



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


ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Zalaegerszeg 0159/3 hrsz-ú „a” alrészlet (Levendula kert) értékesítése

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Műszaki Osztály
Zóka Alexandra 
vagyongazdálkodási szakreferens

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

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

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének a feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Zalaegerszeg 0159/3 hrsz-ú 30.729 négyzetméter nagyságú ingatlan, mely két alrészletből áll:

- „a” alrészlet alatt felvett rét művelési ágú, 2 ha 4720 m² területű,
- „b” alrészlet alatt felvett erdő művelési ágú, 6009 m² területű (1. sz. melléklet).

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (ZÉSZ) szerint az ingatlan Ek jelű, közjóléti erdőterület, beépítésre nem szánt terület.

ZMJVÖ 2016. szeptember 22-én haszonbérleti szerződést kötött a fenti ingatlan „a” alrészlet alatt felvett rét művelésű ágú terület rész használatára Németh Enikő földművessel 5 éves időtartamra, aki Levendula Kertet alakított ki az ingatlanon.

A 10.000 tő telepített levendula élettartalma 20-25 év, a megvalósítani kívánt arborétum révén terveik hosszú távúak és mivel a kert nem költöztethető, ezért a haszonbérelő kérelemmel fordult az önkormányzathoz a terület megvásárlása vonatkozásában.

Az Önkormányzat a „b” alrészlet alatt felvett erdőt nem kívánja értékesíteni. Az „a” alrészletből pedig a mellékelt vázrajz (2. sz. melléklet) szerint leválasztandó terület rész értékesíthető, mivel az önkormányzat hosszú távú terveinek érdekében szükséges az útsatlakozás szélesítése, mely szerint az Alsóerdei út és a Sugár út kereszteződésének átépítése szükséges.

A független ingatlanforgalmi szakértő által készített értébecslés szerint a Zalaegerszeg 0159/3 hrsz-ú ingatlan fajlagos forgalmi értéke bruttó 450,- Ft/m². Az értéklap az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi. A Zalaegerszeg 0159/3 hrsz-ú ingatlan „a” alrészletből eladható terület rész 24.345 m² nagyságú, melynek forgalmi értéke bruttó 10.955.250,- (450 Ft/m² x 24.345 m²) forint összegben került meghatározásra. A vételár az ÁFA törvényben meghatározottak szerint mentes az adó alól.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelete (vagyonrendelet) 36. § (3) bekezdése alapján a tulajdonjog átruházása kérelemre, az eset összes körülményének mérlegelése alapján pályázatás nélkül is történhet.

A Németh Enikő által benyújtott kérelem megfelel a vagyonrendeletben foglalt kritériumoknak. A pénzügyi teljesítés határidejeként a kérelmező a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belüli, egyösszegű fizetést vállal az önkormányzat bankszámlájára történő átutalással. A kérelmező által a 1.095.525,- Ft összegű pályázati biztosíték megfizetése igazolásra került.

Versenyeztetés nélküli tulajdonjog átruházás javasolt az által, hogy a haszonbérelő a területet 2016.10.18. óta műveli, mely idő alatt rengeteg munka és megközelítőleg 12 millió forint ráfordításával Zalaegerszeg színfoltjává és egyben turisztikai látványossággá nőtte ki magát a Levendula Kert.

A meglévő levendulamező körül egy arborétum építésébe kezdtek, ezért terveink hosszú távúak.

Az ingatlan biztonságos megközelítése érdekében szükséges a 7401 j. állami kezelésű út felől új útkapcsolatot létesíteni, melynek műszaki tartalma a Magyar Közút Nzrt. részéről meghatározásra került. Németh Enikő és az önkormányzat között megállapodás született arról, hogy amennyiben a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés aláírásra kerül, úgy az önkormányzat magánérs beruházás keretében az útcsatlakozás kiépítését 2021. május végéig megvalósítja, melyhez Németh Enikő anyagi hozzájárulást biztosít.

Minden körülményt figyelembe véve javasoljuk, hogy a telekalakítással, valamint a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatosan felmerülő költségeket Németh Enikő viselje. Az önkormányzatot pedig az értékbecslés költsége és az út kiszélesítése kapcsán felmerülő más célú hasznosítás eljárási díja terheli.

Az önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2020. (...) határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva értékesíti a Zalaegerszeg 0159/3 hrsz.-ú, „kivett rét és erdő” megnevezésű, 30.729 m² nagyságú ingatlan területét érintő, a Zegeofarm Bt. által készített földrészletek megosztásáról és telekhatár rendezési változási vázrajz alapján meghatározott 24.345 m² nagyságú kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló ingatlanrészt.

A tulajdonos az ingatlanrészt az értékbecslés szerinti áron Németh Enikő (8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi Géza utca 2.) részére adja el pályáztatás nélkül Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelete (vagyonrendelet) 36. § (3) bekezdése alapján.

A Zalaegerszeg 0159/3 hrsz.-ú ingatlan 24.345 m² területrészt eladási ára 10.955.250,- Ft, azaz tízmilliókilencszázötvenötezer-kettőszázötven forint.

A vevő által megfizetett 1.095.525,- Ft összegű pályázati biztosíték szerződéskötés esetén a vételárba beszámításra kerül.

Az önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot.

A vételár megfizetése egy összegben a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 30 napon belül esedékes.

A telekalakítással és az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket Németh Enikő viseli.

Az önkormányzat viseli az értékbecslés és az út kiszélesítése kapcsán felmerülő más célú hasznosítás eljárás költségeit.

A polgármester a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés aláírásáról gondoskodik.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2020. november 4.

***Balaicz Zoltán
polgármester***

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																
<p>Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mátyusok u 35/39.</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 1/2</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/64159/2020 2020.11.02</p> <p style="text-align: right;">Szektor : 51</p> <p>ZALAEGERSEZ Külterület: 0159/3 helyrajzi szám</p>																		
I. RÉSZ																		
<p>1. Az ingatlan adatai:</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">irányjelzet adatai művelési ág/kivett megnevezés/</th> <th style="text-align: center;">terület ha m2</th> <th style="text-align: center;">kat. t. jöv. k.É.Éll.</th> <th style="text-align: center;">csatlakozási pontok kat. jöv. ha m2 k.É.Éll.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a rét</td> <td style="text-align: center;">2,4720</td> <td style="text-align: center;">0,0000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>b erdő</td> <td style="text-align: center;">6,009</td> <td style="text-align: center;">1,55</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A földterület összes területe:</td> <td style="text-align: center;">8,4810</td> <td style="text-align: center;">1,55</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			irányjelzet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat. t. jöv. k.É.Éll.	csatlakozási pontok kat. jöv. ha m2 k.É.Éll.	a rét	2,4720	0,0000		b erdő	6,009	1,55		A földterület összes területe:	8,4810	1,55	
irányjelzet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat. t. jöv. k.É.Éll.	csatlakozási pontok kat. jöv. ha m2 k.É.Éll.															
a rét	2,4720	0,0000																
b erdő	6,009	1,55																
A földterület összes területe:	8,4810	1,55																
<p>2. bejegyző határozat: 4479/1979.09.06 Terheli a ZALAEGERSEZ Belföldi terület 4955 HRSE-t illető Víznyelvény használati jog</p>																		
II. RÉSZ																		
<p>1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 37493/1994.09.22 jogcím: jogutódlás jogállás: tulajdonos név: ZALAEGERSEZ MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖKONOMAI ÉRTÉKELÉSI IRODA cím: 8900 ZALAEGERSEZ Kossuth Lajos utca 17-19. törzsszám: 15734453</p>																		
III. RÉSZ																		
<p>1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45736/2000.09.16 Vezetékjog 3972 m2-re. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZÁMÍTÁSI ZRT. törzsszám: 10741900 cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 13.</p>																		
<p>2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43704/2010.09.07 Vezetékjog és biztonságjelző jelző 55 m2-re (22 kV-os fölkötés) jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741900 cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 13-13.</p>																		
<p>3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43704/2010.09.07 Vezetékjog és biztonságjelző jelző 58 m2-re (0,4 kV-os fölkötés) jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741900 cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 13-13.</p>																		
Folytatás a következő lapra																		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																

ZEGOFORM Bt.
8900 Zalaegerszeg, Gőcseji-Pataki F. u. 27.
Munkaszám: 00 / 2020

Zalaegerszeg
Külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 / 2 / 2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0159/3, 0169 helyrajzi számú földrészletek
megosztásáról, határrendezéséről,

M = 1:1500

* Vezetékhog: 43704/202018.09.07
E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI
ÁRAMSZÁLLÍTÓ ZRT. fővezeték 10741980
9027 Győr, Kandó K. u. 11-13.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés	
Hrsz.	Állásjel		Terület		AK	Hrsz.	Állásjel		Terület		AK			
	jel	műv.éga	Mín.o	ha m ²			jel	műv.éga	Mín.o	ha m ²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
0159/3				3.0729	73.27	0159/14	-	rét	5	2.4345	68.74	Vezetékhog: 45739/2009.10.16 E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZÁLLÍTÓ ZRT. 9027 Győr, Kandó K. u. 11-13 * Vezetékhog: 22 kV-os főkábel 0.4 kV-os földkábel	3844 m ²	
	a	rét	5	1.0000	31.30		5	1.0000	31.30	5	1.4345			37.44
			6	1.4720	38.42									
	b	erdő	5	0.6009	3.55	0159/15	-	erdő	5	0.6009	3.55		55 m ² 58 m ²	
0169	-	küvelt, közút	-	0.6419	-	0169	-	küvelt, közút	-	0.6794	-	Vezetékhog: 45735/2009.10.16 E.ON Észak-Dunántúli Áramh. ZRT.	435 m	
Összesen:				3.7148	73.27					3.7148	72.29			

A változás akaratainknak megfelelően történt.

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a költségen tartott földvédelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Zalaegerszeg, 2020. hó nap

Mezőgazdász

Zalaegerszeg, 2020. október 15.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a kellezéstől számított egy évig hatályos.

Zalaegerszeg, 2020. hó nap

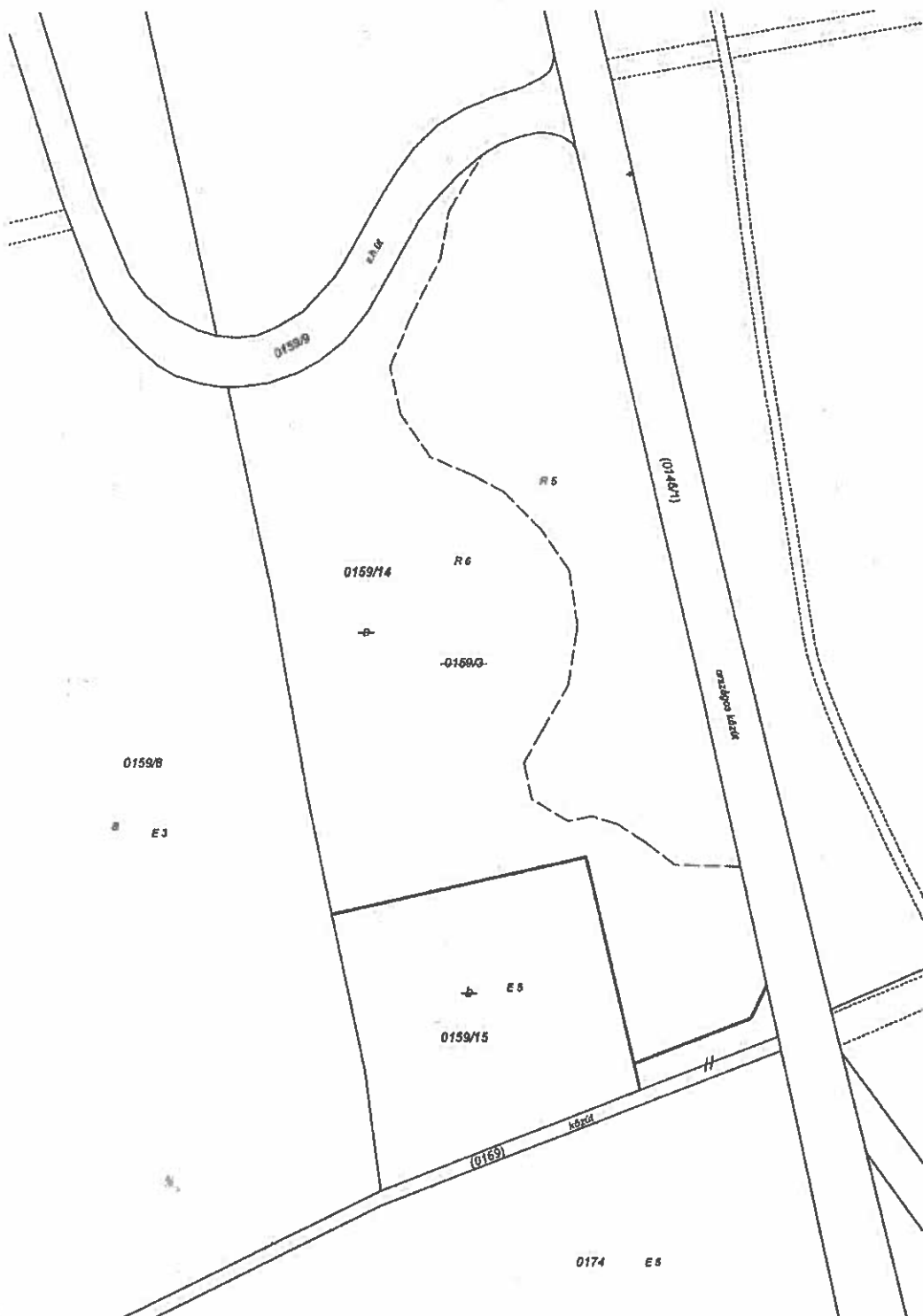
P.h. Záradékoló:

Ing. rend. min. száma: /

Készítő: Szabó Tamás
földmérő ig. száma: 6309 / 2013

Minőségét tanúsító: Szekeres József
Ing. rend. min. száma: 2077 / 2008

1/2020.11.17. 10:00:00



8900 Zalaegerszeg külterület 0159/3 hrsz
0159/3 hrsz

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri Hivatala
Megbízó címe:	Kossuth Lajos utca 17-19.

Ingtalan címe természetben:	8900 Zalaegerszeg külterület; 0159/3 hrsz
lípusa:	rét, erdő
funkciója:	levendulás kert

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2019. november 19.

Elfogadott végső értékek összesen:

fajlagos forgalmi érték, 0159/3 hrsz-ra	450,- Ft/m ² , azaz négy százötven forint/m ²
forgalmi érték a 0159/3 hrsz-ra	13.800.000,- Ft, azaz tizenhárommillió nyolcszáz ezer forint

