






# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502106,502107, fax: 92/311-474  
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont anyaga

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2016. április 14-i ülésére

- Tárgy:** A zalaegerszegi 3492 hrsz-ú ingatlan megvétele a Mártírok útja és Arany János út közötti átkötő út megvalósítása céljából
- Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester 
- Készítette:** Főépítési Osztály  
Bertók Sándor osztályvezető, főépítész   
Kustányné László Noémi városrendezési szakreferens 
- Egveztetve:** Műszaki Osztály
- Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság 
- Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte:** Önkormányzati Osztály
- Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:** Közgazdasági Osztály 

## Tisztelt Közgyűlés!

A Zalaegerszeg Mártírok útját az Arany János utcával összekötő, a tömbbelső feltáró út szabályozása már 1998-tól szerepel a város rendezési tervében, amikor vegyes - intézmény és lakó -, területek öveztek, a ma hatályos rendezési terv szerint a környező tömbök kisvárosias lakóövezet rendeltetésűek. A rendezési tervben szereplő lakóterületi fejlesztéshez, amely főleg a volt Zalakerámia telephely területének hasznosításával valósul meg, szükséges a belső feltáró út. A belvárosban lévő Síp és a Flórián lakóutcák évtizedeken keresztül zsákutcaként üzemeltek. A tervezett átkötő útra való kikötésüket az azt eddig megakadályozó több ingatlan lebontásával tette lehetővé az önkormányzat.

A közelmúltban számos beruházás is megvalósult a tömbben, illetve elindult a 3492 hrsz-ú út közvetlen környezetében. A Mártírok útja 13-15. szám alatti helyi védett ingatlan átépítésével kezdődött el a tömb átépítése. Ekkor épült meg az út első üteme, a Síp utca kikötésével, ahol a sarkon egy társasház is megvalósult. Az átkötő út jelenleg nem tölti be a rendezési tervi funkcióját, mivel a tömbbelsőben végződik. A Favorit lakóparkban a ZÁÉV beruházásában 2003-ban két tömbből álló 30 lakásos társasház épült a Vizslaparki útról megközelítve. Idén kezdődött el a volt Color üzem Mártírok útjai főépületének átépítése, ahol 16 db lakást alakítanak ki. Az ingatlan nyugati részére, a beruházást folytatva a főépület mögé a tervezett átkötő útról feltárva tervezett újabb lakóépület, amelynek építési engedélyezési eljárása folyamatban van. A terület térképkivonata az előterjesztés *1. mellékletében* található.

Az átkötő út megépítésével lehetőség nyílik arra, hogy a Favorit Lakópark Építő, Kivitelező és Ingatlanforgalmazó Kft tulajdonában lévő 3491/7-10 hrsz-ú 4 db ingatlanra további lakóépületeket építsen, ezzel a tömbbelső átépítése befejeződhet, a belvároshoz méltó városközponti beépítés alakulhat ki.

A tervezett út a településszerkezetben is fontos szerepet tölt be, elkészülése esetén a Belváros-rehabilitáció keretében forgalomcsillapítással megtervezett Kazinczy tér forgalmát mérsékelné. A tömbbelsőben kialakuló 60-100 db lakás megközelítésére a Vizslapark felől gyalogos közlekedési útvonal kiépítése a lefedett Vizsla-árok területének felhasználásával történhet.

A folyamatban lévő rendezési terv módosítása során a fejlesztések kivitelezéséhez szükséges a beépíteni kívánt ingatlanok szabályozásának módosítása. A fent tervezett, a 3491/10 hrsz-ú ingatlanon végighúzódó, a Vizslaparkot a belső feltáró úttal összekötő gyalogutat ki kell szabályozni, amely az Lk-7 jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozó 3488/1 hrsz-ú ingatlant kettévágja, a fennmaradó nyugati telekrész az Lk-9 jelű építési övezetbe olvad, lehetővé téve, hogy a 3491/10 hrsz-ú ingatlan szabályos telekké alakuljon.

A 3526/3 hrsz-ú közterület déli részét a rendezési terv módosítás során a 3488 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásával megegyező övezetbe kell sorolni, annak érdekében, hogy a két ingatlan összevonásával az AIB Kft tulajdonában lévő ingatlanon a II. ütemben tervezett fejlesztéshez saját telken lehessen a lakásokhoz szükséges gépjárművek elhelyezését biztosítani. A területre vonatkozó rendezési terv kivonata az előterjesztés *2. mellékletében* található.

Az eddig megépült átkötő út a Síp utcáig jelenleg közlekedésre alkalmas, de nagyon rossz állapotú. A rendezési terv szerinti lakóterületi fejlesztés megvalósításához az átkötő utat az önkormányzat támogatási forrásból tervezi megépíteni, ehhez a Maximo 21 Kft. tulajdonában lévő 3492 hrsz-ú út megnevezésű ingatlannak az önkormányzat tulajdonába kell kerülnie. A tulajdoni lap az előterjesztés *3. mellékletét* képezi.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II. 08.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 23. § (1) bekezdés 3. pontja szerint értékhatárra tekintet nélkül a költségvetés keretein belül ingatlan ellenérték fejében forgalmi értéken történő megszerzése a polgármester átruházott hatásköbe tartozó tulajdonosi jogok között szerepel.

A Maximo 21 Kft tulajdonában lévő út művelési ágú 3492 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értékét az önkormányzat megbízásából a PR-AXIS Kft által készített értékbecslés határozta meg. Ez az ingatlan a Kft könyveiben nettó 75.000 ezer forint nyilvántartási értéken szerepel. A Maximo 21 Kft-vel folytatott előzetes egyeztetések alapján a PR-AXIS Kft értékbecslésében szereplő 45.000 ezer Ft + Áfa értéket a Maximo 21 Kft vételárként elfogadta és hozzájárul annak három részletben történő kiegyenlítéséhez. Az önkormányzat költségvetésében 2016. évre 15.000 ezer Ft előirányzat áll rendelkezésre az ingatlan megvásárlására, azonban tekintettel arra, hogy az adásvétel fordított áfa hatálya alá tartozik, az önkormányzat köteles a birtokba vételt követően a teljes 45.000 ezer Ft vételár utáni 12.150 ezer Ft Áfa-t egy összegben megfizetni az adóhatóság felé. A vételárból a tulajdonos felé 2016. évben 2.850 ezer Ft-ot, a fennmaradó összeget 2017-2018. években két egyenlő részletben fizeti meg az önkormányzat. A további évekre kiható kötelezettségvállaláshoz a közgyűlés döntése szükséges.

A telkek beépítéséhez a belső átkötő út megépítése előtt kell a fejlesztéshez szükséges közműveket kiépíteni. A vízi közműveket, az ivóvíz, csapadécsatorna és szennyvíz hálózatot az önkormányzat építi ki, a beruházó Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a közművesítési hozzájárulásról szóló 32/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelete szerinti közműfejlesztési hozzájárulást köteles fizetni. A gáz- és a villanyhálózatot a beruházó építteti ki, amelyet az útépítés előtt meg kell valósítani, ahhoz, hogy az elkészült utat ne kelljen felbontani.

Az adásvételi szerződés tartalmazza majd a tulajdonba és birtokba adás időpontját, amely a felek megegyezése szerint az adásvétel megkötése és az első 15 M ft-os részlet kifizetése után történhet meg külön garanciák nélkül. Önkormányzati kötelezettségvállalásként a fent leírt közművek és út építésének időpontja is rögzítésre kerül a szerződésben.

Ezen túl a módosított rendezési terv szerinti építési telkek kialakításához háromoldalú csereszerződés - Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata, a Favorit Lakópark Építő, Kivitelező és Ingatlanforgalmazó Kft és az AIB Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft között - megkötésével kell a tulajdonviszonyok rendezéséről gondoskodni.

A volt Color telephely jelenleg az AIB Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft tulajdona. A Mártírok útja 19-21. szám alatti, 3488/1 hrsz-ú ingatlan nyugati részének beépítéséhez az AIB Kft kérelemmel fordult Zalaegerszeg Megyei Jogú Város polgármesteréhez, mely szerint a zalaegerszegi 3526/3 hrsz-ú közterület ingatlanukkal határos terület részének rendelkezésre bocsátását kérte a további fejlesztéseik megvalósíthatóságára hivatkozva.

