



# ZALAEGERSZEG 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  
2017. december 14-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

**Egyeztetve:**

-

**Tárgyalta:**

Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság  
Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot 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 m<sup>2</sup> területű, a. jelű alrészletének a 3B HUNGÁRIA Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. és SZABADICS Közmű és Mélyépítő Zrt. Konzorcium részére történő bérbeadásáról a Zalaegerszeg és térsége települési szilárd hulladékainak kezelésére vonatkozó hulladékhasznosító technológia fejlesztés megvalósítása céljára. A közgyűlés által megállapított bérleti díj mértéke 129.858,- Ft + Áfa/hó, mely minden évben az infláció mértékével megemelkedik.

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 a beruházás költségeit részben hitelező bank által támasztott feltétel teljesítése érdekében kérelmezték a bérleti szerződés lejáratának napját 2025. április 30. napjára módosítani.

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.

A 3B HUNGÁRIA Kft., valamint a SZABADICS Zrt. – tulajdonosi hozzájárulás birtokában – 2017. május 23-án, a 899-25/2017. sz. iktatószámú határozattal kapott építési engedélyt a bérelt ingatlanon hulladék-feldolgozó csarnok építésére. A beruházás kivitelezési munkái 2017. augusztusában elkezdődtek, az épület hamarosan elkészül, ezért célszerűnek tartjuk a megvalósítás alatt álló épület jogi helyzetének rendezéséről dönteni az alábbiak figyelembevételével:

A bérleti szerződés 14. pontjában felek megállapodtak abban, hogy az ingatlanon a bérlők által megvalósítani kívánt épület jogi helyzetének rendezése érdekében a bérleti szerződést felülvizsgálják.

A Ptk. 5:145. § (1) bekezdése alapján, ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.

Fent leírtak alapján a 0185/11 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló épület vonatkozásában a Közgyűlésnek hozzá kell járulnia az épület külön helyrajzi számon való feltüntetéséhez, valamint az épület és annak rendeltetésszerű használatához szükséges földterületre földhasználati jogot kell alapítani az épület tulajdonosai javára, míg a fennmaradó terület rész esetében a jelenlegi bérleti szerződés módosítása szükséges.

Jelenleg a bérleti szerződés alapján a 0185/11 hrsz-ú, 26.138 m<sup>2</sup> területű „kivett telephely és csapadékvíz szikkasztó medence” megnevezésű ingatlan 25.243 m<sup>2</sup> területű, a. jelű alrészletének bérleti díja 129.858,- Ft+ÁFA/hó, melyen, mint hasznosítási ellenértéken nem kívánunk változtatni.

Tehát az épület ingatlan-nyilvántartási feltüntetését követően a fenti díjat két jogcímen kell megfizetni, egyrészt a hulladék-feldolgozó csarnok által elfoglalt, valamint a rendeltetésszerű

használathoz szükséges földterület földhasználati jogának ellenértékéért, másrészt a fennmaradó földterület bérleti díjaként.

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 m<sup>2</sup>, a megközelítéséhez szolgáló terület 3.500 m<sup>2</sup>, tehát összesen 5.300 m<sup>2</sup> nagyságú területre földhasználati jogot alapítunk. Az értékbecslés alapján az ingatlan fajlagos m<sup>2</sup> ára bruttó 784,- Ft. A vagyoni értékű jog egyévi értéke a bruttó 4.155.200,- Ft-os (5300 m<sup>2</sup> x 784,- Ft) forgalmi érték egyhuszad része, azaz bruttó 207.760,- Ft, vagyis 13.633,- Ft + ÁFA/hó. A földhasználati díjat a bérleti szerződés még hátralévő időtartamával azonos időszakra számítva javasoljuk megállapítani, azaz 2025. április 30. napjáig.

A földhasználati jog alapítása mellett felek megállapodnak, hogy a 19.943 m<sup>2</sup>-es bérelt terület bérleti díja változik, a Közgyűlés 128/2017. (VI.15.) sz. határozatával megállapított bérleti díjnak a földhasználati díj egy hónapra eső arányos összegével csökkentett mértékben kerül meghatározásra.

A **Műszaki Bizottság** 2017. december 5-i ülésén az előterjesztést 202/2017. számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag – 8 igen szavazattal – támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** 2017. december 6-i ülésén 215/2017. számú határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** 2017. december 4-i ülésén 220/2017. számú határozatával 7 igen egyhangú szavazattal – jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartotta az előterjesztést.

Kérem a T. Közgyűlést, szíveskedjen dönteni a hulladék-feldolgozó épület által elfoglalt, és a megközelítést szolgáló területre vonatkozó földhasználati jogot alapító szerződés megkötéséről, valamint a 3B HUNGÁRIA Kft.-vel és a SZABADICS Közmű és Mélyépítő Zrt.-vel kötött bérleti szerződés módosításáról.

#### **Határozati javaslat:**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul, hogy a zalaegerszegi 0185/11 hrsz-ú ingatlanon felépítésre kerülő hulladék-feldolgozó 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 a felépítmény tulajdonosai, a 3B HUNGÁRIA Kft. és a SZABADICS Közmű és Mélyépítő Zrt. részére mintegy 5300 m<sup>2</sup> területre földhasználati jogot biztosít. A földhasználati díj 13.633,- Ft + ÁFA/hó, melyet 2025. április 30-ig kötelesek az épület tulajdonosai fizetni.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a földhasználati szerződés aláírására.

**Határidő:** 2018. június 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése – 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 m<sup>2</sup>-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.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés módosításának aláírására.

**Határidő:** 2018. június 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2017. december 8.

  
**Balaicz Zoltán**  
polgármester



