



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105, fax: 92/311-474
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2014. szeptember 18-i ülésére

Tárgy: Volt Gazdasszonyképző (Zalaegerszegi 0807/4 hrsz-ú ingatlan - Ságodi Ipartelep) értékesítése

Előterjesztő:

Gyutai Csaba polgármester

Készítette:

Városfejlesztési és Tervezési Osztály
Czikora Róbert

Egyeztetve:

ZALAVÍZ Zrt-vel

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési
Bizottság
Gazdasági Bizottság
Ságodi Településrészi Önkormányzat

Közgyűlésre meghívást kap:

Varga György – Zalaegerszeg, Fakopáncs u. 3.

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

Közgazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A Zalaegerszeg 0807/4 hrsz-ú, 2.831 m² területű, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű (volt Gazdasszonyképzőként ismert) külterületi ingatlan értékesítését már évek óta tervezzük, mivel annak korábbi kezelője, a Páterdombi Szakképző Iskola nem tudta biztosítani az ingatlan oktatási célú hasznosítását. Így az ingatlan és a rajta lévő épület kihasználatlan, üres, és egyre rosszabb állapotba kerül, állaga folyamatosan romlik. 2010. év őszén a Páterdombi Szakképző Iskola által végzett korábbi épületbővítés telekkönyvi feltüntetése is megtörtént, így az ingatlan telekkönyvi nyilvántartási állapota összhangba került a tényleges beépítettséggel. Az ingatlan légifotós helyszínrajza az előterjesztés *1. mellékletében* található.

A befektetői érdeklődés hiánya miatt 2012. év végén ez az ingatlan is bekerült a Városfejlesztő Zrt. Deák téri tömbrekonstrukciójában tervezett társasház megépítéséhez, illetve a ZALAVÍZ Zrt. által bonyolított akvizícióhoz (üzletrész-vásárlás) szükséges hitelfedezetének biztosítására szolgáló ingatlanportfolióba a ZMJK 264/2012. (XII.20.) számú, zárt ülésen hozott határozat alapján. Így az ingatlant a ZALAVÍZ Zrt. részére biztosított hitel fedezeteként szolgáló, a Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt-t (1027 Budapest, Kapás u. 6.-12.) megillető jelzálog terheli, mely a jelen előterjesztés *2. mellékletében* elhelyezett tulajdoni lapon is látható.

Varga György (Zalaegerszeg, Fakopáncs u. 3.) vállalkozó 2014. augusztus hó végén a Zalaegerszeg 0807/4 hrsz-ú ingatlan megvásárlási lehetőségéről érdeklődött a Polgármesteri Hivatalnál. Az ingatlan elidegenítésének nincs elvi akadály - hiszen ez volt az önkormányzat eredeti szándéka is az iskolai képzés megszűnése után -, de ehhez szükség van a tulajdoni lapra bejegyzett jelzálog törlésére.

Ezért felkértük a ZALAVÍZ Zrt-t, tisztázza a hitelt folyósító Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt-vel, hogy felmerül-e a fedezetkiváltás igénye, vagy a ZALAVÍZ által már eddig megfizetett törlesztő-részletek miatt lecsökkent hitelállomány miatt arra már nincs szükség. Amennyiben a jelzálog törlése csak fedezetkiváltással történhet meg, a ZALAVÍZ Zrt. jogosult a ZMJK 264/2012. (XII.20.) határozat 2. pontjában foglalt rendelkezésnek megfelelően rendelkezésre álló ingatlanportfolióból más ingatlanra átvezetni a Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt. (1027 Budapest, Kapás u. 6.-12.) jelzálogjogát.

A jogi problémák elkerülése érdekében az értékesítésre úgy kerülhet sor, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírásakor az ingatlannak tehermentesnek (jelzálogjog nélküliek) kell lennie. Az ingatlanra bejegyzett jelzálog törléséről rendelkezik a határozati javaslat 1. pontja.

Az ingatlan értékesítéséhez, illetve hasznosításához a jelzálog törlésén túl Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatával (ZÉSZ) kapcsolatosan egyéb beavatkozások is szükségesek. A Zalaegerszeg 0807/4 hrsz-ú ingatlan a Gksz-4 építési övezetbe tartozik, de a ZÉSZ egyrészt a ingatlanra vonatkozóan kötelező fásítási előírást tartalmaz, másrészt annak területét útszabályozás és a Ságodi út jelentős mértékű védőtávolsága is érinti.

Ezek a szabályozási korlátok a *3. mellékletben* elhelyezett ZÉSZ-kivonatokon láthatók.

Mivel az útszabályozás vonala a ZÉSZ módosítást követően is megmarad, ezért az útként szabályozott, mintegy 532 m² nagyságú területrészt az ingatlaneladás előtt le kell választani. Az erre vonatkozó telekalakítási eljárást a Zalai Geocentrum Kft. (Zalaegerszeg, Köztársaság útja 92.) által a Zalaegerszeg 09807 /4 hrsz-ú földrészlet megosztásáról készített, az előterjesztés *4. mellékletében* található változási vázrajz (Munkaszám: 27/2014.) felhasználásával lehet lebonyolítani.

A mintegy 475 m² területrészt érintő kötelező fásítási előírás azonban nem tartható, mivel annak sávjába beleesik a meglévő épület. Ezért a Zalaegerszeg 0807/4 hrsz-ú ingatlanról törölni kell a kötelező fásítási előírást, s így a Gksz-4 építési övezet határa az ingatlan északi telekhatárra kerül.

Ehhez a ZÉSZ közgyűlés által történő módosításával kerülhet sor, melyet 2015. február 28-ig le kell bonyolítani. Mindezeket a határozati javaslat 2. és 3. pontjában megfogalmaztuk.

A vételi szándékra tekintettel felkértük a Simon Konzult Kft-t (Zalaegerszeg, Dózsa Gy. u. 23.), hogy aktualizálja a ZALAVÍZ Zrt. hitelfelvetele miatt 2013. október 3-án készített hitelfedezeti értékbecslését. Az ingatlanforgalmi szakértő 2014. szeptember 1-én - az ingatlan időközben bekövetkezett jelentős állagromlását is figyelembe véve - bruttó 15.800.000,- Ft (ÁFA fizetési kötelezettség nélküli) forgalmi értéket határozott meg.

Az értékbecslés kivonata az előterjesztés 5. mellékletében látható.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 21. § 2. b) pontja lehetővé teszi, hogy a közgyűlés pályázat kiírása nélkül döntsön az értékesítésről. Mivel az eddigi tapasztalatok alapján nem várható, más befektetői érdeklődés az ingatlanra, ezért javasoljuk az ingatlan eladását az aktualizált értékbecslésben szereplő bruttó 15.800.000,- Ft (ÁFA fizetési kötelezettség nélküli) forgalmi értéken a vételi szándékát jelző Varga György vállalkozó részére.

A Vagyonrendelet 28. § (2) bekezdése alapján a bánatpénz legfeljebb az induló bruttó ár 10 %-a (azaz 1.580.000,- Ft), melynek összegét foglalónak kell tekinteni, és fizetés esetén a vételárba beszámít. A Vagyonrendelet 36. § (4) bekezdése szerint a kérelmező köteles bánatpénzt legkésőbb a kérelem döntéshozó (jelen esetben a közgyűlés) elé terjesztéséig az önkormányzat részére megfizetni. Ennek elmaradása esetén a közgyűlés nem tárgyalja az előterjesztést.

Az adásvételi szerződében célszerű feltüntetni az alábbiakat:

- a befizetett 1.580.000,- Ft összegű bánatpénz foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül,
- az ingatlan birtokba adására az adásvételi szerződés megkötését követően, a tulajdonba adásra a teljes vételár megfizetését követően kerül sor,
- a teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti a foglaló megtartása mellett az elállás jogát a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére,
- a változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége,
- az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** 2014. szeptember 8-i ülésén 136/2014. számú határozatával 6 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból - tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A **Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság** 2014. szeptember 9-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta, és 105/2014. számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag - 8 igen szavazattal - elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság, majd a Gazdasági Bizottság ülésén is jeleztük a potenciális vevő azon kérését, hogy az ingatlan eladási árát részletekben fizethesse meg. A részletfizetésre az önkormányzati vagyonrendelet 37. § (4) bekezdése az alábbiak szerint biztosít lehetőséget: „Tulajdonjog átruházás esetén a vevő a vételár legalább 50 %-át a szerződéskötéstől számított 30 napon belül köteles kifizetni. A szerződésben ki kell kötni, hogy a felek a befizetett bánatpénzt foglalónak tekintik. A fennmaradó vételárat a szerződéskötéstől számított egy éven belül, a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegben kell megfizetni.”

A mindkét bizottság támogatta, a határozati javaslatban feltüntetésre kerüljön, hogy a fentiek szerinti részletfizetési lehetőség szerepeljen az adásvételi szerződésben, s a Gazdasági Bizottság ezt határozatában is megjelenthette.

A Gazdasági Bizottság 2014. szeptember 10-i ülésén 138/2014. számú határozatával az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta, azzal, hogy a határozati javaslat 4. pontja az alábbiakkal egészüljön ki:

„Vevő a vételár 50%-át a szerződéskötéstől számított 30 napon belül köteles megfizetni, a fennmaradó vételárat a szerződéskötéstől számított egy éven belül, a mindenkorijegybanki alapkamattal növelt összegben fizeti meg.”

Így a határozati javaslat a fentieknek megfelelően egészült ki.

A Ságodi Településrészi Önkormányzat az anyagküldés időpontjáig nem nyilvánított véleményt, ezért álláspontja a közgyűlés ülésén kerül ismertetésre.

Kérem a T. Közgyűlést, szíveskedjen dönteni a Zalaegerszeg 0807/4 hrsz-ú ingatlan pályázat nélkül történő értékesítése ügyében.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a ZALAVÍZ Zrt. vezérigazgatóját, gondoskodjon a Zalaegerszeg 0807/4 hrsz-ú, 2.831 m² területű, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlanra a ZALAVÍZ Zrt. korábbi akvizíciójához szüksége hitelfelvétel kapcsán bejegyzett, a Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt-t (1027 Budapest, Kapás u. 6.-12.) megillető jelzálogjog törléséről.

Határidő: 2015. február 28.

Felelős: polgármester

felkérésre: Nagy András, a ZALAVÍZ Zrt. vezérigazgatója

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése vállalja, hogy a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzata (ZÉSZ) szerint szükséges 532 m² nagyságú útterületnek a Zalaegerszeg 0807/4 hrsz-ú ingatlanból történő leválasztásához szükséges jogerős telekalakítási engedélyt megszerzi, és kérelmezi a változásokat a hivatalos ingatlan-nyilvántartásban való átvezetését. A telekalakítási eljárás lebonyolításával és a változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatos költségek az önkormányzatot terhelik. A közgyűlés a Zalaegerszeg 0807/4 hrsz-ú, 2.831 m² területű, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatásával kialakításra kerülő Zalaegerszeg 0807/41 hrsz-ú, 532 m² nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlant forgalomképes üzleti vagyona sorolja. A közgyűlés felkéri a polgármestert, gondoskodjon a telekalakítási eljárás lefolytatásáról és a változások hivatalos ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyeztetéséről.

Határidő: 2015. február 28.

Felelős: polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése vállalja, hogy a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatából (ZÉSZ) törlésre kerül a Zalaegerszeg 0807/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó kötelező fásítási előírás, a Gksz-4 építési övezet határa az északi telekhatárra kerül. A közgyűlés felkéri a polgármestert, gondoskodjon Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzata (ZÉSZ) módosításáról.

Határidő: 2015. február 28.

Felelős: polgármester

4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése pályázat nélkül értékesíti a Zalaegerszeg 0807/4 hrsz-ú, 2.831 m² területű, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatásával kialakításra kerülő Zalaegerszeg 0807/42 hrsz-ú, 2.299 m² nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlant Varga György (Zalaegerszeg, Fakopáncs u. 3.) részére.
- Az ingatlan eladási ára bruttó 15.800.000,- Ft (ÁFA nem terheli)
- Az adásvételi szerződésben szerepeltetni kell:
- Vevő a vételár 50 %-át a szerződéskötéstől számított 30 napon belül köteles megfizetni, a fennmaradó vételárat a szerződéskötéstől számított egy éven belül, a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegben fizeti meg.
 - a befizetett 1.580.000,- Ft összegű bánatpénz foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül,
 - az ingatlan birtokba adására az adásvételi szerződés megkötését követően, a tulajdonba adásra a teljes vételár megfizetését követően kerül sor,
 - a teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti a foglaló megtartása mellett az elállás jogát a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére,
 - a változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége,
 - az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.
- A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2015. március 31.

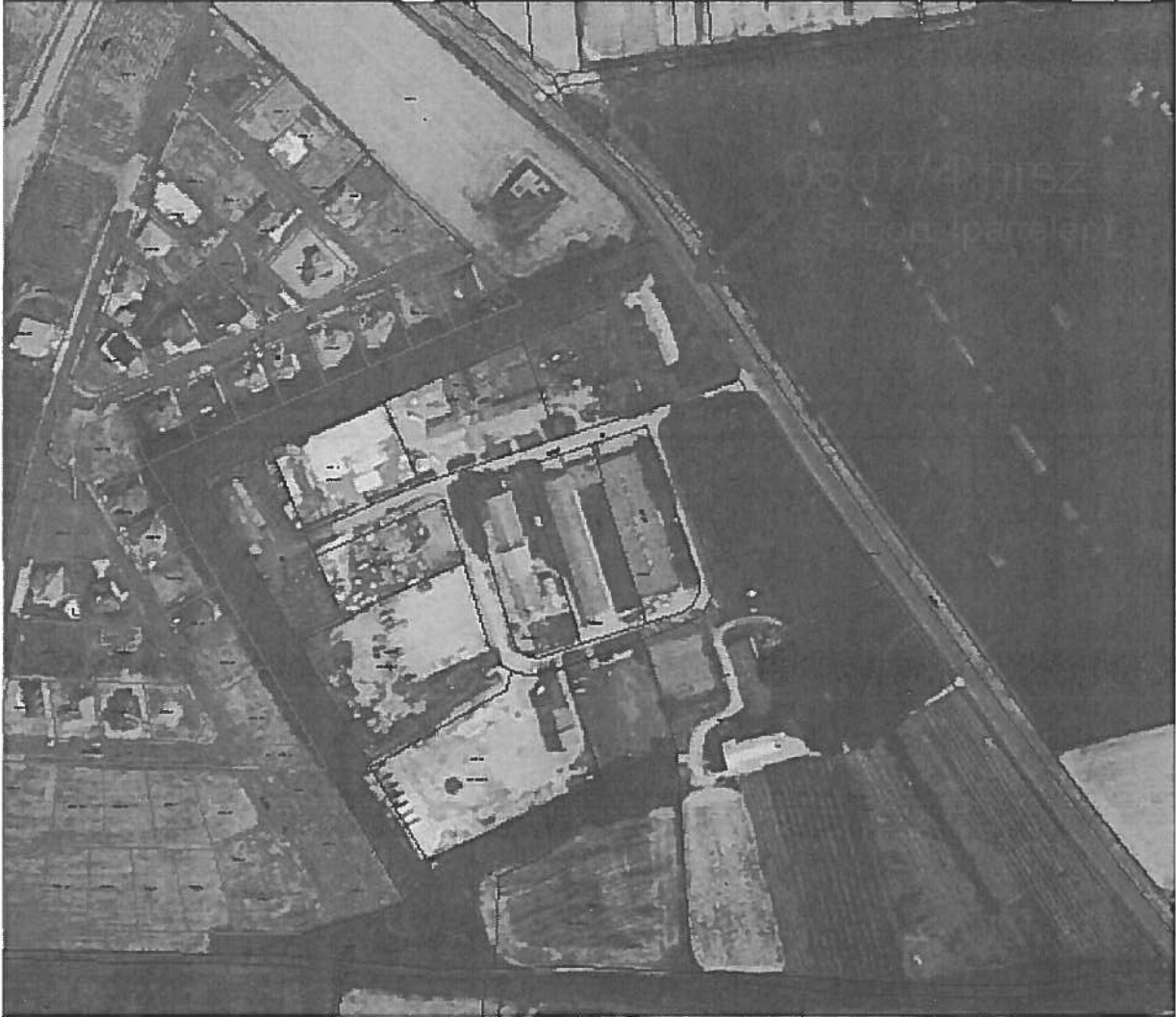
Felelős: polgármester

Zalaegerszeg, 2014. szeptember 11.


Gyutai Csaba
 polgármester



Zalaegerszeg 0807/4 hrsz-ú ingatlan (légifotó - helyszínrajz)



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zalaegerszegi Járási Földhivatal
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/49042/2014

2014.08.26

ZALAEGERSZEG

Szektor : 53

Külterület 0807/4 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	adóztály adatok kat.jöv k.fill
. Kivett gazdasági épület, udvar	0	2831	0,00	

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 37493/1994.09.22
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.
törzsszám: 15734453

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30451/2011.01.12
eredeti határozat: 49106/2010.12.22
Önálló szöveges bejegyzés gazdasági épület bővítése.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30557/2014.01.13.12.13
Jelzálogjog (egyetemes) 150 000 000 FT, azaz százötvenmillió FT kölcsön és járulékai erejéig.
Adós: Észak-zalai Víz és Csatornamű Zrt. (8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 8.) Lásd a Zalaegerszeg 3692/1, 15434/1, 15434/6, 15434/11, 15434/12, 15434/14, 15434/15, 15434/16, 15434/17, 0807/37, a Balatonberény 1104, 1105, és az 1105/A hrsz-ú ingatlanokat is. hrsz. utalás: II /1.
jogosult:
név: REGIONÁLIS FEJLESZTÉSI FINANSZIROKÓ ZRT törzsszám: 12753695
cím : 1027 BUDAPEST Kapás utca 6-12.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

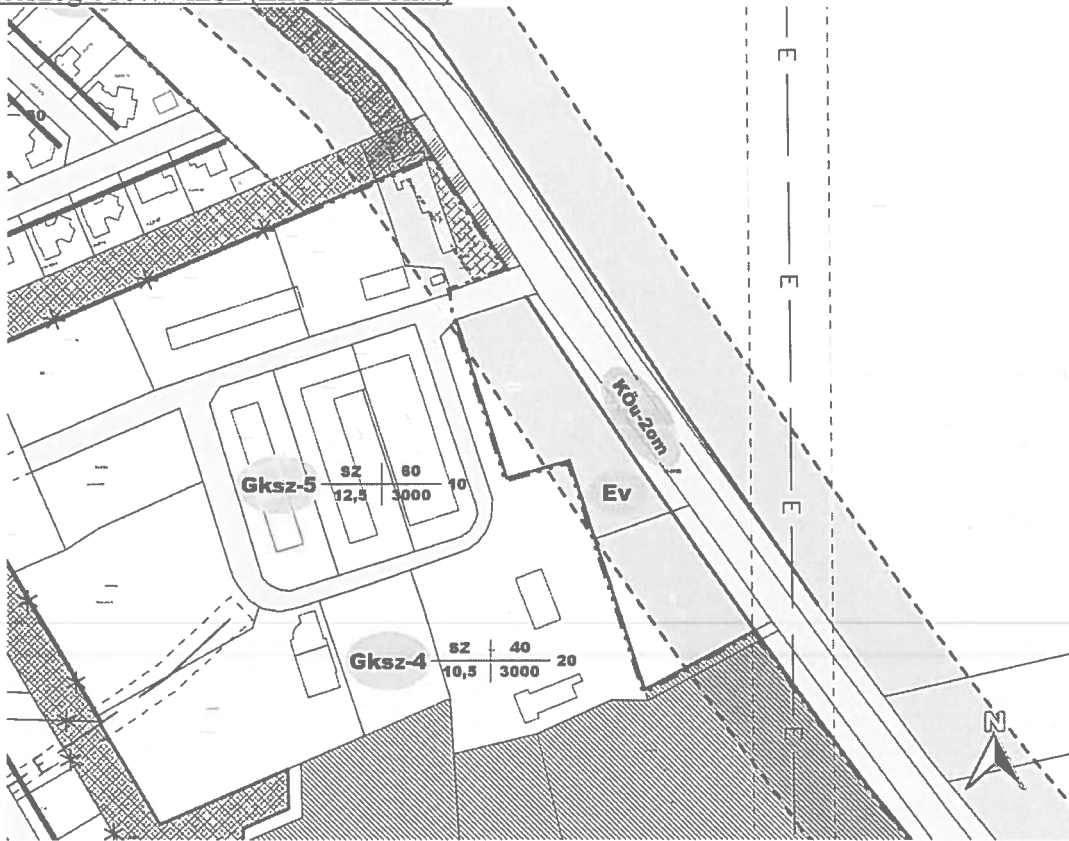
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zalaegerszeg 0807/4 hrsz (ZÉSZ-kivonat)



Zalaegerszeg 0807/4 hrsz (ZÉSZ kötelező fásítás és útszabályozás mértéke)



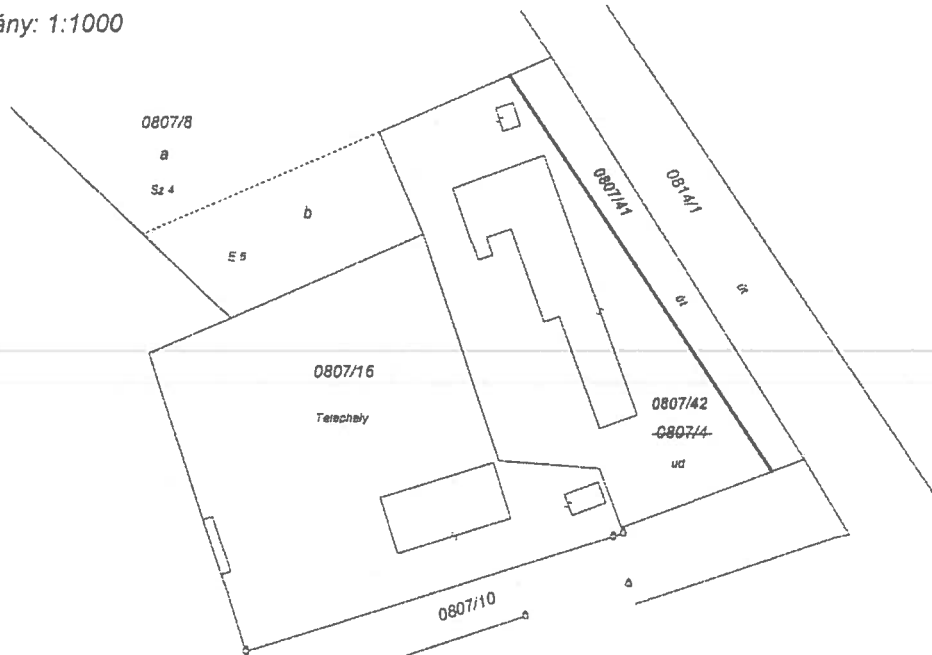
Zalai GEO-CENTRUM
Földmérő és ingatlanrendező kft.
Zalaegerszeg, Köztársaság útja 92
Adószám: 14067035-1-20
Telefon: (30) 262 9071
A munkavégző neve
Munkaszám: 70/2014

Zalaegerszeg
küterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2014

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0807/4 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000



* kivétl: Szakhatóság állásfoglalásában foglalt út kategória megnevezése szerint

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Álrészlet			Terület ha.m ²	AK	Hrsz	Álrészlet			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
0807/4		gazd. épület és udvar		0.2831	-	0807/41		út		0.0532	-	-	
						0807/42		gazd. épület és udvar		0.2299	-		
Összesen:				0.2831	-					0.2831	-		

A változás akaratumknak megfelelően történt:

.....
.....
.....

Zalaegerszeg, 2014-09-02
készítő:
Tórk Tibor
földmérő ig. száma: 3415/2008

minőséget tanúsító:
Déri Zoltán
ing. rend. min. száma: 0740/1990
geod. terv. min. száma: 20-0482

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

Zalaegerszeg, 2014. hó nap

P H

Záradékoló:

8900 Zalaegerszeg, külterület 0807-4 hrsz

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

MEGBÍZÓ:	Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala
-----------------	---

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Értékelt ingatlan megnevezése:	Gazdasági épület, udvar
--------------------------------	-------------------------

INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:

Ingatlan címe:	8900 Zalaegerszeg, külterület 0807/4 hrsz.
Hrsz:	0807/4

TULAJDONVISZONYOK:

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata, 1/1
A tulajdoni helyzet/ forgalomképeség értékelése:	önkormányzati/forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:	Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad
ÉRTÉKELÉS CÉLJA:	Forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELELMZŐI:

Telek méret:	2831	m ²
Felépítmény (nettó) területe összesen:	440	m ²
Felépítmény hasznos (redukált) területe:	409	m ²
Építési mód	Hagyományos	
Közmű ellátottság:	Víz, villany, szennyvízcsatorna	
Jelenlegi funkció:	gazdasági épület (használaton kívüli)	

ÉRTÉKELÉS:

Értékelés alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték / Költségszámításon alapuló érték
Megbízás tudomásulvétele:	2014. augusztus 26.
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2014. augusztus 26.
Értékelés érvényességi ideje:	90 nap


MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:

Forgalmi érték, tehermentes, építési tilalommal feloldása esetén : azaz	15 800 000 Ft Tizenötmillió-nyolcszáz ezer forint
Értékesíthetőséget befolyásoló tényezők: a telek keleti része a ZÉSZ szerint "út védterület miatti építési tilalom" alá esik. Ez a becslés 4.2. pontja szerinti korlátozást jelenti.	

A megállapított értékek az ÁFA-t nem tartalmazzák.

2014. augusztus 26.

Készítette:


Simon Péter
vagyonértékelő
EUFIM szakértő

SIRON KONZULT KFT.
H-8900 Zalaegerszeg
Dózsa Gy. u. 23.
Adószám: 13737508-2-20
AXA 17909919-11623585

