



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/502-101

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A LÉSZ Kft. tulajdonában álló telephely fejlesztéséről tájékoztatás, végleges telekmegosztások bemutatása, adásvételi szerződéshez hozzájárulás

Előterjesztő:

Gyutai Csaba polgármester

Készítette:

Pais Kornél LÉSZ Kft. ügyvezető igazgató

Egveztetve:

Városfejlesztési és Tervezési Osztály – Czinder Attila

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

Pais Kornél LÉSZ Kft. ügyvezető, Zalaegerszeg, Kert u. 39.
Gombás János egyéni vállalkozó, Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: Közgazdasági Osztály

Cziborné Vincze Amália

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály

dr. Székely Gabriella

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 144/2013. (VII. 18.) sz. határozatának 1. pontjában felkérte a LÉSZ Kft. ügyvezetőjét, hogy – az adósságkonszolidáció során fennmaradó összeg gazdaságfejlesztési célokra történő felhasználása keretében – a cég tulajdonában álló (Kert u. 39. alatti) telephely átfogó hasznosítási tervét készítse el, a különálló közművek koncepcióját dolgozza ki, az útcsatlakozás alternatíváit tervezzék meg.

A közgyűlés 3/2014/1. (II. 6.) számú határozatában úgy döntött, hogy 2014. szeptember 30-ig a cégvezető nyújtsa be a végleges telekmegosztási tervet, valamint az adásvételi szerződés vagy szerződéseket terjessze a közgyűlés elé (tervezetet vagy a létrejövő végleges változatot).

Az előzetes anyagot, koncepciót, fejlesztés irányát, külön útcsatlakozás kiépítésének módját és a közművek kialakítását a tisztelt Közgyűlés már tárgyalta és elfogadta azt.

Figyelembe véve a jelenlegi gazdasági szereplők várható igényeit, a rendezési tervet, valamint az eltelt idő során a szakhatóságokkal, közmű-tulajdonosokkal, közútkezelővel, tervezőkkel, földmérő szakemberrel az optimális megoldást választva, az 1. sz. melléklet szerinti változási vázrajzon feltüntetettek szerinti megosztást javasoljuk.

Gombás János egyéni vállalkozó társtulajdonos vállalkozásának bővítéséhez a létrejövő 3793/5 hrsz-ú ingatlant javasoljuk értékesíteni.

A vállalkozó 2007-ben építette fel a jelenlegi telephelyeként szolgáló részt, mellyel egyidejűleg társtulajdonos lett. Gombás János vállalkozása magas minőségű fémmegmunkálással foglalkozik. Működési feltételeit jelentősen javítaná egy jelentősebb bővítés, melyet úgy tudna csak kivitelezni, ha a jelenleg a LÉSZ Kft-vel osztatlan közös tulajdont képező területből megvásárolna egy, a bővítéshez szükséges részt és a különálló közműveket is kialakítanánk.

Működési feltételei javítása mellett, piacának bővülése miatt új munkavállalók felvételével is számol.

Jelenlegi létszámát (25 fő) növelni kívánja, legalább 5 fővel 1 éven belül, hosszabb távú munkalehetőséget kínálva az ezen a szakterületen tanulóknak, illetve elhelyezkedni kívánó, már szakképzettséggel rendelkezőknek. A területen új műhelycsarnok kivitelezését is tervezi, illetve a meglévő épület is felújításra kerülne a vásárlást követően. Az itt folyó termeléssel, valamint egy csomagolóüzem kialakításával elsősorban új, svájci megrendelőket szolgálna ki, a meglévő, elsősorban külföldi partnerei mellett.

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Hatóság NYUDUVH-1350-1 számon a területrendezéshez szükséges vízellátó vezeték és szennyvízcsatorna vízjogi létesítési engedélyét a szükséges hiánypótlások teljesítése után 2014. augusztus 31. után adja ki.

A közművek engedélyezése során a közmű-kezelők és tulajdonosok kérését teljesítve a tervező módosításokat végzett a terveken, ezért volt szükség hosszabbításra az engedélyeztetés során.

A Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége a ZA/ÚO/NS/A/357/13/2014. számon határozatot hozott és a szükséges állásfoglalások és hatóságok, közműszolgáltatók megkeresése után az engedélyt kiadta a „Zalaegerszeg, 3793 hrsz-ú terület (LÉSZ Kft) területrendezéséhez szervízutak építése” tárgyában. Az utak kezelője a ZMJV Önkormányzata lesz.

Az építkezés megkezdése előtt a hatáskörbe nem tartozó témákban (pl. fakivágások) a szükséges engedélykészerzés megtörténik.

A tárgyalások és a szükséges engedélykészerzés, tervek beszerzése során a LÉSZ Kft. független értékbecslővel a már tervezett telekmegosztás, a várható útsatlakozás és külön közművek figyelembe vételével ingatlanforgalmi szakvéleményt készített, melyet a vevővel is ismertetett.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény terjedelmi okokból (számításokkal és mellékletekkel együtt 36 oldal) nem képezi az előterjesztés részét, de a LÉSZ Kft-nél megtekinthető.

Az abban szereplő adatok alapján a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan *piaci összehasonlító elemzéssel* készült forgalmi értékét elfogadta. (2/1 és 2/2. sz. melléklet) A tulajdoni lap a 3. sz. mellékletben található.

A vételárban és a szükséges határidőkről történő megállapodás, valamint a szerződés speciális témáit érintő megbeszélések után elkészítettük az adásvételi szerződés tervezetét, melyhez a tisztelt Közgyűlés hozzájárulása szükséges. (4. sz. melléklet)

A LÉSZ Kft. alapító okiratának 9. pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

- a) „Az alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik: [...]
e) olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelynek értéke legalább a 10.000.000.- forintot meghaladja, illetőleg, amelyet a társaság saját tagjával, ügyvezetőjével vagy azok közeli hozzátartozójával, illetve élettársával köt, kivéve, ha az utóbbi szerződés megkötése a társaság szokásos tevékenységéhez tartozik”

Mivel a leírt területfejlesztésekkel, értékesítésekkel kapcsolatos adásvételi szerződés, valamint a kivitelezéssel kapcsolatos költségek ezt az összeget meghaladnák, ezért kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiekkel kapcsolatosan az alábbi határozati javaslatról döntést hozni szíveskedjenek!

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 138/2014. sz. határozatával 6 igen, egyhangú szavazattal – jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság 93/2014. sz. határozatával az előterjesztést egyhangúlag - 8 igen szavazattal - elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 125/2014. számú határozatával, 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése, mint a LÉSZ Kft. egyszemélyes gazdasági társaság tulajdonosi jogkörét gyakorló szerve, a cég tulajdonában álló 3793. hrsz. telephelynek a Zalai GEO-CENTRUM Kft által 55/2014. munkaszám alatt készített változási vázrajzon feltüntetettek szerinti megosztását elfogadja, a megvalósítandó telekmegosztással kialakításra kerülő 3793/5. hrsz-ú terület Gombás János egyéni vállalkozó, mint vevő részére történő értékesítésével egyetért, az előterjesztés 4. sz. mellékletét képező adásvételi szerződést jóváhagyja.

Határidő: 2014. december 31.

Felelős: Pais Kornél a LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója

Zalaegerszeg, 2014. szeptember 11.



Gyutai Csaba
polgármester

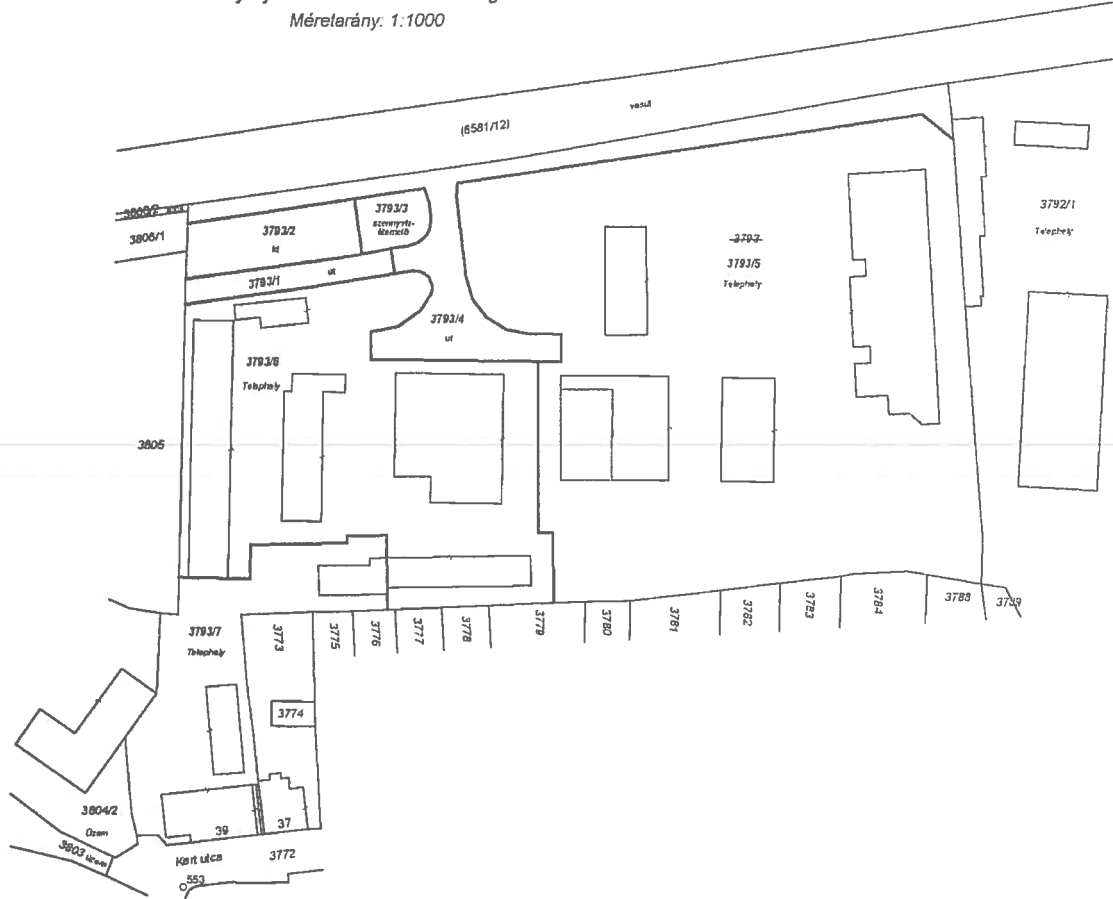
MELLÉKLETEK

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

Zalaegerszeg
belleterület
Adatszolgáltatás (Hálószerinti) 2/074/2014

Munkaszám: 2014

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 3793 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
Méretarány: 1:1000



* kivétel: Szakhatóság állásfoglalásában foglalt út kategória megnevezése szerint

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot									
Hrsz	Alrészlet		Terület			AK	Hrsz	Alrészlet		Terület			AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv.ága	min.o.	ha.m ²	jel			műv.ága	min.o.	ha.m ²	min.o.	ha.m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
3793	telephely			2.1024	-	3793/1	út		0.0291			-			
						3793/2	küsterület		0.0533			-			
						3793/3	szennyvíztisztító		0.0215			-			
						3793/4	közmű		0.1596			-			
						3793/5	telephely		1.1165			-			
						3793/6	telephely		0.4190			-			
						3793/7	telephely		0.5182			-			
						3793/8	telephely		0.2042			-	3805 hrsz. terület átjárási szolgalmi jog		
Összesen:				2.1024	-				2.1024	-					

A változás okairunknak megfelelően történt.

Zalaegerszeg, 2014-07-11.
készítette: Tórák Tibor
földmérő ny. száma: 3415/2008

minőségig ellenőrzte: Déli Zoltán
ing. rend. min. száma: 07-0/1990
geod. tev. min. száma: 20-0-482

A helyrajzi számok és területszámítás helyes. Ez a záradék a kezeltésről
szemlélteti egy-egy területnek későbbi felhasználás előtt a változást utáni
záradékot.

Zalaegerszeg, 2014. hó nap

P.H.

Zaradékhely:

8900 Zalaegerszeg, Kert utca 3793-5 hrsz_bocslas

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

A megrendelés szerinti (7 631 m²) területre és a rajta álló 3 db felépítményre



INGATLAN TÍPUSA: Telephely

INGATLAN CÍME: 8900 Zalaegerszeg, Kert utca 39.

HRSZ.: 3793/5 várható hrsz.

MEGBÍZÓ: LÉSZ Kft.

2014. augusztus 26.

1. oldal, összesen: 36

8900 Zalaegerszeg, Kert utca 3793-5 hrsz_becsles

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Értékelt ingatlan megnevezése:	Telephely
--------------------------------	-----------

INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:

Ingatlan címe:	8900 Zalaegerszeg, Kert utca 39.
Hrsz:	3793/5 várható hrsz.

TULAJDONVISZONYOK:

Tulajdonos neve,tulajdoni hányad:	LÉSZ Kft. 17432/20954 ; Gombás János 3522/20954
A tulajdoni helyzet/ forgalomképesség értékelése:	Vegyes tulajdon/forgalomképes

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:

Telek méret:	7631	m ²
Felépítmény (nettó) területe összesen:	1041	m ²
Felépítmény hasznos (redukált) területe:	1041	m ²
Építési mód:	Hagyományos és acélvázaz	
Közmű ellátottság:	Villany, gáz	
Jelenlegi funkció:	telephely, raktár, műhely	

ÉRTÉKELÉS:

Értékelés alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték
Megbízás tudomásulvétele:	2014. július 15.
Megbízóval történő egyeztetés:	2014. július 15.
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2014. augusztus 11.
Értékelés érvényességi ideje:	90 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:

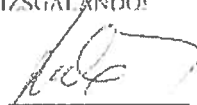
Forgalmi érték:	50 200 000 Ft
azaz	Ötvenmillió-kettőszázezer forint

A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

A becslés a változási vázrajzon 6-os, 7-es és 11-es számmal jelölt épületekre és a hozzájuk tartozó 7631 m² területre készült, értékesítést megelőző előzetes értékmegállapítás céljából.
A MEGOSZTÁS UTÁN AZ ÉRTÉK FELÜL VIZSGÁLANDÓ!

2014. augusztus 26.

Készítette:



Lukács László
ingatlan vagyoneértkelő
éptámernök

DOM-ÉP-KER
Építőipari, Kereskedelmi
és Szolgáltató Ikt.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/48848/2014

2014.08.26

Szektor : 30

ZALAEGERSEZEG

Belterület 3793 helyrajzi szám

8900 ZALAEGERSEZEG Kert utca 39.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	előzetes adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

Kivett telephely és beépített terület	0	2.1024	0.00	
---------------------------------------	---	--------	------	--

2. bejegyző határozat: 43295/1997.12.10
Terheli a ZALAEGERSEZEG Belterület 3905 HRSZ-t illető Átjárási szolgálmi jog

3. bejegyző határozat: 36406/1999.06.09
illeti a ZALAEGERSEZEG Belterület 3792/1 HRSZ-t terhelő Vízelvezetési szolgálmi jog
/szennyvíz/.

5. bejegyző határozat: 42646/2009.09.03
Terheli a ZALAEGERSEZEG Belterület 3793/A HRSZ-t illető Földhasználati jog
1020 m²-re.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 17432/20954
bejegyző határozat, érkezési idő: 35615/1993.07.23
jogcím: vagyonbevétel
jogállás: tulajdonos
név: LÉSZ KFT.
cím: 8900 ZALAEGERSEZEG Kert utca 39
törzsszám: 10711732

6. tulajdoni hányad: 3522/20954
bejegyző határozat, érkezési idő: 37088/1997.07.17
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Gombás János
sz.név: Gombás János
szül. : 1957
a.név : Kozma Anna
cím : 8991 TESKÁND Hanna utca 7.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34348/1997.04.17

Önálló szövegbe bejegyzés az ingatlan területe 0117 m²-rel növelt telekkialakítás jogcímén.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/48848/2014

2014.08.26

ZALAEGERSEEG

Szektor : 39

Belterület 3793 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37988/1997.07.17

Önálló szöveges bejegyzés a tulajdonjog a csatolt használati vázrajz szerinti területen alakul ki.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 45246/2007.08.28
Jelzálogjog (külföldi pénznemben) 355 944 EUR, azaz háromszázötvenötezer-kilencszáznegyvennégy EUR kölcsön és járuléka erejéig .
Lásd a zalaegerszegi 3793/A. helyrajzi számú ingatlant is.
utalás: II /6.

jogosult:
név: SBERBANK MAGYARORSZÁG ZRT törzsszám: 10776999
cím : 1088 BUDAPEST VIII.KER. Rákóczi út 7.

