



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
2025. május 15-i ülésére

Tárgy: Zalaegerszeg 6557/4 hrsz.-ú (Malom utca – belső tehermentesítő út kereszteződése) ingatlan hasznosítása

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Műszaki Osztály
Zóka Alexandra 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
Takácsné Simon Anita

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály
dr. Székely Gabriella s.k.
dr. Sipos Erzsébet

Tisztelt Közgyűlés!

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a zalaegerszegi Malom utca és a belső tehermentesítő út kereszteződésében található 6557/4 hrsz-ú, 5.516 négyzetméter nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. (1. sz. melléklet: tulajdoni lap)

Az önkormányzat a fenti ingatlan vonatkozásában telekalakítási eljárást kezdeményezett az útszabályozással érintett terület rész leválasztására. Az eljárás eredményeként – az InformGeo 2001 Kft. (8931 Vöckönd, Rákóczi u. 6.) által 11/2025 munkaszámon készített, a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály, Földmérési és Földügyi Osztály által 759/2025 számon záradékolt változási vázrajz szerint – kialakuló Zalaegerszeg 6557/4 hrsz-ú, 5.382 m² nagyságú területet (továbbiakban: ingatlan) szeretné az önkormányzat hasznosítani. A záradékolt változási vázrajz az előterjesztés 2. sz. mellékleteként került csatolásra.

Az értékesíteni kívánt ingatlan Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (ZÉSZ) szerint Gksz-2-m jelű, kereskedelmi, szolgáltató övezet rendeltetésű területként kerül szabályozásra. (ZÉSZ kivonat: 3. sz. melléklet). A ZÉSZ módosítást ugyanezen, 2025. május 15-i közgyűlés tárgyalja.

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.

A nyilvános pályázat keretében eladásra kerülő, 5.382 m² nagyságú ingatlan forgalmi értéke – Talabér László ingatlanforgalmi szakértő 2025. április 16. napon készített értékbecslése szerint – bruttó 50.800.000,- Ft (40.000.000,- Ft + ÁFA) összegben került meghatározásra. Az értéklap az előterjesztés 4. számú mellékletét képezi.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdésében, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdésének 2. c) pontja alapján 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályáztatás keretében jár el a tulajdonjog átruházása vonatkozásában.

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

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő, 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele kell, hogy legyen a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-től az állami elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozat megléte. A felek által aláírt szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától számított 36. napon lép hatályba, amennyiben az MNV Zrt. ezen időpontig nem jelzi az elővásárlási jogának érvényesítését, vagy nem nyilatkozik az elővásárlási jogról való lemondásról.

A vagyonrendelet 25. § (2) bekezdése értelmében a pályáztatás esetén a vagyon tulajdonjogának átruházása az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával.

A vagyonrendelet 27. § (6) bekezdése szerint a kiíró pályázat útján történő hasznosítás esetén meghatározhatja a vagyontárgy hasznosításának konkrét célját, amennyiben az ingatlan jellege vagy a lakosság ellátása ezt indokolja. Ez esetben a hasznosítás célja a jogviszony fennállása alatt egyoldalúan nem változtatható meg.

A vagyonrendelet 28. §-a alapján a pályázaton való részvétel biztosíték adásához köthető, amelyet az ajánlat benyújtásával egyidejűleg kell az ajánlattevőnek a kiíró rendelkezésére bocsátani. A pályázati biztosíték a pályázati kiírásban szereplő összeg, legfeljebb az induló bruttó ár 10 %-a, amelyről az induló ár meghatározásával egyidejűleg kell dönteni.

A pályázati biztosíték javasolt mértéke az ingatlan vonatkozásában összesen 5.080.000,- Ft.

Az önkormányzat célja, hogy a területen – a rendezési tervben megfogalmazott feltételeknek megfelelően – a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épület kerüljön elhelyezésére, mely rendeltetését illetően lehet kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is.

Fentiekre tekintettel az önkormányzat az ingatlan birtokba adásától számított 36 hónapon belül beépítési kötelezettséget ír elő a nyertes ajánlattevő (vevő) részére, melyhez kapcsolódóan javaslom a késedelmi kötbér havi mértékét az induló pályázati bruttó ár (50.800.000,- Ft) 2,5 %-ában, azaz 1.270.000,- Ft/hó összegben meghatározni, legfeljebb 12 hónapon keresztül. A meghiúsulási kötbér összegét az ingatlan beépítése vonatkozásában a bruttó vételár 20 %-ában, azaz 10.160.000,- Ft-ban, a településrendezési szerződésben foglaltak biztosítására pedig a bruttó vételár 30 %-ában, azaz 15.240.000,- Ft-ban javaslom rögzíteni.

Az értékelhető, de valamilyen okból esetleg hiányos pályázati ajánlatok kiegészítése kapcsán a pályázat során célszerű hiánypótlási lehetőséget is biztosítani az ajánlattevők részére. A hiánypótlási lehetőség javasolt időtartama 3 (három) munkanap.

Az ingatlan értékesítésekor az alábbi feltételeknek kell érvényesülniük, melyek az adásvételi szerződésben is rögzítésre kerülnek:

- Az önkormányzat az ingatlant – a mindenkor hatályos építési szabályzatnak és építéshatósági előírásoknak megfelelő – beépítés céljából értékesíti.
- Az ingatlanon kizárólagosan a ZÉSZ szerinti épület elhelyezésére kerülhet sor. Az ingatlan beépítésre szánt, Gksz-2-m kereskedelmi, szolgáltató övezet rendeltetésüként szabályozott, a beépítési feltételeket a 3. sz. mellékletben csatolt ZÉSZ-kivonat tartalmazza.
- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott vételár.
Az ingatlan értékesítése a pályázat során a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére történik.
- A kialakuló Zalaegerszeg 6557/4 hrsz-ú, 5.382 m² nagyságú ingatlan induló eladási ára bruttó 50.800.000,- Ft (40.000.000,- Ft + ÁFA). A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, az önkormányzat bankszámlájára történő befizetéssel vagy banki átutalással történhet.
- A pályázaton való részvételt biztosíték adásához kötjük, melyet az ajánlat benyújtásával egyidejűleg kell az ajánlattevőnek a kiíró rendelkezésre bocsátani. A pályázati biztosíték mértéke az induló bruttó vételár 10 %-a, azaz 5.080.000 forint. A felek a befizetett

pályázati biztosítékot előlegnek tekintik, fizetés esetén a vételárba beszámítják, a nem nyertes pályázóknak pedig az eredményhirdetést követő 5 napon belül visszautalja az önkormányzat.

- Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése előírja, hogy a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.
- Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő, 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A leírtak alapján a vevőnek tudomásul kell vennie, hogy a szerződés hatálybalépésének feltétele az államot megillető elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megléte vagy – ennek hiányában – az Nvtv. által előírt nyilatkozattételi határidő (35 nap) eredménytelen eltelte. A felek által aláírt szerződésnek az MNV Zrt. részére történő személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától számított 36. napon lép hatályba.
- Az adásvételi szerződés aláírására eredményes pályázat esetén az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül kerül sor.

Az adásvételi szerződés hatálybalépésének együttes feltételei:

1. az államot az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásáról vagy nem gyakorlásáról szóló nyilatkozat megléte, melynek beszerzése érdekében az önkormányzat eljár, vagy a jogosult hallgatása esetén a jogszabályi jogvesztő határidő eltelte és
 2. a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által jóváhagyott településrendezési szerződés mindkét fél általi aláírása.
- A vevő a vételár legalább 50 %-át az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül köteles kifizetni. A fennmaradó vételárat a szerződés hatálybalépésétől számított egy éven belül, a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegben kell megfizetni.
 - Az önkormányzat az ingatlant a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül birtokba adja, a birtokba adásig a vevő nem végezhet építési munkákat az ingatlanon.
 - Az önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogát.
 - A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.

2. Az ingatlan jelenleg közvetlen közműkapcsolatokkal nem rendelkezik.

A beruházáshoz, majd az üzemeltetéshez szükséges **infrastruktúrafejlesztés költségeit** az önkormányzat nem kívánja viselni, azt áthárítja a vevőre, az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pl. útépitési feladatok, közművek biztosítása, közmű kiváltás, vagyoni védelem) a vevő kötelezettsége, erre tekintettel az önkormányzat településrendezési szerződést köt a nyertes ajánlattevővel a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § alapján, a (4) bekezdés c) pontja¹ szerinti tárgyban.

A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye – a vevő költségviselése mellett – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

A fentiek érdekében a pályázónak telepítési tanulmánytervet kell benyújtania a pályázat

¹ (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

mellékleteként. A telepítési tanulmányterv elkészítésére a Méptv. 92. § (3) bekezdésében és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 7. mellékletben foglaltak az irányadók, az alábbi minimális tartalommal:

I. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon, az adott fejlesztési terület tekintetében az alábbiakat tartalmazza:

a) a beépítés javaslatát:

A vevő köteles a pályázati ajánlat mellékleteként benyújtani a hatályos ZÉSZ-nek megfelelő, a tervezett fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet, mellyel minden további engedélyes és szakági terveknek összhangban kell lenni. A beépítési tervhez csatolni kell az 1:100 arányú építész vázlattervet, műszaki leírást.

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, melynek keretén belül egyértelműen szemlélteti a telekhatár és az építmény viszonyát,

c) a zöldfelületek kialakításának módját, melyen belül jelöli a határoló utak mentén a kivágandó fákat, és nyilatkozik azok – önkormányzattal egyeztetett módon történő - pótlásáról

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

II. A telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket.

Az ingatlan közműellátottságra vonatkozó információk, kikötések:

A Zalaegerszeg 6557/4 hrsz-ú ingatlan délnyugati részén (Malom utcai kereszteződés) D110 KPE ivóvízvezeték, a tárgyi terület északi részén a telekhatártól cca. 10 m-re a Magyar Olajipari Múzeum Alapítvány belső rendszeréhez kapcsolódó ivóvízvezeték található. Az érintett vezetékszakasz, szakaszok kiváltása vagy védelembe történő helyezése szükséges a Magyar Olajipari Múzeum folyamatos vízellátásának biztosítása mellett.

III. Az ingatlan feltárása a tehermentesítő út felől történhet. A megfelelő közlekedési kapcsolat biztosítása érdekében a közúton az útügyi műszaki előírásoknak és szabványoknak megfelelő járműosztályozós csomópont (felálló sáv a balra kanyarodók számára) kiépítése szükséges, melyet tervezettni, engedélyeztetni és a terveket az önkormányzat Műszaki Osztályával egyeztetni, jóváhagyatni szükséges.

Az útkapcsolat kialakítása miatt a terveknek tartalmaznia kell a belső tehermentesítő út szélesítését, illetve a kerékpárút átépítését, továbbá a kapcsolódó csapadékvíz-elvezetést, és - amennyiben szükséges - a közvilágítás hálózat bővítést.

A belső tehermentesítő út burkolatát legalább 9,5 m burkolatszélességgel szükséges megtervezni.

A pályaszerkezet:

14 cm vtg aszfalt (két réteg), 20 cm Ckt útalap, 20 cm homokoskavics védőréteg, +tömörített földmű.

A kerékpárút útburkolatát a meglévő burkolatszélességgel a következő pályaszerkezettel szükséges megtervezni:

4 cm AC 4 aszfalt kopóréteg, 15 cm Ckt útalap, 15 cm homokoskavics védőréteg, +tömörített földmű.

Ingatlanbehajtó pályaszerkezete a kerékpárutat keresztezve:

4 cm AC 11 aszfalt kopóréteg, 4 cm AC 11 aszfalt kötőréteg, 20 cm Ckt útalap, 20 cm M56 többfunkciós alaprég, +tömörített földmű.

Fentiek vonatkozásában a pályázat benyújtásakor csatolandó telepítési tanulmánytervnek:

- az útépitési munkarész tekintetében tartalmaznia kell műszaki leírást, és mintakeresztszelvényt,
- a közutat érintő kivitelezési munkák miatt, a forgalmi korlátozásokat megjelenítő ideiglenes forgalomtechnikai tervet.

Az építés ideje alatt a biztonságos kerékpáros és gyalogos közlekedést fent kell tartani, melynek módjáról ZMJV PH Műszaki Osztályával szükséges egyeztetni.

A közúton - felálló sáv és a tehermentesítő út szélesítése - kizárólag folyamatos munkavégzés fogadható el. Az útépitési munkákat a munkakezdéstől számított 4 hónapon belül szükséges megvalósítani.

A téli üzemeltetési időszakban – november 10. és március 15. között – önkormányzati utat érintő kivitelezési munkát végezni tilos, kivéve külön engedéllyel. Amennyiben az időjárási viszonyok megengedik, abban az esetben a munkálatok elvégezhetőek, de nyitott munkaárok ebben az időszakban sem maradhat.

A Méptv. 92§ (3) bekezdése alapján "a telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbebecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé."

3. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat a Korm. rend. 56/A §-a tartalmazza. A jogszabály kimondja, hogy a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. A főépítész által véleményezett tanulmánytervet a polgármester megküldi a partnereknek, hogy 15 napon belül véleményezzék.

A Méptv. 92. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt, a tanulmányterv hiánytalan benyújtását követő 30 napon belüli időpontra összehívandó ülésén érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Arra az esetre, ha a közgyűlés a telepítési tanulmánytervet és a településrendezési szerződést nem fogadná el, az önkormányzat fenntartja az adásvételi szerződéstől való elállás jogát; ha pedig a vevő nem fogadná el az önkormányzat által kért módosításokat, őt is megilleti az egyoldalú nyilatkozattal történő elállás joga.

4. A településrendezési szerződés keretében készítendő tervek, szükséges engedélyek, hozzájárulások leszállításának határideje a településrendezési szerződés aláírásától számított 365. nap. A telepítési tanulmánytervvel összhangban az út- és szakági terveket előzetesen egyeztetni és jóváhagyatni szükséges Zalaegerszeg MJV PH Műszaki Osztályával. A tervezett közlekedési létesítmények, közvilágítási, csapadékvíz-elvezetési munkák kivitelezésének és Zalaegerszeg MJV Önkormányzata részére történő térítésmentes átadásának határideje a településrendezési szerződés aláírásától számított 912. nap.

Vevőnek tudomásul kell vennie, hogy a terület feltárásához szükséges beavatkozásokra, építési folyamatok organizációjára, deponálásra, az ingatlan közműellátási igényére vonatkozóan, megfelelő tervek alapján majd előzetes közútkezelői hozzájárulást is be kell szereznie.

Az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pl. közművek biztosítása, közmű kiváltás, vagyonvédelem) a vevő kötelezettsége.

Az önkormányzat beépítési kötelezettséget ír elő a nyertes ajánlattevő (vevő) részére az alábbi feltételekkel:

Építési engedély megszerzési határideje:	az ingatlan birtokba adásától számított 12 hónapon belül	
Beépítés (beruházás) kezdési határideje:	az ingatlan birtokba adásától számított 18 hónapon belül	
Építési engedély megszerzési, illetve beépítés kezdési határidejének elmulasztása esetén:	ZMJV Önkormányzata visszavásárlási jogának kikötése a vételár 20 %-ával megegyező meghiúsulási beszámításával	Az eredeti bruttó eladási áron, melynek pénzügyi rendezése a 20 % kötbér beszámításával történik.
Beépítés befejezési határideje (jogerős használatbavételi engedély megszerzése):	az ingatlan birtokba adásától számított 36 hónapon belül	
Beépítés befejezési határidejének elmulasztása esetén		
késedelmi kötbér	12 hónapig	havi 1.270.000,- Ft, (összesen maximum 15.240.000,- Ft)
meghiúsulási kötbér (a beruházás meghiúsultnak tekintendő)	az ingatlan birtokba adásától számított 36 hónap letelte után	10.160.000,- Ft

A településrendezési szerződésben foglaltak nem teljesítése esetére az alábbi szankciók kikötését javasoljuk:

Útépítési engedély és kiviteli tervek megszerzési határideje:	a településrendezési szerződés aláírásától számított 12 hónapon belül	
A közúton történő munkavégzés kezdési határideje:	a településrendezési szerződés aláírásától számított 24 hónapon belül	
Útépítés befejezési határideje:	a közúton történő munkavégzés kezdetétől számított 4 hónapon belül, de legkésőbb a településrendezési szerződés aláírásától számított 28 hónapon belül	
Útépítés vonatkozásában jogerős forgalomba helyezési engedély megszerzése:	a településrendezési szerződés aláírásától számított 30 hónapon belül	
Az egyes fenti határidők elmulasztása esetén		
késedelmi kötbér	12 hónapig	havi 1.270.000,- Ft, (összesen maximum 15.240.000,- Ft)
meghiúsulási kötbér (az útépítés meghiúsultnak tekintendő)	a településrendezési szerződés aláírásától számított 30 hónap letelte után	15.240.000,- Ft

A pályázati felhívás az előterjesztés 5. számú mellékletében található.

Javaslom, hogy a tisztelt közgyűlés döntsön a Zalaegerszeg 6557/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának nyilvános pályázat útján, településrendezési kötelezettség előírása mellett történő értékesítéséről az előterjesztésben foglaltak szerint.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése – az InformGeo 2001 Kft. által 11/2025 munkaszámon készített, a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály, Földmérési és Földügyi Osztály által 759/2025 számon záradékolt változási vázrajz szerint kialakuló –Zalaegerszeg 6557/4 hrsz. alatt felvett, 5.382 négyzetméter nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan) tulajdonjogát nyilvános pályázati eljárás lefolytatásával értékesíti.

A közgyűlés az ingatlan induló eladási árát bruttó 50.800.000,- Ft (40.000.000,- Ft + ÁFA) összegben határozza meg.

Az önkormányzat célja, hogy a területen - a rendezési tervben megfogalmazott feltételeknek megfelelően - a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épület kerüljön elhelyezésére, mely rendeltetését illetően lehet kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is.

Fentiekre tekintettel az önkormányzat az ingatlan birtokba adásától számított 36 hónapon belül beépítési kötelezettséget ír elő a nyertes ajánlattevő (vevő) részére, melyhez kapcsolódóan javaslom a késedelmi kötbér havi mértékét az induló pályázati bruttó ár (50.800.000,- Ft) 2,5 %-ában, azaz 1.270.000,- Ft/hó összegben meghatározni, legfeljebb 12 hónapon keresztül. A meghiúsulási kötbér összegét az ingatlan beépítése vonatkozásában a bruttó vételár 20 %-ában, azaz 10.160.000,- Ft-ban, a településrendezési szerződésben foglaltak biztosítására pedig a bruttó vételár 30 %-ában, azaz 15.240.000,- Ft-ban javaslom rögzíteni.

Az ingatlan értékesítésének részletes feltételeit az előterjesztés 5. számú mellékletében található pályázati felhívás tartalmazza.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az ingatlan értékesítési pályázati felhívás - szükség esetén ismételt - megjelentetéséről.

A közgyűlés egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázaton nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződést aláírja.

Határidő: pályázat első kiírására: 2025. május 30.

szerződéskötésre: a 6557/4 hrsz-ú, 5.382 m² nagyságú ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 30. nap

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

2. A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a nyertes pályázatban benyújtott településrendezési tanulmánytervet az önkormányzati főépítésznek és a partnereknek véleményezésre megküldje.

Határidő: településrendezési tanulmányterv megküldése az önkormányzati főépítésznek és a partnereknek véleményezésre: pályázat eredményhirdetését követő napon (legkésőbb: 2025. június 30.)

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3. A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a főépítész és a partnerek véleménye alapján – az esetleges szükséges módosítások elvégzését és ismételt véleményeztetését követően – a telepítési tanulmánytervet és a településrendezési szerződést terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: a főépítész és a partnerek végleges véleményének beérkezését követő 30 nap.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. május 13.


Balaicz Zoltán
polgármester



1.sz. melléklet: Tulajdoni lap

Elektronikusán átadva
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Zala Vármegyei Köormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/29694/2025

2025.04.14

ZALAEGERSEZEG

Szektor: 53

Belterület: 6557/4 helyrajzi szám

"Összkapcsos alapt"		I RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.é	terület ha m ²	kat.éjév. alrészlet adatak k.f.ill. ter. kat.jév. ha m ² k.f.ill.
Kivett kegyetlen terület		0	5516 0.00
II RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1 kegyelmi határozat, érkezési idő: 48450/3/2019.06.10 eredeti határozat: 39130/2001.07.11 program: tulajdonka aGAs 39130/2001.07.11 jegyző: tulajdonos nev: ZALAEGERSEZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cim: 8900 ZALAEGERSEZEG Kossuth Lajos utca 17-19. csoportszám: 15734483			
III RÉSZ			
1. Kegyelmi határozat, érkezési idő: 48450/3/2019.06.10 eredeti határozat: 44691/2/2014.05.23 Vezetékgy és biztonsággy vezet . 40 m ² -re (A gatelasszó vezeték biztonsággy vezetere: a vezeték min. két oldalattól nettó: 4-6 m). jegyző: nev: ELON KÖZEP-DUNÁNTÚLI SZAKALÓZATI SZAKTUDOMÉNY MŰKÖDŐ BESZÉLVENYVETÉSÁSÁG csoportszám: 1134666 cim : 8900 NAGYKANIZSA Brinyi Miklós utca 32			
2. Kegyelmi határozat, érkezési idő: 48450/3/2019.06.10 Önálló szörveges kegyelyzes keletkezett a 6557 helyrajzi számú ingatlan megkegyelyzes-telekalakítás- jegyzőm.			

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megkegyelyzes az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló kegyelyzeseket, a teljes másolat valamennyi kegyelyzeset tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles hatóanyaggy ekegy dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közzétartó hatóanyaggy eljárás céljattól kegyelt kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

2. sz. melléklet: Változási vázrajz

InformGeo 2001 Kft
 8931 Vöckönd, Rákóczi u. 6.
 A munkavégző neve
 Munkaszám: 11/2025

759/2025

Zalaegerszeg város
 belterület

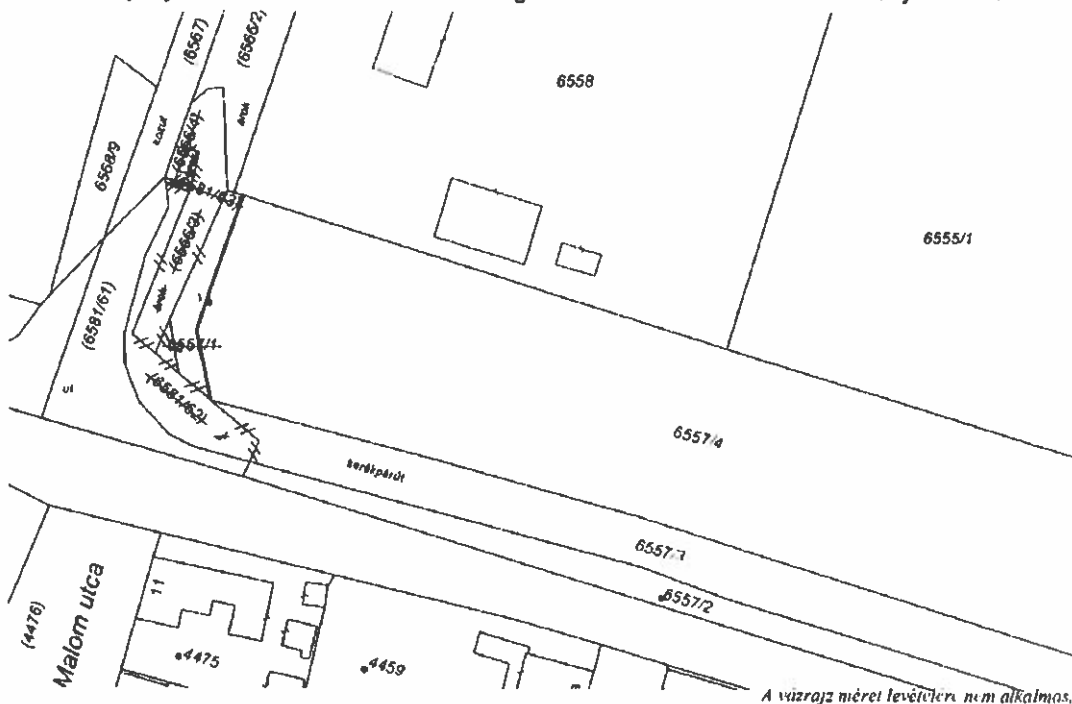
Adatszolgáltatás iktatószáma.2/356/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6557/1, 6557/3, 6557/4, 6566/3, 6566/4, 6581/62, 6581/63

helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

Méretarány: 1:1000



A vázrajz méret levételre nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés		
Hrsz	Alrészlet		Terület		Ak	Hrsz	Alrészlet		Terület		Szoigalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ág	min. o.	ha.m ²			jel	műv. ág	min. o.	ha.m ²			Ak	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
6557/1		beépítetlen terület	-	0.0015	-									
6557/3		beépítetlen terület	-	0.2115	-									
6557/4		beépítetlen terület	-	0.5516	-									
6566/3		vízfolyás	-	0.0246	-	6557/3		kerékpárút	-	0.2791	-			
6566/4		vízfolyás	-	0.0025	-									
6581/62		önkormányzati út	-	0.0252	-									
6581/63		önkormányzati út	-	0.0004	-	6557/4		beépítetlen terület	-	0.5382	-			
össz:			-	0.8173	-				-	0.8173	-			

Készítette: Zalaegerszeg, 2025. 03. 25.

Készítő: Szabó Tamás
 Iktatószám: 11/2025

A változás ábrázolása akaratunknak megfelelően történt

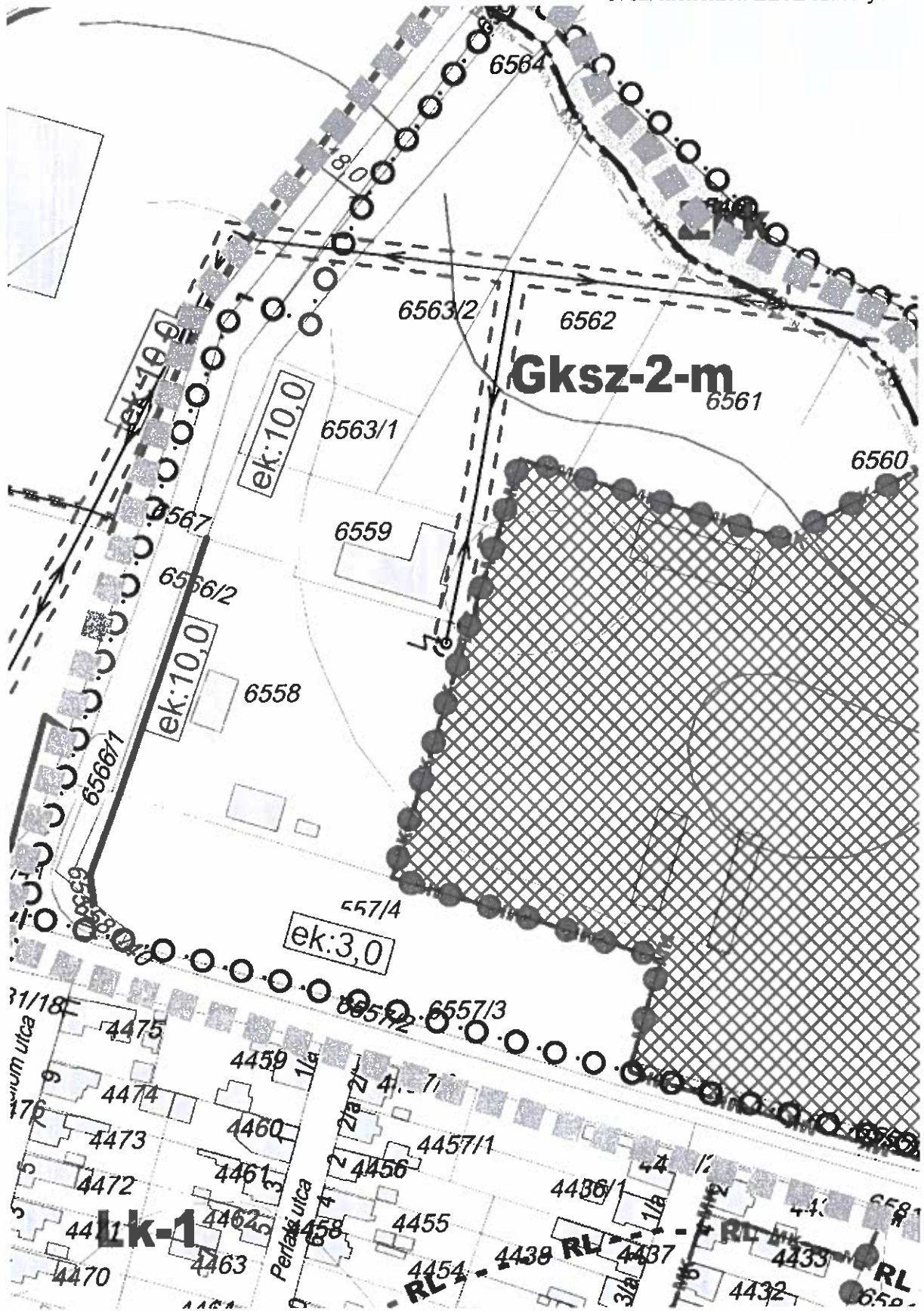
Műrőségot tanúsító: Lovas Sándor
 Ing. rend. min. száma: 1335/1993
 Földmérő ig. száma: 7881/2018

A helyrajzi számozás előtti területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Zalaegerszeg, 2025. 03. 25. nap
 Záradékot

P.H.

Ing. rend. min. sz.



Kereskedelmi, szolgáltató övezet
30. §²

(1)³ A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A szállás épületek közül a munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető. Az övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló porta rendeltetésű épület.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 10. melléklet tartalmazza.

(3)⁴ A „Gksz-2”, „Gksz-2-m”, „Gksz-4”, „Gksz-4-m”, „Gksz-5”, „Gksz-5-m”, „Gksz-6”, „Gksz-6-m”, „Gksz-7-m”, „Gksz-8-m”, „Gksz-9”, „Gksz-10-m”, „Gksz-11-m” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(4) A „Gksz-6” és „Gksz-6-m” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési sávon belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfalal kell kialakítani.

(5)⁵ A Gksz övezetek területén meglévő beépítéssel rendelkező telek megosztása során az övezetre vonatkozó építési mód szabályait nem kell betartani, ha az OTÉK szerinti építmények közötti legkisebb távolság tartható.

(6)⁶ A Gksz-11-m jelű építési övezet területén meglévő önálló lakó rendeltetésű épület bővíthető, a lakó rendeltetésű egységek számának növelése nélkül. Az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmény megállapításához az állami főépítész a ZA/010/675-18/2024. számú záró szakmai véleményével hozzájárult.

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
⁸ Gksz-2 Gksz-2-m	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	3,75 m	4,5 m	20 % (2)

(1)⁹

(2) A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

² A 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 4. § módosította.

³ Az 5/2024. (II.15.) önkormányzati rendelet 8. § módosította.

⁴ A 18/2022. (VI.20.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés módosította.

⁵ A 18/2022. (VI.20.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdés iktatta be.

⁶ A 43/2024 (XII. 16.) önkormányzati rendelet 4. §-a iktatta be.

⁷ A táblázatot az 5/2024. (II.15.) önkormányzati rendelet 15. § (4) bekezdése módosította.

⁸ A táblázat „Gksz-2”, „Gksz-3”, „Gksz-4”, „Gksz-5”, „Gksz-6”, „Gksz-7” és „Gksz-8” sorait a 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 7. § (7) bekezdés módosította.

⁹ Az 5/2024. (II.15.) önkormányzati rendelet 16. § 10. pont helyezte hatályon kívül.

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri
Megbízó címe:	Kossuth Lajos utca 17-19.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	8900 Zalaegerszeg belterület 6557/4 hrsz
címe természetben:	8900 Zalaegerszeg belterület 6557/4 hrsz
helyrajzi száma:	6557/4
tipusa:	beépítettlen terület

Megbízás célja:	fajlagos érték meghatározása, telek érték meghatározása
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdomi hányad:	1/1
Telek területe: (vázrajz szerint)	5382 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	0 m ²
Felépítmények redukált alapterülete:	0 m ²
Értékelés hatámapja:	2025. 04. 16.

Elfogadott végső érték:

6557/4 hrsz ingatlan értéke	40.000.000,- Ft -Áfa negyvenmíllió forint -Áfa
6557/4 hrsz ingatlan fajlagos értéke	7400,- Ft +Áfa /m2 hétézernégyszáz forint +Áfa /m2

A megállapított érték nettó érték, ÁFA tartalom, a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alauviságát nem vizsgálta. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak figyelembe veendő végső nettó fajlagos bérleti értéke. Az ingatlan a kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján beazonosítható.

Vezetékjog és biztonsági övezet 42 m²-re (A gázelosztó vezeték biztonsági övezete: a vezeték mindkét oldalától mért: 4-4 m). Az ingatlan GKSZ2 besorolásba tartozik.. Az ingatlan belterületen helyezkedik el, de vasúti iparvágányok volt régen a közelében.

A megállapított értékek igény-, permentes állapotra vonatkoznak.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

S900 Zalaegerszeg beltérület 6557/4 hrsz
Helyrajzi szám: 6557/4

Jelen értébecslés a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri Hivatala megbízásából a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri Hivatala részére készült. Írásos hozzájáruláson és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A helyszíni szemle során az ingatlan külső szemrevételezésére is egyaránt sor került.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értébecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Talabér László	OKJ 5334101
----------------	-------------

Pályázati felhívás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata **nyilvános pályázat útján** kívánja értékesíteni a **Zalaegerszeg, 6557/4 hrsz-ú, 5.382 négyzetméter nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant** (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan területét Zalaegerszeg Város Építési Szabályzata (ZÉSZ) Gksz-2-m jelű, kereskedelmi, szolgáltató övezet rendeltetésüként szabályozza. Az ingatlanra vonatkozó ZÉSZ-kivonat a pályázati felhívás mellékletét képezi.

Az önkormányzat célja, hogy a területen - a rendezési tervben megfogalmazott feltételeknek megfelelően - a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épület kerüljön elhelyezésére, mely rendeltetését illetően lehet kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is.

Fentiekre tekintettel az önkormányzat az ingatlan birtokba adásától számított 36 hónapon belül beépítési kötelezettséget ír elő a nyertes ajánlattevő (vevő) részére, melyhez kapcsolódóan javaslom a késedelmi kötbér havi mértékét az induló pályázati bruttó ár (50.800.000,- Ft) 2,5 %-ában, azaz 1.270.000,- Ft/hó összegben meghatározni, legfeljebb 12 hónapon keresztül. A meghiúsulási kötbér összegét az ingatlan beépítése vonatkozásában a bruttó vételár 20 %-ában, azaz 10.160.000,- Ft-ban, a településrendezési szerződésben foglaltak biztosítására pedig a bruttó vételár 30 %-ában, azaz 15.240.000,- Ft-ban javaslom rögzíteni.

A pályázatokat „Zalaegerszeg 6557/4 hrsz.” jellegével, zárt borítékban lehet benyújtani.

Pályázati feltételek:

- A közgyűlés az ingatlan induló eladási árát bruttó 50.800.000,- Ft (40.000.000,- Ft + ÁFA) összegben határozza meg. A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, az önkormányzat bankszámlájára történő befizetéssel vagy banki átutalással történhet.
- A pályázat elbírálási szempontja a megajánlott vételár.
Az ingatlan értékesítése a pályázat alapján a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére történik.
- A pályázaton való részvétel biztosíték adásához van kötve, melyet az ajánlat benyújtásával egyidejűleg kell az ajánlattevőnek a kiíró rendelkezésre bocsátani. A pályázati biztosíték mértéke az induló bruttó vételár 10 %-a, azaz 5.080.000 forint. A felek a befizetett pályázati biztosítékot előlegnek tekintik, fizetés esetén a vételárba beszámítják.
- Az önkormányzat az ingatlant - Zalaegerszeg Város Építési Szabályzata (ZÉSZ) rendelkezéseinek és a hatályos építéshatósági előírásoknak megfelelő beépítés céljából értékesíti.
- Az ingatlanon kizárólagosan a ZÉSZ szerinti épület elhelyezésére kerülhet sor. Az ingatlan beépítésre szánt, Gksz-2-m kereskedelmi, szolgáltató övezet rendeltetésüként szabályozott, a beépítési feltételeket a pályázati felhívás mellékletben csatolt ZÉSZ-kivonat tartalmazza.
- Az ingatlan jelenleg közvetlen közműkapcsolatokkal nem rendelkezik.

A beruházáshoz, majd az üzemeltetéshez szükséges **infrastruktúrafejlesztés költségeit** az önkormányzat nem kívánja viselni, azt áthárítja a vevőre, az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pl. útépítési feladatok, közművek biztosítása, közmű kiváltás, vagyoni védelem) a vevő kötelezettsége, erre tekintettel az önkormányzat településrendezési

szerződést köt a nyertes ajánlattevővel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § alapján, a (4) bekezdés c) pontja¹⁰ szerinti tárgyban.

A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye – a vevő költségviselése mellett – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

A fentiek érdekében a pályázónak telepítési tanulmánytervet kell benyújtania a pályázat mellékleteként. A telepítési tanulmányterv elkészítésére a Méptv. 92. § (3) bekezdésében és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 7. mellékletben foglaltak az irányadók, az alábbi minimális tartalommal:

I. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon, az adott fejlesztési terület tekintetében az alábbiakat tartalmazza:

a) a beépítés javaslatát:

A vevő köteles a pályázati ajánlat mellékleteként benyújtani a hatályos ZÉSZ-nek megfelelő, a tervezett fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet, mellyel minden további engedélyes és szakági terveknek összhangban kell lenni. A beépítési tervhez csatolni kell az 1:100 arányú építész vázlattervet, műszaki leírást.

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, melynek keretén belül egyértelműen szemlélteti a telekhatár és az építmény viszonyát,

c) a zöldfelületek kialakításának módját, melyen belül jelöli a határoló utak mentén a kivágandó fákat, és nyilatkozik azok – önkormányzattal egyeztetett módon történő - pótlásáról

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

II. A telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket.

Az ingatlan közműellátottságra vonatkozó információk, kikötések:

A Zalaegerszeg 6557/4 hrsz-ú ingatlan délnyugati részén (Malom utcai kereszteződés) D110 KPE ivóvízvezeték, a tárgyi terület északi részén a telekhatártól cca. 10 m-re a Magyar Olajipari Múzeum Alapítvány belső rendszeréhez kapcsolódó ivóvízvezeték található. Az érintett vezetékszakas, szakaszok kiváltása vagy védelembe történő helyezése szükséges a Magyar Olajipari Múzeum folyamatos vízellátásának biztosítása mellett.

III. Az ingatlan feltárása a tehermentesítő út felől történhet. A megfelelő közlekedési kapcsolat biztosítása érdekében a közúton az útügyi műszaki előírásoknak és szabványoknak megfelelő járműosztályozós csomópont (felálló sáv a balra kanyarodók számára) kiépítése szükséges, melyet tervezettni, engedélyeztetni és a terveket az önkormányzat Műszaki Osztályával egyeztetni, jóváhagyatni szükséges.

Az útkapcsolat kialakítása miatt a terveknek tartalmaznia kell a belső tehermentesítő út szélesítését, illetve a kerékpárút átépítését, továbbá a kapcsolódó csapadékvíz-elvezetést, és - amennyiben szükséges - közvilágítás hálózat bővítést.

A belső tehermentesítő út burkolatát legalább 9,5 m burkolatszélességgel szükséges megtervezni.

A pályaszerkezet:

14 cm vtg aszfalt (két réteg), 20 cm Ckt útalap, 20 cm homokoskavics védőréteg, +tömörített

¹⁰ (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

földmü.

A kerékpárút útburkolatát a meglévő burkolatszélességgel a következő pályaszerkezettel szükséges megtervezni:

4 cm AC 4 aszfalt kopóréteg, 15 cm Ckt útalap, 15 cm homokoskavics védőréteg, +tömörített földmü.

Ingtalanbehajtó pályaszerkezete a kerékpárutat keresztezve:

4 cm AC 11 aszfalt kopóréteg, 4 cm AC 11 aszfalt kötőréteg, 20 cm Ckt útalap, 20 cm M56 többfunkciós alapréteg, +tömörített földmü.

Fentiek vonatkozásában a pályázat benyújtásakor csatolandó telepítési tanulmánytervnek:

- az útépitési munkarész tekintetében tartalmaznia kell műszaki leírást, és mintakeresztzelvényt,
- a közutat érintő kivitelezési munkák miatt, a forgalmi korlátozásokat megjelenítő ideiglenes forgalomtechnikai tervet.

Az építés ideje alatt a biztonságos kerékpáros és gyalogos közlekedést fent kell tartani, melynek módjáról a Műszaki Osztállyal szükséges egyeztetni.

A közúton - felálló sáv és a tehermentesítő út szélesítése - kizárólag folyamatos munkavégzés fogadható el. Az útépitési munkákat a munkakezdéstől számított 4 hónapon belül szükséges megvalósítani.

A téli üzemeltetési időszakban – november 10. és március 15. között – önkormányzati utat érintő kivitelezési munkát végezni tilos, kivéve külön engedéllyel. Amennyiben az időjárási viszonyok megengedik, abban az esetben a munkálatok elvégezhetőek, de nyitott munkaárok ebben az időszakban sem maradhat.

A Méptv. 92§ (3) bekezdése alapján "a telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé."

A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat a Korm. rend. 56/A §-a tartalmazza. A jogszabály kimondja, hogy a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. A főépítész által véleményezett tanulmánytervet a polgármester megküldi a partnereknek, hogy 15 napon belül véleményezzék.

A Méptv. 92. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt, a tanulmányterv hiánytalan benyújtását követő 30 napon belüli időpontra összehívandó ülésén érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Arra az esetre, ha a közgyűlés a telepítési tanulmánytervet és a településrendezési szerződést nem fogadná el, az önkormányzat fenntartja az adásvételi szerződéstől való elállás jogát; ha pedig a vevő nem fogadná el az önkormányzat által kért módosításokat, őt is megilleti az egyoldalú nyilatkozattal történő elállás joga.

- A településrendezési szerződés keretében készítendő tervek, szükséges engedélyek, hozzájárulások leszállításának határideje a településrendezési szerződés aláírásától számított 365. nap. A telepítési tanulmánytervvel összhangban az út- és szakági terveket

előzetesen egyeztetni és jóváhagyatni szükséges Zalaegerszeg MJV PH Műszaki Osztályával. A tervezett közlekedési létesítmények, közvilágítási, csapadékvíz-elvezetési munkák kivitelezésének és Zalaegerszeg MJV Önkormányzata részére történő térítésmentes átadásának határideje a településrendezési szerződés aláírásától számított 912. nap.

- Vevőnek tudomásul kell vennie, hogy a terület feltárásához szükséges beavatkozásokra, építési folyamatok organizációjára, deponálásra, az ingatlan közműellátási igényére vonatkozóan, megfelelő tervek alapján majd előzetes közútkezelői hozzájárulást is be kell szereznie.
- Az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pld. közművek biztosítása, közmű kiváltás, vagyonvédelem) a vevő kötelezettsége.
- Az önkormányzat sikeres és eredményes pályázat esetén a nyertes pályázóval (vevővel) a pályázat elbírálást követő 30 napon belül adásvételi szerződést köt.
Az adásvételi szerződés hatálybalépésének együttes feltételei:
 1. az államot az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásáról vagy nem gyakorlásáról szóló nyilatkozat megléte, melynek beszerzése érdekében az önkormányzat eljár, vagy a jogosult hallgatása esetén a jogszabályi jogvesztő határidő eltelte,
 2. a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által jóváhagyott településrendezési szerződés mindkét fél általi aláírása.
- A vevő a vételár legalább 50 %-át az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül köteles kifizetni. A fennmaradó vételárat a szerződés hatálybalépésétől számított egy éven belül, a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegben kell megfizetni.
- Az önkormányzat az ingatlant a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül birtokba adja. A birtokba adásig a vevő nem végezhet építési munkákat az ingatlanon.
- Az önkormányzat beépítési kötelezettséget ír elő a nyertes ajánlattevő (vevő) részére az alábbi feltételekkel:

Építési engedély megszerzési határideje:	az ingatlan birtokba adásától számított 12 hónapon belül	
Beépítés (beruházás) kezdési határideje:	az ingatlan birtokba adásától számított 18 hónapon belül	
Építési engedély megszerzési, illetve beépítés kezdési határidejének elmulasztása esetén:	ZMJV Önkormányzata visszavásárlási jogának kikötése a vételár 20 %-ával megegyező meghiúsulási beszámításával	Az eredeti bruttó eladási áron, melynek pénzügyi rendezése a 20 % kötbér beszámításával történik.
Beépítés befejezési határideje (jogerős használatbavételi engedély megszerzése):	az ingatlan birtokba adásától számított 36 hónapon belül	
Beépítés befejezési határidejének elmulasztása esetén		
késedelmi kötbér	12 hónapig	havi 1.270.000,- Ft, (összesen maximum 15.240.000,- Ft)
meghiúsulási kötbér (a beruházás meghiúsultnak tekintendő)	az ingatlan birtokba adásától számított 36 hónap letelte után	10.160.000,- Ft

- A településrendezési szerződésben foglaltak nem teljesítése esetére az alábbi szankciók kikötését javasoljuk:

Útépítési engedély és kiviteli tervek megszerzési határideje:	a településrendezési szerződés aláírásától számított 12 hónapon belül	
A közúton történő munkavégzés kezdési határideje:	a településrendezési szerződés aláírásától számított 24 hónapon belül	
Útépítés befejezési határideje:	a közúton történő munkavégzés kezdetétől számított 4 hónapon belül, de legkésőbb a településrendezési szerződés aláírásától számított 28 hónapon belül	
Útépítés vonatkozásában jogerős forgalomba helyezési engedély megszerzése:	a településrendezési szerződés aláírásától számított 30 hónapon belül	
Az egyes fenti határidők elmulasztása esetén		
késedelmi kötbér	12 hónapig	havi 1.270.000,- Ft, (összesen maximum 15.240.000,- Ft)
meghiúsulási kötbér (az útépítés meghiúsultnak tekintendő)	a településrendezési szerződés aláírásától számított 30 hónap letelte után	15.240.000,- Ft

- Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja a tulajdonjogát.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése előírja, hogy nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő, 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által kiadott, az állami elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozat megléte. A vevőnek tudomásul kell vennie, hogy a szerződés hatálybalépésének feltétele az államot megillető elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megléte vagy ennek hiányában az Nvtv. által előírt nyilatkozattételi határidő (35 nap) eredménytelen eltelte. A felek által aláírt szerződés az MNV Zrt. általi személyes átvételének igazolt napjától, vagy a felek által aláírt szerződés MNV Zrt. részére történt postázása esetén a kézbesítés igazolt napjától számított 36. napon lép hatályba.

Az önkormányzat kiköti a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére az egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolható elállási jogát.

A tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.

Fenti előírások az adásvételi szerződésben is rögzítésre kerülnek.

Pályázati ajánlat

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó nevét, címét
- a pályázat fajtájának megjelölését
- a pályázat tárgyának meghatározását, azonosító adatait
- a pályázati biztosíték befizetésének igazolását
- a megajánlott ellenszolgáltatást, az ellenszolgáltatás teljesítésének módját, határidejét, az ellenszolgáltatással kapcsolatos, a pályázati kiírásban meghatározott kikötésekre és feltételekre vonatkozó elfogadó nyilatkozatot
- a vagyontárgy hasznosításának célját
- a pályázati kiírás feltételeinek elfogadására és az ellenszolgáltatás teljesítésére, valamint az ajánlattevő szervezet átláthatóságára vonatkozó cégszerűen aláírt nyilatkozatokat
- a pályázati kiírásban meghatározott egyéb adatot, okiratot
- a pályázati feltételekben részletezetten előírt telepítési tanulmánytervet a szükséges mellékletekkel
- a telepítési tanulmánytervet készítő személy településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultságát igazoló dokumentumot.

Pályázati biztosíték

A pályázat érvényességének feltétele pályázati biztosíték befizetése és a befizetés igazolásának becsatolása a pályázati ajánlat mellékleteként.

A pályázati biztosítékot ZMJV Önkormányzata OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára kell befizetni. Az összeg eredményes pályázat esetén a vételárba is beszámításra kerülő előlegnek minősül. Nem nyertes pályázó részére az általa befizetett pályázati biztosíték az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül, kamatmentesen visszajár. A pályázati biztosíték kamatmentesen visszajár továbbá a kérelem elutasítása, vagy a döntést megelőző visszavonása esetén, a kérelem elutasításától, vagy a visszavonás bejelentésétől számított 15 napon belül.

Pályázat beadásának határideje: 2025. május 30. (péntek) 10⁰⁰ óra
Helye: ZMJV Polgármesteri Hivatal II. em. 212. szoba
 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.
Módja: Személyesen vagy postai úton

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a megadott címre beérkezik. A késve érkezett ajánlatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

Pályázat bontásának időpontja: 2025. május 30. (péntek) 10¹⁵ óra
Helye: ZMJV Polgármesteri Hivatal IV. em. 401. tárgyaló
 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

A pályázat bontása - külön meghívó nélkül - a megjelent pályázók jelenlétében történik.

Pályázati tárgyalás időpontja: 2025. május 30. (péntek) 14⁰⁰ óra
Helye: ZMJV Polgármesteri Hivatal IV. em. 401. tárgyaló
 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

A kiíró hiányos pályázat esetén **3 (három) munkanap** hiánypótlási lehetőséget biztosít.

Hiánypótlás esetén a pályázati tárgyalás időpontja:

2025. június 4. (szerda) 10⁰⁰ óra

Helye:

ZMJV Polgármesteri Hivatal IV. em. 401. tárgyaló
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

A pályázat eredményének megállapítása

A pályázat **eredményhirdetése** a pályázati tárgyalás befejezésével történik

Regisztráció

A pályázati regisztráció a bontás meghirdetett időpontja előtt 15 perccel kezdődik.

A pályázó köteles a pályázati tárgyaláson személyesen megjelenni olyan időpontban, hogy regisztrálása a fentiek szerint megtörténhessen.

Gazdasági társaságok képviselői egy hónapnál nem régebbi cégkivonattal és aláírási címpéldánnyal, természetes személyek érvényes személyi igazolvány bemutatásával kötelesek magukat igazolni.

A pályázó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással is képviseltetheti magát a pályázati tárgyaláson.

A bontás alkalmával megállapításra kerül, hogy mely ajánlatok érvényesek, illetve érvénytelenek és mely ajánlatok esetében szükséges hiánypótlási felszólítás. A pályázati tárgyaláson csak az az ajánlattevő vehet részt, akinek ajánlatát az kiíró nem minősítette érvénytelennek.

Érvénytelen az ajánlat, ha

- az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
- a pályázati biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta a kiíró rendelkezésére, vagy annak befizetését nem igazolta,
- az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírás tartalmi, formai feltételeinek,
- a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
- az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza,
- az ajánlat hiánypótlást követően sem felel meg a pályázati kiírás tartalmi, formai feltételeinek.

Ha a beérkezett vagy a pályázati tárgyalás (licit) során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást vezető személy a nyertes ajánlattevőt sorsolással állapítja meg.

Licit tárgya: az ingatlan eladási ára.

Az induló licit ár a benyújtott pályázatokban megajánlott legmagasabb vételár. A licit lebonyolítása során az ajánlatokat legalább a licitet levezető személy által meghatározott összeggel kell emelni.

Az eljárás nyertese a legmagasabb vételárat ajánló pályázó.

Az ajánlattevők az ajánlatukhoz az elbírálástól számított 30 napig kötve vannak. A győztes pályázó az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. A szerződés elkészítéséről ZMJV Polgármesteri Hivatala gondoskodik.

A befizetett pályázati biztosíték a megkötött az adásvételi szerződésben előlegnek minősül és a vételárba beszámításra kerül. Amennyiben a pályázat nyertese valamely okból visszavonja vételi szándékát az ajánlati kötöttség ideje alatt, vagy nem köti meg az adásvételi szerződést a

meghatározott határidőn belül, a pályázati biztosítékot elveszíti és a kiíró döntése szerint helyébe a pályázat 2. helyezettje lép.

A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, a helyszíni megtekintésre időpontot egyeztetni, illetve a pályázati ajánlatot benyújtani ZMJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya (Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19. II. emelet) 212. sz. irodájában (Telefon: 92/502-129) lehet.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a pályázati kiírást az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig indokolás nélkül visszavonhatja.

Zalaegerszeg, 2025. május ...

Balaicz Zoltán
polgármester