



# ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

## ELŐTERJESZTÉS

2021. június 10.

**Tárgy:** A zalaegerszegi 4885/3 hrsz.-ú (ruhagyári ABC melletti pavilonok alatti) közterületre vonatkozó földhasználati szerződések módosítása

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Műszaki Osztály  
Szabó Nóra vagyongazdálkodási szakreferens

*Nóra*

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

Közgazdasági Osztály *Csibgy*

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

Önkormányzati Osztály

*As. Fülöp*

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 Magyarország egész területére a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel 2021. február 8-tól 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 feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

A zalaegerszegi 4885/3 hrsz.-ú, „kivett közpark” megnevezésű, 6437 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon létesült pavilonsort (1. számú melléklet) akkori tulajdonosai a 423-7/1992. számú - négy egységből álló, 15 évig fennmaradó, ideiglenes jellegű pavilonsor felépítésére szóló - építési engedély alapján építették fel, továbbá az üzletek által elfoglalt területre 1993. június 14-én 15 éves időtartamra földhasználati szerződést kötöttek az önkormányzattal.

Az épületekre vonatkozó tulajdonjogukat és az önkormányzati ingatlant terhelő földhasználati jogukat a Földhivatal az épületfeltüntetési vázrajz és a földhasználati szerződés alapján a korábbi papír alapú ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, majd 2009-ben a számítógépes ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerültek a Polgári Törvénykönyv földhasználatra vonatkozó szabályaira tekintettel. A földhasználati szerződés – melyben a földhasználati díj a mindenkori közterület használati díjjal volt azonos – 2008. júniusában lejárt, a pavilonok vonatkozásában ezt követően közterület használati szerződések kerültek megkötésre.

A pavilonsor tulajdonosainak kérelmére Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (továbbiakban: közgyűlés) 2011. szeptember 15-i ülésén a 192/2011. (IX.15.) sz. határozatával döntött arról, hogy a földhasználati díj mértékének rugalmasabb kezelése és az egyértelmű jogi helyzet kialakítása érdekében a közterület használati szerződések helyett földhasználati szerződések megkötésére kerüljön sor a földhasználati díj csökkentett mértékben való megállapítása mellett. A földhasználati jog szerződéses rendezésére 2011. július 1. napjától 2016. június 30. napjáig terjedő öt éves határozott időre megkötésre kerültek a földhasználati szerződések a közgyűlés által meghatározott 630,- Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó összegű földhasználati díj alkalmazásával.

A tulajdonosok kérelmére a 2016. június 30. napján lejáró földhasználati szerződések a közgyűlés 92/2016. (V.12.) sz. határozata alapján 2016. július 1. napjától 2021. június 30. napjáig terjedő öt éves határozott időre, 100,- Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó összegű földhasználati díj alkalmazásával módosításra kerültek.

Tekintettel arra, hogy a határozott időre szóló földhasználati szerződések hamarosan lejárnak, valamint a pavilonsor jelenlegi tulajdonosai kérték a földhasználati szerződések meghosszabbítását, dönteni szükséges a következő időszak szerződéses feltételeiről.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:145. § (1) és (2) 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, földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával kapcsolatos terheket.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (13) bekezdése alapján a földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.

A koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről szóló 603/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése szerint e rendelet hatálybalépésének napjától 2021. december 31. napjáig a helyi önkormányzat által nyújtott szolgáltatásért, végzett tevékenységéért megállapított díj, az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás keretében felmerülő díj, illetve egyéb díjfizetési kötelezettség (a továbbiakban együtt: díj) mértéke nem lehet magasabb, mint az ugyanazon díjnak e rendelet hatálybalépését megelőző napon hatályos és alkalmazandó mértéke.

A bérleti díjmentesség alkalmazása és a bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályok megállapítása a koronavírus-világjárvány második hulláma miatt elrendelt veszélyhelyzetre tekintettel tárgyú 14/2021. (II.11.) határozat 3. pontja alapján az önkormányzattal, illetve az önkormányzat nevében vagyongazdálkodási feladatokkal megbízott szervek által kötött bérleti szerződések esetében – a ZalaZone Járműipari Tesztpálya bérleti szerződése, valamint a távközlési célú antennák elhelyezését (bazitai Tv-torony, Újtemető) szolgáló bérleti szerződések kivételével - a 2021. évi bérleti díjak összege a 2020. évben alkalmazott bérleti díjak összegét nem haladhatja meg, bérleti díjemelés és inflációkövetés nem kerülhet érvényesítésre.

A pavilonsor jelenlegi tulajdonosai (2. számú melléklet): Zalaveczy Zsolt, Büki Tibor Géza és Fejes Károly (4885/3/A hrsz.), Farkas Anna (4885/3/B hrsz.), Kövesi Vilmos (4885/3/C hrsz.), Zalaveczy Lajosné (4885/3/D hrsz.).