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 46101/2009.10.22
Vezetékjog
101 m2-re.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 41125/2012.08.03
Vezetékjog
126 m2-re.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 41972/2013.08.06
Jelzálogjog 43 000 000 FT, azaz negyvenhárommillió FT kölcsön és járuléka erejéig .
A III/17. sorszám alatti jelzálogjogot megelőző első ranghelyen., Adós: Gombás János Egyéni vállalkozó 8900 Zalaegerszeg, Part u. 39.
jogosult:
név: SBERBANK MAGYARORSZÁG ZRT törzsszám: 10776999
cím : 1088 BUDAPEST VIII.KER. Rákóczi út 7.

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

Ingtalan adásvételi szerződés
(tervezet)

amely létrejött egyrészről a
Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. (LÉSZ Kft.),
8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.
Adószám: 10711732-2-20
Cégjegyzékszám: 20-09-060878
statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20
képviseli Pais Kornél ügyvezető igazgató
mint eladó (a továbbiakban: eladó),

másrészről
Gombás János egyéni vállalkozó
egyéni vállalkozói szám:
adószám:
születési hely és idő:
anyja neve:
lakcím:
mint vevő (a továbbiakban: vevő), együttesen szerződő felek
között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. A szerződő felek megállapítják, hogy osztatlan közös tulajdonukat képezi a Zalaegerszeg, belterület 3793 helyrajzi szám alatt felvett, „telephely és beépített terület” megnevezésű, 21.024 m² területű ingatlan (továbbiakban: ingatlan), melyből a LÉSZ Kft-t illet 17432/20954, míg Gombás János egyéni vállalkozót 3522/20954 tulajdoni hányad.

Az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi **széljegyek** szerepelnek:

I/2. sorszám alatt: bejegyző határozat: 43295/1997.12.10.

Terheli a Zalaegerszeg, belterület 3805 hrsz-t terhelő átjárási szolgálmi jog.

I/3. sorszám alatt: bejegyző határozat: 36496/1999.06.09.

Illetí a Zalaegerszeg, belterület 3792/1 hrsz-t terhelő vízelvezetési szolgálmi jog.
/szennyvíz/

I/5. sorszám alatt: bejegyző határozat: 42646/2009.09.03.

Terheli a Zalaegerszeg, belterület 3793/A hrsz-t illető földhasználati jog 1028 m²-re.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi **terhek** szerepelnek:

III/3. sorszám alatt: bejegyző határozat: 34349/1997.04.17.

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 0117 m²-el nött telekalakítás jogcímén.

III/4. sorszám alatt: bejegyző határozat: 37988/1997.07.17.

Önálló szöveges bejegyzés a tulajdonjog a csatolt használati vázrajz szerinti területen alakult ki.

III/17. sorszám alatt: bejegyző határozat: 45246/2007.09.29.

Jelzálogjog (külföldi pénznemben) 355 944 EUR kölcsön és járulékai erejéig. Utalás II/6. Jogosult SBERBANK Magyarország Zrt. törzsszám: 10776999 (1088 Budapest, VIII. ker. Rákóczi út 7.)

III/18. sorszám alatt: bejegyző határozat: 46101/2009.10.22.

Vezetékjog 101 m²-re Jogosult: E.ON Észak Dunántúli Áramhálózati Zrt. törzsszám: 10741980 (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.)

III/19. sorszám alatt: bejegyző határozat: 41125/2012.08.03.

Vezetékjog 126 m²-re Jogosult: E.ON Észak Dunántúli Áramhálózati Zrt. törzsszám: 10741980 (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.)

III/20. sorszám alatt: bejegyző határozat: 41972/2013.08.06.

Jelzálogjog 43.000.000,- Ft kölcsön és járulékaik erejéig. A III/17. sorszám alatti jelzálogot megelőző első ranghelyen. Adós Gombás János egyéni vállalkozó (8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Jogosult SBERBANK Magyarország Zrt. törzsszám: 10776999 (1088 Budapest, VIII. ker. Rákóczi út 7.)

2. Felek az ingatlant meg kívánják osztani a Zalai GEO-CENTRUM Kft által 55/2014 munkaszám alatt készített, a Járási Földhivatal által ... számon záradékolt változási vázrajzon feltüntetettek szerint.

A telekalakítás során az alábbi ingatlanok jönnek létre:

- 3793/1 hrsz-ú, út művelési ágú, 291 m² alapterületű ingatlan,
- 3793/2 hrsz-ú, közterület művelési ágú, 533 m² alapterületű ingatlan,
- 3793/3 hrsz-ú, szennyvízátemelő művelési ágú, 215 m² alapterületű ingatlan,
- 3793/4 hrsz-ú, közút művelési ágú, 1.596 m² alapterületű ingatlan,
- 3793/5 hrsz-ú, telephely művelési ágú, 11.165 m² alapterületű ingatlan,
- 3796/6 hrsz-ú, telephely művelési ágú, 4.190 m² alapterületű ingatlan,
- 3796/7 hrsz-ú, telephely művelési ágú, 5.182 m² alapterületű ingatlan,
- 3796/8 hrsz-ú, telephely művelési ágú, 2.042 m² alapterületű ingatlan.

Az 1. pontban megjelölt terhek az alábbiak szerint fognak alakulni:

Az I.2. alatt nyilvántartott, Zalaegerszeg belterület 3805 hrsz-ot illető átjárási szolgálmi jog a 3793/7 hrsz-ot fogja terhelni.

Az I.3. alatti nyilvántartott, Zalaegerszeg belterület 3792/1 hrsz-ot terhelő vízelvezetési szolgálmi jog. /szennyvíz/ a 3793/5 hrsz-ot fogja illetni.

Az I.5. alatt nyilvántartott, Zalaegerszeg belterület 3793/A hrsz-ot illető földhasználati jog a – figyelemmel a 3. pontban megjelölt adásvételre - okafogyottá válik, törölhető az ingatlan-nyilvántartásból.

A III. 17. alatt nyilvántartott 355.944 EUR kölcsön és járulékaik erejéig a 3793/A bejegyzett jelzálogjog a 3793/5 hrsz-ot fogja terhelni.

A III. 18. alatt nyilvántartott az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.-t illető vezetékek jog 101 m²-re hrsz-ot fogja terhelni.

A III. 19. alatt nyilvántartott az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.-t illető vezetékek jog 126 m²-re hrsz-ot fogja terhelni

A III. 20. alatt nyilvántartott 43.000.000 Ft kölcsön és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog a 3793/5 hrsz-ot fogja terhelni.

3. Eladó kijelenti, hogy a **telekalakítással járó költségeket**, valamint területhez vezető külön útsatlakozás és külön közmű kiépítés költségeit a kialakítandó telekhatárig vállalja a Vevő részére külön átadásra kerülő, a szerződés aláírása időpontjában már engedélyezett útépítési és közműtervek szerint. Vevő kijelenti, hogy a fentiekben megjelölt teljes dokumentációt megismerte.

4. A szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződésben vállaltak megvalósulásához szükséges megállapodásokat, így különösen az ingatlanok külön helyrajzi számra vételét létrehozó okiratokat (pl. telekalakítás, és hozzá kapcsolódó mindennemű iratok, engedélykérelmek, stb.) aláírják, ezen ügyekben **kölcsönösen együttműködnek**.
5. A szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban is, hogy a telekalakítás, valamint az új útcsatlakozás végleges megvalósulását követően külön teljes bizonyító erejű magánokiratban rendezik a 3793/5 hrsz-ú ingatlan Zalaegerszeg, Kert utca 39. felőli megközelítését, legkésőbb 2015. december 31-ig.
6. A vevő vállalja, hogy az értékesítésre kerülő részen lévő 6. sz. épület használatát, megközelítését 2015. december 31-ig biztosítja az eladó részére.
7. Az eladó vállalja, hogy az értékesítésre szánt területen érvényben lévő bérleti szerződéseket legkésőbb 2014. december 31. napjára felmondja, a bérlőket kötelezi az ingatlanok visszaadására az eladó részére (a vevővel történt egyeztetés alapján).
8. Felek megállapodnak, hogy a telekalakítással egyidejűleg megszüntetik a közös tulajdont, így a tulajdoni viszonyok az alábbiak szerint fognak alakulni:
 - 3793/1 hrsz-ú ingatlan kizárólagos tulajdonosa a LÉSZ Kft,
 - 3793/2 hrsz-ú ingatlan kizárólagos tulajdonosa a LÉSZ Kft,
 - 3793/3 hrsz-ú ingatlan kizárólagos tulajdonosa a LÉSZ Kft,
 - 3793/4 hrsz-ú ingatlan kizárólagos tulajdonosa a LÉSZ Kft,
 - 3793/5 hrsz-ú ingatlan kizárólagos tulajdonosa Gombás János egyéni vállalkozó,
 - 3796/6 hrsz-ú ingatlan kizárólagos tulajdonosa a LÉSZ Kft,
 - 3796/7 hrsz-ú ingatlan kizárólagos tulajdonosa a LÉSZ Kft,
 - 3796/8 hrsz-ú ingatlan kizárólagos tulajdonosa a LÉSZ Kft lesz.
9. A 8. pontban megjelölt tulajdoni viszonyok kialakítása érdekében felek megállapodnak, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanból Gombás Jánost illető tulajdoni hányadot kizárólag a létrejövő 3793/5 hrsz-ú ingatlanba számítják bele. Ennek megfelelően a 11.165 m² területből jelenleg is Gombás János tulajdonát képezi 3.534 m² terület. Eladó a különbözetként jelentkező 7.631 m² ingatlant eladja, vevő pedig megvásárolja a következő pontokban foglaltak szerint.
10. A 7.631 m² területrész szerződő felek által kölcsönösen elfogadott **vételára** – figyelemmel a 2. pontban megjelölt telekalakításokra – **50.200.000,- Ft**, azaz ötvenmillió-kettőszázezer forint, melyet a vevő az alábbi ütemezéssel fizet meg az eladó részére:
 - az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, 5.000.000 Ft-ot (ötmillió forintot) előleg címen egy összegben fizet meg az eladó OTP Bank-nál vezetett 11749008-20183372 bankszámlájára,
 - az előleg megfizetésétől számított 15 napon belül, 22.600.000 Ft-ot (huszonkétfélmillió-hatszázézer forintot) vételár első részlet címen egy összegben fizet meg az eladó OTP Bank-nál vezetett 11749008-20183372 bankszámlájára,
 - a fennmaradó 22.600.000 Ft-ot (huszonkétfélmillió-hatszázézer forintot) vételár utolsó részlet címén legkésőbb 2014. december 31. napjáig egy összegben fizet meg az eladó OTP Bank-nál vezetett 11749008-20183372 bankszámlájára.

11. Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes megfizetéséig fenntartja. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a vevő a vételárat teljes összegben nem fizeti meg, úgy eladó jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, és ebben az esetben a 3793/5 hrsz-ú ingatlan a felek közös tulajdonába kerül oly módon, hogy 3534/11165 tulajdoni hányad Gombás Jánost illeti meg, 7631/11165 tulajdoni hányad a LÉSZ Kft-t illeti meg.
12. Eladó feltétlen garanciát vállal, hogy a 3793/5 hrsz-ú ingatlan a 2. pontban megjelölteken túl per-, teher- és igénymentes.
13. Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétellel érintett területrészt ismert és megtekintett állapotban vásárolja meg.
14. A felek kölcsönösen megállapodnak abban is, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett terhelések átvezetése az új, létrejövő helyrajzi számokra a 3. pontban megjelölt tulajdonszerzések szerint képezi az eladó, illetve a vevő kötelezettségét.
15. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép a vevő a megvásárolt ingatlan birtokába, mely időponttól kezdve élvezzi annak hasznait és viseli annak terheit.
16. Felek jelen szerződés aláírásával kérik a Járási Földhivatalt, hogy a 2. pontban megjelölt változásokat – telekalakítás jogcímén – szíveskedjen a térképen és az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni.
Az eladó a teljes vételár megfizetését követően külön nyilatkozatban járul hozzá a 9. pontban megjelölt, a 3793/5 hrsz-ú ingatlant érintő tulajdonjogváltozás bejegyzéséhez.
17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény adásvételre vonatkozó rendelkezései, és a hatályban lévő kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
18. A szerződő felek a jelen okirat aláírásával felhatalmazzák ügyvédet a Zalaegerszegi Járási Földhivatal illetőleg egyéb hatóságok előtti, az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvényben megfogalmazottak szerinti teljes körű képviseléssel.

Felek jelen szerződést – elolvasás és értelmezés után –, mint akaratukkal mindenben egyezőt cégszerűen aláírták.

Kelt: Zalaegerszeg, 2014.....

.....
LÉSZ Kft
eladó
képviselésében
Pais Kornél
ügyvezető

.....
Gombás János
egyéni vállalkozó
vevő

A jelen szerződést ellenjegyzem:

.....
ügyvéd