A Vagyonrendelet 3. § (3) bekezdése rögzíti, hogy a forgalomképtelen törzsvagyon részét képezik a nemzeti vagyonról szóló törvényben kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyonnak minősített vagyonelemek, azaz a zalaegerszegi 3526/3 hrsz-ú önkormányzati közterület is.

Az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyont képező, 3526/3 hrsz-ú közterület megnevezésű ingatlan megosztása indokolt a területhasználat rendezése érdekében. A tulajdoni lap az előterjesztés 4. *mellékletét*, a változási vázrajz az előterjesztés 5. *mellékletét* képezi.

A 3526/3 hrsz-ú ingatlanból a telekalakítás folytán az alábbi ingatlanok jönnek létre:

- 3526/5 hrsz-ú, 340 m<sup>2</sup> területű, „közterület” megnevezésű ingatlan,
- 3526/6 hrsz-ú, 351 m<sup>2</sup> területű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

A Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál szükséges kezdeményezni a földrészlet megosztását. A telekalakítás által kialakuló 3526/6 hrsz-ú ingatlan forgalomképtelen jellege a Vagyondirektívum 6. § (2)-(3) bekezdése alapján megszüntethető és jelen előterjesztés alapján értékesíthető.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 61/2016. számú határozatával 8 igen egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Műszaki Bizottság a 40/2016. számú határozatával az előterjesztést 13 igen szavazattal, 1 tartózkodással támogatta.

A Gazdasági Bizottság a 41/2016. számú határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében döntsön az alábbi határozati javaslatról:

#### **Határozati javaslat:**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése egyetért a Zalaegerszeg 3492 hrsz-ú ingatlan PR-AXIS Kft által készített értékbecslése alapján megállapított 45.000 ezer Ft + Áfa vételi áron történő megvásárlásával. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, az ingatlan vételárának megfizetését három ütemben biztosítja. Tekintettel a Áfa fizetési kötelezettség teljesítésére is, 2016. évben 2.850 ezer Ft, 2017-2018 években a fennmaradó 42.150 ezer Ft-ot két egyenlő részletben egyenlíti ki. Felkéri a polgármestert, hogy az ingatlan vételárának 2017-2018 években esedékes részleteinek az éves költségvetésben történő tervezéséről gondoskodjon.

**Határidő:** szerződéskötésre: 2016. május 15.  
pénzügyi fedezet biztosítására: a 2017 és a 2018. évi költségvetési rendelet elfogadása

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy az önkormányzat tulajdonában álló zalaegerszegi 3526/3 hrsz-ú, közterület megnevezésű, 691 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Inform-Geo 2001 Kft. által készített változási vázrajz szerint megosztásra kerüljön. A közgyűlés egyetért a telekalakítási eljárás során kialakuló zalaegerszegi 3526/6 hrsz-ú, beépítetlen terület megnevezésű, 351 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan forgalomképessé válásával.

**Határidő:** a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésére: 2016. június 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy a város rendezési tervében a következő módosításokat építse be:

- a 3491/10 hrsz-ú ingatlanon végighúzódnó, a Vizslaparkot a belső feltáró úttal összekötő gyalogutat ki kell szabályozni, amely az Lk-7 jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozó 3488/1 hrsz-ú ingatlant kettévágja, a fennmaradó nyugati telekrész az Lk-9 jelű övezetbe olvad, lehetővé téve, hogy a 3491/10 hrsz-ú ingatlan szabályos telekké alakuljon;

- a 2. pont szerinti telekalakítás során kialakuló 3526/6 hrsz-ú beépítetlen területet a 3488/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásával megegyező övezetbe kell sorolni, annak érdekében, hogy a két ingatlan összevonásával az AIB Kft tulajdonában lévő ingatlanon a II. ütemben tervezett fejlesztéshez a saját telken lehessen a lakásokhoz szükséges gépjármű elhelyezést biztosítani.

**Határidő:** 2016. június 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2016. április 7.



Balaicz Zoltán  
polgármester

