	Az eredeti bruttó eladási áron, melynek pénzügyi rendezése a 20 % kötbér beszámításával történik.
Beépítés, közterület kialakítás befejezési határideje (jogerős használatbavételi engedély megszerzése):	az ingatlan birtokba adásától számított 48 hónapon belül	
Beépítés, közterület kialakítás befejezési határidejének elmulasztása esetén		
késedelmi kötbér	12 hónapig	havi 3.333.750,- Ft, (összesen

		maximum 40.005.000,- Ft)
meghiúsulási kötbér (a beruházás meghiúsultnak tekintendő)	az ingatlan birtokba adásától számított 60 hónap letelte után	26.670.000,- Ft

Pályázati ajánlat

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó nevét, címét,
- a pályázat fajtájának megjelölését,
- a pályázat tárgyának meghatározását, azonosító adatait,
- a pályázati biztosíték befizetésének igazolását,
- a megajánlott ellenszolgáltatást, az ellenszolgáltatás teljesítésének módját, határidejét, az ellenszolgáltatással kapcsolatos, a pályázati kiírásban meghatározott kikötésekre és feltételekre vonatkozó elfogadó nyilatkozatot,
- a vagyontárgy hasznosításának célját,
- a pályázati kiírás feltételeinek elfogadására és az ellenszolgáltatás teljesítésére, valamint az ajánlattevő szervezet átláthatóságára vonatkozó cégszerűen aláírt nyilatkozatokat,
- a pályázati kiírásban meghatározott egyéb adatot, okiratot.

Pályázati biztosíték

A pályázat érvényességének feltétele pályázati biztosíték befizetése és a befizetés igazolásának becsatolása a pályázati ajánlat mellékleteként.

A pályázati biztosítékot ZMJV Önkormányzata OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára kell befizetni. Az összeg eredményes pályázat esetén az vételárba beszámításra kerül. Nem nyertes pályázó részére az általa befizetett pályázati biztosíték az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül, kamatmentesen visszajár. Szintén 15 napon belül kamatmentesen visszafizeti a kiíró a pályázati biztosítékot a pályázóknak akkor, ha a pályázati felhívást visszavonja, vagy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.

Pályázat beadásának határideje:

2026. október 26. (hétfő) 10:00 óra

Helye:

ZMJV Polgármesteri Hivatal III. em. 324. iroda
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

Módja:

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.

Pályázat bontásának időpontja:

2026. október 26. (hétfő) 10:00 óra

Helye:

ZMJV Polgármesteri Hivatal IV. em. 401. iroda
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

A pályázat bontása - külön meghívó nélkül - a megjelent pályázók jelenlétében történik.

Pályázati tárgyalás időpontja:

2026. október 26. (hétfő) 10:15 óra

Helye:

ZMJV Polgármesteri Hivatal IV. em. 401. iroda
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

A kiíró hiányos pályázat esetén **3 (három) munkanap** hiánypótlási lehetőséget biztosít.

Hiánypótlás esetén:

Pályázati tárgyalás időpontja:

2026. október 30. (péntek) 10:00 óra

Helye:

ZMJV Polgármesteri Hivatal IV. em. 401. iroda
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

A pályázat eredményének megállapítása:

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

Regisztráció

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

A pályázó köteles a pályázati tárgyaláson személyesen megjelenni, olyan időpontban, hogy regisztrálása a fentiek szerint megtörténhessen.

Gazdasági társaságok képviselői aláírási címpéldánnyal, természetes személyek érvényes személyi igazolvány bemutatásával kötelesek magukat igazolni.

A pályázó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással is képviseltetheti magát a pályázati tárgyaláson.

A bontás alkalmával megállapításra kerül, hogy mely ajánlatok érvényesek, illetve érvénytelenek és mely ajánlatok esetében szükséges hiánypótlási felszólítás. A pályázati tárgyaláson csak az az ajánlattevő vehet részt, akinek ajánlatát a kiíró nem minősítette érvénytelennek.

Érvénytelen az ajánlat, ha

- az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
- a pályázati biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta a kiíró rendelkezésére, vagy annak befizetését nem igazolta,
- az ajánlat hiánypótlást követően sem felel meg a pályázati kiírás tartalmi, formai feltételeinek,
- a pályázati felhívásban megadott induló vételárnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz.

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.

Licit tárgya: az ingatlan eladási ára.

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.

Az eljárás nyertese a legmagasabb vételárat ajánló pályázó.

Az ajánlattevők az ajánlatukhoz az elbírálástól számított 30 napig, de legfeljebb az általuk befizetett pályázati biztosíték visszautalásának napjáig kötve vannak. A győztes pályázó legkésőbb az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. A szerződés elkészítéséről Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata gondoskodik.

A befizetett pályázati biztosíték a vételárba beszámításra kerül. Amennyiben a pályázat nyertese valamely okból visszavonja vételi szándékát az ajánlati kötöttség ideje alatt, vagy nem köti meg az adásvételi szerződést a meghatározott határidőn belül, a pályázati biztosítékot elveszíti és a kiíró döntése szerint helyébe a pályázat 2. helyezettje lép.

A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, a helyszíni megtekintésre időpontot egyeztetni ZMJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya (Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19. III. emelet) 324. sz. irodájában (Telefon: 92/502-431) lehet.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a pályázati kiírást indokolás nélkül az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig visszavonhatja és az ajánlatok megismerését követően a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

Zalaegerszeg, 2026. szeptember

Balaicz Zoltán
polgármester