



# 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

..... napirendi pont anyaga

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2019. május 16-i ülésére

**Tárgy:** VOKSH Oktatási Kft. területvásárlási kérelme Zalaegerszeg, 4370/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Műszaki Osztály  
Szabó Nóra *Nóra*  
vagyongazdálkodási szakreferens

**Egyeztetve:**

Főépítési Osztály

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot  
Ellenőrző Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**Közgyűlésre meghívást kap:**

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

Közgazdasági Osztály  
Cziborné Vincze Amália *Cziborné*

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

Önkormányzati Osztály  
Dr. Sente Klaudia

## ***Tisztelt Közgyűlés!***

A VOKSH Oktató, Szervező és Gépjárművezető-képző Kft. (továbbiakban: VOKSH Kft.) a Zalaegerszeg, Gárdonyi Géza u. 2., 4369 hrsz-ú ingatlanon (1. számú melléklet helyszínrajz) működteti vállalkozását. Fő tevékenységük a kategóriás képzések és különböző közlekedési szaktanfolyamok szervezése. Az ingatlan a Zalaegerszeg 4370/1 hrsz-ú (2. számú melléklet), „kivett közterület” megnevezésű önkormányzati területről közelíthető meg. A VOKSH Kft. ügyvezetője, Kiss Ferenc úr kérelemmel fordult Zalaegerszeg Megyei Jogú Város polgármesteréhez, mely szerint a Zalaegerszeg 4370/1 hrsz-ú területből mintegy 50 m<sup>2</sup> nagyságú területet szeretnének megvásárolni. Az ügyvezető kérelmében felvázolta, hogy az épület bővítésére az oktatási eszközök, motorok tárolása miatt lenne szükség. A kérelem az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

Az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonát képező Zalaegerszeg 4370/1 hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű, 15266 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan ZMJV Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII. 07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: ZÉSZ) szerint Ln-4 jelű, nagyvárosias lakóövezet, beépítésre szánt terület, valamint közúti közlekedési és közműterület, beépítésre nem szánt terület. (4. számú melléklet).

Az előterjesztés 5. számú mellékletét képezi az InformGeo 2001 Kft. által 28/2019 munkaszámon készített telekhatár rendezési változási vázrajz.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 5.§ (3) bekezdés b) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi önkormányzat tulajdonban álló terek, parkok.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 3. § (3) bekezdése rögzíti, hogy a forgalomképtelen törzsvagyon részét képezik a nemzeti vagyonról szóló törvényben kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyonnak minősített vagyonelemek, azaz a Zalaegerszeg 4370/1 hrsz-ú kivett közterület is.

A Vagyonrendelet 6.§ (3) bekezdése a következőket mondja ki:

*„(3) A forgalomképtelen, továbbá a korlátozottan forgalomképes ingatlanok vagy azok egy részének rendeltetését településrendezési eszközök alkalmazásával lehet megváltoztatni és azt követően a vagyontárgyat a törzsvagyonból az üzleti vagyonba átsorolni.”*

A ZÉSZ 4.§ 11. bekezdése alapján:

*„(11) Úszótelek területe bővíthető. Új úszótelek nem hozható létre.”*

A Zalaegerszeg 4370/1 hrsz-ú ingatlan Ln-4 jelű, nagyvárosias lakóövezet, beépítésre szánt terület, ezáltal a településrendezési eszköz lehetővé teszi az ingatlan egy részének forgalomképtelen törzsvagyonból üzleti vagyonba történő átsorolását, a Zalaegerszeg 4369 hrsz-ú úszótelek bővítését.

A fentebb hivatkozott telekhatár rendezési változási vázrajz alapján a 4370/1 hrsz-ú ingatlan területéből 57 m<sup>2</sup> telekhatár-rendezés jogcímén a 4369 hrsz-ú épület területéhez kerül.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének k) pontja alapján az építési telek (telekrész) értékesítését általános forgalmi adó (ÁFA) terheli.

Markó Csaba ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés szerint a Zalaegerszeg 4370/1 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi értéke bruttó 25.000,- Ft/m<sup>2</sup> (19.685,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA). Az értéklap az előterjesztés 6. számú mellékletét képezi. A Zalaegerszeg 4370/1 hrsz-ú ingatlan 57 m<sup>2</sup> nagyságú részterületének tehermentes forgalmi értéke bruttó 1.425.000,- Ft (1.122.047,- Ft + ÁFA), azaz egymillió-négyszázhuszonezer forint összegben került meghatározásra.

A VOKSH Kft. által benyújtott kérelem megfelel a Vagyonrendeletben foglalt kritériumoknak. A pénzügyi teljesítés határidejeként a kérelmező az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belüli, egyösszegű fizetést vállal az önkormányzat bankszámlájára történő átutalással. A kérelmező által a 142.500,- Ft összegű pályázati biztosíték megfizetése igazolásra került.

Versenyeztetés nélküli tulajdonjog átruházás lehetősége biztosított az által, hogy a Zalaegerszeg 4369 hrsz-ú ingatlan bővítése a kérelmet benyújtón kívül más személynek, szervezetnek nem képezi érdekét.

Minden körülményt figyelembe véve javasoljuk, hogy a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a VOKSH Kft. viselje. Az önkormányzat viseli az értékbecslés és a változási vázrajz elkészíttetésének költségeit.

Az önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot.

A VOKSH Kft. a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat a területen.

Az előterjesztést az illetékes bizottságok megtárgyalták, és az alábbi határozatokat hozták:

#### **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság**

##### **74/2019. sz. határozat:**

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 7 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

#### **Műszaki Bizottság**

##### **71/2019. sz. határozat**

A Műszaki Bizottság az előterjesztést egyhangúlag 12 igen szavazattal elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

#### **Gazdasági Bizottság**

##### **58/2019. számú határozat**

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést **9 igen, egyhangú szavazattal** támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat elfogadására.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a Zalaegerszeg 4370/1 hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű, 15266 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan területét érintő, az InformGeo 2001 Kft. által 28/2019 munkaszámon készített telekhatár rendezési változási vázrajz alapján meghatározott 57 m<sup>2</sup> nagyságú kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló ingatlanrész rendeltetésének az építési szabályzatban foglaltaknak megfelelő megváltoztatásával és ezáltal az ingatlanrész forgalomképesé válásával egyetért.

A közgyűlés az ingatlanrészt értékesíti Markó Csaba ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés szerinti áron a VOKSH Oktató, Szervező és Gépjárművezető képző Korlátolt Felelősségű Társaság (8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi Géza utca 2.) részére.

A Zalaegerszeg 4370/1 hrsz-ú ingatlan 57 m<sup>2</sup> területrész eladási ára bruttó 1.425.000,- Ft (1.122.047,- Ft + ÁFA), azaz egymillió-négyszázhuszonezer forint.

A vevő által megfizetett 142.500,- Ft összegű pályázati biztosíték szerződéskötés esetén a vételárba beszámításra kerül.

Az önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot.

A vételár megfizetése egy összegben az adásvételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül esedékes. A VOKSH Kft. a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat a területen.

Az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket a VOKSH Oktató, Szervező és Gépjárművezető képző Korlátolt Felelősségű Társaság viseli.

Az önkormányzat viseli az értékbecslés és a változási vázrajz elkészíttetésének költségeit.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

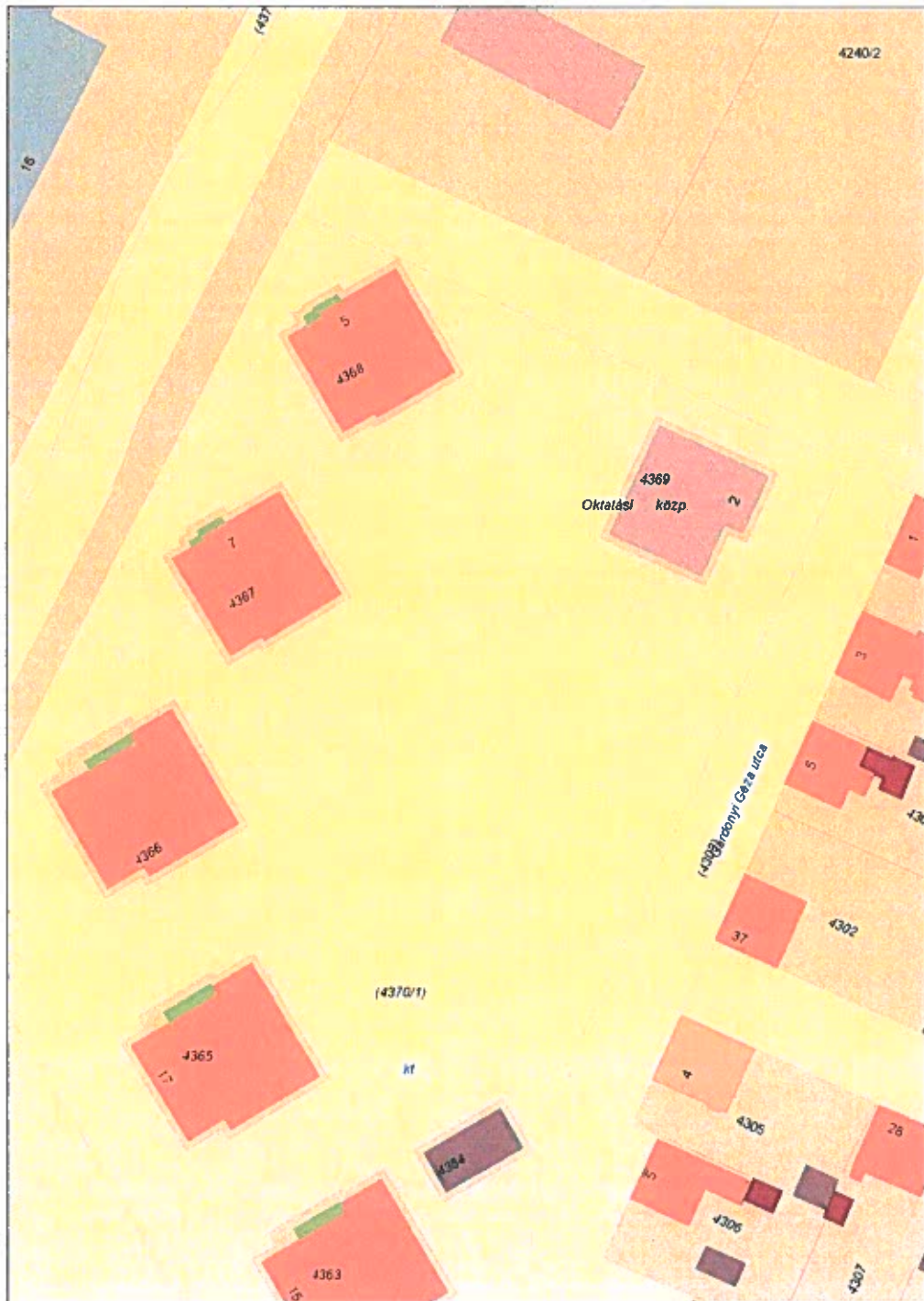
**Határidő: 2019. június 15.**  
**Felelős: Balaicz Zoltán polgármester**

Zalaegerszeg, 2019. május 10.

  
**Balaicz Zoltán sk.**  
**polgármester**



## Helyszínrajz



ZMKH ZJH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály  
Zalacgerszeg 8901 Zalacgerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/25868/2019

2019.04.29

ZALAEGRSZEG

Szektor : 53

Belterület 4370/1 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatai	min.o	ha m2	k.Fill	ter	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.Fill
. Kivett közterület	0	1.5266	0.00		

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32144/1997.02.19

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 4370 hrszámból.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36785/2002.04.29

Önálló szöveges bejegyzés telekhatár módosítás.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35581/2/2008.04.29

eredeti határozat: 41976/2007.06.15

Használat joga

/hírközlési/, 93m2 területre.

jogosult:

név: ZALASZÁM INFORMATIKA KFT. törzsszám: 10548873

cím : 8900 ZALAEGRSZEG Mártírok útja 53

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35833/2014.04.02

Vezetékjog

882 m2-rej.

jogosult:

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

cím : 9027 GYŐR Kardó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE





## VOKSH OKTATÓ, SZERVEZŐ ÉS GÉPJÁRMŰVEZETŐ-KÉPZŐ KFT



IKT. szám: 2018/0006

58 / 2018 NOV 29.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város  
Önkormányzata  
Balaicz Zoltán Polgármester Úr részére

Zalaegerszeg  
Kossuth u 17-19.  
8900

Tárgy: Területvásárlási kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

A VOKSH Oktatási Kft. (8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi Géza u 2.) részéről, azzal a kéréssel fordulok a Polgármester Úrhoz, hogy a társaság tulajdonában lévő 4369 hrsz. alatt lévő oktatási központ melletti területből (4370 hrsz.) 3,5 m széles és az épület szélességével megegyező szélességű 50nm nagyságú területet szeretnék megvásárolni.

A jelenlegi oktatási központunkban nincs olyan tárolási lehetőség, ahol oktatási eszközöket, motorokat tudnánk tárolni és ezt a megvásárolni kívánt területen a jelenlegi épület bővítésével szeretnénk megvalósítani.

Jelenleg ezeket az eszközöket bérelt garázsokban tudjuk elhelyezni.

Kérem, hogy az Önkormányzat a vételár meghatározása után, biztosítson lehetőséget a fenti terület megvásárlásához.

Melléklet: Helyszínrajzi vázlat

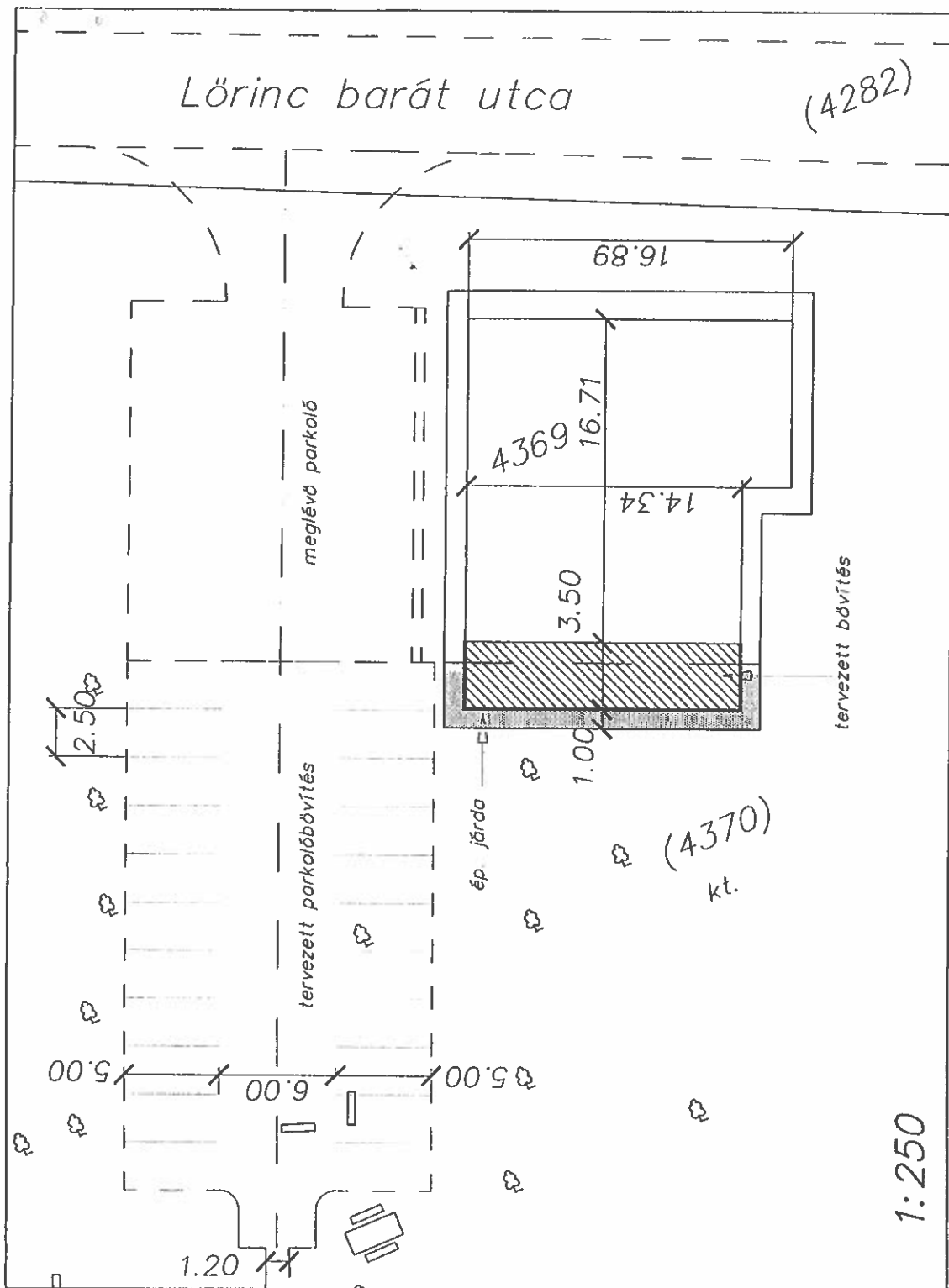
Zalaegerszeg, 2018.11.28.

Köszönettel:



  
Kiss Ferenc  
ügyvezető

8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi u 2. \*Tel: 92/511-103, Fax: 92/511-104\*, 8800 Nagykanizsa, Ady u. 30. \*Tel/fax: 93/516-634\*  
Email: zalaegerszeg@voksh.hu Email: nagykanizsa@voksh.hu  
Intézmény-akkreditációs lajstromszám: 0448 Felnevelési engedély száma: E-000883/2014.  
Web: www.voksh.hu





## ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

Ügyiratszám: 233-3/2019.

### KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete szerint Zalaegerszeg 4370/1 hrsz-ú ingatlan Ln-4 jelű nagyvárosias lakóövezet, beépítésre szánt terület, valamint közúti közlekedési és közműterület, beépítésre nem szánt terület.

#### A ZÉSZ 24.§ szakasz szerint az Ln-4 jelű övezet előírásai:

(1) A nagyvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias lakó övezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak.

(2) A nagyvárosias lakóterületek „Ln-1”- „Ln-4” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Ln-4	nem szabályozott, nem szabályozott	kialakult	kialakult + 5 %, max 80 % a tömbtelek építési telek) területére vetítetten	épületmagasság: -16 méter, 16 méternél magasabb lapostetős épületeknél a kialakult épület-magasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.	30 %

<sup>(1)</sup> A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 1100 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

<sup>(2)</sup> Az övezet területének Ady Endre utcai frontján az utcára néző homlokzat megengedett legnagyobb magassága 10,5 m.

#### Főépítési Osztály

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.  
☎ 92/502-134, 92/502-135 fax: 92/311-474  
E-mail: foepitesz@ph.zalaegerszeg.hu

(3) A nagyvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

**A ZÉSZ 34.§ szakasz szerint a közúti közlekedési és közműterület előírásai:**

(1) A közúti közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, továbbá a közmű és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közúti közlekedési és közmű elhelyezés övezetében az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 1. függelék szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(3) A közúti közlekedési és közmű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,
- b) gépjármű tároló, illetve parkolóház,
- c) üzemanyagtöltő állomás

rendeltetést tartalmazhat.

(4) A közúti közlekedési és közmű övezetben építési sávval nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m<sup>2</sup> beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m<sup>2</sup> beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési sávval jelölt területen valósítható meg.

Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló felett felépítmény épülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10%-ával.

(5) A közműhálózatok és létesítmények számára az előírások szerint védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával folytatható.

Fenti szabályozás, az országos jogszabályok és a ZÉSZ egyéb előírásai szerint lehet az ingatlant megosztani, ill. beépíteni.

Zalaegerszeg, 2019. február 11.

Jegyző megbízásából, tisztelettel:



**Bálizs Andrej**  
osztályvezető

**Főépítési Osztály**

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.  
☎ 92/502-134, 92/502-135 fax: 92/311-474  
E-mail: foepitesz@ph.zalaegerszeg.hu



**InformGeo 2001 Kft**  
8900 Göcseji-Pataki F. u. 27.

A munkavégző neve

Munkaszám: 18 /2019

**Zalaegerszeg**

belterület

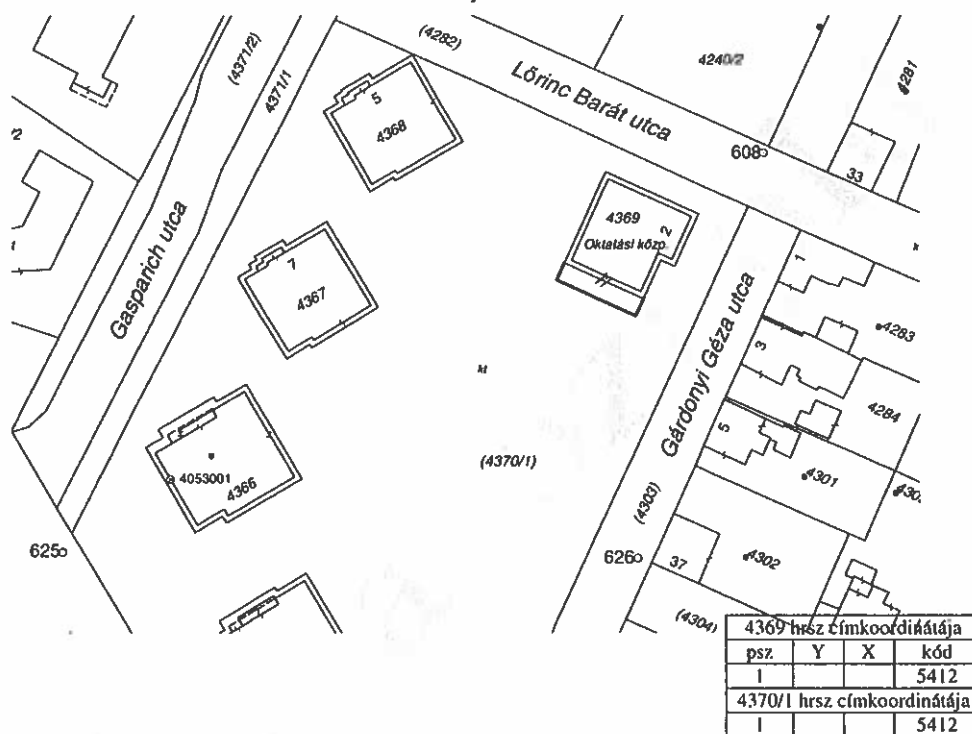
város

Adatszolgáltatás iktatószáma:2/ /2019

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4369, 4370/1 helyrajzi számú földrészteltek telekhatár rendezése

Méretarány: 1:1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ág	min. o.	ha.m <sup>2</sup>			jel	műv. ág	min. o.	ha.m <sup>2</sup>			AK
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4369		oktatási központ		0.0331	-	4369		oktatási központ		0.0388	-		
4370/1		közterület		1.5266	-	4370/1		közterület		1.5209	-	használat joga, vezetékjog	
össz:				1.5597	-					1.5597	-		

Készítette: Zalaegerszeg, 2019. 02. 13.

A változás ábrázolása akaratlunknak megfelelően történt:

Készítő: Szabó Tamás  
földmérő lg. száma: 6309/2013

Minőséget tanúsító: Tóth Imre  
Ing. rend. min. száma: 1137/1991

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Zalaegerszeg, 2019. hó nap

záraddikló

P.H.  
(név és aláírás)

Ing.rend.min.sz.:

## I. Értéklap

A megbízásnak megfelelően, helyszíni szemle megtartása és az elvégzett számítások szerint a zalaegerszegi 4370/1 hrsz-u ingatlan piaci forgalmi értéke:

**19 685,-Ft/m<sup>2</sup> +ÁFA**

*azaz tizenkilencezer-hatszáznyolcvanöt Ft/m<sup>2</sup> +ÁFA*

A szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbecslésében szerzett tíz évet meghaladó gyakorlatom, szakmai ismeretek, a vonatkozó szakirodalmi ajánlások etikai normák betartása mellett végeztem el.

Az ingatlan értékének megállapításához figyelembe vettem a FÜTI OMEGA Kft., „Diagnosztika és értékbecslés a vagyonértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbecslési útmutatóit, a „TEGOVOFA” (The European Group of Valuers of Fixed Assets) vagyonértékelésre vonatkozó európai ajánlásait

Zalaegerszeg, 2019. április 26.

Készítette:



**Markó Csaba**  
 Ingatlanforgalmi szakértő  
 értékbecslő  
 Névjegyzék sz: 917/2000  
 Váll. szakértői sz: 255102

---

Markó Csaba ingatlanforgalmi szakértő, ingatlanközvetítő  
 8900 Zalaegerszeg, Báthori u. 34

---