



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105, fax: 92/311-474  
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2019. május 16-i ülésére

**Tárgy:** Zalaegerszeg, Kossuth u. 4-6. sz. alatti Csipke Üzletházban (Zalaegerszeg 2288 hrsz) található önkormányzati irodák hasznosítása

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Műszaki Osztály  
Czikora Róbert vagyongazdálkodási szakreferens

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző  
Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**Közgyűlésre meghívást kap:**

-

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

Közigazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

### ***Tisztelt Közgyűlés!***

A Zalaegerszeg, Kossuth u. 4-6. sz. alatti Csipke Üzletház (Zalaegerszeg 2288 hrsz., (továbbiakban: Csipke Üzletház) II. emeletén található önkormányzati irodák ügyével már igen régen foglalkozott a közgyűlés. Az üzletház kezdetektől fogva nem működik társasházi formában, így az önkormányzati irodahelyiségek egyelőre a Csipke Üzletházban lévő önkormányzati tulajdoni hányadot testesítik meg. Az üzletház Intéző Bizottságának kezdeményezésére jelenleg folyamatban van a társasházzá alakulás előkészítése, és hónapok óta zajlanak az egyeztetések a társasházi Alapító Okirat tervezetének összeállításáról.

Az önkormányzat nevében korábban a közgyűlés 2010. február 4-én hozott ZMJVK 17/2010. (II.04.) számú határozat alapján tettünk kísérleteket az irodahelyiségek értékesítésére. Komolyabb befektetői érdeklődés hiányában azonban ezt a határozatot a közgyűlés 2013. év elején hatályon kívül helyezte, és azóta az irodák hasznosítása került előtérbe.

A 207-209. irodahelyiségek vagyongazdálkodója hosszabb ideig az Első Egerszegi Hitel Zrt. önkormányzati gazdasági társaság volt, mely elvégezte az általa használt helyiségek felújítását, mely így megfelel a mai igényeknek is. A 210. iroda azonban sajnos már hosszabb ideje üresen, kihasználatlanul áll, felújítására nem került sor, így jelenlegi állapota már nem mondható kielégítőnek. Bár időközben az önkormányzati feladatokhoz, célokhoz kapcsolódóan – a zalaegerszegi járműipari tesztpálya beruházással összefüggésben is – több hasznosítási elképzelés felmerült, az Első Egerszegi Hitel Zrt. eladása és az irodákból történő kiköltözése óta egyelőre ezek még üresen állnak.

A Csipke Üzletházban lévő önkormányzati tulajdoni hányadot bemutató tulajdoni lap másolat kivonat az előterjesztés *1. mellékletében*, az irodahelyiségek elhelyezkedését mutató II. emeleti alaprajz részlet a *2. mellékletben* található. A *3. mellékletében* látható fényképek ábrázolják az üzletház épületét, illetve tükrözik irodahelyiségek állapotát.

Az elmúlt hónapok során már több érdeklődő is megtekintette az irodákat, célszerűnek látszik kísérletet tenni a piaci alapon történő hasznosításra. Az önkormányzati vagyon-kataszterben a Csipke Üzletház II. emeleti irodahelyiségek becsült forgalmi értéke összességében bruttó 28.757.525,- Ft. Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelete (Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdés 2. c) pontja alapján a 25 millió forintot meghaladó értéket képviselő vagyonelemek hasznosítására (bérbeadásra) csak a közgyűlés egyedi döntésével, és kizárólag – alapvetően nyilvános – pályázati eljárás lefolytatásával kerülhet sor.

A Csipke Üzletház II. emeleti irodahelyiségeinek induló bérleti díja a Vagyonrendelet előírásai, valamint a nem lakás célú (NLC) helyiségekre 2019. január 1-től alkalmazandó alap bérleti díjakat megállapító ZMJVK 187/2018. (XI.21) számú határozat szerint határozható meg.

A Vagyonrendelet 28. §-a szerint az ingatlan-hasznosítási pályázaton való részvétel biztosíték adásához köthető, melynek összege legfeljebb az induló bruttó ár 10 %-a, de minimum 5.000,- Ft lehet. A pályázati biztosítékról az induló ár meghatározásakor kell dönteni.

Fontos körülmény, hogy a Vagyonrendelet 44. § (1) bekezdése előírja – többek között –, hogy a bérbe adott irodahelyiségeket terhelő közös költségek, valamint a használatból járó közüzemi díjak megfizetése a bérleti díjon felül a bérlőt terhelik, így ezt a feltételt is kell szerepeltetni a pályázati kiírásban és a helyiségbérleti szerződésekben. Így nem elhanyagolható szempont, hogy a Csipke Üzletház II. emeleti önkormányzati irodahelyiségek sikeres bérbe adása esetén az önkormányzat költségvetését mentesíteni tudjuk a 4 darab irodahelyiség után fizetendő havi bruttó 96.500,- Ft összegű (éves szinten bruttó 1.158.000,- Ft) üzletházi üzemeltetési költségek terhétől.

A bérleti díj számításának levezetése az előterjesztés *4. mellékletében* látható.

Önkormányzatunk az elérhető ingatlanhasznosítási bevétel maximalizálásában, illetve a bérlőkre áthárítható üzemeltetési költségek minél nagyobb mértékű megtakarításában érdekelt. Ezért a pályázati eljárás során célszerű elsőbbséget biztosítani azon ajánlatok számára, melyek a meghirdetett összes irodahelyiség, illetve több irodahelyiség bérbevételére érkeznek. Ugyanazon irodahelyiségekre benyújtott több ajánlat esetén licitre kerül sor. A pályázati ajánlatok értékelésének rendjét, illetve az esetleges szükséges licit lefolytatásának rendjét a határozati javaslatban részleteztük.

A határozati javaslatban szerepeltetjük a pályázati kiírásban, illetve sikeres és eredményes pályázatok esetén megkötésre kerülő, nem lakás célú (NLC) helyiségbérleti szerződésekben rögzítendő részletes feltételeket.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** 2019. május 6-i ülésén született **71/2019. számú határozatával** 8 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból - tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A **Műszaki Bizottság** 2019. május 7-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta, és **70/2019. számú határozatával** egyhangúlag 12 igen szavazattal elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A **Gazdasági Bizottság** 2019. május 8-i ülésén született **57/2019. számú határozatával** az előterjesztést 9 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a T. Közgyűlést, az alábbi határozati javaslat elfogadásával szíveskedjen támogatni a Csipke Üzletház II. emeletén lévő önkormányzati irodahelyiségek hasznosítását.

### Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése nyilvános pályázati eljárás lefolytatásával 5 év meghatározott időre bérbe kívánja adni a Kossuth u. 4-6. sz. alatti Csipke Üzletház (Zalaegerszeg 2288 hrsz) II. emeletén található nem lakás célú (NLC) helyiségeket az alábbiak szerint:

<b>Kossuth u. 4-6. (Csipke üzletház) II. emelet</b>	<b>Iroda alapterülete (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Havi induló NETTÓ bérleti díj</b>	<b>ÁFA</b>	<b>Havi induló BRUTTÓ bérleti díj</b>	<b>Pályázati biztosíték</b>
207. iroda	13	28.548,- Ft	7.708,- Ft	36.256,- Ft	5.000,- Ft
208. iroda	21	46.116,- Ft	12.451,- Ft	58.567,- Ft	5.800,- Ft
209. iroda	53	116.388,- Ft	31.425,- Ft	147.813,- Ft	14.700,- Ft
210. iroda	14	24.598,- Ft	6.641,- Ft	31.239,- Ft	5.000,- Ft
<b>Irodák összesen:</b>	<b>101</b>	<b>215.650 Ft</b>	<b>58.225,- Ft</b>	<b>273.875,- Ft</b>	<b>30.500,- Ft</b>

A pályázati kiírásban és a helyiségbérleti szerződésben szerepeltetni kell az alábbi feltételeket:

- A pályázati ajánlatokat „**Kossuth u. 4-6.**” jellegével ellátott, zárt borítékban lehet benyújtani.
- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott – az önkormányzat számára elérhető legmagasabb mértékű – bérleti díj. A pályázati ajánlatokban az egyes irodahelyiségekre megadott bérleti díjak mértéke nem lehet kevesebb a pályázati kiírásban az egyes helyiségekre megállapított egyedi induló bérleti díjainak összegénél.

- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt pályázati biztosíték előzetes megfizetéséhez köti. A pályázati biztosíték összege eredményes pályázat esetén beleszámít az óvadékba.
- Az irodahelyiségekre külön-külön is lehet ajánlatokat tenni. Tekintettel azonban arra, hogy a 208. iroda csak a 207. vagy a 209. irodahelyiségek valamelyikén keresztül közelíthető meg, így a 208. iroda csak ezen két irodahelyiség valamelyikével együtt adható bérbe.
- Az összes (4 db), illetve több irodahelyiség (3 vagy 2 db) bérbevételére érkezett ajánlatok elsőbbséget élveznek. Ugyanazon irodahelyiségekre benyújtott több ajánlat esetén több lépcsős licitre kerül sor.
- Az ajánlatok értékelésének folyamata:
  1. Első körben történik az összes (mind a 4 db) meghirdetett irodahelyiség bérbevételére benyújtott ajánlatok értékelése (licitálása).  
Amennyiben a 4 db NLC helyiségre (207-210. iroda) érkezett ajánlatok értékelése sikeres és eredményes, további ajánlatok értékelésére már nem kerül sor.  
Amennyiben nem érkezik ajánlat a 4 helyiség együttes bérbevételére, úgy a további ajánlatok értékelése (licitje) azzal a feltétellel folytatható, hogy a 208. irodahelyiség egyedileg nem adható bérbe.
  2. Második körben a bármely 3 db irodahelyiség bérbevételére benyújtott ajánlatok értékelése (licitje).  
Amennyiben a 3 db NLC helyiségre érkezett ajánlatok értékelése sikeres és eredményes, az így érintett irodahelyiségekre vonatkozóan további ajánlatok értékelésére már nem kerül sor.
  3. Harmadik körben a bármely 2 db irodahelyiség bérbevételére benyújtott ajánlatok értékelése (licitje).  
Amennyiben a 2 db NLC helyiség bérbevételére érkezett ajánlatok értékelése sikeres és eredményes, az így érintett irodahelyiségekre vonatkozóan további ajánlatok értékelésére már nem kerül sor.
  4. Negyedik körben (illetve esetleges további körökben) az előzetes értékelések során nem érintett bármely irodahelyiség bérbevételére benyújtott ajánlatok értékelése (licitje) történik meg.
- A fentiekre való tekintettel az ingatlan-hasznosítási pályázati eljárások során – a beérkező pályázati ajánlatok tartalmától és összetételétől függően - akár több nyertes ajánlattevő is kihirdethető.
- A pályázati ajánlatok kiegészítésére, hiánypótlására nincs lehetőség.
- Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha
  - az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
  - az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírás tartalmi és formai feltételeinek,
  - a pályázati felhívásban megadott induló bérleti díjnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
  - az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza.
- Az ajánlattevők az ajánlatukhoz a pályázati ajánlatok elbírálástól számított 30 napig kötve vannak.
- A nem lakás célú (NLC) helyiségbérleti szerződések megkötésére a pályázat eredményhirdetésétől számított 30 napon belül kerül sor.
- A nyertes ajánlattevők (bérlők) a helyiségbérleti szerződések megkötésével egyidejűleg 2 (kettő) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadékot kötelesek fizetni.
- A bérleti díj megfizetése havonta, minden hónap 10. napjáig esedékes, az önkormányzat OTP Banknál vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára történő átutalással.
- A bérleti díj összege minden évben emelkedik a KSH által közölt hivatalos infláció mértékével.

- A bérleti díjon felül a nyertes ajánlattevőket (bérlőket) terhelik a bérbe adott irodahelyiségek használatával járó üzemeltetési (közös költség) és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége.
- ZMJV Önkormányzata a pályázati kiírást az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig indokolás nélkül visszavonhatja, és az ajánlatok megismerését követően a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthatja.
- Az irodahelyiségek értékesítési, vagy az önkormányzat által történő esetleges más célú hasznosítási szándéka esetén a helyiségbérleti szerződések – 90 napos felmondási idő kikötésével – felmondhatók.

**A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:**

- Pályázó nevét, címét.
- A bérelni kívánt ingatlan pontos meghatározását, a pályázó ajánlatát a bérleti díjra, amely a kiinduló árnál kevesebb nem lehet.
- Nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalásáról.
- A pályázatnak tartalmaznia kell, hogy a pályázó az ingatlant milyen célra kívánja hasznosítani.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a nem természetes személy pályázónak nyilatkoznia kell, hogy átlátható szervezetnek minősül.

A közgyűlés felkéri a polgármester az ingatlan-hasznosítási pályázat – szükség szerint ismételt – kiírására és a felhatalmazza a helyiségbérleti szerződések aláírására.

**Határidő:** ingatlan-hasznosítási pályázat első alkalommal történő kiírására: 2019. május 31.  
NLC helyiségbérleti szerződés(ek) megkötésére: 2019. december 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2019. május 9.

  
**Balaicz Zoltán**  
polgármester



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH ZH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály  
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39

Oldal: 1 / 14

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24501/2019

2019.04.24

Szektor : 54

ZALAEGERSZEG

Belterület 2288 helyrajzi szám

## I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok kat.jöv k.fill
Kivett üzletház, udvar	0	850	0,00	

3. bejegyző határozat: 30077/2013.01.03  
Helyi védelem alatt álló épület  
/építmény HE4 (az épület által elfoglalt terület nagyságra) 38682/2002.05.30.

## II R É S Z

28. tulajdoni hányad: 13563/1407600  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37403/2/2000.07.21  
eredeti határozat: 37083/1999.06.23  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /27.  
jogállás: tulajdonos  
név : Rakoná Dada Leonóra  
sz.név: Dada Leonóra  
szül. : 1967  
a.név : Horváth Rózsa  
cím : 8900 ZALAEGERSZEG Nyár utca 1

34. tulajdoni hányad: 15224/1407600  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37937/2001.06.14.  
eredeti határozat: 38161/1999.07.19  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /26.  
jogállás: tulajdonos  
név: HÁBETLER OPTIKAI KFT.  
cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 4-6  
törzsszám: 11349419

48. tulajdoni hányad: 22770/1407600  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35419/2002.04.04.  
jogcím: adásvétel 32125/2005.03.09.  
utalás: II /46.  
jogállás: tulajdonos  
név : Mileji József  
szül. : 1953  
a.név : Salamon Ilona  
cím : 8900 ZALAEGERSZEG Dózsa György utca 41

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH ZH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály  
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39

Oldal: 8 / 14

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24501/2019

2019.04.24

Szektor : 50

ZALAEGERSZEG

Belterület 2288 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

153. tulajdoni hányad: 14904/1407600  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37064/2009.05.18  
eredeti határozat: 37064/2009.05.18  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /120.  
jogállás: tulajdonos  
név : Szakács Zsolt László  
szül. : 1970  
a.név : Horváth Rozália  
cím : 8900 ZALAEGERSZEG Hegyalja utca 20. 1/3.

157. tulajdoni hányad: 8996/1407600  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30066/2/2010.09.15  
jogcím: beolvadás 33600/2004.03.09  
utalás: II /126.  
jogállás: tulajdonos  
név: IMMO-BÁZIS KERESKEDELMI KFT  
cím: 8900 ZALAEGERSZEG Széchenyi tér 7/A.  
törzsszám: 11355861

159. tulajdoni hányad: 511236/1407600  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30377/2011.01.11  
eredeti határozat: 44924/3/2010.12.09  
jogcím: adásvétel 44924/2010.10.06  
utalás: II /158.  
jogállás: tulajdonos  
név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.  
törzsszám: 15734453

160. tulajdoni hányad: 10374/1407600  
bejegyző határozat, érkezési idő: 41719/4/2011.05.10  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /123.  
jogállás: tulajdonos  
név: PETRIK KERESKEDELMI RT  
cím: 1095 BUDAPEST Soroksári utca 20/A. IV/1.  
törzsszám: 21476480

161. tulajdoni hányad: 22076/1407600  
bejegyző határozat, érkezési idő: 47330/3/2011.09.22  
jogcím: árverési vétel  
utalás: II /47.  
jogállás: tulajdonos  
név : Vár Kristina  
szül. : 1972  
a.név : Horváth Mária  
cím : 8900 ZALAEGERSZEG Batthyány Lajos utca 11. I/6.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

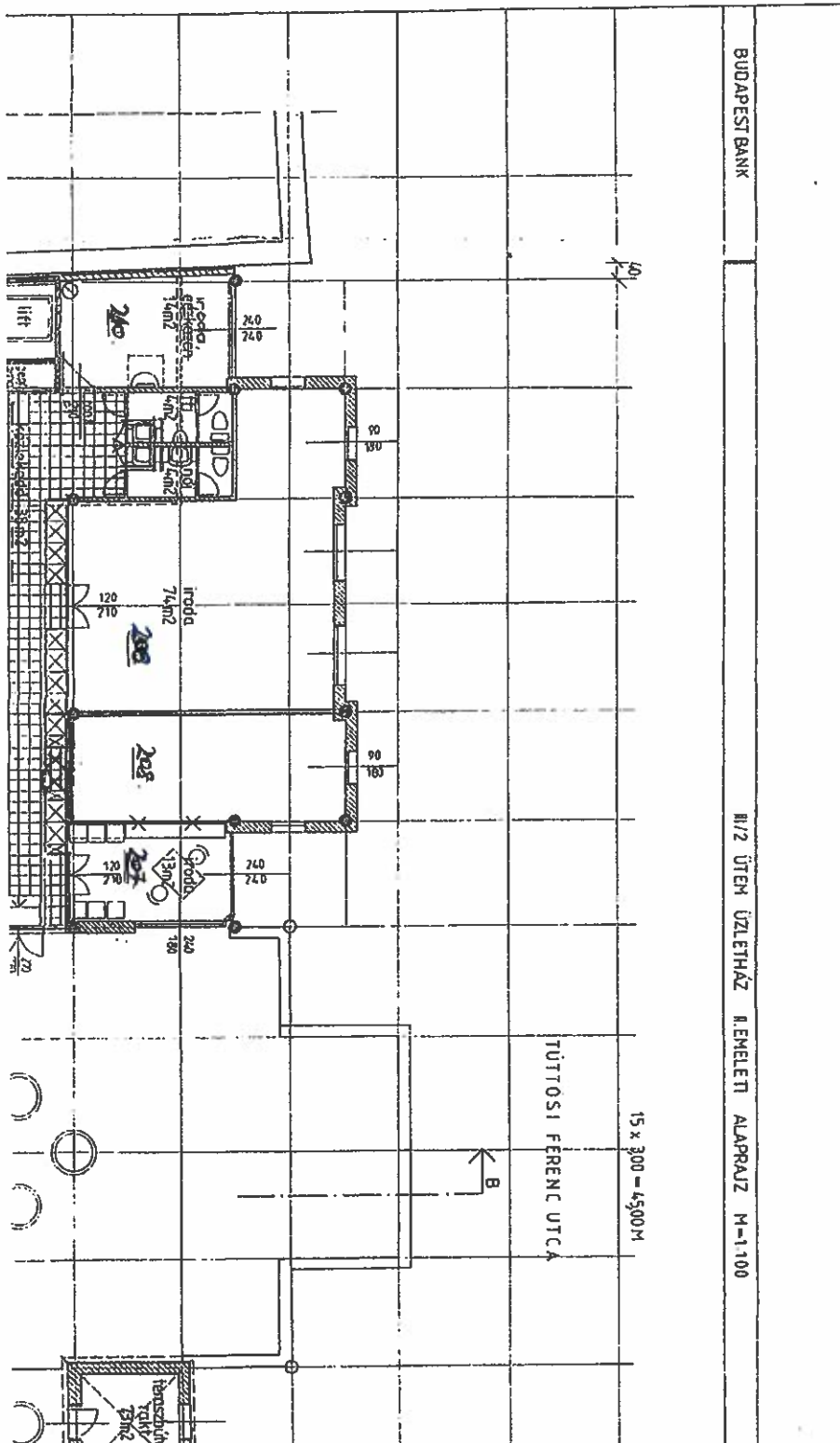
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Kossuth u. 4-6. (Harmónia Üzletház) II. emeleti önkormányzati irodák – alaprajz

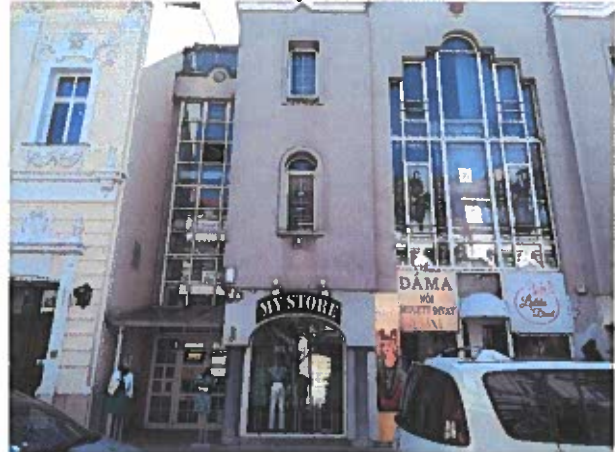




Kossuth u. 4-6. (Csipke Üzletház) épülete  
 Üzletház (déli szárny)



Irodaház (északi szárny)



Kossuth u. 4-6. II. emeleti önkormányzati irodák  
 207. iroda



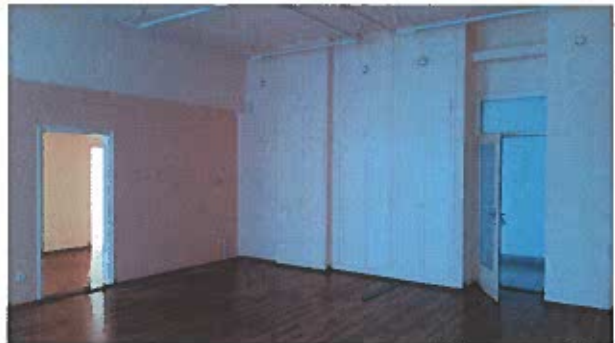
208. iroda



209. iroda



209. iroda



210. iroda



210. iroda



Bérleti díj és üzemeltetési költség számítás

<i>Kossuth u. 4-6. (Csipke üzletház) II. emelet</i>	<b>Iroda állapota</b>	<b>Iroda területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>*Fajl. nettó bérleti díj (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>Havi NETTÓ bérleti díj</b>	<b>ÁFA</b>	<b>Havi BRUTTÓ bérleti díj</b>	<b>Pályázati biztosíték</b>
207. iroda	jó	13	2 196	28 548 Ft	7 708 Ft	36 256	5 000 Ft
208. iroda	jó	21	2 196	46 116 Ft	12 451 Ft	58 567	5 800 Ft
209. iroda	jó	53	2 196	116 388 Ft	31 425 Ft	147 813	14 700 Ft
210. iroda	közepes	14	1 757	24 598 Ft	6 641 Ft	31 239	5 000 Ft
<b><i>Irodák összesen:</i></b>		<b>101</b>		<b>215 650 Ft</b>	<b>58 225 Ft</b>	<b>273 875</b>	<b>30 500 Ft</b>

\*4/2013. (II.08.) sz. önkorm. rendelet (Vagyonrendelet) és ZMJVK 187/2018.(XI.21.) sz. határozat alapján

<b>**Üzletházi üzemeltetési költségek</b>	<b>Havi BRUTTÓ</b>
207. iroda	12 421 Ft
208. iroda	20 064 Ft
209. iroda	50 639 Ft
210. iroda	13 376 Ft
<b><i>Irodák összesen:</i></b>	<b>96 500 Ft</b>

\*\* Üzletház tulajdonosai által megállapított mérték