



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

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2016. július 14-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Zalaegerszeg 3690 hrsz-ú ingatlan (Munkácsy Mihály utca 2. – volt Zóna étterem) tulajdonjogának ingyenes átadása a Magyar Állam javára

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Czikora Róbert vagyongazdálkodási
csoportvezető

Egveztetve:

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-vel
Matics Attila gazdasági tanácsadóval

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

dr. Sifter Rózsa kormány megbízott, Zala
Megyei Kormányhivatal - Zalaegerszeg,
Kosztolányi u. 10.

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

Közgazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A Zalaegerszeg 3690 hrsz-ú, 299 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, Munkácsy Mihály utca 2. sz. alatti (volt Zóna étterem) önkormányzati ingatlan hosszú idő óta üresen áll. Önkormányzatunknak mindeddig nem sikerült sem saját, sem pályázati forrásokat szereznie vagy befektetőket találnia az ingatlan méltó önkormányzati vagy üzleti célokra történő hasznosításához. Az elmúlt évek során az ingatlan hasznosításában több önkormányzati gazdasági társaság is közreműködött. A Lakáskezelő Építőipari és Szolgáltató Kft. a 2000-es évek közepéig bérbeadás jogcímén tudta hasznosítani a 439 m² hasznos alapterületű épület földszintjén lévő nem lakás célú helyiséget, míg az épület emeleti részén önkormányzati bérlakások voltak. Később, az épület kiürítését követően a 2009. február 1. napján alapított Zalaegerszegi Város-rehabilitációs Kft, illetve jogutódja, a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. is foglalkozott az ingatlannal, az önkormányzat belváros-rehabilitációs programja keretében keresve számára megfelelő funkciót. A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. előterjesztése alapján hozott 133/2007. (V.3.) számú közgyűlési határozattal az ingatlan nettó 90.000.000,- Ft értéken történő értékesítésére is történt kísérlet, majd a megcélzott eladási ár a 273/2007. (X.18.) számú közgyűlési határozattal nettó 70.000.000,- Ft-ra mérséklődött, de ez sem hozott eredményt.

Az önkormányzat pénzügyi lehetőségei mellett, hosszabb távon már az ingatlan megfelelő állagmegóvása sem biztosított. Az épület egyre aggasztóbb képet mutat, pedig Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az épített környezet helyi védelméről szóló 11/2002. (V.17.) önkormányzati rendelete alapján az ingatlan helyi védelem alatt áll. Az ingatlan besorolása: HE 5, mely szerint: *„Részleges védelemben részesül az épület, így védett annak közterület felől látható tömege, tető formája, homlokzata. Meg kell őrizni, vagy az eredeti megsemmisülése esetén rekonstruálva kell felújítani a homlokzat felületképését, nyílásrendjét, fa nyílászáró szerkezeteit, a homlokzati díszeket és a tető héjalását.”*

Az ingatlan légifotós térképe és az épület fényképei az előterjesztés 1/a-b. mellékletében található.

A Zala Megyei Kormányhivatal számára - feladatainak bővülése miatt - szükségessé vált, illetve lehetőség nyílt arra, hogy újabb épületet vegyen igénybe városunkban.

A Zala Megyei Kormányhivatal munkatársai az elmúlt hónapok során több ingatlan alkalmasságát is mérlegelték. Az előzetes műszaki és gazdasági vizsgálatok alapján választásuk végül a Munkácsy Mihály utca 2. sz. alatti volt Zóna étterem ingatlanára esett.

A közelmúltban született - Lázár János miniszter úr által is támogatott – javaslat alapján az ingatlanon mintegy 250-300 millió forintos nagyságrendű felújításra kerülhet sor.

Ehhez azonban az ingatlannak állami tulajdonba kell lennie, ezért a Zala Megyei Kormányhivatal az elmúlt héten soron kívül, rendkívüli sürgősséggel kezdeményezte önkormányzatunknál a Munkácsy Mihály utca 2. sz. alatti volt Zóna étterem tulajdonjogának ingyenes átadását a Magyar Állam javára, hogy az épület a lehető leggyorsabban alkalmassá válhasson a kormányhivatali funkciók ellátására.

Bár eddig többnyire önkormányzatunk kezdeményezte állami ingatlanok ingyenes átvételét, az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) lehetőséget ad az önkormányzati ingatlan (vagyon) ingyenes átadására is. Ehhez azonban a közgyűlés egyedi döntésére van szükség. A Vagyonrendelet 13. §-a (1) bekezdése szerint: *„Az önkormányzati vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet a közgyűlés döntésével.”*

A térítésmentes vagyonátadás jogalapját a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) biztosítja, mely az állami és az önkormányzati tulajdonban lévő vagyonelemeket egységesen a nemzeti vagyon részeként értelmezi. Az Nvtv. 13. § (3) bekezdése szerint: „A nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet.”

A nemzeti vagyon térítésmentes átadását-átvételét a jogszabályi előírások szigorúan szabályozzák, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) is rendelkezik erről.

Az Mötv. 108. § (2) bekezdése szerint: „A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga az állam vagy más helyi önkormányzat javára ingyenesen átadható, jogszabályokban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében.”

Az Mötv. 108. § (3) bekezdése szerint: „Az ingyenes vagyonátadás az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti.”

Az Mötv. 108. § (4) bekezdése szerint: „A helyi önkormányzat képviselő-testületének nemzeti vagyon ingyenes átadására vonatkozó határozatában meg kell jelölni azt a jogszabályban meghatározott közfeladatot, amelynek ellátását az átadás elősegíti.”

A Zala Megyei Kormányhivatal feladatkörében az ellátandó közfeladatot meghatározó jogszabály a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény.

Ezen törvény 20. §-ának f) és g) pontjai szerint a fővárosi és megyei kormányhivatal

„f) ügyfélszolgálatot működtethet,

g) ellátja a jogszabályban meghatározott egyéb feladatait”.

A Munkácsy Mihály utca 2. sz. alatti épület biztosítaná a Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Hatósági Osztályának ügyfélfogadását, illetve itt kerülhet elhelyezésre a jövőben a kormányhivatalhoz integrálódó szervezet(ek) (pl. MVH) ügyfélszolgálat is.

A volt Zóna étterem ingatlanát a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Deák téri tömbbeépítéséhez kapcsolódóan felvett hitelek miatt a Regionális Fejlesztési és Finanszírozó Zrt. (1027 Budapest, Kapás u. 6-12.), valamint a Nyugat-Pannon Regionális Fejlesztési Zrt. (NYUPAN Zrt. – 9700 Szombathely, Kőszegi u. 23.) jelzálogjogai terhelik.

Az ingatlan tulajdoni lapjának kivonata az előterjesztés 2/a-b. mellékletét képezi.

A Vagyonrendelet 10. § (1) bekezdése a (2) bekezdés a) pontja szerint az önkormányzati vagyontárgy tulajdonjogának átruházására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét meg kell határozni. A forgalmi érték megállapításának egyik módja az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi érték figyelembevétele.

Az önkormányzati vagyonkataszterben a Zalaegerszeg 3690 hrsz-ú ingatlan mindösszesen bruttó 7.899.000,- Ft (illetve nettó 5.376.376,- Ft) nyilvántartási értékkel, valamint bruttó 60.219.000,- Ft becsült forgalmi értékkel szerepel.

Az ingatlan állami tulajdonba adásához azonban az ingatlan teher-mentesítésére van szükség. A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. már többször kezdeményezett tárgyalásokat a NYUPAN Zrt-vel a hitel fedezeteként bejegyzett jelzálogjoguk törlése ügyében. A Zalaegerszegi

Városfejlesztő Zrt. tájékoztatása szerint 2016. őszére (kb. szeptemberére) történhet meg a NYUPAN Zrt. jelzálogjogának törlése.

A Regionális Fejlesztési és Finanszírozó Zrt. jelzálogjogával kapcsolatosan valószínűsíthető, hogy a mentesíteni kívánt ingatlan helyett a jelzálogjog jogosultja más önkormányzati ingatlan(ok) fedezetként történő bevonását írja elő.

Pótlólagos ingatlanfedezet meghatározásához egyelőre nincs szükség külön közgyűlési döntésre, ahhoz az önkormányzati gazdasági társaságok fejlesztéseivel kapcsolatos hitelfedezetek biztosítása ügyében hozott 264/2012. (XII.20.) számú közgyűlési határozattal elkülönített, összességében mintegy 4 milliárd forintos értékű ingatlankörből lehet ingatlant választani.

Önkormányzatunknak jelentős érdeke fűződik ahhoz, hogy a volt Zóna étterem ingatlana végre a város működése szempontjából is megfelelő funkciót kaphasson, mely egyben az épület „megmentését” is jelenti.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság, valamint a Gazdasági Bizottság rendkívüli ülésein hozott bizottsági határozatok ismertetésére a közgyűlés ülésén, a jelen előterjesztés tárgyalásakor kerül sor.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, szíveskedjen dönteni az ingatlan tulajdonjogának Magyar Állam javára történő ingyenes átadásáról.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (3) bekezdése, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. §-a alapján a Zalaegerszeg 3690 hrsz-ú, 299 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben 60.219.000,- Ft becsült forgalmi értéken nyilvántartott ingatlant - a Zala Megyei Kormányhivatal vagyonkezelésébe kerülése érdekében - ingyenesen átadja a Magyar Állam tulajdonába. Az állami vagyon tulajdonosi joggyakorlója a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. – 1133 Budapest, Pozsonyi u. 56.

Az ingatlan ingyenes átadására a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXXVI. törvény 20. § f) és g) pontjaiban meghatározott állami közfeladatok ellátása érdekében kerül sor.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata köteles gondoskodni az ingatlan tehermentesítéséről legkésőbb 2016. december 31. napjáig. Az ingatlan ingyenes tulajdonba adásával kapcsolatosan felmerülő költségek az átvevőt terhelik. A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése az átvevő feladat, az azzal kapcsolatosan felmerülő költségek az átvevőt terhelik.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a Zalaegerszeg 3690 hrsz-ú ingatlan (Munkácsy Mihály utca 2. - volt Zóna étterem) tulajdonjogának ingyenes átadásához szükséges okiratok aláírására.

Határidő: vagyonátadási megállapodás aláírására: 2016. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2016. július 12.




Balaicz Zoltán
polgármester

Zalaegerszeg 3690 hrsz légifotó
Munkácsy u. 2. - volt Zóna étterem



Zalaegerszeg 3690 hrsz-ú (Munkácsy u. 2.) fotók

Melléklet:



1. kép

A zalaegerszegi Központi Kávéház, később Zóna étterem.
A felvétel 1900 körül készült.



2. kép

Az épület napjainkban.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH Zalaegerszegi Járási Hivatal

Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mirtórek u 35-39

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/39933/2016

2016.07.08

ZALAEGERSZEG

Szektor : 52

Belterület 3690 helyrajzi szám

8900 ZALAEGERSZEG Munkácsy Mihály utca 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

k.f.ill.

Nem hiteles tulajdoni lap

3. bejegyző határozat: 30077/2013.01.03
Helyi védelem alatt álló épület
HE5 (az épület által elfoglalt területnagyságra) 38682/2002.05.30.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36751/1991.11.25

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: 30397/2015/0014 07.11

Jelzálogjog (egyetemleges) 200 000 000 FT azaz kétszázmillió FT tőke és járulékaik erejéig

Lásd még a: Zalaegerszeg 4391/1/A/89 - 4391/1/A/142 hrsz-ú; 4983/9/A/22, 4983/9/A/24,

