



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/502-101

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2014. február 6-i ülésére

Tárgy: Fejlesztési terület biztosítása a Zala-Depo Kft. tevékenységének bővítéséhez

Előterjesztő: Gyutai Csaba polgármester

Készítette: Matics Attila sk. gazdasági tanácsadó

Egyeztetve: Czikora Róbert Ingatlangazdálkodási Csoportvezető

Tárgya: Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Gazdasági Bizottság
Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap: Gecse László Zala-Depo Kft. ügyvezető, Zalaegerszeg
Várberki út 37.

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási
szempontból ellenőrizte:** Közgazdasági Osztály
Cziborné Vincze Amália sk.

**Törvényességi és tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:** Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet sk.

Tisztelt Közgyűlés!

Előzmények:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2013. július 18-i rendkívüli ülésén hozott 155/2013 számú határozatának 1. pontjában felhatalmazta a Zala-Depo Kft. ügyvezetőjét további tárgyalások folytatására a Müllex-Körmend Kft. üzletrészeinek megvásárlására és a gazdasági, jogi háttér áttekintés után egy előszerződés feltételeinek tisztázására, melyet a közgyűlés elé terjeszt.

A Közgyűlés 2013. október 24-én hozott 188/2013 számú határozatával az elkészült előszerződést elfogadta és feljogosította a Zala-Depo Kft. ügyvezetőjét annak aláírására.

A határozatban szereplő előszerződés és a hozzá kapcsolódó ügyvédi letéti szerződés, valamint a stratégiai megállapodás 2013. november 4-én aláírásra került. E feladat gyors végrehajtását indokolta a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény hatályba lépése, melynek révén a hazai hulladékpia 2014. évben jelentősen átrendeződik.

Az előszerződés II/11./f pontja egyértelműen rendelkezik arról, hogy a vevő (Zala-Depo Kft.) elállhat a végleges üzletrész-átruházási szerződés aláírásától, amennyiben az előterjesztés mellékletében szereplő területek nem kerülnek Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonába.

A szerződésben foglalt területek az önkormányzat tulajdonában álló Zala-Depo Kft. által megvásárolni kívánt Müllex-Körmend Hulladékgyűjtő és Hasznosító Kft. által üzemeltetett hulladéklerakó közvetlen szomszédságában álló, stratégiaileg fontos, lehetséges fejlesztési területek, melyek biztosítják a cég hosszú távú fejlesztését.

Ezeknek a területeknek a megvásárlása azért is szükséges, mivel a jogszabályi környezet márciustól nem engedi meg az önkormányzatok közötti területcserét. A területek ingyenes átruházására jelenleg sincs lehetőség, ezért egy független értékbecslő által alátámasztott, 6.000.000 forintos vételáron Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata meg kívánja vásárolni a területeket.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 18/2014. sz. határozatával 7 igen szavazattal, 2 tartózkodással - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Gazdasági Bizottság 9/2014. számú határozatával az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság 6/2014. számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag – 10 igen szavazat – támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék!

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése megvásárolja Harasztifalu Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő következő 3 ingatlant:

- **Harasztifalu 033/13 hrsz.**, terület: 13 ha 8732 m², megnevezés: szántó, aranykorona: 211,72 Ak, vételár: 5.450.000 Ft
- **Harasztifalu 045/4 hrsz.**, terület: 1 ha 1006 m², megnevezés: szántó, aranykorona: 21,02 Ak, vételár: 450.000 Ft
- **Harasztifalu 045/7 hrsz.**, terület: 1867 m², megnevezés: szántó, aranykorona: 3,57 Ak, vételár: 100.000 Ft.

Az ingatlanok vételára mindösszesen 6.000.000,- Ft, melyek értéke a Kiss Albert építésmérnök, ingatlanforgalmi szakértő által képviselt Architekt Tervező Iroda Építész Egyéni Vállalkozás (9900 Körmend, Hegyalja utca 14/D.) 2014. január 24-én készített értékbecslése alapján került meghatározásra.

A jogügylet során ÁFA fizetési kötelezettség egyik fél számára sem keletkezik.

Az ügylet fedezetéül a költségvetés Városépítési feladatok / Stratégiai tervezés fejlesztés és területszerzés 6/18 során Harasztifalu területszerzésre elkülönített 6.000.000 Ft előirányzat szolgál.

Az adásvételi szerződés elkészítésével és a változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatos költségeket Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata vállalja.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármester az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2014. február 15.

Felelős: Gyutai Csaba polgármester

Zalaegerszeg, 2014. január 31.

Gyutai Csaba sk.
polgármester

INGATLAN ÉRTÉKELÉS



HARASZTIFALU 033/13, 045/4, 045/7 HRSZ ALATTI MEZŐGAZDASÁGI FÖLDTERÜLETEK

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS	1
HARASZTIFALU FEKVÉSE	3
HARASZTIFALU TÉRKÉPE	4
FÉNYKÉPEK	5
MELLÉKLET	6

TULAJDONI LAP MÁSOLATOK

01	
2014 0124	
Zalaezerszeg MTV Önkormányzata Zalaezerszeg Kassuth utca 17-19.	
 KISS ALBERT ARCHITECT	Tervező Iroda: Építész, Egyéni Vállalkozás 9900 Kőrmend, Hosszaján utca 14/D Építésszám: 09-30-210307 SZAKÉRTŐ: 09-30-210307 E.A.ÉPÍTŐ-ONLINE.HU

ÁLTALÁNOS ADATOK

Az ingatlan helye, tárgya: Harasztifalu 033/13, 045/4, 045/7 hrsz alatti mezőgazdasági földterületek
 Megbízó: Zalaegerszeg MJV Önkormányzata
 Megbízó jogállása: vásárló jelölt
 Értékelés célja: vásárlás előtti értékelés

AZ ÉRTÉKELŐ FELADATA

A fent megnevezett ingatlanok forgalmi értékének meghatározása.

AZ ÉRTÉKELÉS FOLYAMATA

Az értékelés a megbízó és a tulajdonos Harasztifalu Önkormányzata által átadott nem hiteles elektronikus tulajdoni lap másolat, megosztási vázrajz és a 2014. január 24-én megtartott helyszíni szemle alapján készült. Az érték meghatározás alapja a községben és a közeli községekben lévő hasonló ingatlanokkal, ingatlanárakkal való összehasonlítás, valamint a földvédelmi járulékon alapuló érték.

Műszeres diagnosztikai vizsgálat nem készült.

AZ INGATLAN FEKVÉSE, KÖRNYEZETE

Harasztifalu Vas megye DNY-i felének 170 lakosú kisközsége. Körmentől északra 3 km-re fekszik az osztrák határ mentén. Csendes egyutcás kistelepülés, vegyesbolttal, templommal, sportpályával.

Az értékelendő ingatlanok egymás mellett a falu külterületének DK-i, Körmentdel határos szélén fekszenek.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A Körment Járási Földhivatal által nyilvántartott, 2014. 01. 20-án a Takarnet rendszerről letöltött nem hivatalos tulajdoni lapok szerint az ingatlanok főbb adatai a következők:

Helyrajzi szám: 033/13
 Terület: 13 ha 8732 m²
 Megnevezés: szántó
 Aranykorona: 211,72 Ak
 Tulajdonos: Harasztifalu Község Önkormányzata 1/1
 Terhelés: önálló zálogjog 6.000.000 Ft erejéig a Müllex Körment Kft javára érinti a 045/4 hrsz ingatlan is

Helyrajzi szám: 045/4
 Terület: 1 ha 1006 m²
 Megnevezés: szántó
 Aranykorona: 21,02 Ak
 Tulajdonos: Harasztifalu Község Önkormányzata 1/1
 Terhelés: önálló zálogjog 6.000.000 Ft erejéig a Müllex Körment Kft javára érinti a 033/413 hrsz ingatlan is
 bányaszolgalmi jog ÉGÁZ-DÉGÁZ ZRT javára

Helyrajzi szám: 045/4
 Terület: 1867 m²
 Megnevezés: szántó
 Aranykorona: 3,57 Ak
 Tulajdonos: Harasztifalu Község Önkormányzata 1/1
 Terhelés: nincs

AZ INGATLANOK

A három földterület közvetlenül egymás mellett sík területen fekszik. Művelésük is egységes. Délről a Müllex Kft hulladéklerakó telephelye fekszik, a másik három oldalom mezőgazdasági szántó területek találhatók, melyeket kisebb erdősávok szabdalnak.

Az ingatlanok megközelítése a 8722 jelű Körmen-Egyházasrádóc összekötő útról a Müllex telephelyig jó minőségű aszfalt burkolatú útról lehetséges. A telephelytől az ingatlanok előtt vezető út keskeny földút.

033/13 hrsz

A trapézhoz hasonló négyszög alakú, nagy területű ingatlan szélessége 326-426 m, mélysége 310-426 m, területe 13 ha 8732 m².

045/4 hrsz

A hosszúkás, négyszög alakú ingatlan szélessége 24 m, mélysége 438-447 m, területe 1 ha 1006 m². A területen hosszában földgázvezeték halad.

045/7 hrsz

A hosszúkás, négyszög alakú, keskeny ingatlan szélessége 4 m, mélysége 436-438 m, területe 1867 m².

AZ ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

ÉRTÉKNÖVELŐ SZEMPONTOK

- jó megközelíthetőség
- közművesítési lehetőség

ÉRTÉKSÖKKENTŐ SZEMPONTOK

- 045/4 hrsz ingatlanon átvezető földgázvezeték szolgalmi joga
- 045/7 telek keskenysége

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

Pinkamindszent	6.400 m ² szántó	kínálati ár	360 e Ft	562 Ft/m ²
Hegyhátszentjakab	40.000 m ² szántó	kínálati ár	15.500 e Ft	387 Ft/m ²
Gyanógeregye	56.000 m ² szántó	kínálati ár	12.690 e Ft	227 Ft/m ²
Kínálati átlagár: 392 Ft/m ²				

AZ INGATLANOK ÉRTÉKE

Földvédelmi járulék alapján

033/13 hrsz szántó	7.626.560 Ft
045/4 hrsz szántó	924.880 Ft
045/7 hrsz szántó	157.080 Ft

Kínálati, forgalmi érték alapján

033/13 hrsz szántó	5.438.294 Ft
045/4 hrsz szántó	431.435 Ft
045/7 hrsz szántó	73.186 Ft

MEGJEGYZÉS

Az értékelés feltételezi a szolgáltatott adatok hitelességét. Az értékmeghatározás részletezése az irattári anyag része, kiszolgáltatása csak a megbízó hozzájárulásával lehetséges.

Körmen, 2014. január 24.

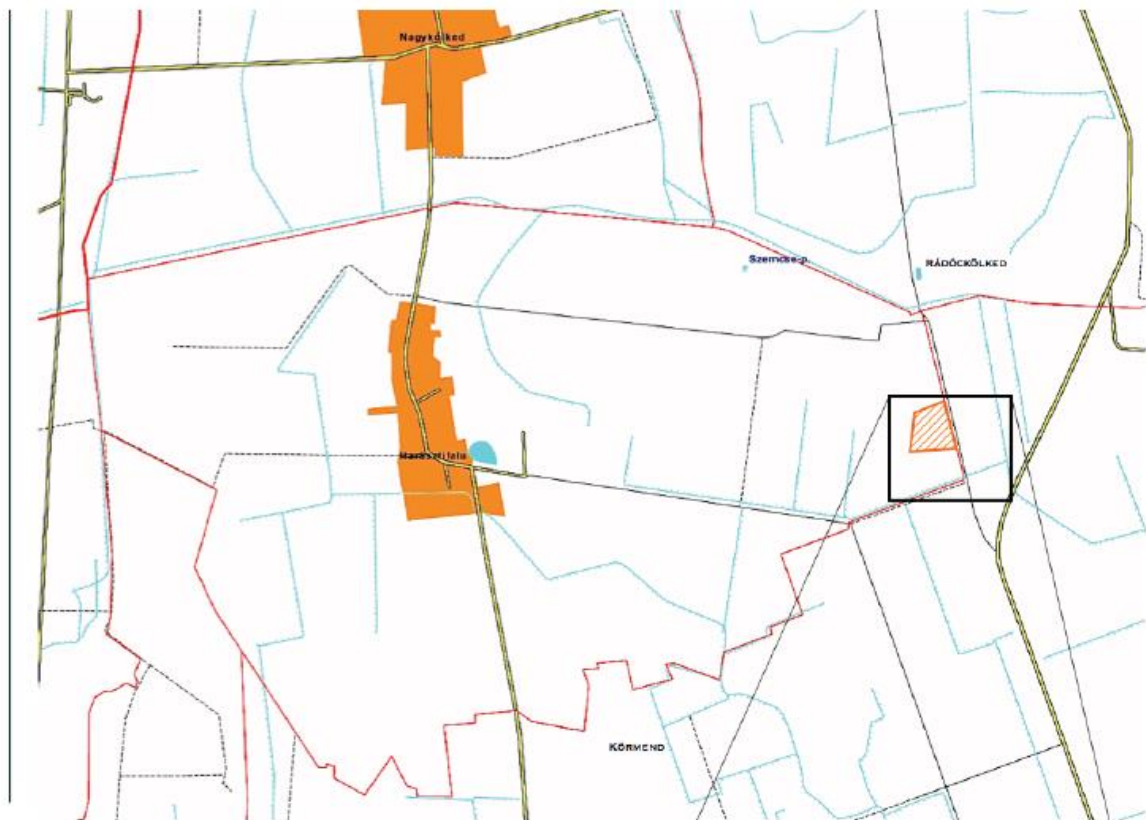

KISS ALBERT
ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
É-18-0113
9900 KÖRMEND, HEGYALJAI UTCA 14/D
Architekt Tervező Iroda
ÉPÍTÉSZ EGYÉNI VÁLLALKOZÁS
FŐV. 1034730001368834885 1000

HARASZTIFALU 033/13, 045/4, 045/7 HRSZ ALATTI MEZŐGAZDASÁGI FÖLDTERÜLETEK



HARASZTIFALU FEKVÉSE

HARASZTIFALU 033/13, 045/4, 045/7 HRSZ ALATTI MEZŐGAZDASÁGI FÖLDTERÜLETEK



AZ INGATLANOK FEKVÉSE

HARASZTIFALU 033/13, 045/4, 045/7 HRSZ ALATTI MEZŐGAZDASÁGI FÖLDTERÜLETEK



PANORÁMAKÉP AZ INGATLANOK DK-I SARKÁBÓL



PANORÁMAKÉP A 033/13 HRSZ ÉK-I SARKÁBÓL



AZ INGATLANOK FELÉ VEZETŐ ÚT
BALRÓL A MÜLLEX KFT HULLADÉLERAKÓ TELEPHELYE



AZ INGATLANOK MELLETTI FÖLDÚT

AZ UTAK KÖRMENDI KÖZIGAZGATÁSTERÜLETEN FEKSZENEK.

HARASZTIFALU 033/13, 045/4, 045/7 HRSZ ALATTI MEZŐGAZDASÁGI FÖLDTERÜLETEK

MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP MÁSOLATOK

Körmendi Járási Földhivatal
Körmend Szabadság tér 4. 9901 Pf. 31.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1159/2014

2014.01.15

Szektor : 53

HARASZTIFALU

Külterület 033/13 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter	kat.jöv.
	ha m2	ha m2	ha m2	k.fill
szántó	13.8732	211.72		
4			5.9972	114.55
5			6.0883	80.37
6			1.7877	16.80

II. RÉSZ

17. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35394/2005.09.01

eredeti határozat: 32751/2005.05.11

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: HARASZTIFALU KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 9784 HARASZTIFALU Fő utca 23

törzsszám: 15423933

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35394/2005.09.01

eredeti határozat: 32794/2005.05.12

Önálló zálogjog 6 000 000 FT, azaz hatmillió FT erejéig

Lásd: harasztifalui 045/4 hrsz-u ingatlanokat is.

jogosult:

név: MÜLLEX KÖRMEND KFT. törzsszám: 11300919

cím : 9900 KÖRMEND Rákóczi utca 5 1. emelet 1.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35394/2005.09.01

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 11 ha 5456 m²-rel csökkent a 033/12 hrsz javára közös tulajdon megszüntetés jogcímén.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Körmendi Járási Földhivatal

Körmend Szabadság tér 4. 9901 Pf. 31.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1157/2014

2014.01.15

HARASZTIFALU

Szektor : 53

Külterület 045/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

szántó

4

1.1006

21.02

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 837/1960.08.01

jogcím: földrendezés

jogállás: tulajdonos

név: HARASZTIFALU KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 9784 HARASZTIFALU Fő utca 23

törzsszám: 15423933

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33334/1/1999.06.14

Bányászolgalmi jog a vázrajz szerint meghatározott részre

jogosult:

név: ÉGÁZ-DÉGÁZ GÁZSZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám: 13299047

cím : 6724 SZEGERD Fülcz utca 44.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32794/2005.05.12

Önálló zálogjog 6 000 000 FT, azaz hatmillió FT erejéig

Lásd: harasztifalui 033/12, 033/13 hrsz-u ingatlanokat is.

jogosult:

név: MÜLLEX KÖRMEND KFT. törzsszám: 11300919

cím : 9900 KÖRMEND Rákóczi utca 5 1. emelet 1

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Körmendi Járási Földhivatal
Körmend Szabadság tér 4. 9901 Pf. 31.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/1158/2014
2014.01.15

HARASZTIFALU
Külterület 045/7 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill	ter kat.jöv
					ha m2 k.fill
. szántó		4	1867	3.57	

II. RÉSZ
4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 67191/2007.12.29
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: HARASZTIFALU KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 9784 HARASZTIFALU Fő utca 23
törzsszám: 15423933

III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	
Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.	
TULAJDONI LAP VÉGE	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap