



ZALAEGRSZEG 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

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2019. március 7-i ülésére

Tárgy: A 3B HUNGÁRIA Kft.-vel és a SZABADICS Közmű és Mélyépítő Zrt.-vel kötött bérleti szerződés felülvizsgálata, földhasználati jog alapítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Vagyongazdálkodási Csoport
Kerese Zoltán vagyongazdálkodási szakreferens

Tárgyalta:

Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság

A közgyűlésre meghívást kap:

Nagy Zoltán ügyvezető (3B HUNGÁRIA Kft.)
Kovács Tamás Gyula (SZABADICS Zrt.)

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Közgazdasági Osztály

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése **128/2017. (VI.15.)** sz. határozatával döntött a zalaegerszegi 0185/11 hrsz-ú ingatlan 25243 m² területű, a. jelű alrészletének a 3B HUNGÁRIA Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. és SZABADICS Közmű és Mélyépítő Zrt. által létrehozott konzorcium részére történő bérbeadásáról a Zalaegerszeg és térsége települési szilárd hulladékainak kezelésére vonatkozó hulladékhasznosító technológia fejlesztés megvalósítása céljára.

ZMJV Önkormányzata, mint bérbeadó, és a 3B HUNGÁRIA Kft., valamint a SZABADICS Zrt., mint bérlők a bérleti szerződést az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 21. § (3) bekezdése szerint, öt év határozott időre kötötték meg.

A bérleti szerződés 2017. augusztus 5-i hatályba lépését követően a bérlők kérelmére Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése **182/2017. (IX.27.)** sz. határozatával hozzájárult a 2017. június 30-án kötött bérleti jogviszony időtartamának 2025. április 30. napjáig történő meghosszabbításához, majd bérlők ismételt kérelmére ZMJVK **152/2018. (IX.13.)** sz. határozatával a bérleti jogviszony időtartamának 2025. szeptember 30. napjáig történő meghosszabbításához.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése **261/2017. (XII.14.)** sz. határozat 1. pontjában hozzájárult, hogy a zalaegerszegi 0185/11 hrsz-ú ingatlanon felépített kerülő hulladékfeldolgozó épületet az építetők, a 3B HUNGÁRIA Kft és a SZABADICS Zrt az ingatlan-nyilvántartásban külön helyrajzi számon feltüntessék, valamint az épület ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően az épület által elfoglalt, valamint a rendeltetésszerű használathoz szükséges földterületre az építetők, mint a felépítmény tulajdonosai részére mintegy 5300 m² területre földhasználati jogot biztosított. A határozat alapján a földhasználati díj 13.633,- Ft + ÁFA/hó, melyet 2025. április 30-ig kötelesek az épület tulajdonosai fizetni.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése **261/2017. (XII.14.)** sz. határozat 2. pontjában – a szerződést kötő felek egyetértésével – a 3B HUNGÁRIA Kft-vel és a SZABADICS Közmű és Mélyépítő Zrt-vel a Zalaegerszeg, 0185/11 hrsz-ú ingatlanra 2017. június 30. napján kötött bérleti szerződést – az épület ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően, a földhasználati jog alapításával egyidejűleg – módosítja aszerint, hogy a bérelt terület mértéke mintegy 19.943 m²-re csökken, a havi bérleti díj pedig a Közgyűlés 128/2017. (VI.15.) sz. határozatával megállapított bérleti díjnak a földhasználati díj egy hónapi összegével csökkentett mértékben kerül meghatározásra.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a ZMJVK 261/2017. (XII.14.) sz. határozat végrehajtásának határidejét az építetők kérelmére ZMJVK 140/2018. (IX.13.) sz. határozatával 2018. 12. 31-re módosította, ZMJVK 1/2019. (II.07.) sz. határozatával 2019. 03. 31-re módosította.

Az építetők időközben megkapták a véglegessé vált használatbavételi engedélyt, valamint elkészítették az építmények ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges változási vázrajzot. A földhasználati szerződést célszerű hozzáigazítani a bérleti jogviszony tartamához. Előzőek miatt javasoljuk, hogy a földhasználati díjat az épület tulajdonosai 2025. szeptember 30-ig legyenek kötelesek megfizetni.

A 0185/11 hrsz-ú, 26.138 m² területű „kivett telephely és csapadékvíz szikkasztó medence” megnevezésű ingatlan 25.243 m² területű, a jelű alrészletének inflációval megemelt bérleti díja az induló 129.858,- Ft+ÁFA/hó összeg helyett 2019. január hónaptól 136.698,- Ft +ÁFA/hó, melyen, mint hasznosítási ellenértéken nem kívánunk változtatni.

A fentebb megjelölt időtartam-változás, valamint a bérleti díj összegének az inflációs rátával történt módosítása miatt szükséges a földhasználati díj ZMJVK 261/2017. (XII.14.) sz. határozat 1. pontjában megjelölt mértékének és fizetési részleteinek módosítása.

Földhasználati díjat csak a földhasználati szerződés megkötésekor lehet megállapítani. A földhasználati díj megfizetése történhet egyösszegben vagy részletekben.

A földhasználati díj mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. § (1)-(3) bekezdésében leírtak szerint határozzuk meg.

Az épület által elfoglalt terület 1.800 m², a megközelítéséhez szolgáló terület 3.500 m², tehát összesen 5.300 m² nagyságú területre földhasználati jogot alapítunk. Az értékbecslés alapján az ingatlan fajlagos m² ára bruttó 784,- Ft. A vagyoni értékű jog egyévi értéke a bruttó 4.155.200,- Ft-os (5300 m² x 784,- Ft) forgalmi érték egyhuszad része, azaz bruttó 207.760,- Ft (12 x 13.633,- Ft + ÁFA). A földhasználati díjat a bérleti szerződés még hátralévő időtartamával azonos időszakra számítva javasoljuk megállapítani, azaz 2025. szeptember 30. napjáig. Az így meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke bruttó 1.350.440,- Ft,

A ZMJVK 261/2017. (XII.14.) sz. határozat 2. pontja szerint a bérleti díj a földhasználati jog díjával csökken, így a 19.943 m²-es bérelt terület 2019. évben alkalmazott 136.698,- Ft + ÁFA/hó bérleti díja a 13.633,- Ft + ÁFA/hó földhasználati díjjal csökkentve 123.065,- Ft + ÁFA/hó összegre változik.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** 2019. február 25-i ülésén 34/2019. számú határozatával 10 igen, egyhangú szavazattal – jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartotta az előterjesztést.

A **Műszaki Bizottság** 2019. február 26-i ülésén az előterjesztést 27/2019. számú határozatával egyhangúlag – 9 igen szavazattal – elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A **Gazdasági Bizottság** 2019. február 27-i ülésén 30/2019. számú határozatával az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a T. Közgyűlést, a ZMJVK 261/2017. (XII.14.) sz. határozat 1. pontját módosítani, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen. A bérleti szerződés újabb módosításához nem szükséges a ZMJVK 261/2017. (XII.14.) sz. határozat 2. pontjának módosítása.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése ZMJVK 261/2017. (XII.14.) sz. határozata 1. pontjának a földhasználati díj mértékére és megfizetésére vonatkozó része az alábbiak szerint módosul:

A földhasználati díj mértéke 1.063.339,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.350.440,- Ft, melyet 2019. április 1-től 2025. szeptember 30-ig havi egyenlő részletekben kötelesek az épület tulajdonosai megfizetni.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a módosított adatokat tartalmazó földhasználati szerződés aláírására.

Határidő: 2019. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2019. február 28.


Balaicz Zoltán
polgármester