4983/9/A/29, 4983/9/A/33, 4983/9/A/34, 4983/9/A/38, 4983/9/A/44, 4983/9/A/66, 4983/9/A/67,

4983/9/A/72, 4983/9/A/75, 4983/9/A/84, 4983/9/A/90, 4983/9/A/117, 4983/21/A/8, 4983/21/A/27,

4983/21/A/36, 4983/21/A/61, 4983/21/A/63, 4983/21/A/72, 4983/21/A/77, 4983/21/A/92, 4983/13/A/15,

4983/13/A/58, 4983/13/A/44, 4983/21/A/84, 4983/21/A/95, 4983/21/A/96, 2935/A/45, 2935/A/63,

4954/25, 7177, 4983/21/A/4, 4391/1/A/88, 2935/A/64, 6584/9, 0200/L, 5951/3, 3690 és 3592/3

hrszerű ingatlanokat is.

jogosult:

név: NYUGAT-PANNON REGIONÁLIS FEJLESZTÉSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

11512914

cím : 9700 SZOMBATHELY Kőszegi út 23

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH Zalaegerszegi Hírvételek

Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mirtírok u 35-39

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30005/39933/2016

2016.07.08

ZALAEGERSEK

Szektor : 52

Belterület 3690 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31322/2/2015/2014.08.01

Jelzálogjog (egyetemleges) 412 000 000 FT, azaz négyezszáztizenkétfélmillió FT kölcsönössége és járulékai erejéig

Adós: Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. (8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4. I./A/1) Lásd a Zalaegerszeg 4983/21/A/4, 2935/A/64, 6504/9, 0200/1, 5951/3, 5635/3, 5635/6, 5635/9, 3690, 3592/3, 4391/1/A/89, 4391/1/A/90, 4391/1/A/91, 4391/1/A/92, 4391/1/A/93, 4391/1/A/94, 4391/1/A/95, 4391/1/A/96, 4391/1/A/97, 4391/1/A/98, 4391/1/A/99, 4391/1/A/100, 4391/1/A/101, 4391/1/A/102, 4391/1/A/103, 4391/1/A/104, 4391/1/A/105, 4391/1/A/106, 4391/1/A/107, 4391/1/A/108, 4391/1/A/109, 4391/1/A/110, 4391/1/A/111, 4391/1/A/112, 4391/1/A/113, 4391/1/A/114, 4391/1/A/115, 4391/1/A/116, 4391/1/A/117, 4391/1/A/118, 4391/1/A/119, 4391/1/A/120, 4391/1/A/121, 4391/1/A/122, 4391/1/A/123, 4391/1/A/124, 4391/1/A/125, 4391/1/A/126, 4391/1/A/127, 4391/1/A/128, 4391/1/A/129, 4391/1/A/130, 4391/1/A/131, 4391/1/A/132, 4391/1/A/133, 4391/1/A/134, 4391/1/A/135, 4391/1/A/136, 4391/1/A/137, 4391/1/A/138, 4391/1/A/139, 4391/1/A/140, 4391/1/A/141, 4391/1/A/142, 4983/9/A/22, 4983/9/A/24, 4983/9/A/29, 4983/9/A/33, 4983/9/A/34, 4983/9/A/38, 4983/9/A/44, 4983/9/A/66, 4983/9/A/67, 4983/9/A/72, 4983/9/A/75, 4983/9/A/84, 4983/9/A/90, 4983/9/A/117, 4983/21/A/8, 4983/21/A/27, 4983/21/A/36, 4983/21/A/61, 4983/21/A/63, 4983/21/A/72, 4983/21/A/77, 4983/21/A/92, 4983/21/A/94, 4983/21/A/95, 4983/21/A/96, 4983/13/A/15, 4983/13/A/44, 4983/13/A/58, 2935/A/45, 2935/A/63, 7177 hrsz-ú ingatlanokat is.

utalás: II /3.

jogosult:

név: REGIONÁLIS FEJLESZTÉSI FINANSZÍROZÓ ZRT Konzernszám: 12753695

cím : 1027 BUDAPEST Kapás utca 6-12.

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap