



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont anyaga

## ELŐTERJESZTÉS



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2025. február 13-i ülésére

**Tárgy:** Zalaegerszeg 3193/2 hrsz-ú ingatlan (Eötvös u. 18-20.) adásvételi szerződésének módosítása

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Műszaki Osztály   
Czikora Róbert vagyongazdálkodási  
szakreferens 

**Egyeztetve:**

-

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot  
Ellenőrző Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**Közgyűlésre meghívást kap**

-

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

Közgazdasági Osztály 

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

Önkormányzati Osztály 

## ***Tisztelt Közgyűlés!***

Önkormányzatunk 2021. május 14-én kötött adásvételi szerződést a zalaegerszegi Zala Panoráma Kft-vel az Eötvös utcában – korábban önkormányzati bérlakások céljára használt, azonban akkor már évek óta üresen álló Zalaegerszeg 3192/2 és 3193 hrsz-ú ingatlanokból hatósági telekalakítási eljárás lefolytatásával – kialakított Zalaegerszeg 3193/2 hrsz-ú, 1180 m<sup>2</sup> területű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (Eötvös u. 18-20.) bruttó 69.167.000,- Ft eladási áron történő értékesítésére.

Az adásvételi szerződés beépítési kötelezettséget ír elő, rendelkezik arról, hogy az adásvételi szerződéshez kapcsolódóan felek külön megállapodást kötnek.

Szintén 2021. május 14-én került sor az adásvételi szerződéshez kapcsolódó megállapodás aláírására, amely részletezi az adásvételi szerződésben előírt beépítési kötelezettséggel összefüggő alábbi feltételeket:

A szerződések aláírásától számított 35 hónapon belül meg kell szerezni az építési engedélyt, 47 hónapon belül pedig meg kell kezdeni a beépítést (beruházást), az adásvételi szerződés aláírásától számított 59 hónapon belül pedig használatbavételi engedély megszerzésével be kell fejezni a beruházást.

Mindezeket túl az önkormányzat azt is előírta a Zala Panoráma Kft. részére, hogy a Polgármesteri Hivatal Ady u. 15. sz. alatti épületének udvarán, azaz a Zalaegerszeg 3194/2 hrsz-ú, 396 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett közlekedési terület (parkoló) megnevezésű ingatlanon 10 darab parkolóhelyet alakítson ki az önkormányzat részére, valamint a Zala Panoráma Kft. (beépítésre szánt) beruházási területének az Ady utca felőli megközelítését biztosító közúti csatlakozást építsen ki.

Ugyancsak a Kft. kötelezettsége, hogy a Zalaegerszeg 3193/2 hrsz-ú ingatlan birtokbaadását követő 4 hónapon belül, a parkolóépítés során a Zalaegerszeg 3194/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon lévő kerítést is átépítse az önkormányzat által rendelkezésre bocsátott építési tervdokumentáció alapján.

A Zala Panoráma Kft-t terhelő kötelezettségek elmulasztásának esetére jogkövetkeményeket is rögzítettünk a szerződésekben. A telekalakítás, az építési engedély megszerzési, vagy a beépítés megkezdési határidejének elmulasztása esetére az önkormányzat kikötötte az egyoldalú elállás jogát és 12.000.000,- Ft összegű meghiúsulási kötbér megfizetését, amelyet az önkormányzat beszámít az elállás folytán a Kft-nek visszautalandó bruttó vételár összegébe. Az építkezése megkezdése, de a befejezési határidő be nem tartása esetére még maximum 12 hónapig tartó időszakra havi 1.000.000,- Ft mértékű késedelmi kötbér fizetési kötelezettséget is előírtuk, illetve az egy évnél hosszabb késés esetén 12.000.000,- Ft meghiúsulási kötbérre tarthat igényt az önkormányzat.

A vételár teljes összegének megfizetését követően 2021. július 16-án adtuk a Zala Panoráma Kft. birtokába az értékesített ingatlant.

2021. október 5-én felek módosították az Adásvételi szerződéshez kapcsolódó megállapodást, mivel a parkolóépítést 4 hónapon belül nem tudta megvalósítani. A módosítással a Kft. egyrészt vállalta, hogy mindaddig, amíg a Ady u. 15. sz. alatti önkormányzati ingatlanon megépítendő parkoló – az építkezés miatt – nem használható rendeltetésszerűen, addig 15 db parkolóhelyet biztosít az önkormányzat számára, másrészt az Ady u. 15. ingatlan kerítését nem részben, hanem teljes egészében átépíti.

A Zala Panoráma Kft. a Zalaegerszeg 3193/2 hrsz-ú ingatlant – újabb hatósági telekalakítási lefolytatásával – összevonta a szomszédos, Ady utca 17. sz. alatti (Zalaegerszeg 3195 hrsz), a Kft. tulajdonát képező ingatlannal. Így a tervezett beruházás céljára szolgáló terület 2021. október 29. óta már Zalaegerszeg 3195 hrsz-ú, 1.798 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanként szerepel.

A Kft. ezt követően, a számára megszabott határidőn belül megszerezte az építési engedélyt. Ezt később módosították, a módosítás 2022. 12. 02-án véglegessé vált, tehát megállapítható, hogy határidőben teljesítette ezt a kötelezettségét a vevő.

A Zalaegerszeg 3195 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap másolata az előterjesztés *1/a. mellékletében*, 2023. évi e-közmű térképe pedig a *1/b. mellékletét* látható.

Bár a beépítés megkezdésének határideje csak 2025. május 14-én jár le, a Zala Panoráma Kft. 2025. január 24-én kérelmet küldött önkormányzatunkhoz, amelyben kéri az adásvételi szerződésben és az adásvételi szerződéshez kapcsolódó megállapodásban rögzített további kötelezettségei határidejének meghosszabbítását.

A Zala Panoráma Kft. jelezte, hogy az adásvételi szerződés aláírását és az ingatlan birtokba vételét követően a gazdasági és társadalmi körülmények jelentősen megváltoztak. A háborús vészhelyzet, a Covid-járvány, a gazdasági környezet változása miatt a tervezett társasházban megvalósuló lakások értékesítése ellehetetlenült, így az építkezés megkezdésére jelen helyzetben nincs lehetőségük. Ennek ellenére továbbra is céljuk a beruházás megvalósítása, ugyanakkor a körülmények változása miatt elengedhetetlen annak átütemezése. A Kft. a beépítés befejezési határidejének (használati engedély megszerzésének) módosítását kéri önkormányzattól, az általuk kért új beépítési határidő: **2029. május 31.**

Így, 12 hónappal eltolódva a megíusulási kötbér új határideje **2030. május 31.** lesz.

A Zalaegerszeg 3193/2 hrsz-ú ingatlan 2021. évi értékesítés óta annak állapota, jellege jelentős változásokon ment keresztül. Mindezek mellett a Kft.-vel el kellene számolnunk az általa eddig elvégzett, az ingatlanértéket növelő ráfordításokról. Így jelen helyzetben önkormányzatunknak nem áll érdekében az ingatlan visszavásárlása, amelyhez az önkormányzat folyó évi költségvetésében sem biztosítható a megfelelő pénzügyi fedezet.

A beruházás megkezdéséig a jelenleg üresen álló építési telken – saját költségen – 41 férőhelyes, zúzottköves parkolót kíván kialakítani a Kft., amelynek üzemeltetését átadnák a Városgazdálkodási Kft részére oly módon, hogy a befolyó parkolódíjbevételt a felek 50-50 %-os mértékben osztanák meg.

Új belvárosi parkolóhelyek kialakítása jelentős segítséget jelenthetnek városunk közlekedési-parkolási körülményeinek javításához, ezért a Kft. javaslata önkormányzatunk feladatellátási kötelezettségei szempontjából méltányolható. Az új parkolóhelyek részletes és pontos üzemeltetési feltételeinek tisztázása érdekében a Zala Panoráma Kft. már felvette a kapcsolatot az önkormányzati parkolókat üzemeltető Városgazdálkodási Kft-vel. A tárgyalások eredményéről legkésőbb a közgyűlés 2025. február 13-i ülésén tudunk tájékoztatást adni.

A Zala Panoráma Kft. a parkolási lehetőség biztosításához már el is végezte a Zalaegerszeg 3195 hrsz-ú ingatlan tereprendevezését, melynek 2025. január 30-i állapotát az előterjesztés *3/a. mellékletében* található fényképek mutatják.

Az Ady u. 15. sz. alatti (Zalaegerszeg 3194/2 hrsz) önkormányzati ingatlan beépítési (10 db parkolóhely létesítése, kerítésépítés és közúti csatlakozás kialakítása) határidejét a munkaterület átadásától számított 4 hónapban határoznánk meg, de legkésőbb 2025. szeptember 30-ig hosszabbítanánk meg, e határidő elmulasztása esetére – a beépítési kötelezettség teljesítése érdekében – új feltételként havi 1.000.000,- Ft mértékű késedelmi kötbér alkalmazását javasoljuk mindaddig, amíg azokat a Kft. nem teljesíti.

Az Ady u. 15. sz. alatti polgármesteri hivatali épület udvarának (Zalaegerszeg 3194/2 hrsz) területéről készített fotókat a 3/b. mellékletben helyeztük el. A Zalaegerszeg 3194/2 hrsz-ú (Ady u. 15.) önkormányzati ingatlanon megépítendő 10 db parkolóhely építési tervét a 4. melléklet tartalmazza.

A 2021. május 14-én aláírt megállapodásokban a Zala Panoráma Kft. beépítési kötelezettségével kapcsolatosan előírt – a jelen helyzetben még releváns – feltételeket és azok módosítási javaslatait szemléltetésül az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

<b>Beépítési kötelezettség teljesítésével kapcsolatos feltételek</b>	<b>Eredeti (jelenlegi) feltétel</b>	<b>Módosított feltétel</b>
<b>Beépítés (beruházás) kezdési határideje:</b>	adásvételi szerződés aláírásától számított 48 hónapon belül, azaz <b>2025.05.14.</b>	<b>nincs</b> – beépítésre megkezdési határidőt már nem kívánunk előírni
<b>Az építési engedély megszerzési, vagy a beépítés megkezdési határidejének elmulasztása esetén:</b>	ZMJV Önkormányzata elállási jogának kikötése ÁFA hatálya alá tartozó vevő esetében eredeti bruttó vételáron, ÁFA hatálya alá nem tartozó vevő esetében eredeti nettó vételáron (kamatmentesen)	építési engedély megszerzése megtörtént, beépítésre megkezdési határidőt már nem kívánunk előírni, ezért <b>törölni a feltételek közül</b>
<b>Beépítés befejezési határideje (használatbavételi engedély):</b>	adásvételi szerződés aláírásától számított 59 hónapon belül, azaz <b>2026.04.14.</b>	<b>2029. 05. 31.</b>
<b>Beépítési határidő elmulasztása esetén</b>		
<b>késedelmi kötbér</b>	12 hónapig havi 1.000.000,- Ft, (összesen max. 12.000.000,- Ft)	12 hónapig havi 1.000.000,- Ft, (összesen max. 12.000.000,- Ft) <b>2029. 05. 31. után kerül(het) érvényesítésre</b>
<b>meghiúsulási kötbér</b> (a beruházás meghiúsultnak tekintendő)	adásvételi szerződés megkötésétől számított 72 hónap letelte után, azaz <b>2025.05.14.</b> 12.000.000,- Ft	<b>2030. 05. 31.</b> letelte után 12.000.000,- Ft (fizetés esedékessége: 8 napon belül)
<b>10 db parkolóhely létesítése, teljes kerítés megépítése és közúti csatlakozás létesítése Zalaegerszeg 3194/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon</b>	birtokbaadását követő 4 hónapon belül, azaz 2021.11.16.	<b>munkaterület átadását követő 4 hónapon belül, de legkésőbb 2025.09.30.</b>
<b>Késedelmi kötbér</b> (a Zalaegerszeg 3194/2 hrsz-ú ingatlan beépítési kötelezettségének teljesítése érdekében)	nem volt előírva	havi 1.000.000,- Ft

Az adásvételi szerződés és az adásvételi szerződéshez kapcsolódó megállapodás módosítással nem érintett részei természetesen továbbra is változatlanul hatályban maradnak.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** 2025. február 3-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta, és 23/2025. (II.03.) határozatával 15 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A **Műszaki Bizottság** 2025. február 4-i ülésén született 13/2025. (II.04.) határozatával az előterjesztést 15 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** 2025. február 5-i ülésén hozott 12/2025. (II.05.) határozatával az előterjesztést 17 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A fentiekre tekintettel javaslom a tisztelt Közgyűlésnek, szíveskedjen támogatni a Zala Panoráma Kft. kérelmét, és döntést hozni a Zalaegerszeg 3193/2 hrsz-ú (Eötvös u. 18-20.) ingatlan 2021. május 14-én létrejött adásvételi szerződése, valamint az adásvételi szerződéshez kapcsolódó megállapodása módosításáról.

### **Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg 3192/2 és 3193 hrsz-ú ingatlanokból kialakított Zalaegerszeg 3193/2 hrsz-ú (Eötvös u. 18-20.), 1.180 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan bruttó 69.167.000,- Ft eladási áron történő értékesítésére a Zala Panoráma Kft-vel (Székhely: 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 95.; cégjegyzékszám: 20-09-077030; adószám: 27942327-2-20; képviselője: Fuisz Attila ügyvezető) 2021. május 14-én kötött adásvételi szerződés, valamint az ahhoz kapcsolódóan 2021. május 14-én kötött adásvételi szerződéshez kapcsolódó megállapodás feltételeit az alábbiak szerint módosítja:

<b>Beépítési kötelezettség teljesítésével kapcsolatos feltételek</b>	<b>Módosított feltétel</b>
<b>Beépítés (beruházás) kezdési határideje:</b>	az önkormányzat nem ír elő beépítési határidőt
<b>Az építési engedély megszerzési, vagy a beépítés megkezdési határidejének elmulasztása esetén:</b>	teljesült, további szabályozást nem igényel
<b>Beépítés befejezési határideje (használatbavételi engedély):</b>	<b>2029.05.31</b>
<b>Beépítési határidő elmulasztása esetén</b>	
<b>késedelmi kötbér</b>	<b>12 hónapig havi 1.000.000,- Ft, 2029. 05. 31. után kerül(het) érvényesítésre</b>
<b>meghiúsulási kötbér (a beruházás meghiúsultnak tekintendő)</b>	<b>2030. 05. 31. letelte után 12.000.000,- Ft (fizetés esedékessége: 8 napon belül)</b>
<b>10 db parkolóhely létesítése, teljes kerítés megépítése és közúti csatlakozás létesítése Zalaegerszeg 3194/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon</b>	munkaterület átadását követő 4 hónapon belül, de legkésőbb <b>2025.09.30.</b>
<b>Késedelmi kötbér (a Zalaegerszeg 3194/2 hrsz-ú ingatlan beépítési kötelezettségének teljesítése érdekében)</b>	havi 1.000.000,- Ft

Az adásvételi szerződés és az adásvételi szerződéshez kapcsolódó megállapodás módosítással nem érintett részei továbbra is változatlanul maradnak hatályban.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés, valamint az adásvételi szerződéshez kapcsolódó megállapodás módosításának aláírására.

**Határidő:** 2026. február 28.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. február 6.

**Balaicz Zoltán sk.**  
polgármester



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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/9608/2025

2025.01.30

Szektor: 33

**ZALAEGRSZEG**

**Belterület 3195 helyrajzi szám**

8900 ZALAEGRSZEG Ady Endre utca 17.

**I. RÉSZ**

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 lakóház, udvar, gazdasági épület 0 1798 0.00

3. bejegyző határozat: 30077/2013.01.03

Helyi védelem alatt álló épület

HE5 (az épület által elfoglalt területnagyságra) 38682/2002.05.30.

**II. RÉSZ**

11. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47176/2021.10.29

jogcím: adásvétel

utalás: II /7-10, II /1.

jogállás: tulajdonos

név: ZALA PANORÁMA KFT.

cím: 8900 ZALAEGRSZEG Zrínyi Miklós utca 95.

törzsszám: 27942327

**III. RÉSZ**

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 37028/1989.11.07

Építési magassági korlátozás

22 m magasságra.

jogosult:

név: MAGYAR POSTA ZRT.PÉCSI IGAZGATÓSÁGA törzsszám: 10306888

cím : 7646 PÉCS Jókai Mór út 10

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 35741/2/2022.03.25

Önálló szöveges bejegyzés területébe beolvadt a 3193/2 hrsz-ú ingatlan telekalakítás jogcímén.

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

## 2023. évi e-közmű térkép (Zalaegerszeg 3195 hrsz)

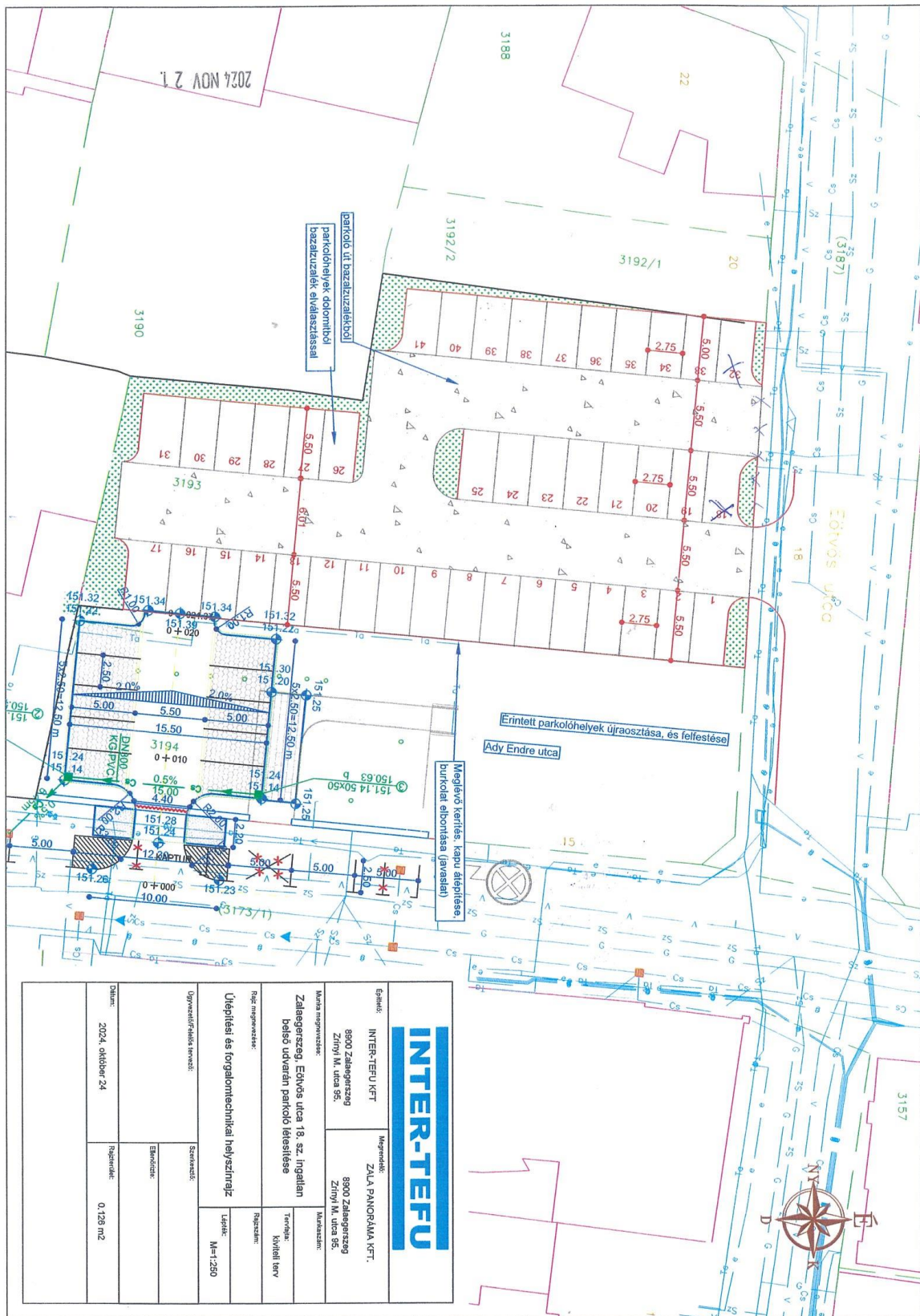


Fényképek – (Zalaegerszeg 3195 hrsz - Ady u.17. & Eötvös u. 18-20.)



Fényképek (Zalaegerszeg 3194/2 hrsz - Ady u. 15.)

Parkolóépítési terv (Zalaegerszeg 3194/2 hrsz - Ady u. 15.)



		Építész: INTER-TEFU KFT 8900 Zalaegerszeg Zrínyi M. utca 95.		Mélyrajz: ZALA PANORÁMA KFT. 8900 Zalaegerszeg Zrínyi M. utca 95.	
		Másik mélyrajz: Zalaegerszeg, Eötvös utca 18. sz. ingatlan belső udvarán parkoló létesítése		Munkaszám:	
Rajz méretarány:		Tervező: Kivitelező:		Rajzszám:	
Ütépítési és forgalmotechnikai helyszínrajz				Lépték: M=1:250	
Úgyrendelődés neve:		Szervezet:		Előíró:	
Dátum: 2024. október 24.		Rajzszám: 0.138.M2		Méret:	