



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-102, fax: 92/311-474

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2019. augusztus 8-i rendkívüli ülésére

Tárgy: A Zalaegerszeg 4876/2 hrsz-ú ingatlan hasznosítása

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Műszaki Osztály
Fekete-Kállai Krisztián vagyongazdálkodási
csoportvezető

Egyeztetve: Humánigazgatási Osztállyal
Zalaegerszegi Tankerületi Központtal
Molni-Adresz Vendéglátóipari Kft-vel

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

A közgyűlésre meghívást kap: Kajári Attila igazgató
Zalaegerszegi Tankerületi Központ
8900 Zalaegerszeg, Bíró M. u. 38.
Molnár Adrienn ügyvezető
Molni-Adresz Vendéglátóipari Kft.
8900 Zalaegerszeg, Arany J. u. 71.

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: Közgazdasági Osztály

Törvényességi, tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály

K. F. M. T. M.

OK

Tisztelt Közgyűlés!

A közgyűlés 2019. március 7-i ülésén döntött a Kovács Károly Tagkollégium (Zalaegerszeg 4876 hrsz) „A” épületének (Zalaegerszeg 4876/A hrsz) földszintjén lévő főzőkonyha zártkörű pályázat keretében történő hasznosításról a 34/2019. (III.07.) sz. határozatával. A pályázatot a 2019. április 11-i ülésén bírálta el a közgyűlés, melynek során az 55/2019. (IV.11.) sz. határozatával a főzőkonyhát bérbe adta a MOLNI-ADRESZ Vendéglátóipari Kft-nek (továbbiakban: Kft.), a bérleti szerződést a felek 2019. május 15-én aláírták.

A 2019. április 11-i ülésre készített előterjesztés az alábbiakat is tartalmazta:

„A kollégium Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú épülete konyhai-éttermi szárnyának tervezett hasznosításával kapcsolatos egyeztetések során felmerült, hogy a kollégium használaton kívüli sportpályája helyén, a Madách Imre utca felől történő be- és kihajtási lehetőség kialakításával az önkormányzat közcélú parkolót alakítson ki. Mivel a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlan földterületnek is a Zalaegerszegi Tankerületi Központ a vagyonkezelője, így a használaton kívül álló sportpálya területét is az adhatja bérbe, de a sportpálya helyén tervezett parkolók tervezésének folyamatában ZMJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya is részt vesz. A parkoló-kialakítás utolsó terv-változata az előterjesztés 2. mellékletében látható.

A Zalaegerszegi Tankerületi Központ hajlandó volna lemondani a használaton kívüli sportpálya területének vagyonkezelési jogáról. Tájékoztatásuk szerint azonban erre csak abban az esetben kerülhet sor, ha a terület leválasztható volna a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlan területéből. Ebben az esetben a Tankerületi Központ vagyonkezelési szerződését módosítani kell, melyhez ZMJV Közgyűlésnek jövőbeni döntésére is szükség lesz.”

A fentieknek megfelelően Zalaegerszeg építési szabályzata módosításra került, a Zalai GEO-Centrum Kft. 37/2019. munkaszámon pedig elkészítette a zalaegerszegi 4876 hrsz-ú földrészlet megosztásáról szóló változási vázrajzot, melyet a Zalaegerszegi Járási Hivatal 1281/2019. E-145/2019. számon záradékolt. A megosztás során kialakulnak a 4876/1 hrsz-ú, beépített terület megnevezésű, 6804 m² területű és a 4876/2 hrsz-ú, parkoló megnevezésű, 1578 m² területű ingatlanok. Az ingatlan tulajdoni lapja az előterjesztés 1. melléklete, a változási vázrajz a 2. melléklete. Az ingatlanok kialakítása érdekében az egyesített telekalakítási eljárás megindításra került, az jelenleg folyamatban van.

A földrészlet megosztásának ingatlan nyilvántartási átvezetését követően kerülhet aláírásra a Zalaegerszegi Tankerületi Központtal a vagyonkezelési szerződés módosítása, mely az előterjesztés 3. melléklete. A vagyonkezelési szerződést a közgyűlés fogadta el, így annak módosítása is közgyűlési hatáskörbe tartozik.

A Kft. megkereste önkormányzatunkat, hogy a 4876/2 hrsz-ú parkoló kiépítésében és használatában ő is érdekelt, mert az általa üzemeltetendő főzőkonyha szolgáltatásait igénybe vevők részére parkolóhelyeket kíván biztosítani. Az önkormányzat a területen közparkolók kialakítását tervezi a környék parkolási gondjainak enyhítése céljából, azonban anyagi lehetőségeink korlátozottak.

A felek előzetes egyeztetésének megfelelően a Kft. nyújtotta be a terület feltáró útja, 41 db parkoló és támfalak építési engedélye iránti kérelmet. A Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala ZA-05/ÚO/00437-25/2019. számú, 2019. július 23. napján kelt határozatával az építést engedélyezte.

A felek szándéka alapján az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanon az önkormányzat beruházásában valósulna meg a parkolók és a támfal kiépítése, a felépítmények is önkormányzati tulajdont fognak képezni, a kiviteli tervet önkormányzatunk elkészíttette.

Az önkormányzat Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati pénzeszközökből és támogatásokból megvalósuló beszerzésekről szóló 12/2006. (III.07.) önkormányzati rendelete alapján pályáztatás útján kiválasztja a kivitelezőt. A 41 db parkoló az önkormányzat kizárólagos tulajdonába kerül.

Az önkormányzat a megvalósuló 41 db parkolóból 18 db parkolót kizárólagos használatra bérbe kíván adni mintegy 15 év határozott időtartamra, a főzőkonyha bérletével azonosan 2034. május 15-ig az önkormányzat által már bérbe adott főzőkonyhát üzemeltető Kft. részére azzal, hogy a Kft. a bérlet teljes időtartamára szóló bérleti díjat előre, egy összegben megfizeti az önkormányzat részére. Az önkormányzat ezen befolyó összeget és a rendelkezésére álló saját forrást a 41 db parkoló megépítésének finanszírozására fordítja. 23 db parkolót közparkolóként kívánunk üzemeltetni. A parkolók üzemeltetői helyszínrajza az előterjesztés 4. melléklete.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: vagyonrendelet) 21. § (4) bekezdése szerint a közgyűlés indokolt esetben egyedi döntéssel határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre szóló szerződés megkötését engedélyezheti.

A parkoló hasznosítással érintett részének, azaz 18 db parkolóhelynek (450 m²) a forgalmi értéke független ingatlanforgalmi értékbecslő által került meghatározásra bruttó 8.325.000,- Ft összegben. Az értéklap az előterjesztés 5. melléklete.

A forgalmi értékre tekintettel a vagyonrendelet 21. § (1) bekezdés 2.a) pontja alapján 10 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a hasznosításról a polgármester saját hatáskörben dönt, az eset összes körülményének mérlegelése alapján pályáztatás nélkül is eljárhat. A parkolókra vonatkozó bérleti szerződést a polgármester jogosult megkötni pályáztatás nélkül a Kft-vel ingatlanforgalmi szakértő által megállapított bérleti díj ellenében a közgyűlés engedélyével 2034. május 15-ig szóló határozott időre.

Kérem a T. Közgyűlést, szíveskedjen a határozati javaslatot elfogadni.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése módosítja a Zalaegerszegi Tankerületi Központtal 2016. december 2. napján kötött vagyonkezelési szerződést az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal.
A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a vagyonkezelési szerződés módosításának aláírására.

Határidő: a zalaegerszegi 4876/1 hrsz. ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 15 nap

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése engedélyezi a kialakuló zalaegerszegi 4876/2 hrsz-ú, parkoló megnevezésű ingatlanon megépítésre kerülő 41 db parkoló közül 18 db parkoló kizárólagos használatra történő bérbe adását pályáztatás nélkül a főzőkonyhát üzemeltető Molni-Adresz Kft. részére 2034. május 15. napjáig terjedő határozott időtartamra.

A Kft. a bérlet teljes időtartamára szóló bérleti díjat előre, egy összegben köteles megfizetni a bérbeadó önkormányzat részére. Az önkormányzat ezen befolyó összeget és a rendelkezésére álló saját forrást a 41 db parkoló megépítésének finanszírozására fordítja. A bérleti díj megállapítása ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján történik.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2019. október 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2019. augusztus 07.

***Balaicz Zoltán sk.
polgármester***

1. melléklet

Nem hiteles tulajdoni

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/45887/2019

2019.08.06

ZALAEGERSZEG

Szektor : 5

Beltérület 4876 helyrajzi szám

9900 ZALAEGERSZEG Landorhegyi út 19. "Eelőlvinnegfát alatt"
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatai
művelési ág/kivett nevezés/
m.n.o terület kat.t.jov. alrészlet adatai kat.jov
ha m2 k.Fill. ha m2 k.Fill

Kivett beépített terület 0 8302 000

3. bejegyző határozat: 32024/2/2013.02.09
Régészeti lelőhely

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányal: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34908/1991.09.25
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kosuth Lajos utca 17-19.
törzsszám: 15734453

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35581/2/2008.04.23
eredeti határozat: 41976/2007.06.15
Használati joga
/hírközlési/, 64m2 területre.
jogosult:
név: ZALASSÁN INFORMATIKA KFT. törzsszám: 10548873
cím: 8900 ZALAEGERSZEG Mártírok u. 35

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41165/2012.09.03
Vezeték jog
8 m2-re
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRMIHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980
cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32024/2/2013.02.09
Ónállító szöveges bejegyzés területe 2394 m2-rel megnövelve a Zalaegerszeg 4875 hrsz-ú ingatlan területéből telekhasználati jogcímén.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/45887/2019

2019.08.06

ZALAEGERSZEG

Szektor : 5

Beltérület 4876 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35052/2014.04.02
Vezeték jog
207 m2-re
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRMIHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980
cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. melléklet

Zalai GEO-CENTRUM
Földmérő és ingatlanrendező Kft
Zalaegerszeg, Köztársaság útja 92
Adószám: 14067035-1-20
Telefon: (30) 262 9071

1281/2019
E-145/19

Zalaegerszeg
belterület

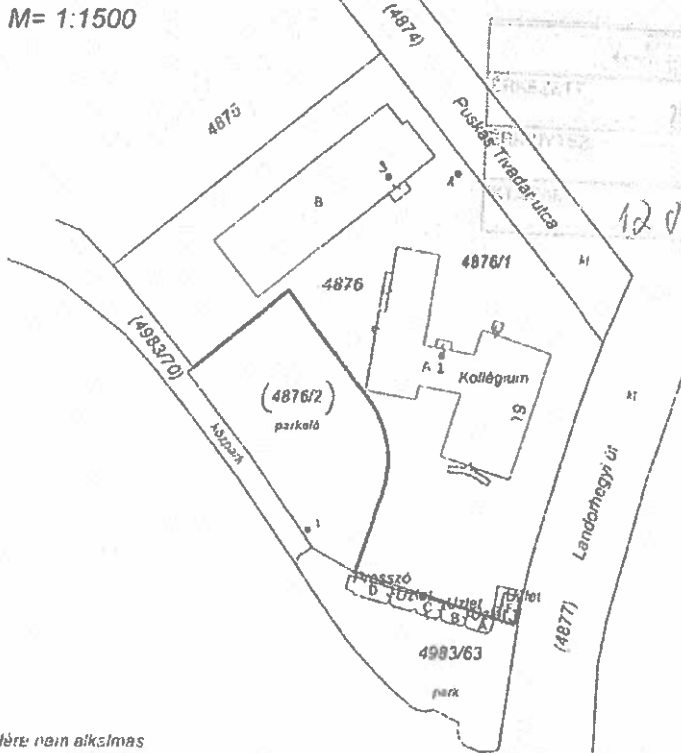
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1715/2019

Munkaszám: 37/2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4876 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M= 1:1500



A vázrajz méretei levételre nem alkalmas

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.ága	min.o.				jel	műv.ága	min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4876		beépített terület		0.8382		4876/1		beépített terület		0.6804		*Építési tervszám: 3302-2/2013-12.28. használati jog: 64 m ² / használati jog (fűtőkész.) 35581/2/2008-04-29, szerződés: m2 E.ON 41166/2017-08-03, szerződés: 134 m ² E.ON 35356/2013-01-02	
						4876/2		parkoló		0.1578		szerződés: m2 E.ON 41166/2017-08-03, szerződés: 23 m ² E.ON 35852/2014-04-02	
4876/A		kollégium		0.1047		4876/1/A		kollégium		0.1047			
4876/B		kollégium		0.0883		4876/1/B		kollégium		0.0883			
Összesen:				0.8382						0.8382			

A változás akaratainknak megfelelően történt.

[Signature]
TÖRÖK TIBOR
földmérő 3
Zalaegerszeg, Köztársaság útja 92
Zalaegerszeg, 2019-07-04
készítette: Török Tibor
földmérő igaz. száma 7885

Címkoordináták			
Hrsz	Psz	Y	X
4876/2	1	490781	168491
A	1	490817	168530
4876/1	2	480842	168530
	3	480800	168513

DÉRI ZOLTÁN
földmérő 3
Zalaegerszeg, Köztársaság útja 3
Zalaegerszeg, 2019-07-04
készítette: Déri Zoltán
földmérő igaz. száma 74958
földmérő igaz. száma: 0740/1990
geodetikus igaz. száma: 20-0482

A helyrajzi számok és a területszámítás helyes és a záradék a keltetéstől számított egy évig hatályos.
Zalaegerszeg, 2019
2019 JÚL 30
Zalaegerszegi Földmérő és Ingatlanrendező Kft.
[Signature]
11004 1390

VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése .../2019. (VIII.08.) határozata alapján

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

képviseli: Balaicz Zoltán polgármester

törzsszáma: 734455

adóigazgatási azonosító száma: 15734453-2-20

bankszámlaszáma: 11749008-15432704

KSH statisztikai számjele: 15734453-8411-321-20

mint Átadó (a továbbiakban: **Önkormányzat**), és a

Zalaegerszegi Tankerületi Központ

székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Bíró Márton utca 38.

képviseli: Kajári Attila tankerületi központ igazgató

adóigazgatási azonosító száma: 15835547-2-20

Előirányzat-felhasználási keretszámla száma: 10049006-00336970

ÁHT azonosítója: 361784

KSH statisztikai számjele: 15835547-8412-312-20

mint Átvevő (a továbbiakban: **Átvevő**)

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

1. Felek között 2016. december 2. napján vagyonkezelési szerződés (továbbiakban: szerződés) jött létre.
2. A szerződés II.1. pontja szerint az önkormányzat ingyenesen vagyonkezelésbe adta, az átvevő pedig vagyonkezelésbe vette – többek között – a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú, természetben a 8900 Zalaegerszeg, Puskás Tivadar u. 1-3. sz. alatti ingatlant.
3. A szerződés II.7. pontja szerint:
„A zalaegerszegi 4876 hrsz (8900 Zalaegerszeg Puskás T. u. 1-3.) ingatlanon található 870,72 m² beépített alapterületű épületre e vagyonkezelési szerződés nem terjed ki. Az Átvevő az Önkormányzat részére biztosítja ezen épülettel kapcsolatos tulajdonosi jogai és kötelezettségei gyakorlását.”
4. Az önkormányzat a zalaegerszegi 4876 hrsz-ú ingatlant megosztatta a Zalai GEO-Centrum Kft. által 37/2019. munkaszámon készített, a Zalaegerszegi Járási Hivatal által 1281/2019. E-145/2019. számon záradékolt változási vázrajz alapján. A megosztás során létrejött a zalaegerszegi 4876/1 hrsz. alatt felvett, „beépített terület” megnevezésű, 6804 m² területű ingatlan, valamint a zalaegerszegi 4876/2 hrsz. alatt felvett, „parkoló” megnevezésű, 1578 m² területű ingatlan.
5. A 4. pontban foglaltak alapján felek a szerződés II.1. pontjában található táblázat 18. sorát az alábbiak szerint módosítják:

8900 Zalaegerszeg, Puskás Tivadar utca 1-3.	4876/1 hrsz
---	-------------
6. A 4. pontban foglaltak alapján felek a szerződés II.7. pontját az alábbiak szerint módosítják:
„A zalaegerszegi 4876/1 hrsz-ú (8900 Zalaegerszeg Puskás T. u. 1-3.) ingatlanon található 870,72 m² beépített alapterületű épületre e vagyonkezelési szerződés nem terjed ki. Az átvevő az önkormányzat részére biztosítja ezen épülettel kapcsolatos tulajdonosi jogai és kötelezettségei gyakorlását.”
7. Felek a szerződést – elolvasás és értelmezés után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírták.

Kelt: Zalaegerszeg, 2019.

.....
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselésében
Balaicz Zoltán
polgármester

pénzügyileg ellenjegyzem:

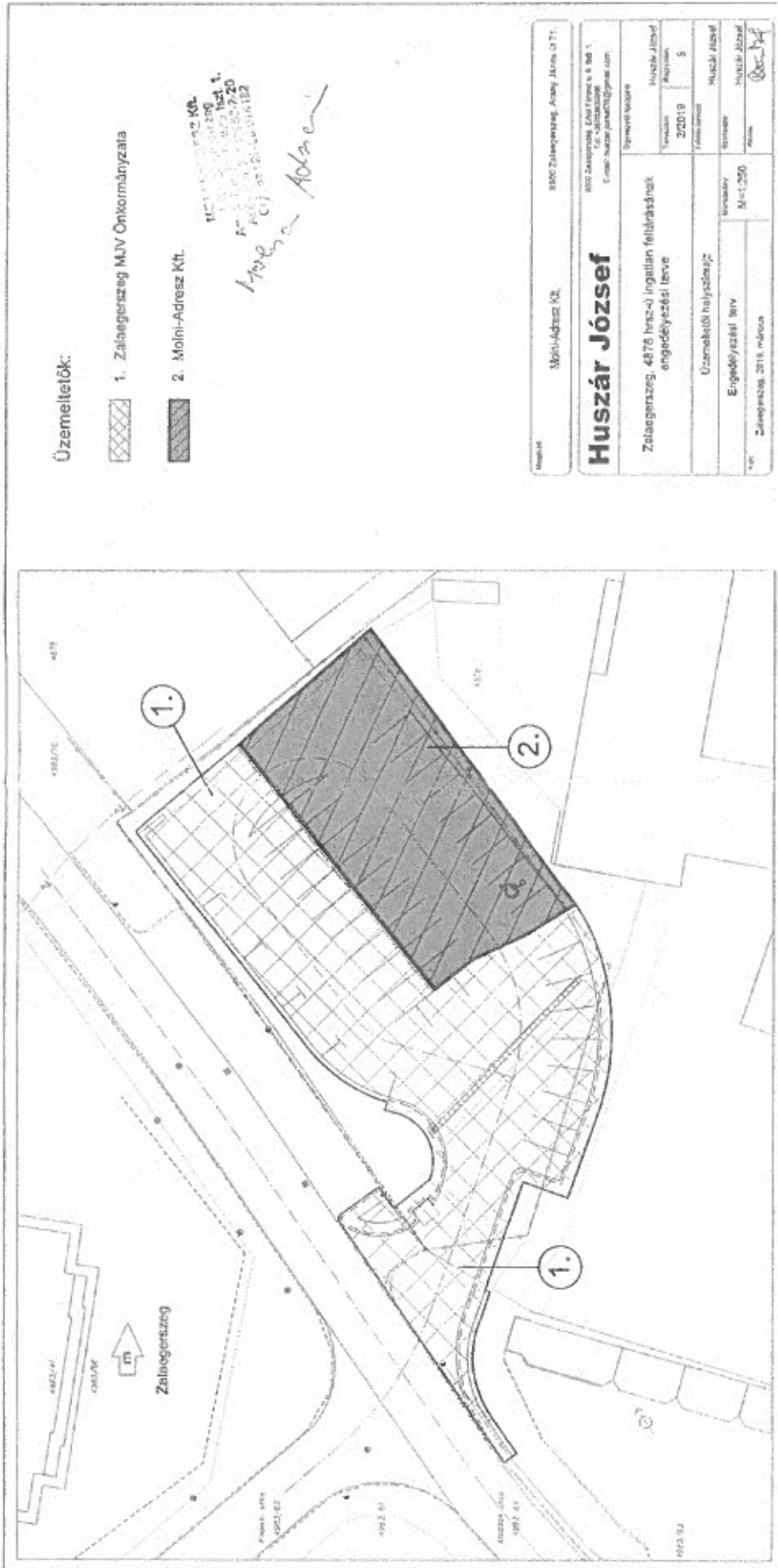
.....
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Cziborné Vincze Amália
közgazdasági osztályvezető

.....
Zalaegerszegi Tankerületi Központ
képviselésében
Kajári Attila
tankerületi igazgató

pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Zalaegerszegi Tankerületi Központ
.....
gazdasági vezető

4. melléklet



I. Értéklap

A megbízásnak megfelelően, helyszíni szemle megtartása és az elvégzett számítások szerint a zalaegerszegi 4876 hrsz-ú ingatlan mellékletben csatolt helyszínrajzon 2. sorszámmal jelölt 450 m² ingatlan piaci forgalmi értéke:

8 325 000,-Ft

azaz nyolcmillió-háromszázhuszonötezer forint

A 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 vagyonértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbecslési útmutatóit, a „TEGOVOFA” (The European Group of Valuers of Fixed Assets) vagyonértékelésre vonatkozó európai ajánlásait

Zalaegerszeg, 2019. augusztus 06.

Készítette:



Markó Csaba
Ingatlanforgalmi szakértő
értékbecslő
Névjegyzék sz: 917/2000
Váll. szakértői sz: 255102