



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2025. június 12-i ülésére

Tárgy: A zalaegerszegi 4885/3 hrsz.-ú (ruhagyári ABC melletti pavilonok alatti) közterületre vonatkozó földhasználati szerződések módosítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Szabó Nóra *szabó nóra*
vagyongazdálkodási szakreferens

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

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

Közgazdasági Osztály *Gárdy*

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A zalaegerszegi 4885/3 hrsz.-ú, „kivett közpark” megnevezésű, 4260 m² nagyságú ingatlanon létesült pavilonsor (1. számú melléklet) akkori tulajdonosai a 423-7/1992. számú - négy egységből álló, 15 évig fennmaradó, ideiglenes jellegű pavilonsor felépítésére szóló - építési engedély alapján építették fel, továbbá az üzletek által elfoglalt területre 1993. június 14-én 15 éves időtartamra földhasználati szerződést kötöttek az önkormányzattal.

Az épületekre vonatkozó tulajdonjogukat és az önkormányzati ingatlant terhelő földhasználati jogukat a Földhivatal az épületfeltüntetési vázrajz és a földhasználati szerződés alapján a korábbi papír alapú ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, majd 2009-ben a számítógépes ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerültek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) földhasználatra vonatkozó szabályaira tekintettel. A földhasználati szerződés – melyben a földhasználati díj a mindenkorli közterület használati díjjal volt azonos – 2008. júniusában lejárt, a pavilonok vonatkozásában ezt követően közterület használati szerződések kerültek megkötésre.

A pavilonsor tulajdonosainak kérelmére Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés) 2011. szeptember 15-i ülésén a 192/2011. (IX.15.) sz. határozatával döntött arról, hogy a földhasználati díj mértékének rugalmasabb kezelése és az egyértelmű jogi helyzet kialakítása érdekében a közterület használati szerződések helyett földhasználati szerződések megkötésére kerüljön sor a földhasználati díj csökkentett mértékben való megállapítása mellett. A földhasználati jog szerződéses rendezésére 2011. július 1. napjától 2016. június 30. napjáig terjedő öt éves határozott időre megkötésre kerültek a földhasználati szerződések a közgyűlés által meghatározott 630,- Ft+ÁFA/m²/hó összegű földhasználati díj alkalmazásával. Ezen földhasználati szerződések tartalmazzák az önkormányzat felmondási jogát a terület más célú hasznosítása esetére, valamint a földhasználók kártalanítási igény és csereingatlan felajánlása nélküli elbontási kötelezettséget.

A tulajdonosok kérelmére a 2016. június 30. napján lejáró földhasználati szerződések a Közgyűlés 92/2016. (V.12.) sz. határozata alapján 2016. július 1. napjától 2021. június 30. napjáig terjedő öt éves határozott időre, 100,- Ft+ÁFA/m²/hó összegű földhasználati díj alkalmazásával módosításra kerültek.

A ruhagyár területén történő magánberuházást figyelembe véve a 2021. június 30. napon lejáró földhasználati szerződéseket a Közgyűlés 169/2021. (VI.10.), 106/2022. (VI.16.), 94/2023. (VI.15.), 99/2024. (VI.13.) határozata alapján mindig egy-egy évre hosszabbította meg a földhasználati díjak mértékének és az egyéb szerződéses feltételeknek a változatlanul hagyása mellett.

Tekintettel arra, hogy a határozott időre szóló földhasználati szerződések 2025. június 30. napjával lejárnak, valamint a pavilonsor jelenlegi tulajdonosai kérték a földhasználati szerződések változatlan feltételekkel történő meghosszabbítását, dönteni szükséges a következő időszak szerződéses feltételeiről.

A Ptk. 5:145. § (1) és (2) bekezdése alapján, ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetészerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg, földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával kapcsolatos terheket.

A Ptk. 5:19. § (1) bekezdése lehetőséget biztosít a földtulajdonosnak és az épület tulajdonosának, hogy az épület létesítésével és a föld használatával kapcsolatos jogait és kötelezettségeiket szerződésben szabályozzák.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (13) bekezdése alapján a földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.

A pavilonsor jelenlegi tulajdonosai (2. számú melléklet): Sándor Péter, Büki Tibor Géza és Fejes Károly (4885/3/A hrsz.), Farkas Anna (4885/3/B hrsz.), Kövesi Vilmos (4885/3/C hrsz.), Zalaveczy Lajosné (4885/3/D hrsz.).

A pavilonsor után a mindenkori tulajdonosok földhasználati díjat fizetnek, jelenleg az alábbiak szerint:

Hrsz.	Terület	Tulajdonosok	nettó havi díj
4885/3/A	44 m ²	Sándor Péter 6/8, Büki Tibor Géza 1/8, Fejes Károly 1/8	7.029,- Ft
4885/3/B	42 m ²	Farkas Anna	6.708,- Ft
4885/3/C	18 m ²	Kövesi Vilmos	2.876,- Ft
4885/3/D	17 m ²	Zalaveczy Lajosné	2.716,- Ft

A nettó havi díj összegére felszámításra kerül a mindenkor hatályos ÁFA összege.

A földhasználati díj mértéke minden év január 1. napjával a KSH által közölt infláció mértékével megemelkedett. A tulajdonosok részéről a díjfizetés a mai napig teljesen rendezett.

Az ingatlan környékén a volt ruhagyár területén magánberuházás valósul meg.

A pavilonsor alatti terület további sorsa, az önkormányzat részéről történő más célú hasznosítása alapvetően a ruhagyár magántulajdonosától, a beruházás során felmerülő infrastrukturális igényektől függ.

Fentiekre tekintettel a földhasználati szerződések 2 évvel kerülnek meghosszabbításra a földhasználati díjak mértékének és az egyéb szerződéses feltételeknek a változatlanul hagyása mellett.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a zalaegerszegi 4885/3 hrsz.-ú, „kivett közpark” megnevezésű, 4260 m² nagyságú ingatlanon található 4885/3/A-D hrsz.-ú pavilonok által elfoglalt 121 m²-es részterület vonatkozásában az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

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

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 126/2025. (VI.02.) határozata:

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 13 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Műszaki Bizottság 76/2025. (VI.03.) határozata

A bizottság az előterjesztést **15 igen, egyhangú szavazattal** támogatta.

Gazdasági Bizottság 89/2025. (VI.04.) határozata

A bizottság az előterjesztést **13 igen, egyhangú szavazattal** támogatta.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul, hogy a zalaegerszegi 4885/3 hrsz.-ú, „kivett közpark” megnevezésű, 4260 m² nagyságú ingatlanon található 4885/3/A-D hrsz.-ú pavilonok által elfoglalt 121 m²-es részterület vonatkozásában a földhasználati szerződések 2025. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig terjedő határozott időre, a földhasználati díjak mértékének és az egyéb szerződéses feltételek változatlanul hagyása mellett meghosszabbításra kerüljenek az alábbiak szerint:

Hrsz.	Terület	Tulajdonosok	nettó havi díj
4885/3/A	44 m ²	Sándor Péter 6/8, Büki Tibor Géza 1/8, Fejes Károly 1/8	7.029,- Ft
4885/3/B	42 m ²	Farkas Anna	6.708,- Ft
4885/3/C	18 m ²	Kövesi Vilmos	2.876,- Ft
4885/3/D	17 m ²	Zalaveczy Lajosné	2.716,- Ft

A nettó havi díj összegére felszámításra kerül a mindenkor hatályos ÁFA összege. A földhasználati szerződések meghosszabbításának feltétele, hogy a hatályos földhasználati szerződésekből fakadó fizetési kötelezettségüknek a földhasználók maradéktalanul eleget tegyenek. A táblázatban szereplő havi díjak a KSH által közölt inflációs adatok alapján 2026. január 1. napjával megemelkednek.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a földhasználati szerződések módosításainak aláírására.

Határidő: 2025. június 30.

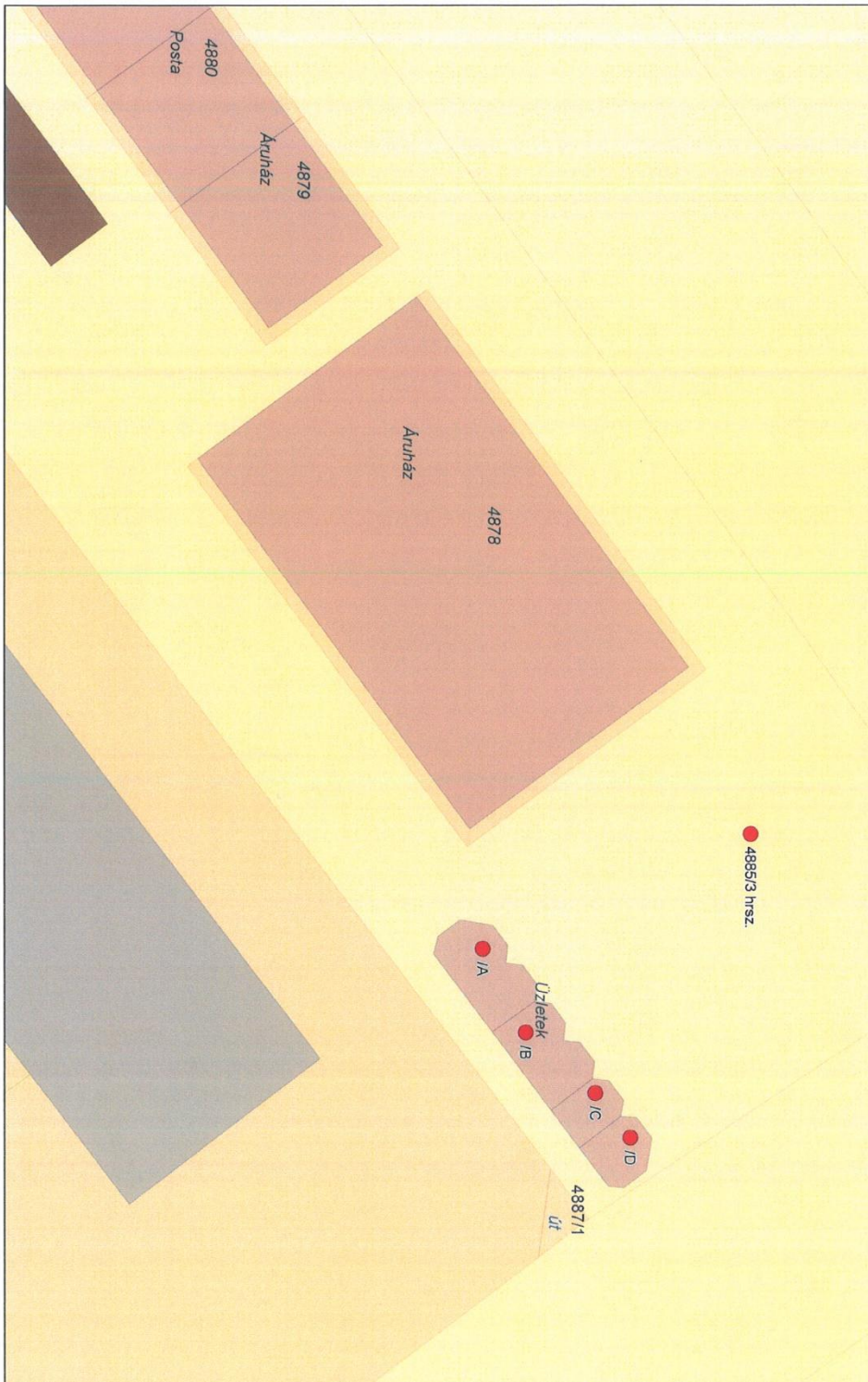
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. június 5.

Balaicz Zoltán
polgármester



Helyszínrajz pavilonisor



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37431/2025

2025.05.15

Szektor: 53

ZALAEGRSZEG**Belterület 4885/3 helyrajzi szám**

"címképzés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett közpark		0	4260	0.00	
2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Terheli a ZALAEGRSZEG Belterület 4885/3/A HRSZ-t illető Földhasználati jog					
3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Terheli a ZALAEGRSZEG Belterület 4885/3/B HRSZ-t illető Földhasználati jog					
4. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Terheli a ZALAEGRSZEG Belterület 4885/3/C HRSZ-t illető Földhasználati jog					
5. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Terheli a ZALAEGRSZEG Belterület 4885/3/D HRSZ-t illető Földhasználati jog					
		II R É S Z			
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 39186/2/2009.06.25 jogcím: jogutódlás 34990/1991.09.25 utalás: II /1. jogállás: tulajdonos név: ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 8900 ZALAEGRSZEG Kossuth Lajos utca 17-19. törzsszám: 15734453					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41158/2012.08.03 VezetékJog 35 m2-re. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 44758/2021.09.16 Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási eljárás megindítása (800.239/1/2021.).					

