



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474  
E-mail: [mayor@zalaegerszeg.hu](mailto:mayor@zalaegerszeg.hu)

..... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2017. június 15-i ülésére

**Tárgy:** A Zalaegerszeg 0185/8 hrsz-ú ingatlan részterületének bérbeadása

**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!

A 3B Hungária Kft. GINOP-2.1.1-15 Vállalatok K+F+I tevékenységének támogatása című felhívásra benyújtott támogatási kérelmét a Gazdaságfejlesztési Programok végrehajtásáért Felelős Helyettes Államtitkárság vezetője támogatásra érdemesnek ítélte. A Zalaegerszeg és térsége települési szilárd hulladékainak kezelésére vonatkozó hulladékhasznosító projekt eredetileg a Zalaegerszeg 0182/16 hrsz-ú ingatlanon valósult volna meg. A 10166 m<sup>2</sup> területű, „kivett adótorony” megnevezésű ingatlanra ZMJV Önkormányzata a 3B Hungária Kft.-vel és a Szabadics Közmű- és Mélyépítő Zrt.-vel kötött bérleti szerződést 2016. január 1. napjától 2020. december 31. napjáig terjedő 5 éves időtartamra, az ingatlanon felépítendő „hulladékválogató gépek tárolására szolgáló csarnok” építésére a Szabadics Közmű- és Mélyépítő Zrt. kapott építési engedélyt 2016-ban.

A projekt megvalósítása során gondolni kellett azonban a projekt fejlesztéséhez kapcsolódóan a csarnok esetleges bővítésére is, amire a 0182/16 hrsz-ú ingatlan területe nem bizonyult elegendőnek, ezért a közelben új helyszínt volt célszerű keresni. Így került kiválasztásra a hulladékválogató projekt megvalósításához kedvezőbb feltételeket biztosító, szintén önkormányzati tulajdonú 0185/5 hrsz-ú ingatlan. Az új bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a felek a 0182/16 hrsz-ú ingatlanra kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

A Zalaegerszeg és térsége települési szilárd hulladékainak kezelésére vonatkozó hulladékhasznosító technológia fejlesztéséről szóló tájékoztatót a közgyűlés a 2017. április 13-i ülésén fogadta el.

A beruházás megkezdése előtt azonban meg kell teremteni az építés feltételeit. A 0185/5 hrsz-ú, a. alrészlet alatt felvett, „szántó” művelésű, 14 ha 7519 m<sup>2</sup> területű ingatlanra Gyergyák Szabolcs gazdálkodóval 2020. december 31. napjáig tartó haszonbérleti szerződés van érvényben, amelyet közös megegyezéssel módosítani szükséges tekintettel arra, hogy a haszonbérlet terület nagysága 12 ha 6568 m<sup>2</sup>-re csökken, másrészt a haszonbérleti szerződés módosítása nélkül nem lehet az ingatlanból kialakításra kerülő 0185/8 hrsz-ú ingatlan részterületét bérbe adni, ugyanis a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a haszonbérleti szerződés megfelelő módosítása.

Az építési engedély kiadásának feltétele volt a ZMJV Önkormányzatának tulajdonában álló zalaegerszegi 0185/5 hrsz-ú ingatlan 2017. április 18-tól hatályos ZÉSZ-nek megfelelő kialakítása, azaz megosztása. A telekalakítási eljárás folyamatban van, a 0185/5 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján széljegyként szerepel a változás átvezetése. A kialakuló 0185/8 hrsz-ú, „szántó, rét, csapadékvíz szikkasztó medence” művelési ágú ingatlan fejlesztéssel érintett részterületének művelési ágát meg kellett változtatni. A 0185/8 hrsz-ú ingatlan továbbosztásával alakítható ki a 0185/11 hrsz-ú ingatlan, amelynek a 3/b. számú mellékletet képező vázrajz tervezet szerinti, 25243 m<sup>2</sup>-es, a. jelű, „telephely” megnevezésű alrészletét kívánja bérbe venni a 3B Hungária Kft. és Szabadics Közmű és Mélyépítő Zrt. öt éves időtartamra. Mivel a 0185/8 hrsz-ú ingatlan kialakítása folyamatban van, és ezt követően kerül továbbosztásra, ezért a 0185/11 hrsz-ú ingatlan bérbeadásáról csak feltételesen lehet döntést hozni. A kérelem az előterjesztés 1. számú mellékletét, az ingatlan tulajdoni lapja az előterjesztés 2. számú mellékletét, a telekalakítási vázrajzok a 3/a. és 3/b. számú mellékletét képezik.

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása érdekében értékbecslést készítettünk független ingatlanforgalmi szakértővel. A szakértő a kialakuló 0185/8 hrsz-ú ingatlan 26138 m<sup>2</sup>-es részterületének, azaz a későbbiekben kialakítandó 0185/11 hrsz-ú ingatlanok a piaci értékét bruttó 20.500.000,- Ft-ban állapította meg. Az értékbecslés alapján az ingatlan fajlagos m<sup>2</sup> ára bruttó 784,- Ft. A bérleti díj mértékét a szokásos 10 éves megtérülési díj figyelembevételével havi bruttó 164.920,- Ft-ban javasoljuk meghatározni. A javasolt bérleti díjat a 3B Hungária Kft. és Szabadics Közmű és Mélyépítő Zrt. elfogadta. Az értékelési bizonyítvány az előterjesztés 4. számú mellékletét képezi.

Időközben a Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Földhivatali Osztálya 10831/4/2017. ügyiratszámú határozatával engedélyezte a megosztás előtti 0185/5 és 0185/7 hrsz-ú ingatlanok fejlesztéssel érintett részterületének, és a ZÉSZ-nek megfelelően útként leválasztott területeknek a végleges más célú hasznosítását. A határozat az előterjesztés 5. számú mellékletét képezi.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdés 2. b) pontja értelmében a 10 millió forinttól 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a közgyűlés kérelemre az adott eset összes körülményének mérlegelése alapján pályáztatás nélkül is eljárhat.

A **Műszaki Bizottság** 2017. június 6-i ülésén az előterjesztést 97/2017. számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag – 11 igen szavazattal – támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** 2017. június 7-i ülésén 107/2017. számú határozatával az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** 2017. július 7-i ülésén 115/2017. számú határozatával 9 igen egyhangú szavazattal – jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartotta az előterjesztést.

Kérem a T. Közgyűlést, szíveskedjen dönteni a telekalakítási eljárás során kialakuló zalaegerszegi 0185/11 hrsz-ú ingatlan 25243 m<sup>2</sup>-es a. jelű alrészletének a 3B Hungária Kft. és Szabadics Közmű és Mélyépítő Zrt. részére történő bérbeadása ügyében.

### **Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata pályáztatás nélkül, öt év határozott időre bérbe adja a zalaegerszegi 0185/5 hrsz-ú ingatlan megosztásával kialakuló 0185/8 hrsz-ú ingatlan továbbosztásával létrejövő 0185/11 hrsz-ú ingatlan 25243 m<sup>2</sup>-es, a. jelű alrészletét a 3B Hungária Kft. és Szabadics Közmű és Mélyépítő Zrt. Konzorcium részére a Zalaegerszeg és térsége települési szilárd hulladékainak kezelésére vonatkozó hulladékhasznosító technológia fejlesztés megvalósítása céljára.

A bérleti szerződésben szerepeltetni kell:

- Szerződő felek előzményként rögzítik, hogy a bérlők – konzorcium tagjaiként – GINOP-2.1.1-15-2016-00904 azonosító számon támogatási szerződést kötöttek a Vállalatok K+F+I tevékenységének támogatása - Új berendezések kifejlesztése a vegyes gyűjtésű szilárd települési hulladékok kis és közepes kapacitású technológiai rendszerének hazai gyártására megnevezésű pályázati felhívás keretében. Az önkormányzat a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg tulajdonosi hozzájárulást ad ki a 0185/11 hrsz-ú ingatlan telephelyként történő cégbírósági bejegyeztetése érdekében, valamint a projekt megvalósításához és üzemeltetéséhez.
- Az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a zalaegerszegi 0185/5 hrsz-ú ingatlan melyből megosztással alakul a 0185/8 hrsz-ú ingatlan, majd annak továbbosztásával a 0185/11 hrsz-ú ingatlan (továbbiakban: ingatlan).
- Az önkormányzat pályázati eljárás lefolytatása nélkül bérbe adja, bérlők pedig bérbe veszik a kialakuló 0185/11 hrsz-ú ingatlan 25243 m<sup>2</sup>-es a. jelű alrészletét a bérleti szerződés hatálybalépését követő 5 éves időtartamra.
- A bérleti díj mértéke 129.858,- Ft + ÁFA/hó, azaz százhuszonkilencezer-nyolcszázötvennyolc forint + ÁFA/hó. A bérlők a bérleti díjat egyetemlegesen, havonta előre, minden hónap 15-ig kötelesek megfizetni az önkormányzatnak az OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11749008-15432704 számú számlájára. A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj minden évben az infláció (a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex) mértékével megemelkedik, amelyről a bérbeadó a bérlőket írásban tájékoztatja.
- A bérleti díj késedelmes fizetése esetén az önkormányzat a Ptk. szerinti késedelmi kamat felszámítására jogosult.
- Az önkormányzat a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlemény zavartalan használatáért szavatosságot vállal.
- A bérlők tudomásul veszik, hogy a bérleményt albérletbe nem adhatják, valamint annak használatát a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül másnak nem engedhetik át.
- A bérlők saját költségükön kötelesek gondoskodni a bérleti jogviszony időtartama alatt az ingatlan karbantartásáról és tisztántartásáról.
- A bérlők kötelesek az ingatlant a bérleti szerződésnek megfelelően használni. A bérlők kötelezettséget vállalnak az ingatlannal kapcsolatos tűzrendészeti, balesetvédelmi szabályok betartására, és felelősek minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
- A bérlők felelősséggel tartoznak az ingatlanon a bérlő vagy a beleegyezésükkel ott tartózkodó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáért és az eredeti állapot helyreállításáért, továbbá a kár megtérítéséért. A bérlők felelnek az általuk bérelt ingatlanon harmadik személyeknek okozott károkért.
- Bérlők tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanra a 4955 hrsz-ú ingatlan javára vízelvezetési szolgalmi jog, az FGSZ Zrt. javára bányaszolgalmi jog és az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékjog került bejegyzésre. A bérlő tűrni köteles, hogy a szolgalmi jog és a vezetékjog jogosultjának (továbbiakban: jogosult) képviselője az ingatlan területére bármely napszakban – időkorlátozás nélkül – a vezeték ellenőrzése, karbantartás és hibaelhárítás céljából belépjen. A jogosult a munkálatok megkezdéséről – kivéve az azonnali és sürgős hibaelhárítás esetét – 15 nappal korábban köteles értesíteni a bérlőket. A jogosult az elhelyezett vezeték javítása, cseréje, illetve bármilyen más, az ingatlan igénybevételével járó munkák esetén a keletkező károkat köteles megtéríteni.

- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (11) bekezdése alapján a bérlők jelen szerződés aláírásával vállalják, hogy
  - a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesítik,
  - b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használják,
  - c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
- A bérlőknek – Nvtv. 3.§ (2) bekezdése alapján – cégszerűen aláírt módon nyilatkozniuk kell, hogy átlátható szervezetek. A nyilatkozat a bérlet szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
- A bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a haszonbérlelővel 2012. augusztus 2-án kötött és 2016. március 11-én módosított haszonbérleti szerződés 2. számú módosítása, és azzal kapcsolatban felmerülő elszámolás.
- Az ingatlanon megvalósuló épület/épületek jogi helyzetének rendezése érdekében a bérleti szerződést felül kell vizsgálni, amelyet szerződő felek megállapodása alapján a bérlők kötelesek a használatbavételi eljárás jogerős lezárultát követően haladéktalanul kezdeményezni.
- A szerződés lejárta előtt hat hónappal felek a bérleti szerződés esetleges módosításáról, vagy fenntartásáról egyeztetést tartanak.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a 3B Hungária Kft.-vel és a Szabadics Közmű és Mélyépítő Zrt. vel kötendő bérleti szerződés aláírására.

**Határidő:** A bérleti szerződés megkötésére: 2017. június 30.  
A haszonbérleti szerződés módosítására: 2017. szeptember 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2017. június 8.




**Balaicz Zoltán**  
polgármester

# 3Bhungária

Magyarországi és Lengyelországi Közműszolgáltató és Építőipari - Hungary and Poland Utility Services and Construction - Magyarország és Lengyelország Közmű- és Építőipari Szolgáltató és Építőipari Társaság

ZM.JV.  
Polgármesteri Hivatala

Zalaegerszeg, 2017.05.23

Balaicz Zoltán polgármester úr részére

8900 Zalaegerszeg  
Kossuth l. u. 17-19.

**Tárgy:** BÜSIAK – PUSZTAJ Hulladékfeldolgozó- BÉRELETI SZERZŐDÉSE  
a SZABADICS ZRT. ÉS 3B HUNGÁRIA KFT. KONZORCIUM RÉSZRE  
GINOP-2.1.1-15 Vállalatok K+F+i tevékenységének támogatása pályázat  
megvalósítására

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelettel kérem Önt, hogy szíveskedjen segíteni a fenti tárgyban felmerült alábbi probléma megoldásában.

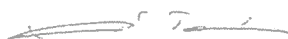
Cégünk 2015.12.30-án, a 0182/16 hrsz-ú 10166 m<sup>2</sup> területre 5 évre megkötött bérleti szerződést kötött ZMJV Önkormányzatával, mely a közben felajánlott, kedvezőbb telekválasztás miatt módosult.

Az új számunkra kiválasztott építési területre helyrajzi száma: 0185/8, melyre még nem készült el a bérleti szerződés. Az Építésügy Hatósághoz be lettek adva a hulladék-válogatómű építési engedélyezési és kivitelei tervei.

Kérem szíves közbenjárását ezen szerződés elkészítésében, valamint a 2015.12.30-án kelt szerződés felmondásában.

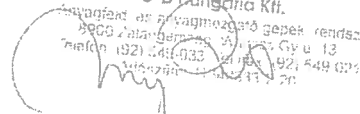
Segítségét előre is köszönöm!

Tisztelettel:



Kovács Tamás Gyula  
SZABADICS Közmű- és Mélyépítő Zrt.  
KONZORCIUM tag

3 B Hungaria Kft.  
Magyarországi és Lengyelországi Közműszolgáltató és Építőipari Társaság  
8900 Zalaegerszeg, Kossuth l. u. 13  
Tel: (92) 449-033 Fax: (92) 449-032  
E-mail: info@3bhungaria.hu



Nagy Zoltán  
3B Hungaria Kft.  
KONZORCIUM tag

3B Hungaria Kft. H-8900 Zalaegerszeg, Wlassics Gyula u. 13. • Tel: +36 92/549-033 • Fax: +36 92/549-021 • E-mail: info@3bhungaria.hu • www.3bhungaria.hu  
BUDAPEST BANK GE Capital Services: HUF 10104961-01191362-00900001 • EUR IBAN: HU11 1010 4961 0119 1300 0000 0300 • Swift: BUDAHUHB • ÚJKVAT-12 • HU 11342333



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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám:30005/35734/2017

2017.05.30

ZALAEGERSZEG

Szektor : 5a

Kulterület 0185/5 helyrajzi szám

Számjegy: 38329/2017 2017.05.18

Telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelem, ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.ter.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fill.	ter. kat.jöv
	min.o		ha m2 k.Fill
a szántó	14.7519	135.29	
	5		2.2687 35.39
	6		3.6537 35.44
közégsz. mintatér	7		8.8295 64.46
b erdő -	5	1382	1.11
A földrészlet összes területe:	14.9401	136.40	

2. bejegyző határozat: 40465/2004.08.05

Terheli a ZALAEGERSZEG Belterület 4955 HRSE-t illető Vízfelvétési szolgálmi jog

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40465/2004.08.05

eredeti határozat: 37493/1994.09.22

jogcím: jogutódlás 37493/1994.09.22

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.

törzsszám: 15734453

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40465/2004.08.05

Önálló szöveges bejegyzés a 0185/2.helyrajzi ingatlan megosztásával keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30895/2007.01.17

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területéből 1.ha 2285 m2 beolvadt a 0185/4 helyrajzi számú ingatlanba --telekalakítás- jogcímén.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 38499/2007.04.02

Bányaszolgalmi jog

Csatolt munkarészek alapján.

jogosult:

név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSEVENYTÁRSASÁG törzsszám: 12543331

cím: 8800 SIÓFOK Tanácsház út 5

Folytatás a következő lapon

ZMKH ZJH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály  
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mátyások u. 25-29

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/35734/2017

2017.05.30

ZALAEGERSZEG

Sektor : 53

Külterület 0185/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31720/2013.02.04  
eredeti határozat: 5017/1980.09.03  
Bányászolgalmi jog és biztonsági övezet .  
jogosult:  
név: FGSE FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12543331  
cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház út 5
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 43907/3/2013.09.25  
Vezetékjog és biztonsági övezet .  
157m2-re.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980  
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 39158/2014.04.03  
Vezetékjog  
145 m2-re.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980  
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 46621/2/2014.07.21  
Tartós környezetkárosodás  
263-1/14/2012/I.  
jogosult:  
név: NYUGAT-DUNÁNTÚLI KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI FELÜGYELŐSÉG  
cím : 9700 SZOMBATHELY Vörösmarty utca 2
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 37643/2017.05.03  
Önálló szöveges bejegyzés telekalkulációs eljárás megindítása (800.066/1/2017).
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 38051/2017.05.12  
Önálló szöveges bejegyzés földminősítési eljárás megindítása.

Et a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható

TULAJDONI LAP VEGE



**Mérőpont Bt.**  
 8900 Zalaegerszeg, Holub József utca 5.  
 Munkaszám: 13/2017

**Zalaegerszeg**  
 külterület  
 Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1251/2017

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0184,0185/5,0185/7 helyrajzi számú földrészlétek megosztásáról

Méretarány: 1:2500

ERKÉSZETI	
ERKÉSZETI	ELŐNEGO
TERVEZÁSI	TERVEZÉSI
ERKÉSZETI 2017. Máj. 18.	
ERKÉSZETI	
TERVEZÁSI	

A telektelekítés: a ...../...../20... számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem.  
 Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozati jogerőre emelkedéséig szemléltetve egy évig hatályos.

A változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes.

A változás akaratunknak megfelelően történt.

A művelési évek, minőségi osztályok és a földminősítési mintatervek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

Zalaegerszeg, 2017. .... hó ..... nap

Mezőgazdász: .....

Zalaegerszeg, 2017. április 13.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezési számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztatni kell.

Készítő, minőségjel tanúsító

Zalaegerszeg, 2017. .... hó ..... nap

F. n. Záradékot .....  
 Ing. föld. min. száma: .....



**Mérőpont Bt.**

8900 Zalaegerszeg, Holub József utca 5.

Munkaszám: 14/2017

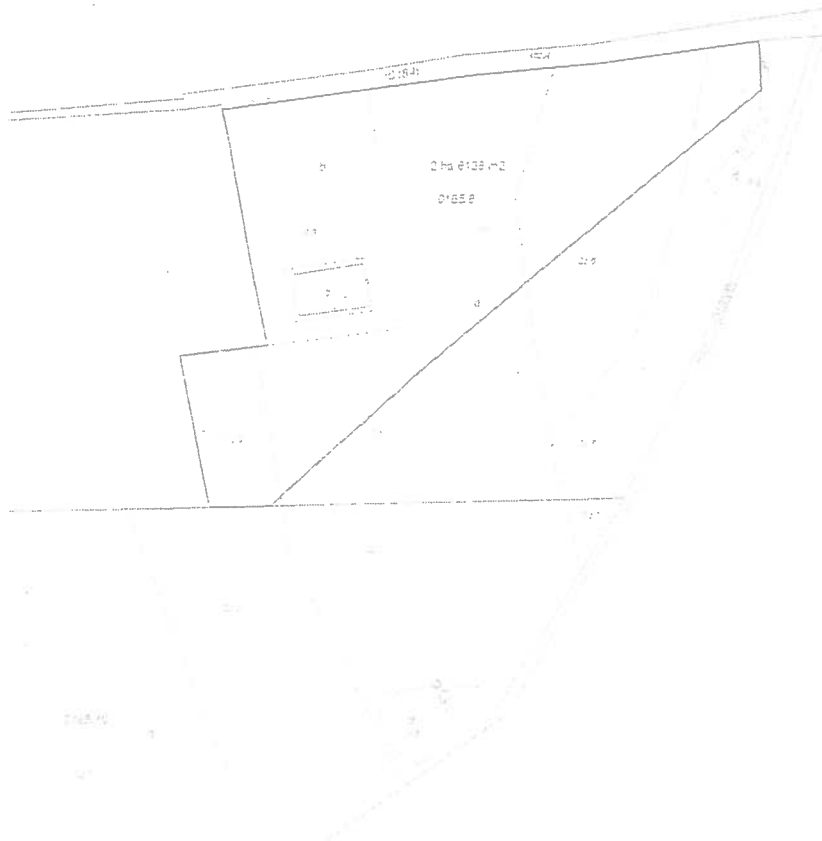
Zalaegerszeg  
külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/XXXX/2017

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 0185/8 helyrajzi számú földrészlet tervezeti megosztásáról

Méretarány: 1:2500



A változás akaratainknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

.....

Zalaegerszeg, 2017. április 27.

Készítő, minőséget tanúsító

**SZABÓ LÁSZLÓ**  
okl. földrendező uzenmmémék  
Eng. sz. 3325/2008  
Ingatlan rend. min. száma: 1097/1991  
Geodéziai terv min. sz. GD-T/20-0168  
8900 Zalaegerszeg, Holub J. u. 5.

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintateretek fellüktetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

Zalaegerszeg, 2017. .... hó ..... nap

Mezőgazdász: .....

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Zalaegerszeg, 2017. .... hó ..... nap

P.h.

Záradékoló: .....

Ing. rend. min. száma: .....

## I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, ÖSSZEFOGLALÓ

## I.1. Értékelési bizonyítvány, megbízás tárgya és értéke

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai	
Az ingatlan megnevezése:	Szántó, erdő
Irányítószám:	8900
Település:	Zalaegerszeg
Elhelyezkedés:	Külterület
Várható helyrajzi szám:	0185/8
Tulajdonviszonyok	
Tulajdonos neve, tulajdoni hányada:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Értékelt érdekeltség:	Tiszta tulajdonjog
Az ingatlan főbb jellemzői	
Területe összesen (0185/8) hrsz:	26 138 m <sup>2</sup>
Műtárgyak:	nincs
Jelenlegi funkció:	szántó, fásított terület, szikkasztó
Értékbecslés	
Értékbecslés célja:	Piaci forgalmi érték meghatározás
Értékbecslésnél alkalmazott módszerek:	Összehasonlító adatokon alapuló értékelési eljárás
Megrendelő:	Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala
Értékbecslés fordulónapja	
2017. április 25.	
Értékbecslés érvényessége	
A fordulónaptól számított 180 nap.	
Megállapított érték	
Az értékelt ingatlan piaci értéke,	20.500.000 Ft. azaz
kerekítve:	húszmillió-ötszáz ezer forint
A megállapított érték, amennyiben az értékesítést ÁFA terheli, bruttó ÁFA-t is tartalmazó értéknek tekintendő, amennyiben ÁFA nem terheli, akkor végső piaci forgalmi értéként kezelendő.	

Zalaegerszeg, 2017. április 27.

Készítette:

Simon Péter  
Ingatlan vagyoneértékelő  
EUFIM



Zala Megyei Kormányhivatal  
Zalaegerszegi Járási Hivatal

Ügyiratszám: 10381/4/2017

Telefon: (36-92) 597-633; 597-500/7033 m.

Tárgy: Termőföld végleges más célú  
hasznosításának engedélyezése

HATÁROZAT

A 3B Hungária Kft (5900 Zalaegerszeg, Wlassics Gy. u. 13.) kérelmének helyt adva:

- > Zalaegerszeg 0185/5 hrsz-ú, 3941 m<sup>2</sup> nagyságú 5,15 Ak értékű 5. m. o. szántó művelési ágú földrészlet,
- > Zalaegerszeg 0185/5 hrsz-ú, 5373 m<sup>2</sup> nagyságú 5,21 Ak értékű 6. m. o. szántó művelési ágú földrészlet,
- > Zalaegerszeg 0185/5 hrsz-ú, 1 ha 1139 m<sup>2</sup> nagyságú 8,13 Ak értékű 7. m. o. szántó művelési ágú földrészlet,
- > Zalaegerszeg 0185/5 hrsz-ú, 498 m<sup>2</sup> nagyságú 1,30 Ak értékű 6. m. o. rét művelési ágú földrészlet,
- > Zalaegerszeg 0185/7 hrsz-ú, 6145 m<sup>2</sup> nagyságú 16,03 Ak értékű 6. m. o. rét művelési ágú földrészlet,

Összesen: 2 ha 7096 m<sup>2</sup> nagyságú, 36,82 Ak értékű termőföld végleges más célú hasznosítását – hulladékfeldolgozó csarnok építése valamint utak kialakítása céljára –

engedélyezem.

A termőföld más célú hasznosítására kiadott engedély, ha a hasznosítás megkezdésére négy év alatt nem kerül sor, érvényét veszti. Érvényét veszti az engedély akkor is, ha az engedély jogosultja írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond.

A termőföld más célú hasznosítására kiadott engedély nem mentesíti a beruházót az ügyben érdekelt más hatóságok engedélyének beszerzése alól.

A beruházás megvalósítását követően az engedélyezett célnak megfelelő terület-felhasználási követő 30 napon belül a szükséges melléletek csatolásával a művelési ágváltozást hivatalunkhoz be kell jelenteni.

A Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály mint talajvédelmi hatóság, nyilatkozatát a ZAF/010/01036-2/2017/T03. szám alatt az alábbi feltételekkel megadta:

AGRARÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY

FÖLDHIVATALI OSZTÁLY

3900 Zalaegerszeg, Martonk uja 35-35

Telefon: (36 92) 597-633, Fax: (36 92) 597-631, E-mail: foldhivatal.zalaegerszeg@zala.gov.hu

Honlap: www.kormanyhivatal.nuhivatala

A termőföld minőségi védelme követelményeinek való megfelelés érdekében:

- A hulladék-feldolgozó csarnok, a kapcsolódó létesítményei, valamint valamennyi földmunkával járó tevékenység tervezése és megvalósítása során biztosítani kell, hogy káros környezeti hatások (pl. talajszennyezés, építési törmelék, kommunális hulladék, talajtaposás, erózió, stb.) az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak és, hogy az érintett és a környező termőföldön a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.
- A beruházó (építető) a földmunkavégzések során köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmenéséről (az alsóbb nem humuszos talajrétegektől elkülönített letermeléséről, tárolásáról, védelméről) és hasznosításáról.
- A humuszos termőréteget a fentebb hivatkozott 2/2017 munkaszámú talajvédelmi törvényben leírtaknak megfelelően helyben, – a beruházási célra kivett területen belül – az eredeti funkciójának megfelelően, legfelső talajréteggént kell felhasználni úgy, hogy a kialakított felső humuszos termőréteg vastagsága az eredeti humuszos termőréteggel együtt az 1 métert ne haladja meg és, hogy a felszíni lefolyási viszonyok ne változzanak meg kedvezőtlenül, és ne alakuljanak ki sem vízmosásos, sem lefolyástalan területek.
- Az elterített humuszos talajréteget az eredeti humuszos szinthez össze kell dolgozni, művelni, ezért az egy menetben elterített humuszos talajréteg vastagsága nem haladhatja meg a 25 cm-t.
- A mentett humuszos termőrétegek a fentiekől eltérő felhasználása csak a talajvédelmi hatóság előzetes írásbeli jóváhagyásával / engedélyével történhet.
- A földmunkák során mentett humuszos termőréteg a földmunkák során keletkező vagy egyéb mélyedések feltöltésére, vagy töltés építésre nem alkalmazható.
- A földmunkavégzés során kitermelésre kerülő altalaj termőföldön nem kerülhet elterítésre. (A beruházási célra kivett területen az altalaj tereprendezésre felhasználható, de ebben az esetben is biztosítani kell, hogy a humuszos termőréteg ne kerüljön eltemetésre, hanem legfelső talajréteggént kerüljön hasznosításra.)
- A földmunkavégzés időpontját a talaj aktuális nedvességtartalmára figyelemmel kell megválasztani.
- A mentett humuszos termőréteg mennyiségéről és felhasználásáról a beruházó köteles külön nyilvántartást vezetni, amely tartalmazza a mentett humusz mennyiségét, minőségét felhasználás előtti deponálásának helyét, felhasználásának pontos helyét módját.
- A munkák befejezését követően a humuszelszámolást írásban meg kell küldeni a talajvédelmi hatóság részére.
- A beruházó köteles a talaj védelmével kapcsolatos tevékenysége dokumentumait 5 évig megőrizni.
- A munkák megkezdésének és befejezésének időpontját 5 nappal korábban írásban be kell jelenteni szakhatóságunk részére.

Tájékoztatom a kérelmezőt, hogy a más célú hasznosítás megkezdésének napját a munkák megkezdésének időpontját legalább 2 nappal korábban írásban be kell jelenteni a hatóságunk részére.

A kérelemben foglaltak szerint a 3B Hungária Kft-t (8900 Zalaegerszeg, Wlassics Gy. u. 13.) hulladékfeldolgozó csarnok építése valamint utak kialakítása céljára – a Zalaegerszeg 0186/5 és 0185/7 hrsz-ú földrészteltek területéből 2 ha 7096 m<sup>2</sup> nagyságú, 36,82 Ak értékű termőföld igénybevételéért 1.296.900,- Ft – azaz – egymillió kétszázkilencvandrazer kilencszáz forint földvédelmi járulék megfizetésére kötelezem.

A járulék teljes összegének megfizetése a beruházás megkezdése napján esedékes.

**AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY**

**FÖLDHIVATALI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 33-39

Telefon: (36 92) 397-500 Fax: (36 92) 397-501. E-mail: földhivatal.zalaegerszeg@zala.gov.hu,  
Honlap: www.kormanyhivatal.hu/huzala

A földvédelmi járulékot a Zala Megyei Kormányhivatali Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10049006-01040030-00000000 számú számlára kell befizetni, átutalással vagy készpénz átutalási megbízással.

Az átutalási megbízásra, illetve a készpénz átutalási megbízásra kérem ráírni: Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Földhivatali Osztálya 10381/4/2017 sz. határozat, földvédelmi járulék.

A földvédelmi járulék fizetése alóli felmentés nem adható, részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető. A határidőre meg nem fizetett földvédelmi járulék adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

Felhívom az engedélyes figyelmét, ha a fizetési kötelezettségnek határidőben nem tesz eleget, késedelmi pótlékot kell megfizetnie. A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-ös része. A késedelmi pótlékot pénzfizetési kötelezettség esetén a teljesítési határidő utolsó napját követő naptól kell számítani.

Határozatom ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Zala Megyei Kormányhivatali Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához címzett, de a Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Földhivatali Osztályára benyújtott fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés földvédelmi igazgatási szolgáltatási díja 37.000,- Ft, melyet a Zala Megyei Kormányhivatali Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályának 10049006-00303004-00000000 számú számlára történő utalással, vagy készpénz átutalási megbízással lehet kiegyenlíteni. A befizetési igazolási hivatalunkhoz meg kell küldeni.

A fellebbezést az ügy összes iratával a fellebbezési határidő leteltétől számított nyolc napon belül fel kell terjeszteni a fellebbezés elbírálására jogosult hatósághoz, kivéve, ha a földhivatal a megtámadott döntést a fellebbezésben foglaltaknak megfelelően kijavítja, kiegészíti, módosítja, visszavonja vagy a fellebbezést érdemi vizsgálat nélkül elutasítja. A földhivatal a fellebbezést megküldi a szakhatóságoknak. Ha a fellebbezés alapján a hatóság megállapítja, hogy döntése jogszabályt sért, a döntését módosítja vagy visszavonja. A hatóság a fellebbezés esetén a nem jogszabálysértő döntést akkor is visszavonhatja, illetve a fellebbezésben foglaltaknak megfelelően módosíthatja, ha a kérelemben foglaltakkal egyetért, feltéve, hogy az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél. Ha a fellebbezésnek megfelelően a hatósági döntést a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 100. §-ban foglaltak szerint nem módosítják, vagy nem vonják vissza, a fellebbezésről az annak elbírálására jogosult hatóság dönt. A Zala Megyei Kormányhivatali Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályának, mint másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja; ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz. A másodfokú döntést hozó hatóság a döntést helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti.

#### AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY

##### FÖLDHIVATALI OSZTÁLY

3603 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39

Telefon: (36 92) 697-630 Fax: (36 92) 697-631 E-mail: földhivatal.zalaegerszeg@zala.gov.hu,  
Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

## INDOKOLÁS

A 3B Hungária Kft (8900 Zalaegerszeg, Wlassics Gy. u. 13.) 2017. május 12. napján kérte a rendelkező részben foglalt termőföld végleges más célú hasznosításához – hulladékfeldolgozó oszarnok építése valamint utak kialakítása céljára - a Földhivatal engedélyét. A kérelmet és a 2017. május 22. napjáig hivatalunkhoz érkezett mellékleteit megvizsgáltam és a következőt állapítottam meg:

- 2017. május 19. napján tartott helyszíni szemlén megállapítást nyert, hogy a kérelemben megjelölt földrészek területén megkezdett beruházás nem látható. Az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzettek szerint hasznosítottak, gyommentesek. A tervezett igénybevétel a lehető legkisebb területi mértékre korlátozott, az átlagostól gyengébb minőségű termőföldre irányul valamint a meglévő utak bővítése miatt helyhez kötöttek minősül. A helyszíni szemléről jegyzőkönyv készült.
- A más célú igénybevétel engedélyezhető mert a tervezett igénybevétel földvédelmi érdeket nem sért, a szükséges munkarészek csatolása megtörtént.
- A Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály mint talajvédelmi hatóság nyilatkozatát a ZAF/010/01036-2/2017/T23. számon az alábbival indokolta.

Az elsőfokú földvédelmi hatósági eljárásban „termőföld minőségi védelme követelményeinek való megfelelés” talajvédelmi szakkérdésében a szakmai véleményemet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 324/2016 (XII. 2.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés, 1. melléklet A) rész II. 7. ponti előírásai alapján, a rendelkező részben foglaltak szerint adtam ki mert az előírtak betartása mellett a 2 ha 7096 m<sup>2</sup> termőföld tervezett célokra történő igénybevétele talajvédelmi érdeket nem sért.

A rendelkező részben meghatározott termőföld végleges más célú hasznosításáért az igénybevevő 3B Hungária Kft (8900 Zalaegerszeg, Wlassics Gy. u. 13.) részére a földvédelmi járulékokat a következők szerint állapítottam meg:

- Zalaegerszeg 0185/5 hrsz-ú, 5. m. o. szántó, művelési ágú földrészlet, 3941 m<sup>2</sup> nagyságú  
6,15 Ak x 56.000 = 344.400,- Ft
- Zalaegerszeg 0185/5 hrsz-ú, 6. m. o. szántó, művelési ágú földrészlet, 5373 m<sup>2</sup> nagyságú  
5,21 Ak x 35.000 = 182.350,- Ft
- Zalaegerszeg 0185/5 hrsz-ú, 7. m. o. szántó, művelési ágú földrészlet, 1 ha + 139 m<sup>2</sup>  
nagyságú 8,13 Ak x 20.000 = 162.600,- Ft
- Zalaegerszeg 0185/5 hrsz-ú, 8. m. o. rét, művelési ágú földrészlet, 498 m<sup>2</sup> nagyságú 1,30 Ak  
x 35.000 = 45.500,- Ft
- Zalaegerszeg 0185/7 hrsz-ú, 8. m. o. rét, művelési ágú földrészlet, 6145 m<sup>2</sup> nagyságú 16,03 x  
35.000 = 561.050,- Ft

---

**AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY**

**FÖLDHIVATALI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 33-35

Telefon: (36 92) 567-800, Fax: (36 92) 567-631, E-mail: földhivatal@zalaegerszeg.zala.gov.hu,

Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

---



Összesen: 1.295.900,- Ft - azaz - egymillió kettőszázkilencvenötezer kilencszáz forint földvédelmi járulék.

A fentieket figyelembe véve a kérelmezett termőföld más célú hasznosításához az engedélyt megadtam.

A határozat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 7., 9., 10.-13/A. és 43.-44. §-ában, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 28 § - 28/A §-ain alapul.

A fellebbezési jogot a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 96. § (1) bekezdése biztosítja. A fellebbezés díjának megállapítása földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 8.) FM rendelet 2. § (1) és (3) bekezdésére alapján történt.

A földvédelmi járulék a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Törvény 21. § (1) és (2) bekezdése valamint az 1. számú melléklete alapján került megállapításra.

A hatáskört és illetékességet, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 36. § c. pontján és 37. § (1) bekezdésén valamint 1. mellékletében illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 36/2015. Korm. rendelet (III. 30.) 1. mellékletében foglaltak határozzák meg.

Zalaegerszeg, 2017. május 22.

Dr. Koczka Osaba járási hivatalvezető nevében és megbízásából:



Ferencziné Németh Gabriella  
osztályvezető

A határozatot kapták:

1. 3B Hungária Kft  
8900 Zalaegerszeg, Wlassics Gy. u. 13
2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata  
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.
3. Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi És Környezetvédelmi Főosztály  
Növény- és Talajvédelmi Osztály  
8900 Zalaegerszeg, Kinizsi u. 81. Hiv. szám: ZAF/C10/D1036-2/2017/T23

AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY

FÖLDHIVATALI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 36-39  
Telefon: (36 92) 597-850 Fax: (36 92) 597-221, E-mail: foldhivatal.zalaegerszeg@zala.gov.hu  
Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala