



ZALAEGRSZEG 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. február 13-i ülésére

Tárgy: Nagylengyel 071/25 hrsz.-ú (volt MOL irodaház) ingatlan tulajdonrészének értékesítése

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Zóka Alexandra vagyongazdálkodási szakreferens

Egyeztetve:

NÍVÓDOM Kft.
Gellénháza Község Önkormányzata

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot 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!

A Nagylengyel külterület 071/25 hrsz.-ú, kivett ipartelep megnevezésű (volt MOL irodaház), 4670 m² nagyságú ingatlan (továbbiakban: ingatlan)

- 504/1000 arányban: Gellénháza Község Önkormányzata,
- 336/1000 arányban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
- 160/1000 arányban: NÍVÓDOM Építőipari és Kereskedelmi Kft.

tulajdonát képezi, a tulajdoni lapot az előterjesztés 1.sz. melléklete tartalmazza.

Az ingatlan Nagylengyel Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 8/2007. (VII. 25.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) szerint Gip - zavaró hatású ipari övezetben található. (2. sz. melléklet).

Az ingatlanon található épületegyüttes U alakú, 3 különböző kialakítású és építési idejű épületszárnyból áll, melyet lépcsőházak kapcsolnak össze. Az épület egy része korábban a MOL laborjaként működött, másik része irodaházaként funkcionált, azonban jelenleg használaton kívüli, erősen felújítandó állapotú. A fűtés korábban gázkonvektorokkal volt megoldva, jelenleg csak villamosenergia ellátás biztosított a szomszédos MOL telephelyén keresztül. A villamosenergia bekötés nem lett leválasztva a MOL telephely elektromos hálózatáról. A gáz és vízközmű lemondásra került, így az épület fűtése és a melegvíz ellátása nem biztosított. Az épület felújítandó műszaki állapotú, jelen állapotában eredeti funkciójának, vagy más hasonló jövedelemtermelő funkció ellátására nem alkalmas.

2004. áprilisában a gellénházi és a zalaegerszegi önkormányzat olyan céllal szerzett tulajdonjogot az ingatlanban, hogy a helyi önkormányzatok címzett és céltámogatásának elnyerése esetén egy integrált szociális szolgáltató intézményt hozzanak létre, melyre 2004. április 23. napján együttműködési megállapodást is kötöttek. A pályázat az azonban eredménytelenül zárult, forrás hiányában pedig az épületegyüttes felújítása elmaradt.

Ezt követően az önkormányzatok próbálták értékesíteni, illetve bérbeadás útján hasznosítani az ingatlanrészüket, azonban érdeklődők hiányában az erről szóló ZMJVK 242/2011. (XI.24.) közgyűlési határozatot a ZMJVK 8/2015. (II.05.) számú határozat hatályon kívül helyezte.

2024. május 17. napján az ingatlan tulajdonosai együttműködési megállapodást kötöttek (3. sz. melléklet), melyben megállapodtak arról, hogy az ingatlan értékesítésének lebonyolításában együttműködnek, továbbá az értékesítés lebonyolítását, ideértve az értékebecslés készíttetését, ingatlanközvetítő megbízását, a tulajdonostársak mellett Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata fogja össze.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény a közös tulajdonról az alábbiak szerint rendelkezik:

„5:80. § [Rendelkezési jog a saját tulajdoni hányaddal]

Saját tulajdoni hányadával a tulajdonostárs jogosult rendelkezni.

5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]

(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.”

Simon Csilla ingatlanforgalmi szakértő 2024. május 31. napon készített értékebecslése szerint az ingatlan forgalmi értéke bruttó 110.600.000,- Ft. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének j) pontja alapján az ingatlan forgalmi értékét ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli.

A megállapított értékre vonatkozóan az értékbecslő 2025. január 17. napján értékfenntartó nyilatkozatot adott ki, mely szerint a korábbi szakvéleményben kifejtett szempontok alapján megállapított forgalmi értéket változatlanul fenntartja. Az értéklap és az értékfenntartó nyilatkozat az előterjesztés 4. számú mellékletét képezi.

Gellénháza Község Önkormányzata 2025. január 28. napján kelt levelében arról tájékoztatta önkormányzatunkat, hogy Gellénháza Község Önkormányzata továbbra is fenntartja az ingatlan értékesítésére vonatkozó szándékát az együttműködési megállapodásban foglaltak szerint, továbbá az ingatlanértékesítési szándékot megerősítő képviselő-testületi döntést 2025. február 10. napi határidővel tudja teljesíteni.

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 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.

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 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 dönten.

A pályázati biztosíték javasolt mértéke az ingatlan vonatkozásában összesen 11.060.000,- Ft, amely Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata részére kerül befizetésre. Sikeres pályázat esetén előlegnek minősül, a vételár fizetésekor a zalaegerszegi önkormányzatra jutó vételárba beszámításra kerül.

Fent leírtak alapján az ingatlan értékesítésére vonatkozó nyilvános pályázatot az alábbi pályázati feltételekkel javasoljuk kiírni:

- Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata, Gellénháza Község Önkormányzata és a NÍVODOM Építőipari Kft. (továbbiakban: eladók) együttesen kívánja értékesíteni nyilvános pályázat útján a Nagylengyel külterület 071/25 hrsz-ú, 4670 négyzetméter nagyságú, kivett ipartelep megnevezésű ingatlant.
- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott vételár. Az ingatlan értékesítése a pályázat alapján a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére történik.

- Az adásvételi szerződés aláírására eredményes pályázat esetén az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül kerül sor.
- A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, tulajdoni hányad arányában, az egyes tulajdonosok bankszámlájára történő befizetéssel vagy banki átutalással történhet, azzal, hogy eredményes pályázat esetén Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatára jutó vételárba a pályázati biztosíték, mint előleg beszámításra kerül.
- A vevő a vételár legalább 50 %-át a 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. A kamatszámítás kezdő időpontja a birtokbaadás napja.
- Az eladók az ingatlant a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül birtokba adják.
- A vevő a teljes vételár megfizetéséig az ingatlanon nem végezhet építési munkákat.
- Az eladók kikötik a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot.
- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége.

A pályázati felhívás az előterjesztés 5. számú mellékletében található, melyet véleményezésre a tulajdonostársaknak megküldtük.

Boronyák Péter a NÍVÓDOM Kft. ügyvezetője írásban visszajelzett, hogy a pályázati felhívás tartalmával egyetért.

Gellénháza Község Önkormányzata képviselőjében a polgármester úr megküldte nyilatkozatát, hogy a pályázati felhívás tartalmát megismerték és elfogadják, döntést a 2025. február 10-ei képviselő-testületi ülésen hoznak.

Az eredményes ingatlan-értékesítés érdekében célszerű lehet igénybe venni az ipari ingatlanok értékesítése területén tapasztalattal rendelkező ingatlanközvetítő szolgáltatásait is. Az ingatlanközvetítési szolgáltatás igénybevétele a becsült érték figyelembevételével vagy az önkormányzati pénzeszközökből és támogatásokból megvalósuló beszerzésekről szóló 12/2006. (III.07.) önkormányzati rendelet vagy a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény előírásainak megfelelő módon történhet. Az ingatlanközvetítési szolgáltatási díj (megbízási díj) kifizetésének önkormányzatunkra jutó részének pénzügyi fedezetét pedig az önkormányzat 2025. évi költségvetésének terhére lehet biztosítani.

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

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 14/2025. (II.03.) határozata

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 15 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Műszaki Bizottság 5/2025. (II.04.) határozata

A bizottság az előterjesztést 15 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Gazdasági Bizottság 7/2025. (II.05.) határozata

A bizottság az előterjesztést 17 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy a fent leírtak alapján szíveskedjen dönteni a Nagylengyel 071/25 hrsz-ú ingatlan pályázat útján történő értékesítéséről.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése egyetért azzal, hogy a Nagylengyel külterület 071/25 hrsz.-ú, kivett ipartelep megnevezésű (volt MOL irodaház), 4670 m² nagyságú ingatlan (továbbiakban: ingatlan) 336/1000 arányú tulajdonjoga nyilvános pályázati eljárás lefolytatásával értékesítésre kerüljön.

A közgyűlés – figyelemmel a tulajdonos társak között 2024. május 17. napján létrejött együttműködési megállapodására - az ingatlan 1/1 arányban történő értékesítésére irányuló pályázatban az induló eladási árat bruttó 110.600.000,- Ft összegben határozza meg.

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

A közgyűlés hozzájárul, hogy az ingatlaneladás sikere érdekében ingatlanközvetítői szolgáltatás igénybevételére is sor kerüljön. Az ingatlanközvetítői szolgáltatási díj önkormányzatunkra jutó részének pénzügyi fedezetét az önkormányzat 2025. évi költségvetésének terhére kell biztosítani.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a tulajdonostársak döntését követően 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: *tulajdonostársak értesítése a közgyűlés döntéséről: 2025. február 18.*

pályázat első kiírására: 2025. február 28.

adásvételi szerződés aláírására: 2025. november 30.

Felelős: *Balaicz Zoltán polgármester*

Zalaegerszeg, 2025. február 6.

***Balaicz Zoltán s.k.
polgármester***

1.sz. melléklet: Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Zala Vármegyei Közműhivatal

Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/6582/2025

2025.01.23

Szektor: 53

NAGYLENGYEL

Külterület 071/25 helyrajzi szám

"címkézés 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 ipartelep	0	4670	0.00	
4. bejegyző határozat: 47782/2003.11.19 Illetli a NAGYLENGYEL Külterület 071/24 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog és útszolgalmi jog.				
5. bejegyző határozat: 42243/2006.09.13 Illetli a NAGYLENGYEL Külterület 071/28 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgalmi jog szennyvíz (30371/1996.01.10.) 47782/2003.11.19.				
6. bejegyző határozat: 35396/2018.03.26 Illetli a NAGYLENGYEL Külterület 071/41 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgalmi jog szennyvíz 30371/1996.01.10.				
	I L R É S Z			
3. tulajdoni hányad: 160/1000 bejegyző határozat, érkezési idő: 35947/2004.04.29 eredeti határozat: 47889/2/2003.12.19 jogcím: adásvétel 47889/2003.11.20 utalás: II /2. jogállás: tulajdonos név: NIVÓDOM ÉPÍTŐIPARI ÉS KERESKEDELMİ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG cím: 8900 ZALAEGERSZEG Bıró Márton utca 26 törzsszám: 11535434				
4. tulajdoni hányad: 336/1000 bejegyző határozat, érkezési idő: 35947/2004.04.29 jogcím: adásvétel utalás: II /2. jogállás: tulajdonos név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19. törzsszám: 15734453				

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:30005/6582/2025

2025.01.23

NAGYLENGYEL

Szektor: 53

Külterület 071/25 helyrajzi szám

		Folytatás az előző lapról
		II R É S Z
5.	tulajdoni hányad: 504/1000 bejegyző határozat, érkezési idő: 35947/2004.04.29 jogcím: adásvétel utalás: II /2. jogállás: tulajdonos név: GELLÉNHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 8981 GELLÉNHÁZA Kossuth Lajos utca 2. törzsszám: 15432326	
		III R É S Z
3.	bejegyző határozat, érkezési idő: 47782/2003.11.19 Önálló szöveges bejegyzés a 071/21 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett.	
5.	bejegyző határozat, érkezési idő: 42846/2004.10.05 Önálló szöveges bejegyzés használati jog: a csatolt 2/773/2004. számú használati megosztási vázrajzon II. jelű, ipartelep megjelölésű, 1405 m2 nagyságú területre NIVÓDOM KFT Zalaegerszeg, Bíró Márton út 26. javára.	
6.	bejegyző határozat, érkezési idő: 32677/2011.01.25 Vezetékjog ;34 m2-re. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.	
7.	bejegyző határozat, érkezési idő: 55887/2/2014.11.14 eredeti határozat: 47782/2003.11.19 Bányászolgalmi jog és biztonsági övezet . Eredeti bej.: 2454/1986 sz./, 31008/2003.01.22., (III/2.). jogosult: név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12543331 cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5.	
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		

Nagylengyel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2007. (VII. 25.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

7. § (1)³⁸ A Gip Zavaró hatású ipari övezet előírásai:

Gip	SZ	30
	15,0	500

Részletesen:

- a) Az övezet rendeltetései: elsősorban jelentős hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó (olajipari) gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 500 m².
- c) A telek beépítési módja: szabadon álló.
- d) A telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 30%.
- e) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 15,0 m.
- f) Az övezet közműellátásának mértéke: teljesen közművesített.
- g) A zöldfelület legkisebb mértéke: 40%
- h) Az építési hely meghatározása:
 - a. Az előkert legkisebb mérete: 2,0 m.
 - b. Az oldalkert legkisebb mérete: az építendő építmény oldalkertre néző homlokzatmagasságának fele, de legalább 3,0 m. Lakótelekkel közvetlenül határos telek esetén a lakótelek felőli oldalkert legalább 10,0 m legyen.
 - c. A hátsókert legkisebb mérete: az építendő építmény hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértéke, de legalább 6,0 m.
- i) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés a következő hrsz-okat érinti: 069/5, /14, /16-20, /40, /43, /45, /46, 071/5, /11-13, /19, 287.
- j) Az övezetben a használatba vételi engedély kiadásának feltétele a jelen rendelet által előírt és/vagy a Szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettség, ill. kötelező fásítás telepítésének elvégzése, kivéve azokat a helyeket, ahol az olaj- vagy más közművezetékek a növénytelepítést kizárják.



3. sz. melléklet: Együttműködési megállapodás
Együttműködési megállapodás

amely létrejött egyrészről **Gellénháza Község Önkormányzata** (törzsszám: 432326, székhely: 8981 Gellénháza, Kossuth utca 2., adószám: 15432326-2-20, statisztikai számjel: 15432326-8411-321-20, képviseli: Farkas Imre Józsefné polgármester), Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, mint tulajdonos,

másrészről **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata** (törzsszám: 734455, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19., adószám: 15734453-2-20, statisztikai számjel: 15734453-8411-321-20, képviseli: Balaicz Zoltán polgármester), Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, mint tulajdonos,

harmadrészt a **NÍVÓDOM Kft.** (cégjegyzékszám: 20 09 063917, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Bíró Márton u. 26., adószám: 11535434-2-20, statisztikai számjel: 11535434-4120-113-20, képviseli: Boronyák Péter ügyvezető), Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, mint tulajdonos,

együttesen: Tulajdonosok között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Tulajdonosok megállapítják, hogy az alábbi tulajdoni hányadokban közös tulajdonukban áll a Nagylengyel 071/25 hrsz.-ú, 4670 m2 területű kivett ipartelep művelési ágú külterületi ingatlan:
 - Gellénháza Község Önkormányzata 504/1000
 - Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 336/1000
 - NÍVÓDOM Kft. 160/1000

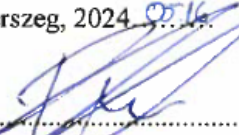
Az ingatlan 2024. 05. 15-én hiteles E-hiteles tulajdoni lap szemle másolata jelen megállapodás 1. mellékletét képezi.

2. Tulajdonosok megállapodnak abban,
 - 2.1. hogy az 1. pontban részletezett ingatlan értékesítésének lebonyolításában együttműködnek;
 - 2.2. az értékesítés lebonyolítását, ideértve az értékbéslés készíttetését, ingatlanközvetítő megbízását, a tulajdonostársak tájékoztatása mellett Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata fogja össze, mely szolgáltatásokat ő rendeli és fizeti meg, az értékesítés lebonyolítása során felmerülő költségeket a tulajdonostársak továbbszámlázás útján tulajdoni hányaduk arányában viselik.

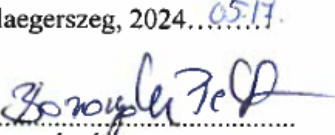
Tulajdonosok jelen együttműködési megállapodást alulírott helyen és időben, mint akaratukkal mindenben egyezőt – elolvasás és értelmezés után – saját kezűleg aláírták.

Zalaegerszeg, 2024. 05. 16.

 Gellénháza Község
 Önkormányzata
 Farkas Imre Józsefné
 polgármester

Zalaegerszeg, 2024. 05. 16.

 Zalaegerszeg Megyei Jogú
 Város Önkormányzata
 Balaicz Zoltán
 polgármester



Zalaegerszeg, 2024. 05. 17.

 NÍVÓDOM Kft.
 Boronyák Péter
 ügyvezető
 NÍVÓDOM
 Építési és Kereskedelmi Kft.
 8900 Zalaegerszeg, Bíró M. u. 26.
 Adószám: 11535434-2-20
 Számlaszám:
 10404900-49016350-00000000

Zoltán

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

MEGRENDELŐ:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
--------------------	---

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Értékelt ingatlan megnevezése:	kivett ipartelep
--------------------------------	------------------

INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:

Ingatlan címe:	8983 Nagylengyel, 071/25 hrsz.
Hrsz:	071/25

TULAJDONVISZONYOK:

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:	Nívódom Kft 160/1000 Zalaegerszeg MJV Önkormányzata 336/1000 Gellénháza Község Önkormányzata 504/1000
A tulajdoni helyzet/ forgalomképesség értékelése:	Céges ill. önkormányzati tulajdon/forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:	Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad
ÉRTÉKELES CÉLJA:	Forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:

Telek méret:	4670	m ²
Felépítmény (nettó) területe összesen:	2128	m ²
Felépítmény hasznos (redukált) területe:	2131	m ²
Építési mód	Pillérváz, téglá kitöltő falazattal	
Közmű ellátottság:	Villany közművel ellátott, víz és gáz szolgáltatás lekötve	
Jelenlegi funkció:	Használton kívüli irodaház	

ÉRTÉKELES:

Értékelés alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték/Költség elven alapuló módszer
Megbízás tudomásulvétele:	2024. május 2., csütörtök
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2024. május 30., csütörtök
Értékelés érvényességi ideje:	180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:

Forgalmi érték:	110 600 000 Ft
azaz	Egyszáztizsmillió-hatszáz ezer forint

Az értékelt ingatlan egy használaton kívüli irodaház (korábbi MOL irodaház), melyre jelenleg konkrét fejlesztési koncepció nem áll rendelkezésre a jövőbeni hasznosításra vonatkozóan, ezért a maradványértéken alapuló érték meghatározási módszer (mely az ilyen típusú ingatlanoknál a legmegbízhatóbb értéket mutatná) nem került alkalmazásra, mivel az ingatlan további hasznosítása még nagy mértékben bizonytalan. A helyszíni szemle során az épület déli, a változási vázrajzon "A" betűjellel jelölt épületrészbe (Nívódom Kft. tulajdonrésze) a bejutás nem volt biztosított, így annak mérete külső, becsült méret alapján került figyelembe vételre az alapterület számítása során. Az északi és keleti épületszárny alaprajzi méreteit a megrendelő bocsátotta rendelkezésemre, azok ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát.

A megállapított érték a külön jogszabályban előírt mértékű Áfa-t tartalmazza!

2024. május 31., péntek

Simon Csilla

Simon Csilla
ingatlanvagyon-értékelő
névjegyzékszám: 35/2015

Simon Csilla E.V.
8900 Zalaegerszeg, Dózsa Gy. u. 23. 1/2
Adószám: 66907231-1-40
Nyilvántartási szám: 40709284
KISADÓZÓ

ÉRTÉKFENNTARTÁSI NYILATKOZAT

A Zalaegerszegi Önkormányzat megbízásából alulírott, Simon Csilla ev. (8900 Zalaegerszeg, Dózsa György utca 23.) 2024. 05. 31.-én elkészítette az alábbi ingatlan értékbecslési szakvéleményét.

Ingatlan, és megállapított értéke:

MEGRENDELŐ:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
-------------	--

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Értékelt ingatlan megnevezése:	kivett ipartelep
--------------------------------	------------------

INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:

Ingatlan címe:	8983 Nagylengyel, 071/25 hrsz.
Hrsz:	071/25

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:

Forgalmi érték:	110 600 000 Ft
azaz	Egyszázötvenmillió-hatszázezer forint
Az értékelt ingatlan egy használaton kívüli irodaház (korábbi MOL irodaház), melyre jelenleg konkrét fejlesztési koncepció nem áll rendelkezésre a jövőbeni hasznosításra vonatkozóan, ezért a maradványértéken alapuló értékmeghatározási módszer (mely az ilyen típusú ingatlanoknál a legmegbízhatóbb értéket mutatná) nem került alkalmazásra, mivel az ingatlan további hasznosítása még nagy mértékben bizonytalan. A helyszíni szemle során az épület déli, a változási vázrajzon "A" betűjellel jelölt épületrészbe (Nívódom Kft. tulajdonrésze) a bejutás nem volt biztosított, így annak mérete külső, becsült méret alapján került figyelembe vételre az alapterület számítása során. Az északi és keleti épületszárny alaprajzi méreteit a megrendelő bocsátotta rendelkezésemre, azok ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát.	

A fentiek alapján kijelentem -hogy amennyiben az ingatlan állapota tekintetében változás nem történt - az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló piaci környezetben nem következett be olyan jelentős mértékű változás, mely indokolná a korábbi szakvéleményben megállapítottak módosítását.

A korábbi szakvéleményekben részletesen kifejtett szempontok alapján megjelölt tehermentes forgalmi értékeket 2025. január 17-i fordulónappal változatlanul fenntartom.

A nyilatkozat a fordulónaptól 180 napig érvényes.

Zalaegerszeg, 2025. 01.17.



Simon Csilla
Ingatlan vagyoneértékelő

Simon Csilla E.V.
8900 Zalaegerszeg, Dózsa Gy. u. 23. 1/2
Adószám: 66907231-1-40
Nyilvántartási szám: 40709284
KISADÓZÓ

Pályázati felhívás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata, Gellénháza Község Önkormányzata és a NÍVODOM Építőipari Kft. (együttesen: eladók) **nyilvános pályázat útján** kívánja értékesíteni a Nagylengyel külterület 071/25 hrsz-ú, 4670 négyzetméter nagyságú, kivett ipartelep megnevezésű ingatlant (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan területét Nagylengyel Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 8/2007. (VII. 25.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) Gip - zavaró hatású ipari övezetben található területként szabályozza. Az ingatlanra vonatkozó HÉSZ-kivonat a pályázati felhívás mellékletét képezi.

Az ingatlanon található épületegyüttes U alakú, 3 különböző kialakítású és építési idejű épületszárnyból áll, melyet lépcsőházak kapcsolnak össze. Az épület egy része korábban a MOL laborjaként működött, másik része irodaházaként funkcionált, azonban jelenleg használaton kívüli, erősen felújítandó állapotú. A fűtés korábban gázkonvektorokkal volt megoldva, jelenleg csak villamosenergia ellátás biztosított a szomszédos MOL telephelyén keresztül. A villamosenergia bekötés nem lett leválasztva a MOL telephely elektromos hálózataról. A gáz és vízközmű lemondásra került, így az épület fűtése és a melegvíz ellátása nem biztosított. Az épület felújítandó műszaki állapotú, jelen állapotában eredeti funkciójának, vagy más hasonló jövedelemtermelő funkció ellátására nem alkalmas.

A pályázatokat „**Nagylengyel 071/25 hrsz.**” jeligével, zárt borítékban lehet benyújtani.

Pályázati feltételek:

- Az eladók az ingatlan induló eladási árát bruttó 110.600.000,- Ft, azaz százötzmillió-hatszázezer forint összegben határozzák meg. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének j) pontja alapján az ingatlan forgalmi értékét ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli.
- A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, a tulajdoni hányad arányában, az egyes tulajdonosok 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 11.060.000 forint. A felek a befizetett pályázati biztosítékot előlegnek tekintik, fizetés esetén Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatára jutó vételárba beszámítják.
- Az eladók sikeres és eredményes pályázat esetén a nyertes pályázóval (vevővel) a pályázat elbírálást követő 30 napon belül adásvételi szerződést kötnek.
- A vevő a vételár legalább 50 %-át a 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. A kamatszámítás kezdő időpontja a birtokbaadás napja.

- Az eladók az ingatlant a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül birtokba adják.
- A vevő a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat az ingatlanon.
- Eladók a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartják a tulajdonjogot.

A nemzeti vagyonról 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 eladók kikötik 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 pályázati kiírás feltételeinek elfogadására és az ellenszolgáltatás teljesítésére, valamint az ajánlattevő szervezet átláthatóságára vonatkozó cégszerűen aláírt nyilatkozatokat
- a pályázati kiírásban meghatározott egyéb adatot, okiratot.

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

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatára jutó 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. április 15. (kedd) 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. április 15. (kedd) 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. április 15. (kedd) 10³⁰ óra
Helye: ZMJV Polgármesteri Hivatal IV. em. 401. tárgyaló
 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

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.

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 adásvételi szerződésben előlegnek minősül és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatára jutó 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.

Az eladók a pályázati kiírást az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig indokolás nélkül visszavonhatják.

Zalaegerszeg, 2025. február ...

Balaicz Zoltán
polgármester