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37431/2025

2025.05.15

ZALAEGRSZEG

Szektor: 53

Belterület 4885/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉS Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 46345/2/2021.10.14

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 256 m²-rel csökkent telekalakítás és adásvétel jogcímén.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 48199/2/2021.11.15

Önálló szöveges bejegyzés területe 1921 m²-rel csökkent és átjegyezve a 4885/4-4885/5 hrsz-ba telekalakítás jogcímén.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 50235/2021.12.11

eredeti határozat: 37163/2014.04.02

Vezetékgjog

482 m²-re;.

jogosult:

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

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37433/2025

2025.05.15

ZALAEGRSZEG**Belterület 4885/3/A helyrajzi szám****I R É S Z**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezésterület tulajdoni forma
m2-----
egyéb épület üzlet

44 magán

Bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25

2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25
Önálló építmény földhasználati jog alapján3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25
Illetli a ZALAEGRSZEG Belterület 4885/3 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog**II R É S Z**9. tulajdoni hányad: 1/8
bejegyző határozat, érkezési idő: 35000/2018.03.19
jogcím: adásvétel
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név : Büki Tibor Géza
szül. : 1962
a.név : Csombó Ilona
cím : 8900 ZALAEGRSZEG Holub J. utca 12 2. emelet 710. tulajdoni hányad: 1/8
bejegyző határozat, érkezési idő: 35000/2018.03.19
jogcím: adásvétel
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név : Fejes Károly
sz.név: Fejes Károly
szül. : 1971
a.név : Tóth Erzsébet
cím : 8943 BOCFÖLDE Ady utca 80.11. tulajdoni hányad: 6/8
bejegyző határozat, érkezési idő: 41470/2/2024.08.05
jogcím: árverési vétel
utalás: II /6-7, II /4.
jogállás: tulajdonos
név : Sándor Péter
sz.név: Sándor Péter
szül. : 1984
a.név : Szabó Irén
cím : 8900 ZALAEGRSZEG Gasparich utca 32.**III R É S Z**

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37433/2025

2025.05.15

ZALAEGRS ZEG

Belterület 4885/3/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolatMegrendelés szám:30005/37434/2025
2025.05.15**ZALAEGRSZEG****Belterület 4885/3/B helyrajzi szám**

I R É S Z	
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület tulajdoni forma m2
----- egyéb épület üzlethelyiség Bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25	42 magán
2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Önálló építmény földhasználati jog alapján	
3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Illetli a ZALAEGRSZEG Belterület 4885/3 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog	

II R É S Z	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 39186/2/2009.06.25 jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 34546/1993.06.17 jogcím: kijavítás tulajdoni hányad: 0/1 42135/2008.07.23 jogállás: tulajdonos név : Farkas Anna sz.név: Farkas Anna szül. : 1948 a.név : Salamon Anna cím : 8790 ZALASZENTGRÓT Batthyány utca 27	

III R É S Z	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37435/2025

2025.05.15

ZALAEGRSZEG**Belterület 4885/3/C helyrajzi szám**

I R É S Z	
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület tulajdoni forma m2
----- egyéb épület üzlethelyiség Bejegyző határozat: 45087/2009.10.16	18 magán
2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Önálló építmény földhasználati jog alapján	
3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Illetli a ZALAEGRSZEG Belterület 4885/3 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog	

II R É S Z	
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 41068/2/2020.04.15 jogcím: adásvétel utalás: II /2. jogállás: tulajdonos név : Kövesi Vilmos sz.név: Kövesi Vilmos szül. : 2002 a.név : Kincses Zsuzsanna cím : 8999 ZALALÖVŐ Kolozsvári út 1.	

III R É S Z	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37436/2025

2025.05.15

ZALAEGRSZEG**Belterület 4885/3/D helyrajzi szám**

I R É S Z	
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület tulajdoni forma m2
----- egyéb épület üzlethelyiség Bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25	17 magán
2. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Önálló építmény földhasználati jog alapján	
3. bejegyző határozat: 39186/2/2009.06.25 Illetli a ZALAEGRSZEG Belterület 4885/3 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog	

II R É S Z	
2. tulajdoni hányad: 2/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 32204/2010.02.22 jogcím: házastársi vagyontörség utalás: II /1. jogállás: tulajdonos név : Zalavecckzy Lajosné sz.név: Hóbor Margit szül. : 1944 a.név : Boronyák Rozália cím : 8900 ZALAEGRSZEG Hegyalja utca 65. I/4.	
5. tulajdoni hányad: 2/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 43174/2016.07.29 jogcím: ajándékozás utalás: II /3-4. jogállás: tulajdonos név : Zalavecckzy Lajosné sz.név: Hóbor Margit szül. : 1944 a.név : Boronyák Rozália cím : 8900 ZALAEGRSZEG Hegyalja utca 65. I/4.	

III R É S Z	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE