



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2026. június 18-i ülésére

Tárgy: A Zalaegerszeg 4815/11 hrsz-ú ingatlan (volt Laktanya részterülete) adásvételi szerződésének módosítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Zóka Alexandra
vagyongazdálkodási szakreferens

Egyeztetve:

Főépítészeti Osztály
Tiborcz Mémnöki Iroda Kft.

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

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

Közgazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita

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

Önkormányzati Osztály
dr. Sente Klaudia

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (a továbbiakban: közgyűlés) a 2021. december 16-i ülésén hozott ZMJVÖK 305/2021. (XII.16.) határozatával döntött a Zalaegerszeg, 4815/11 hrsz.-ú, 14.157 m² nagyságú, „kivett telephely” megnevezésű belterületi ingatlan nyilvános pályázat kiírásával történő értékesítéséről. A közgyűlés által elfogadott pályázati feltételeknek megfelelő felhívásra egyetlen érvényes pályázat érkezett a Tiborcz Mérnöki Iroda Korlátolt Felelősségű Társaságtól (jelenlegi székhely: 8900 Zalaegerszeg, Iskola köz 6-8. fsz. 3., cégjegyzékszám: Cg-20-09-065878).

A Tiborcz Mérnöki Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: vevő) és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) között 2022. január 17. napján került az adásvételi szerződés aláírásra.

Az önkormányzat a ZMJVÖK 305/2021. (XII.16.) határozatával lehetőséget biztosított arra, hogy az ingatlan teljes területének beépítése 2 ütemben valósuljon meg (I. ütem: ZÉSZ szerinti 1. zóna Ebergényi úttal párhuzamos része, II. ütem: ZÉSZ szerinti 1. zóna I. ütemen kívüli területe, valamint a ZÉSZ szerinti 2-3. zóna).

Az adásvételi szerződés 19. pontja értelmében a vevő a szerződés aláírásával kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvételi szerződés hatálybalépésétől, azaz 2022. február 9. napjától számított 4 éven belül az I. ütemben megvalósítani kívánt felépítendő épületekre vonatkozóan jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

Az I. ütem megvalósítása érdekében a Zalaegerszeg 4815/11 hrsz.-ú ingatlan 2022. augusztus 5. napján megosztásra került az alábbiak szerint:

Helyrajzi szám	Kivett megnevezés	Terület nagysága (m ²)
Zalaegerszeg 4815/13	társasház, udvar (I. ütemben megvalósult)	824
Zalaegerszeg 4815/14	közforgalom elől elzárt magánút	255
Zalaegerszeg 4815/15	beépítetlen terület (I. ütemben megvalósult, megnevezés változás folyamatban)	1.041
Zalaegerszeg 4815/16	társasház, udvar (I. ütemben megvalósult)	906
Zalaegerszeg 4815/17	közforgalom elől elzárt magánút	192
Zalaegerszeg 4815/18	társasház, udvar (I. ütemben megvalósult)	800
Zalaegerszeg 4815/19	társasház, udvar (I. ütemben megvalósult)	777
Zalaegerszeg 4815/20	telephely (II. ütem beruházási terület)	4.120
Zalaegerszeg 4815/21	telephely (II. ütem beruházási terület)	5.242
Összesen		14.157

A vevő az I. ütem vonatkozásában vállalt kötelezettségeinek határidőben eleget tett.

A vevő 2026. március 5. napján írásban jelezte az önkormányzatnak, hogy a piaci igények megváltozása miatt a II. ütem megvalósítására új koncepciót dolgozott ki. A zalaegerszegi 4815/20 és 4815/21 hrsz.-ú ingatlanokon nem 80-120 m²-es ikerházakat építene, az eredeti terv szerint F+1 és F+2 emeletes épületekben, két sorban telepítve, hanem kisebb lakásokat (50-60 m²) F+1 emeletes épületben egy sorban. A vevő álláspontja szerint ez a konstrukció egy lényegesen lazább beépítést eredményezne, a középső sort elhagyva, egy sorban, nagyobb mértékű zöldterületet hagyva a telkeken belül.

A vevő által benyújtott eredeti és a módosított terv az előterjesztés 1. mellékleteként került csatolásra.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ)

szerint a Zalaegerszeg, 4815/20 és 4815/21 hrsz-ú ingatlanok Lk-8 jelű kisvárosias lakóövezet rendeltetésű területek. Az előterjesztés 2. mellékleteként került csatolásra a ZÉSZ kivonat.

Az adásvételi szerződés 19. pontjában a felek a II. ütemet érintően is az alábbiakról rendelkeztek:

- *Az Ingatlan egész területének feltárása kizárólag az Ebergényi utcáról engedélyezett, az utcára való csatlakozásra legfeljebb hét kapubejáró létesülhet, amiből maximum kettő lehet útkapcsolat. A leendő kapubejárók kialakítását tervezettni kell és a tervezetés során közútkezelői valamint csapadékvíz-rendszer befogadói oldalról előzetesen egyeztetni szükséges.*
- *A víziközművekre történő csatlakozás költsége Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 19/2019. (V.24.) önkormányzati rendelete alapján a vevőt terheli, így a víziközművekre vonatkozó utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás megfizetése is a vevő kötelezettsége.*
- *Az Ingatlanon városüzemeltetési szempontok figyelembevételével legfeljebb 45 lakás létesíthető, melyekhez Ingatlanon belül, lakásonként 2 darab gépjármű várakozására/parkolására alkalmas garázs, parkoló vagy beálló kialakítása szükséges.*
- *A vevő kötelezettsége és költsége az Ingatlanon belüli térvilágítás biztosítása, beleértve az Ebergény utca felőli beépítések igény szerinti többletvilágítását.*
- *A vevő saját költségén létesítendő közműveinek elhelyezése kizárólag az Ingatlanon belül történhet.*
- *Vevő köteles az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 8 éven belül megszerezni a II. ütemben megvalósítani kívánt felépítendő épület(ek)re vonatkozóan a jogerős használatbavételi engedélyt.*
- *A jogerős használatbavételi engedély késedelmes megszerzése esetén – mindkét megvalósítási ütem vonatkozásában – a vevő minden megkezdett hónap után 1.415.700,- Ft/hó összegű késedelmi kötbért köteles fizetni az önkormányzat részére maximum 12 hónap időtartamra.*

Fentiekre tekintettel a vevő az adásvételi szerződés módosítását kezdeményezte az alábbiak szerint:

- Az I. és II. ütem vonatkozásában előírt 45 db építhető lakásszám legfeljebb 50 db építhető lakásszámra történő módosítása.
- Az 50 lakásra vetítve a zalaegerszegi 4815/11 hrsz-ú, illetve ezen ingatlan megosztásából létrejött ingatlanok (4815/13, 4815/14, 4815/15, 4815/16, 4815/17, 4815/18, 4815/19, 4815/20, 4815/21 hrsz-ú ingatlanok) területére vonatkozóan 80 db gépjármű várakozására/parkolására alkalmas garázs, parkoló vagy beálló kialakítását vállalná az eredeti 90 db parkolóval szemben. Amennyiben a II. ütemben a piaci igények változása folytán mégsem kerül megépítésre a 40 db lakás, abban az esetben az I. és a II. ütem vonatkozásában is vállalja a lakásonként 1,6 várakozóhely (garázs, parkoló vagy beálló) kialakítását.
- A II. ütemre vonatkozó határidő 8 évről 10 évre történő módosítása.

A városnak továbbra is célja, hogy a tervezett rendezési tervben megfogalmazott feltételeknek megfelelően a volt Laktanya területe megújuljon. **Az új koncepció egy lazább beépítést eredményezne, több zöld felülettel, mely városképi szempontból kedvezőbb kialakítást eredményez, melyhez nem szükséges a rendezési tervet módosítani.** Az erről szóló tervezői nyilatkozatot az előterjesztés 3. mellékletet tartalmazza. A módosítással ugyanakkor az eredetileg tervezett I. és II. ütemre összességében, lakásonkénti 2 várakozóhelyhez képest kevesebb, lakásonként 1,6 várakozóhely (garázs, parkoló vagy beálló) létesül.

Fenti várakozóhelyek megvalósítása érdekében az önkormányzat, ezen kötelezettség megszegése esetére kiköti, hogy meg nem valósított várakozóhelyenként a vevő 1.415.700 Ft kötbért köteles fizetni az önkormányzat részére, amelynek megfizetése a II. ütemben megvalósított épületek használatba vételi engedélyeinek kiadásakor válik esedékessé.

Tekintettel arra, hogy a szerződés hatályba lépése és a szerződéses kötelezettségek végleges teljesítési határideje között 10 év telik el, az önkormányzat az eredeti szerződésben meghatározott 1.415.700,- Ft-ot összegű késedelmi kötbér összegét 2027. évtől minden évben megemeli a KSH által közölt előző évi hivatalos infláció mértékével.

A II. ütem megvalósítási határidejének meghosszabbítása miatt indokoltnak tartjuk a szerződés módosításában az alábbiak rögzítését is:

A Tiborcz Mérnöki Iroda Kft. tájékoztatása szerint a II. ütemet egy projektégük fogja megvalósítani. A Tiborcz Mérnöki Iroda Kft. vállalja, hogy a beruházással érintett ingatlanok tulajdonviszonyának esetleges változásáról Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatát megfelelő időben értesíti. Vállalja továbbá, hogy az adásvételi szerződésben és szerződés módosításban foglalt kötelezettségek az új tulajdonosra, mint jogutódra is kiterjednek, melynek érdekében a tulajdonjog változás megtörténtéig a Tiborcz Mérnöki Iroda Kft., valamint az új tulajdonos egyetemleges kötelezettségvállalási nyilatkozatot tesz.

A szerződés módosítással nem érintett rendelkezések változatlanul hatályban maradnak.

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

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 83/2026. (VI.08.) határozata

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 11 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Műszaki Bizottság 67/2026. (VI.09.) határozata

A bizottság az előterjesztést egyhangúlag - 15 igen szavazattal - támogatta.

Gazdasági Bizottság 72/2026. (VI.10.) határozata

A bizottság az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az önkormányzat és a Tiborcz Mérnöki Iroda Kft. között 2022. január 17. napon kötött adásvételi szerződés módosítását támogatni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy a Zalaegerszeg, 4815/11 hrsz.-ú, 14.157 m² nagyságú, „kivett telephely” megnevezésű ingatlant érintően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Tiborcz Mérnöki Iroda Kft. között 2022. január 17. napon kötött adásvételi szerződés 19. pontja a II. ütem vonatkozásában az alábbiakkal egészüljön ki 2026. augusztus 1. napjától:

„Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) a zalaegerszegi 4815/20 és a 4815/21 helyrajzi számú ingatlanokat beépítésre szánt, Lk-8 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetként szabályozza.

Az eladó beépítési kötelezettséget ír elő a vevő részére a zalaegerszegi 4815/20 és a 4815/21 helyrajzi számú ingatlanokra az alábbi feltételekkel:

- Vevő a beépítés során betartja és figyelembe veszi a jelenleg hatályos építési szabályzat Lk-8 jelű övezetre vonatkozó előírásait. Az önkormányzat az építési szabályzatot a beépítésre tekintettel nem módosítja.
- Vevő köteles legkésőbb 2032. február 8. napjáig megszerezni a II. ütemben megvalósítani kívánt felépítendő épület(ek)re vonatkozóan a jogerős használatbavételi engedélyt.

- A zalaegerszegi 4815/20 és a 4815/21 helyrajzi számú ingatlanokon megvalósuló II. ütem vonatkozásában a városüzemeltetési szempontok figyelembevételével legfeljebb 40 lakás létesíthető (földszint és 1 db emelet; kb. 50-60 m² alapterületű lakásokkal), melyekhez 4815/20 és a 4815/21 helyrajzi számú ingatlanokon belül, lakásonként 1,5 darab gépjármű várakozására/parkolására alkalmas garázs, parkoló vagy beálló kialakítása szükséges.
- Vevő a teljes beruházás során, a zalaegerszegi 4815/11 hrsz-ú ingatlanból kialakult ingatlanokon összesen lakásonként legalább 1,6 db gépjármű várakozására/parkolására alkalmas garázs, parkoló vagy beálló kialakítására vállal kötelezettséget. Ezen kötelezettség megszegése esetén vevő a meg nem valósított várakozóhelyenként 1.415.700 Ft kötbért köteles fizetni az önkormányzat részére, amelynek megfizetése a II. ütemben megvalósított épületek használatba vételi engedélyeinek kiadásakor válik esedékessé. A kötbér összege 2027. évtől minden évben a KSH által közölt előző évi hivatalos infláció mértékével emelkedik.
- Ahol az adásvételi szerződés ingatlant említ, azon értelemszerűen a zalaegerszegi 4815/11 hrsz-ú, illetve ezen ingatlan megosztásából létrejött ingatlanokat (4815/13, 4815/14, 4815/15, 4815/16, 4815/17, 4815/18, 4815/19, 4815/20, 4815/21 hrsz-ú ingatlanokat) kell érteni.
- Az önkormányzat az eredeti szerződésben meghatározott 1.415.700,- Ft-ot összegű késedelmi kötbér összegét 2027. évtől minden évben megemeli a KSH által közölt előző évi hivatalos infláció mértékével.
- A Tiborcz Mérnöki Iroda Kft. vállalja, hogy a beruházással érintett ingatlanok (földterületek) tulajdonviszonyának esetleges változásáról Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatát megfelelő időben értesíti. Vállalja továbbá, hogy az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésben és szerződés módosításban foglalt vevői kötelezettségek (így különösen a beépítés módjára és mértékére, továbbá a várakozóhelyek létesítésére vonatkozó kötelezettségek) az új tulajdonosra, mint jogutódra is kiterjednek, melynek érdekében a tulajdonjog változás megtörténteig a Tiborcz Mérnöki Iroda Kft., valamint az új tulajdonos egyetemleges kötelezettségvállalási nyilatkozatot tesz az Önkormányzat felé.

A felek az adásvételi szerződés 19. pontjában foglalt alábbi rendelkezéseket 2026. augusztus 1. napján hatályba lépő módosítással egyidejűleg hatályon kívül helyezik:

- Vevő köteles az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 8 éven belül megszerezni a II. ütemben megvalósítani kívánt felépítendő épület(ek)re vonatkozóan a jogerős használatbavételi engedélyt.
- Az Ingatlanon városüzemeltetési szempontok figyelembevételével legfeljebb 45 lakás létesíthető, melyekhez Ingatlanon belül, lakásonként 2 darab gépjármű várakozására/parkolására alkalmas garázs, parkoló vagy beálló kialakítása szükséges.”

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés módosításának aláírására.

Határidő: 2026. július 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2026. június 11.


Balaicz Zoltán
 polgármester



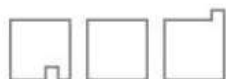
Eredeti terv:





	<i>Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke</i>	<i>Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság</i>	<i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i>
Lk-8	22 m, 720 m ²	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	40 %	<p>1. zóna: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m</p> <p>2. zóna: Homlokzatmagasság: 8,0 m Épületmagasság: 6,5 m</p> <p>3. zóna: Homlokzatmagasság: 9,5 m Épületmagasság: 8,0 m</p>	30 %

3. melléklet: Tervezői nyilatkozat



OOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: ood@oodkft.hu

Tárgy: Zalaegerszeg, Ebergényi utca,
4815/20 - 4815/21 hrsz.

Nyilatkozat

Darabos Géza nyilatkozom, hogy a Zalaegerszeg, Ebergényi utca 4815/20 és 4815/21 hrsz. telekre tervezett, jelen levélhez csatolt beépítési terv szerinti épületek megfelelnek a jelenleg hatályos szabályozási tervben szereplő maximális épület- és homlokzatmagasságnak, nem szükséges a szabályozás módosítása.

Kelt: Zalaegerszeg, 2026. május 27.

Tisztelettel:


Darabos Géza
okl.építészmérnök
É 20-0201