A pavilonsor után a mindenkori tulajdonosok földhasználati díjat fizetnek, jelenleg az alábbiak szerint:

Hrsz.	Terület	Tulajdonosok	nettó havi díj
4885/3/A	44 m <sup>2</sup>	Zalaveczy Zsolt 6/8, Büki Tibor Géza 1/8, Fejes Károly 1/8	4.790,- Ft
4885/3/B	42 m <sup>2</sup>	Farkas Anna	4.571,- Ft
4885/3/C	18 m <sup>2</sup>	Kövesi Vilmos	1.959,- Ft
4885/3/D	17 m <sup>2</sup>	Zalaveczy Lajosné	1.851,- Ft

A földhasználati díj mértéke eddig minden év január 1. napjával a KSH által közölt infláció mértékével megemelkedett. A tulajdonosok részéről a díjfizetés a mai napig teljesen rendezett.

Az ingatlan környékén közlekedésfejlesztés valósul meg, melynek keretében a Landorhegyi út és Platán sori csomópont átépítésre kerül. A pavilonsor alatti terület további sorsa, az önkormányzat részéről történő más célú hasznosítása alapvetően a ruhagyár magántulajdonosától, a beruházás során felmerülő infrastrukturális igényektől függ.

Fentiekre tekintettel a földhasználati szerződések egy évvel kerülnek meghosszabbításra a földhasználati díjak mértékének és az egyéb szerződéses feltételeknek a változatlanul hagyása mellett.

## Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ..../2021. (....) határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) 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 hozzájárul, hogy a zalaegerszegi 4885/3 hrsz.-ú, „kivett közpark” megnevezésű, 6437 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon található 4885/3/A-D hrsz.-ú pavilonok által elfoglalt 121 m<sup>2</sup>-es részterület vonatkozásában a földhasználati szerződések 2021. július 1. napjától 2022. június 30. napjáig terjedő határozott időre, a földhasználati díjak mértékének és az egyéb szerződéses feltételeknek a változatlanul hagyása mellett meghosszabbításra kerüljenek az alábbiak szerint:

Hrsz.	Terület	Tulajdonosok	nettó havi díj
4885/3/A	44 m <sup>2</sup>	Zalaveczy Zsolt 6/8, Büki Tibor Géza 1/8, Fejes Károly 1/8	4.790,- Ft
4885/3/B	42 m <sup>2</sup>	Farkas Anna	4.571,- Ft
4885/3/C	18 m <sup>2</sup>	Kövesi Vilmos	1.959,- Ft
4885/3/D	17 m <sup>2</sup>	Zalaveczy Lajosné	1.851,- Ft

A nettó havi díj összegére felszámításra kerül a mindenkor hatályos ÁFA összege. A földhasználati szerződések meghosszabbításának feltétele, hogy a hatályos földhasználati szerződésekből fakadó fizetési kötelezettségüknek a földhasználók maradéktalanul eleget tegyenek. A táblázatban szereplő havi díjak a KSH által közölt inflációs adatok alapján 2022. január 1. napjával megemelkednek.

A földhasználati szerződések módosításai aláírásra kerülnek.

**Határidő:** 2021. június 30.

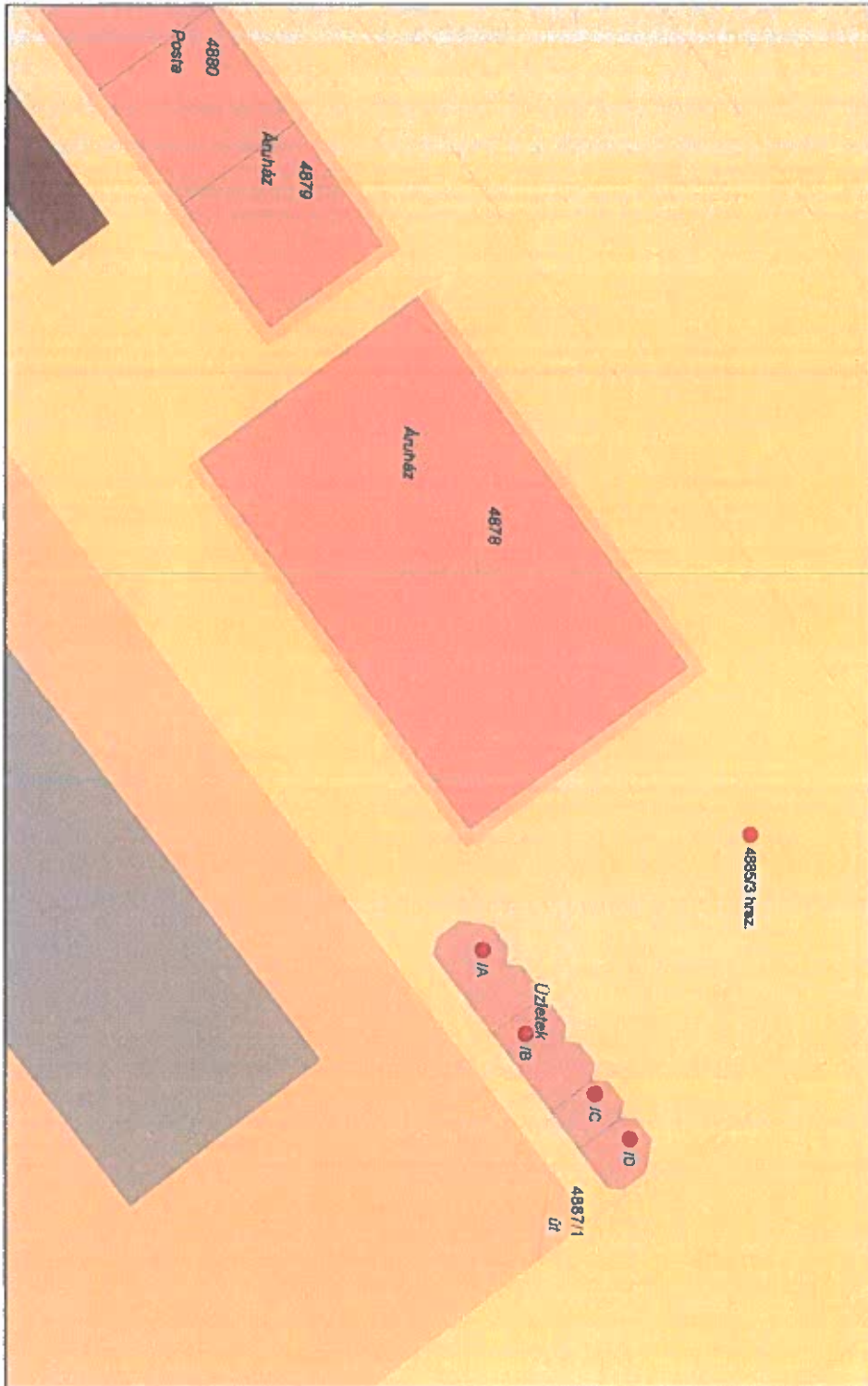
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2021. június 01.

  
**Balaicz Zoltán**  
 polgármester



### Helyszínrajz pavilonosor



Zala Megyei Kormányhivatal

Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/38521/2021

2021.05.27

Szektor : 50

ZALAEGERSZEG

Belterület 4885/3 helyrajzi szám

Szálljegy: 35567/2021 2021.04.01

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, TECHNOROLL KÖZSÉGI Kereskedelmi Kft. 8900 ZALAEGERSZEG  
Landerhegyi utca 10.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.f.fill	Kiosztály adatok	
				ter. ha m2	kat.jöv k.f.fill
Kivett közpark	0	6437	0,00		

2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25  
Terheli a ZALAEGERSZEG Belterület 4885/3/A HRSZ-t illető Földhasználati jog3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25  
Terheli a ZALAEGERSZEG Belterület 4885/3/B HRSZ-t illető Földhasználati jog4. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25  
Terheli a ZALAEGERSZEG Belterület 4885/3/C HRSZ-t illető Földhasználati jog5. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25  
Terheli a ZALAEGERSZEG Belterület 4885/3/D HRSZ-t illető Földhasználati jog

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39186/2/2009.06.25  
jogcím: jogutódlás 34990/1991.09.25  
utalás: II /1.  
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: 41158/2012.08.03  
Vezeték jog  
35 m2-re.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980  
cím : 9027 GÖR Kádó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

Zala Megyei Kormányhivatal  
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/38521/2021

2021.05.27

Szektor : 50

ZALAEGERSZEG

Belterület 4885/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37163/2014.04.02

Vezeték jog

615 m<sup>2</sup>-re;

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Zala Megyei Kormányhivatal  
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u 35-39.

Oldal: 1/2

Újra birtékes tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/38530/2021

2021.05.27

ZALAEGERSZEG

Belterület 4885/3/A helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés

terület tulajdoni forma  
m2

egyéb épület üzlet  
Bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25

44 magán

2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25  
Önálló építmény Földhasználati jog alapján

3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25  
Illetli a ZALAEGERSZEG Belterület 4885/3 HR52-t terhelő Földhasználati jog

I I R É S Z

4. tulajdoni hányad: 2/8  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32204/2010.02.22  
jogcím: öröklés  
utalás: II /1.  
jogállás: tulajdonos  
név : Zalaveczi Zsolt  
szül. : 1974  
a.név : Hóbor Margit  
cím : 8900 ZALAEGERSZEG Balatoni utca 42

6. tulajdoni hányad: 2/8  
bejegyző határozat, érkezési idő: 4317/2016.07.29  
jogcím: ajándékozás  
utalás: II /2.  
jogállás: tulajdonos  
név : Zalaveczy Zsolt  
sz.név: Zalaveczy Zsolt  
szül. : 1974  
a.név : Hóbor Margit  
cím : 8900 ZALAEGERSZEG Balatoni út 42.

7. tulajdoni hányad: 2/8  
bejegyző határozat, érkezési idő: 36444/2017.04.05  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /3.  
jogállás: tulajdonos  
név : Zalaveczy Zsolt  
sz.név: Zalaveczy Zsolt  
szül. : 1974  
a.név : Hóbor Margit  
cím : 8900 ZALAEGERSZEG Balatoni út 42.

Folytatás a következő lapon

Zala Megyei Kormányhivatal  
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mátyfrok u 35-39.

Oldal: 2/2

Nem birtéles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/38530/2021

2021.05.27

ZALAEGRSZEG

Belterület 4885/3/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/8  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35000/2019.03.19  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /8.  
jogállás: tulajdonos  
név : Böki Tibor Géza  
szül. : 1962  
a.név : Csombó Ilona  
cím : 8900 ZALAEGRSZEG Holub J. utca 12 2. emelet 7

10. tulajdoni hányad: 1/8  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35000/2019.03.19  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /8.  
jogállás: tulajdonos  
név : Fejes Károly  
szül. : 1971  
a.név : Tóth Erzsébet  
cím : 8943 BOCPÖLDE Aty utca 80.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási feladat elvégzésére került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Zala Megyei Kormányhivatal  
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/38531/2021

2021.05.27

ZALAEGRSZEG

Belterület 4885/3/B helyrajzi szám

		I. RÉSZ	
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés		terület m2	tulajdoni forma
----- egyéb épület üzlethelyiség Bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25		42	magán
2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Önálló építmény földhasználati jog alapján			
3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Illetli a ZALAEGRSZEG Belterület 4885/3 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog			
		II. RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 39186/2/2009.06.25 jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 34546/1999.06.17 jogcím: kijavítás tulajdoni hányad: 0/1 42135/2008.07.23 jogállás: tulajdonos név : Farkas Anna sz.név: Farkas Anna szül. : 1948 a.név : Salamon Anna cím : 8790 ZALASZENTGRÓT Batthyány utca 27			
		III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

Zala Megyei Kormányhivatal  
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg Mártírok u 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat  
Megrendelés szám: 30005/38534/2021  
2021.05.27

ZALAEGERSZEG

Belterület 4885/3/C helyrajzi szám

I. RÉSZ		
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m <sup>2</sup>	tulajdoni forma
egyéb épület üzlethelyiség Bejegyző határozat: 45087/2009.10.16	18	magán
2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Önálló építmény Földhasználati jog alapján		
3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Illetli a ZALAEGERSZEG Belterület 4885/3 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog		
II. RÉSZ		
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 41068/2/2020.04.15 jogcím: adásvétel utalás: II /2. jogállás: tulajdonos név : Kövesi Vilmos sz.név: Kövesi Vilmos szül. : 2002 a.név : Kincses Zsuzsanna cím : 8999 ZALALÓVŐ Kolozsvári út 1.		
III. RÉSZ		
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉSI		
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.		
TULAJDONI LAP VÉGE		

Zala Megyei Kormányhivatal  
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/38536/2021

2021.05.27

ZALAEGERSZEG

Belterület 4885/3/D helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés

terület tulajdoni forma  
m<sup>2</sup>

egyéb épület üzlethelyiség  
Bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25

17 magán

2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25  
Önálló építmény földhasználati jog alapján

3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25  
Illetli a ZALAEGERSZEG Belterület 4885/3 HRSZ-t terhelő földhasználati jog

II. R É S Z

2. tulajdoni hányad: 2/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32204/2010.02.22  
jogcím: házastársi vagyontöredék  
utalás: II /1.  
jogállás: tulajdonos  
név : Zalavoczky Lajonáné  
sz.név: Hóbor Margit  
szül. : 1944  
a.név : Boronyák Rozália  
cím : 8900 ZALAEGERSZEG Balatoni út 42

5. tulajdoni hányad: 2/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 43174/2011.07.29  
jogcím: ajándékozás  
utalás: II /3-4.  
jogállás: tulajdonos  
név : Zalavoczky Lajonáné  
sz.név: Hóbor Margit  
szül. : 1944  
a.név : Boronyák Rozália  
cím : 8900 ZALAEGERSZEG Balatoni út 42

III. R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE