



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2018. május 17-i ülésére

Tárgy: A Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 15465/17 és 15465/18 hrsz-ú ingatlanok értékesítése

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Oláh Gábor vezérigazgató

Egyeztetve:

Műszaki Osztály
Fekete-Kállai Krisztián

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

A közgyűlésre meghívást kap:

Oláh Gábor vezérigazgató
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

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

Közgazdasági Osztály
Cziborné Vincze Amália

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

Önkormányzati Osztály
dr. Sente Klaudia

Tisztelt Közgyűlés!

A VoltMaster Kft. (székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Gébárti út 14.) és a 3V'96 Bt. (székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Takarék köz 4/C. fsz. 2.) szinte egy időben jelezte szándékát a Tudományos és Technológiai Parkban található kb. 2500 m² területű ipari ingatlan megvásárlására. Az igényeiknek megfelelő két ilyen nagyságú ipari telket a zalaegerszegi 15465/3 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 5004 m² nagyságú ingatlan megosztásával lehetett kialakítani. Az ingatlan megosztására a Horváth-Meződi Kft. által 9/2018. munkaszámon készített változási vázrajz alapján került sor, így jött létre a zalaegerszegi 15465/17 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2502 m² nagyságú és a zalaegerszegi 15465/18 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2502 m² nagyságú ingatlan. Az ingatlanok tulajdoni lapjai az előterjesztés 1. és 2. mellékletét, a hivatkozott változási vázrajz az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

A zalaegerszegi VoltMaster Kft. rendszerintegrációval foglalkozik, azaz tervezéssel, kivitelezéssel és üzembe helyezéssel. Főbb tevékenységi köre: anyagmozgató és anyagfeldolgozó rendszerek ipari automatizálása, ezekhez felügyeleti rendszerek tervezése és létrehozása. Tevékenységüket nem csak egész Magyarországon, hanem több európai országban is végzik. Zalaegerszegen immár 10 éves múlttal rendelkeznek. A cég fejlesztése céljából szeretnének egy kb. 1000 m² nagyságú csarnokot építeni, amelynek helyszíne a zalaegerszegi 15465/17 hrsz-ú, 2502 m² területű ingatlan lenne.

A 3V'96 Bt., vagy ahogy Zalaegerszegen ismerik, a Varga Horgászbolt, immár több évtizede végzi a zalaegerszegi és környéki horgászatnak hódoló polgárok felszerelésekkel, csalikkal való ellátását. A cég a vevők kiszolgálásának folyamatosságát, megfelelő minőségben történő megvalósítását egy új, kb. 500 m² nagyságú logisztikai raktár építésével kívánja biztosítani. Ennek helyszíne a zalaegerszegi 15465/18 hrsz-ú, 2502 m² területű ingatlan lenne.

Az ingatlanok fajlagos forgalmi értékének meghatározására a szomszédos zalaegerszegi 15465/16 hrsz-ú ingatlanra 6 hónapnál nem régebben, 2017. december 6. napján független ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés alapján került sor. Az értéklap kivonata az előterjesztés 4. mellékletét képezi. Az értékbecslésre figyelemmel az ingatlanok fajlagos értéke 3.500,- Ft+ÁFA/m², azaz a 2502 m² területű ingatlanok forgalmi értéke 8.757. 000,- Ft+ÁFA (bruttó 11.121.390,- Ft).

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a TOP-6.1.1-15-ZL1-2016-00001 azonosítószámú, Zalaegerszeg Északi Ipari Park feltárása és közművekkel való ellátása című projekt keretében a Tudományos és Technológiai Park területén lévő zalaegerszegi 15465 hrsz-ú ingatlanból kialakított területek közművesítését is elvégzi: vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, utépítés, gáz- és áramcsatlakozás kiépítése a telekhatárig.

Az értékbecslés a forgalmi érték meghatározásakor figyelembe vette a TOP-6.1.1-15-ZL1-2016-00001 azonosítószámú projekt keretében tervezett fejlesztéseket, az ingatlan fajlagos értéke közművesítéssel került meghatározásra.

A közgyűlés az utóbbi időben több szomszédos ingatlan értékesítéséről döntött azonos fajlagos forgalmi értéken (3.500,- Ft+ÁFA/m²), így az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 10. § (2) bekezdés c) pontja alapján jelen esetben is e forgalmi érték kerül alkalmazásra.

A vevőknek a közgyűlés üléséig meg kell fizetniük az önkormányzat részére 1.000.000,- Ft összegű bánatpénzt. Az előterjesztés tárgyalásának feltétele a bánatpénz befizetése. A befizetett bánatpénz az adásvételi szerződésekben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.

Az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok értékesítése esetén tekintettel kell lenni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) tulajdonjog átruházásra vonatkozó rendelkezéseire is.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár (bruttó 25.000.000,- Ft) alatt nem kell kötelezően versenyeztetési eljárást lefolytatni.

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – néhány kivételtől eltekintve - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A vagyonrendelet 18. § (2) bekezdése alapján a Tudományos és Technológiai Park területén a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. kizárólagos jogosultként végzi a vagyongazdálkodással összefüggő valamennyi feladatot, így az ingatlan értékesítésének előkészítését is lebonyolítja.

A vagyonrendelet 21. § (1) bekezdés 2. pont b) alpontja szerint 10 millió forinttól 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a közgyűlés kérelemre az eset összes körülményének mérlegelése alapján pályáztatás nélkül is eljárhat.

A közgyűlés kedvező döntése esetén a vevőkkel adásvételi szerződések kerülnek aláírásra. Az állam elővásárlási jogára tekintettel az adásvételi szerződések csak az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte után lépnek hatályba.

Az ingatlanok birtokba adására az adásvételi szerződések hatályba lépésével egyidejűleg, 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.

Az ingatlanok vételárai az adásvételi szerződések hatályba lépését követő 30 napon belül esedékesek.

Az adásvételi szerződések elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség megfizetése a vevőket terheli, az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezettetése a vevők kötelezettsége és költsége, az ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőket terheli.

A Műszaki Bizottság 54/2018. számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag - 8 igen szavazattal - támogatta.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 76/2018. számú határozatával

7 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Gazdasági Bizottság 65/2018. számú határozatával 14 igen, egyhangú szavazattal támogatta az előterjesztést.

Kérem a T. Közgyűlést a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése pályázati eljárás lefolytatása nélkül értékesíti a zalaegerszegi 15465/17 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2502 m² területű, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlant a VoltMaster Kft. (Cg.: 20-09-068160, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Gébárti út 14.) részére.

A közgyűlés az ingatlan vételárát 8.757. 000,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 11.121.390,- Ft összegben határozza meg. Az ingatlan forgalmi értéke közművesítéssel került meghatározásra.

Az ingatlan vételárát az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül kell a vevőnek megfizetnie.

A vevő által az önkormányzat részére megfizetett 1.000.000,- Ft összegű bánatpénz az adásvételi szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.

A vevőnek cégszerűen aláírt módon nyilatkoznia kell az átláthatóságáról. A valótlan nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.

Az ingatlan értékesítése során az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az állam elővásárlási jogára tekintettel az adásvételi szerződés csak az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte után lép hatályba.

Az ingatlan birtokba adására az adásvételi szerződés hatályba lépésével egyidejűleg, 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 közgyűlés hozzájárul, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vagyonekezelői joga törlésre kerüljön.

Az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség megfizetése a vevőt terheli, az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezettetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2018. július 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése pályázati eljárás lefolytatása nélkül értékesíti a zalaegerszegi 15465/18 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2502 m² területű, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlant a 3V'96 Bt. (Cg.: 20-06-033761, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Takarékné köz 4/C. fsz. 2.) részére.

A közgyűlés az ingatlan vételárát 8.757. 000,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 11.121.390,- Ft összegben határozza meg. Az ingatlan forgalmi értéke közművesítéssel került meghatározásra.

Az ingatlan vételárát az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül kell a vevőnek megfizetnie.

A vevő által az önkormányzat részére megfizetett 1.000.000,- Ft összegű bánatpénz az adásvételi szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.

A vevőnek cégszerűen aláírt módon nyilatkoznia kell az átláthatóságáról. A valótlan nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.

Az ingatlan értékesítése során az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az állam elővásárlási jogára tekintettel az adásvételi szerződés csak az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte után lép hatályba.

Az ingatlan birtokba adására az adásvételi szerződés hatályba lépésével egyidejűleg, 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 közgyűlés hozzájárul, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vagyongazdálkodási joga törlésre kerüljön.

Az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség megfizetése a vevőt terheli, az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezettetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2018. július 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2018. május 10.



Balaicz Zoltán
polgármester



1. melléklet

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 ZH Agrártudás és Képzésvédelem Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat
Megrendelés szám: 30005/16710/2018
2018.05.02

Szektor : 53

ZALAEGERSZEG
Beltérület 15465/17 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alcsészlet adatai előleési ág/kivett megnevezés/		min o	terület ha m ²	kat. r. k.Éll.	alcsészlet adatai ter. kat. r. ha m ² k.Éll.
Kivett beépítetlen terület		0	2502	0.00	
		I R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényes idő: 35575/2018.03.28 jogcím: telekalkitás jogállás: tulajdonos név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖKONOMÁJAZATA cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19 törzsszám: 15714453					
2. hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényes idő: 35575/2018.03.28 jogcím: - jogállás: vagyonekezelő név: ZALAEGERSZEGI VÁROSEJLESZŐ ZRT cím: 8900 ZALAEGERSZEG Sütő utca 4. 1/1. törzsszám: 11868435					
		I R É S Z			
1. bejegyző határozat, érvényes idő: 35575/2018.03.28 Onálló eszervezes bejegyzés keletkezett a 15465/3 helyrajzi ingatlan megosztásából.					

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH Zrt Agrárügyi és Környezetvédelem Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg Mártírok u 35/39

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle utánozhat

Megrendelés szám: 30065/26711/2018

2018.05.02

Szektor : 53

ZALAEGERSEZEG

Beltérület 15465/18 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

II RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

adózási ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill.

alorészlet adatai

ter. kat. jöv.

ha m2 k. fill.

Kivett beépítetlen terület

0

2502

0 00

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 35575/2018.03.28

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSEZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYATA

cím: 8900 ZALAEGERSEZEG Főszőlő Lajos utca 17-19

törzsszám: 15714451

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 35575/2019.03.29

jogcím: -

jogállás: vagyonkezelő

név: ZALAEGERSEZEGI VÁROSEJLESTŐ ZRT

cím: 8900 ZALAEGERSEZEG Sütő utca 4 1/1

törzsszám: 11860435

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 35575/2018.03.28

Önálló szörveg bejegyzés keletkezett a 15465/3 helyrajzi ingatlan megaróztárából.

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

3. melléklet

Geodéziai változás neve
Munkaszám: 9/2018

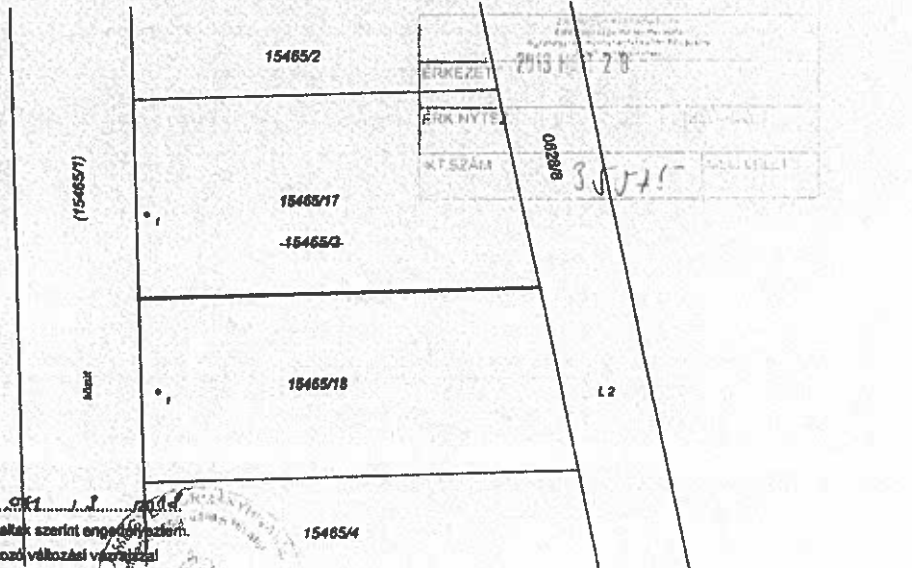
657/2018
E-33/18

Zalaegerszeg város
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/378/2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 15465/3 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000



A telekalkuláció a 2018.03.22. napján készült, a 15465/3 helyrajzi számú területben foglaltak szerinti engedély alapján. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegesé válásától számított egy évig hatályos.

Zalaegerszeg, 2018-03-22

Címkoordináta 15465/17 hraz	
1	481919 1752503
Címkoordináta 15465/18 hraz	
1	481921 172471

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyz.
Hraz	Állásjel		Terület ha.m ²	AK	Hraz	Állásjel		Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ág				jel	műv. ág					
15465/3	Beépítetlen terület		0.5004	0.00	15465/17	Beépítetlen terület		0.2502	0.00			
					15465/18	Beépítetlen terület		0.2502	0.00			
Össz.:			0.5004	0.00	Össz.:			0.5004	0.00			

Készítette: Zalaegerszeg, 2018. február 15

Készítő: Szabó Tamás
Földmérő lg. száma: 8308/2013

Minőségért felelős: Mészáros Imre
Műnyilvántartási szám: 11377

A változás ábrázolása adatainknak megfelelően történt
Zalaegerszegi Városi Hivatal
8504 Zalaegerszeg, József Attila u. 4.
Adószám: 11779008
B: 11779008

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kérelemzési
számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra
részletesíteni kell.

Zalaegerszeg, 2018 FEBR 22
hó nap

PH Ing. rend. min. sz. 1697 179j

I. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ, ÉRTÉKLAP:**Megbízás:**

Az értékelő vállalkozó:	Domonkos Csaba
Szakértő(k) neve:	Domonkos Csaba
Az értékbecslés zárása:	2017.december 06.
Az értékbecslés hatálya:	2018. március 06.
A vizsgálat célja	Forgalmi érték megállapítás
Megbízó:	Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. /8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4. /1/
Az ingatlan adatai:	
Az ingatlan(ok) megnevezése:	Zalaegerszeg, belterületi kivett beépítetlen terület
Az ingatlan(ok)címe:	Zalaegerszeg, belterület, az Északi Ipari Park-ban, a Fuvar utcában fekvő 15465/16. hrsz. ingatlan.
Az ingatlan(ok) leírása:	Az ipari övezetben, belterületen fekvő 8003 m ² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.
Forgalmi érték:	
Fajlagos értéke:	3500,-Ft/ m ² + ÁFA
Az ingatlan forgalmi értéke:	28 010 000,- Ft +ÁFA

Az ingatlan(ok) területe összesen: 8003 m²
Felépítmények hasznos területe összesen: - m²
Közmű-ellátottság: minden közmű beköthető az útról

Az ingatlan tulajdonviszonyai rendezettek, jelenleg egy tulajdonosa és egy vagyongazdálkodója van. Az értékelés során azt is figyelembe vettem, hogy a terület jól beépíthető, fejlesztési célokra jól megfelelő. Az ingatlan jelenlegi rendezési tervi Gp-4 övezeti hasznosíthatósága a terület egészére érvényes, amely átlagos vagy magasabb fajlagos értékkel kalkulálható. 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.

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja szemrevételezés volt. Méretadatok ellenőrzésére és diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Zalaegerszeg, 2017-12-06.

Készítette:

DOMONKOS CSABA
 Ingatlanforgalmi szakértő
 3920 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. /1/10.
 Telefon: 06-30-301-2826
 Adószám: 05307054-1-40
 Helyi azonosító: 14025471

Domonkos Csaba
 Ing.forgalmi, szakértő, értékbecslő
 Ing.közv. forg.szakértői okl.szám: 177125/2000
 Megyei névjegyzék száma: 102/2000

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecslő, 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. /1/10.
Telefon:06-30-301-2826