



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2026. március 19-i ülésére

Tárgy: A Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 0788/158 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonását követő értékesítése

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Oláh Gábor vezérigazgató

Egyeztetve: Műszaki Osztály

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

A közgyűlésre meghívást kap: Oláh Gábor vezérigazgató
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

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

Közgazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a zalaegerszegi 0788/158 helyrajzi számú szántó művelési ágú, összesen 1 ha 8920 m² nagyságú külterületi ingatlan, amely a Tudományos és Technológiai Park területén található. Az ingatlan tulajdoni lapja az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 18. § (2) bekezdés 2. pontja értelmében:

„A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. az önkormányzat részére Zalaegerszeg város közigazgatási területén belül 3 kiemelt fejlesztési területen az alábbi célok eléréséhez szükséges szolgáltatások és feladatok végzésére kizárólagosan jogosult:

2. *Ipari zóna fejlesztések: Zalaegerszeg város É-i (76-os elkerülő úttól É-ra és D-re található), D-i (a Flextronics és Bocsfölde közötti) ipari park, valamint a Logisztikai Központ (Pózva és Zalaszentiván közötti iparterület) fejlesztésre kijelölt területe. A cél: működő, ipari park jellegű gazdasági terület létrehozása, és legalább 80 %-os mértékben való betelepítése, a rendelkezésre álló fejlesztési terv alapján.*”

Fentiek alapján a Tudományos és Technológiai Park területén a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. kizárólagos jogosultként végzi a vagyongazdálkodással összefüggő valamennyi feladatot, így az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati eljárás lefolytatására is jogosult.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet előírásai szerint az ingatlan *Gip-1-m jelű egyéb ipari övezetbe sorolt terület*. A ZÉSZ kivonat az előterjesztés 2. számú melléklet.

A „Gip-1”, „Gip-1-m”, „Gip-2”, „Gip-2-m”, „Gip-4-m”, „Gip-5”, „Gip-6”, „Gip-6-m”, „Gip-7-m”, „Gip-8-m”, „Gip-9-m” és „Gip-10-m” jelű egyéb ipari övezetekben az ipari építményeken túl kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények, továbbá a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. A munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben "-m" kiegészítő kód rögzíti.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése már az 52/2024. (IV.18.) határozattal döntött arról, hogy a Fuvar utca mentén fekvő ingatlanok belterületbe vonási engedélyezési eljárásának lefolytatásához a területfelhasználási célt az alábbiakban határozza meg: a Zalaegerszeg, 0788/6, 0788/72, 0788/73 és 0788/74 hrsz-ú ingatlanok gazdasági terület és út kialakítása céljából, a Zalaegerszeg, 0788/5, 0788/70 és 0788/71 hrsz-ú ingatlanok út kialakítása céljából kerülnek belterületbe.

A Zalaegerszeg 0788/158 hrsz-ú ingatlan telekalakítást követően a 0788/74, 0788/73 és 0788/72 hrsz-ú ingatlanokból alakult ki.

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. a zalaegerszegi 0788/158 helyrajzi számú külterületi ingatlan belterületbe vonását kezdeményezte a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál az előterjesztés 3. számú mellékletét képező változási vázrajz alapján. A változási vázrajz szerint kialakuló zalaegerszegi 15503 helyrajzi számú, 1 ha 8920 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra vonatkozóan befektetői érdeklődés mutatkozik.

Az ingatlan abban az esetben értékesíthető, ha a belterületbe vonás megtörtént, illetve az illetékes földhivatal a végleges más célú hasznosítást engedélyezte. A művelésből való kivonás egyszeri földvédelmi járulék megfizetését vonja maga után, amelynek mértéke: kb. 10.300 e Ft.

A vagyonrendelet 10. § (1) bekezdése és (2) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló döntést megelőzően független ingatlanforgalmi értékbecslőt kért fel a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. az ingatlan forgalmi értékének meghatározására. A 2026. március 5. napján kelt értéklap az előterjesztés 4. számú mellékletét képezi. Az értékbecslés alapján az ingatlan fajlagos értéke 8.000,- Ft+ÁFA/m², azaz az 1 ha 8920 m² területű ingatlan forgalmi értéke 151 360 000,- Ft+ÁFA, összesen bruttó 192 227 200,- Ft.

Az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok értékesítése esetén figyelembe kell venni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) tulajdonjog átruházásra vonatkozó rendelkezéseit is.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

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

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – néhány kivételtől eltekintve - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az Nvtv. 14. § (5) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

A vagyonrendelet 21. § (1) bekezdés 2. pont c) alpontja szerint 25.000.000,- Ft egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályáztatás keretében jár el.

A közgyűlés az ingatlant munkahelyteremtő beruházás céljára kívánja értékesíteni. Az ajánlatban be kell mutatni a pályázó már működő vállalkozásának fejlesztésére vagy új

vállalkozás létrehozására vonatkozó vállalásait, különös tekintettel a beruházás összegére, a nettó árbevétel növekedésére, az átlagos statisztikai állományi létszám növekedés adataira.

Ajánlat tehető az induló árhoz képest magasabb vételárra.

Az önkormányzat a pályázaton való részvételt biztosíték adásához köti, amelynek összege a bruttó induló ár 5 %-a (9 611 360,- Ft). A pályázati ajánlat érvényességének feltétele a pályázati biztosíték befizetése. A befizetett biztosíték a megkötött adásvételi szerződésben vételárelőlegnek minősül és a vételárba beszámításra kerül.

A benyújtott pályázatok bírálati szempontja a megajánlott legmagasabb összegű vételár. Eredményes pályázati eljárás esetén a nyertes ajánlattevővel adásvételi szerződés aláírására kerül sor.

Az ingatlan birtokba adására a teljes vételár megfizetését követően kerül sor.

A teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti az elállás jogát a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.

A vételár 100%-a – melybe a befizetett pályázati biztosíték vételárelőlegként beszámít – az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül esedékes. Ajánlattevő ajánlatában a vételár megfizetésére az itt meghatározottaknál kedvezőbb ajánlatot is tehet.

Az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás az előterjesztés 5. számú melléklete.

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 34/2026. (III.09.) határozata

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 10 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Műszaki Bizottság 26/2026. (III.10.) határozata

A bizottság az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Gazdasági Bizottság 28/2026. (III.11.) határozata

A bizottság az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjen dönteni a kialakuló zalaegerszegi 15503 hrsz-ú ingatlan nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítéséről.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése nyilvános pályázat útján építési telekként kívánja értékesíteni a zalaegerszegi 0788/158 helyrajzi számú szántó művelési ágú, összesen 1 ha 8920 m² nagyságú külterületi ingatlanból az 1-4/2026. munkaszámú, a 0788/158 és 0788/159 helyrajzi számú földrészletek fekvéshatár változásáról szóló változási vázrajz alapján kialakuló zalaegerszegi 15503 hrsz-ú, 1 ha 8920 m² nagyságú kivett beépítetlen terület megnevezésű, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlant.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan induló eladási ára 151 360 000,- Ft+ÁFA, összesen bruttó 192 227 200,- Ft.

A teljes vételár megfizetése egy összegben, az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül esedékes.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó nyilvános pályázati felhívást a közgyűlés az előterjesztés 5. számú melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A közgyűlés felkéri a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a pályázati felhívás – szükség szerint ismételt - megjelentetéséről gondoskodjon.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert eredményes pályázati eljárás esetén az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: a pályázat első kiírására: 2026. május 31.
adásvételi szerződés megkötésére: 2026. augusztus 15.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató
Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2026. március 13.

Balaicz Zoltán s.k.
polgármester



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Ingatlan-
nyilvántartási Osztály 1.
Magyarország 8900 Zalaegerszeg,
Mártírok útja 35-39.

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260304/46113
2026.03.04

Oldal 1/1

Zalaegerszeg
Külterület, 788/158 helyrajzi szám

Zalaegerszeg, Külterület, 0788/158

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/644565/3 2025.12.15. 13:20:15				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Szántó	3 osztály	2317	6,44126
	Szántó	4 osztály	1 6603	30,21746
Földrészlet összesen			1 8920	36,66

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/644565/3 2025.12.15. 13:20:15	
Tulajdonjog	
Tulajdoni hányad: 1 / 1 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: telekalakítás	
Eredeti szerzés dátuma: 2025.09.08. Eredeti bejegyzés/szerzés időpontja: 2025.09.08. Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: 129053/2025 Név: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Jogosult címe: Magyarország 8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19	

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/644565/3 2025.12.15. 13:20:15	
Önálló szöveges bejegyzés: ingatlan megszüntetése / ingatlan kialakítása	
A Telekalakítás és egyéb más földrészlet határváltozással járó változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése eljárás során a következő ingatlan(ok) került(ek) megszüntetésre: Zalaegerszeg Külterület 788/147 a következő ingatlan(ok) került(ek) kialakításra: Zalaegerszeg Külterület 788/158, Zalaegerszeg Külterület 788/159	

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100

E-mail: vto@ph.zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 287-13/2026.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel: 92-502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: ZÉSZ kivonat - Zalaegerszeg
0788/158 és 0788/159 hrsz.

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (ZÉSZ) szerint a Zalaegerszeg 0788/72, 0788/73 és a 0788/74 hrsz-ú telkekből telekmegosztással létrejövő **Zalaegerszeg 0788/158 és 0788/159 hrsz-ú ingatlanok** Gip-1-m jelű ipari övezet rendeltetésű, beépítésre szánt területek.

A ZÉSZ 31. §-a szerint az ipari övezet előírásai:

„(1) Az ipari övezet gazdasági célú elsősorban ipari építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló porta rendeltetésű épület.

(2) Az ipari rendeltetésű területek „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló, „Gip-1”, „Gip-1-m”, „Gip-2”, „Gip-2-m”, „Gip-4-m”, „Gip-5”, „Gip-6”, „Gip-6-m”, „Gip-7-m”, „Gip-8-m”, „Gip-9-m” és „Gip-10-m” jelű egyéb ipari övezetekre tagozódnak.

(3) A „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari övezet a különlegesen veszélyes (pl. tűz- és robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén lakás nem helyezhető el.

(4) A „Gip-1”, „Gip-1-m”, „Gip-2”, „Gip-2-m”, „Gip-4-m”, „Gip-5”, „Gip-6”, „Gip-6-m”, „Gip-7-m”, „Gip-8-m”, „Gip-9-m” és „Gip-10-m” jelű egyéb ipari övezetekben az ipari építményeken túl kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények, továbbá a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. A munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti.

(5) Az ipari övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 11. melléklet tartalmazza.

(6) A Gip 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.”

A Gip-1-m jelű övezetre vonatkozó normatív előírások a ZÉSZ 11. melléklete alapján:

	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
Gip-1 Gip-1-m	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m	OTÉK szerint	4,5 m	25 % ⁽²⁾

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

Fenti szabályozás, az országos jogszabályok és a ZÉSZ egyéb előírásai szerint lehet az ingatlanokat megosztani, ill. beépíteni.

Zalaegerszeg, 2026. március 5.

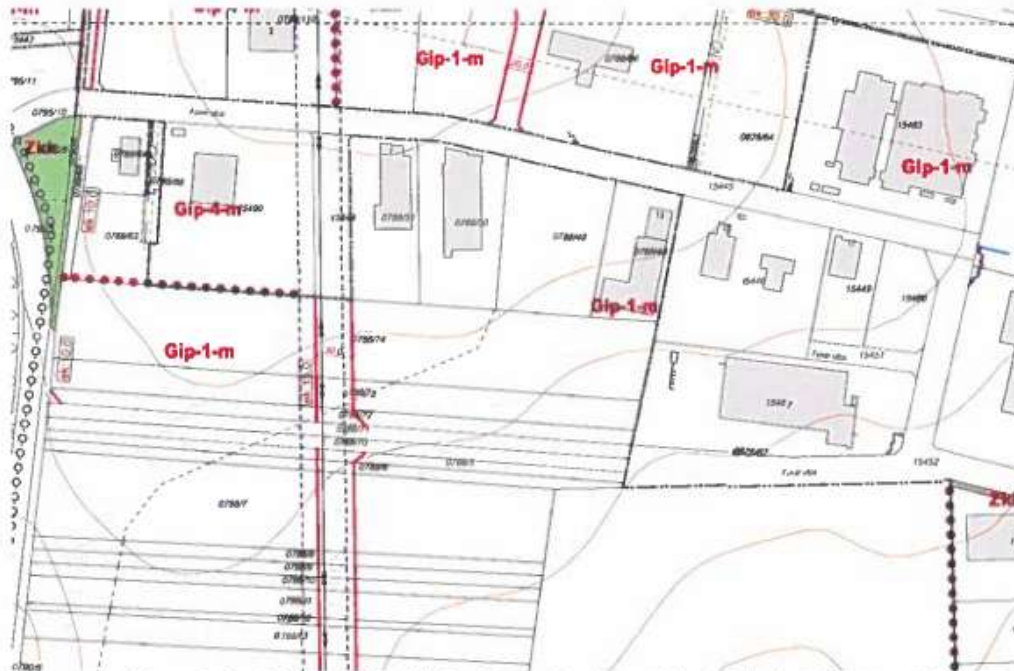
A Címzetes Főjegyző megbízásából, tisztelettel:




Nagyvárad Róbert
 főépítési osztályvezető



alaptérkép részlet



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról (ZÉSZ) szóló 25/2016. (VII.07.) számú rendelete – szabályozási terv részlet

Zalaegerszeg, 2026. március 5.

A kivonat hiteles:



Békési Judit ev.
8900 Zalaegerszeg, Egry J. u. 10/B.
Geodéziai vállalkozás neve
Munkaszám: 1-4/2026

Zalaegerszeg város
külföldi terület
Adatszolg. lkt. sz.: 2/69/2026

2026 JAN. 21
640/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0788/158 és 0788/159 helyrajzi számú földrészletek fekvéshatár változásáról
M=1:2000

Megelőzi az 1377/2025. iktatószámú változási vázrajz átvezetése.

Címkoordináta 15503 hrsz	
1	481444 172701
Címkoordináta 15504 hrsz	
1	481333 172710

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot KÜLTERÜLET						Változás utáni állapot BELTERÜLET						
Hrsz	Alrészlet		Terület min. a. ha.m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület min. a. ha.m ²	AK	Megjegyzés		
	jel	műv. ág				jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
0788/158		szántó	1.8920	36.66	15503		beépítetlen terület	1.8920	--	52/2024. (IV. 18.) Önk. határozat alapján		
		szántó	3	0.2317		6.44						
		szántó	4	1.6603		30.22						
0788/159		szántó	0.5637	13.94	15504		beépítetlen terület	0.5637	--	52/2024. (IV. 18.) Önk. határozat alapján		
		szántó	3	0.3833		10.66						
		szántó	4	0.1804		3.28						
Össz.:			2.4557	50.60	Össz.:			2.4557	--			

Készítette: Zalaegerszeg, 2026. január 19.

Készítő, minőséget tanúsító: 


Békési Judit

Földmérő ig. száma: 10759

Ing.rend.min.sz.: 1852/2004

BÉKÉSI JUDIT földmérő mérnök
Ingállankataszteri szakmérnök
földm. ig. sz.: 10759
Ing.rend.min.sz.: 1852/2004
8900 Zalaegerszeg, Egry J. u. 10/B 1/5

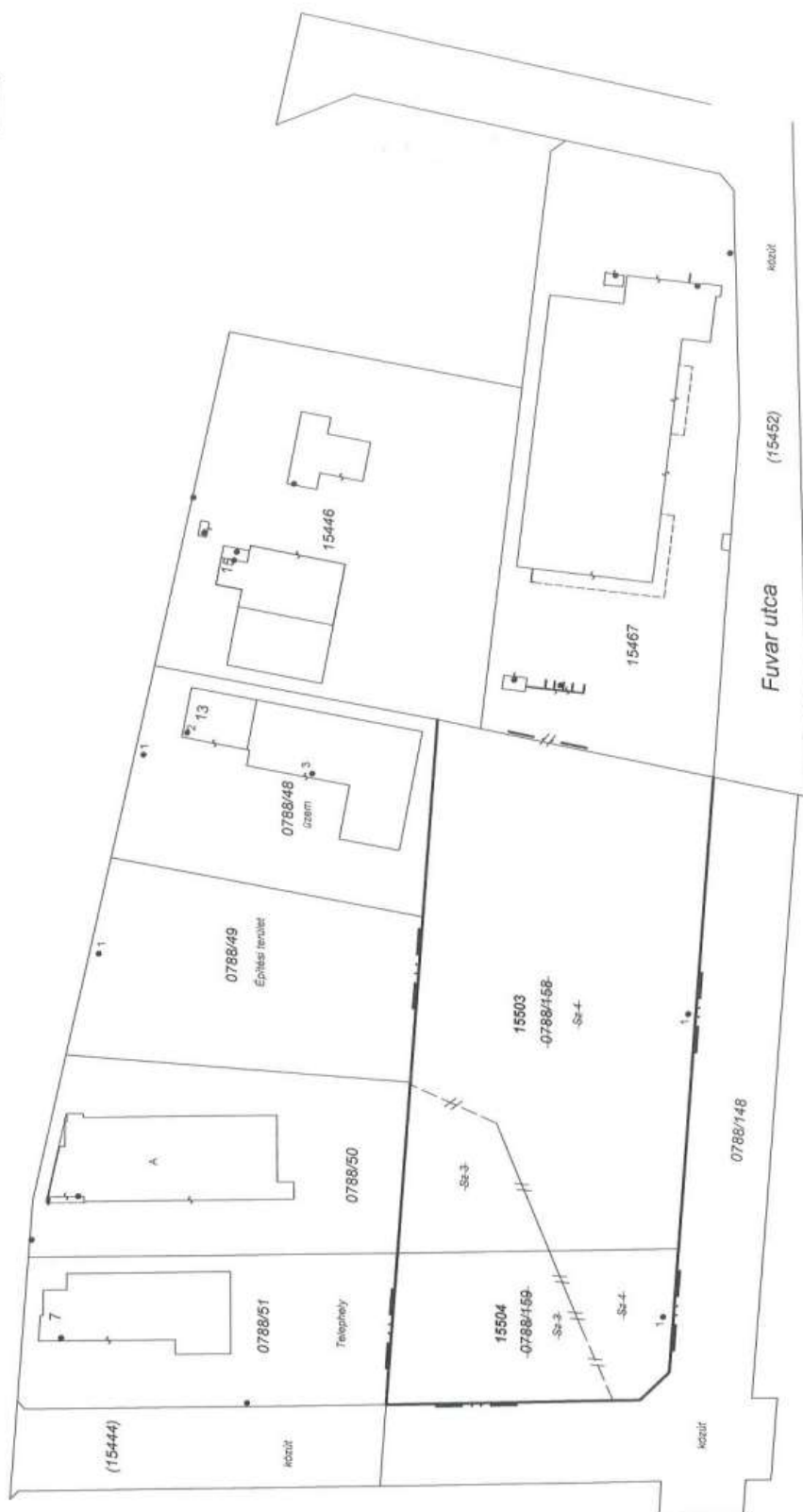
A művelési ágak és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Zalaegerszeg, 2026. 02. hó 25. nap 
Mezőgazdász

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Zalaegerszeg, 2026. 02. hó 26. nap 
P.H.

Ing.rend.min.sz.: 1607/1999



Értéklap**I. Értéklap**

A megbízásnak megfelelően, helyszíni szemle megtartása és az elvégzett számításoknak megfelelően a zalaegerszegi 15503 hrsz-u ingatlan tehermentes piaci forgalmi értéke:

151 360 000,-Ft +ÁFA

azaz százötvenegymillió-háromszázhatvanezer forint +ÁFA

A szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbecslésében szerzett tíz évet meghaladó gyakorlatom, szakmai ismeretek, a vonatkozó szakirodalmi ajánlások etikai normák betartása mellett végeztem el.

Az ingatlan értékének megállapításához figyelembe vettem a FŰTI OMEGA Kft., „Diagnosztika és értékbecslés a vagyoneértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FŰTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbecslési útmutatóit, a „TEGOVOFA” (The European Group of Valuers of Fixed Assets) vagyoneértékelésre vonatkozó európai ajánlásait

Zalaegerszeg, 2026. március 05.

Készítette:



Markó Csaba
Ingatlanforgalmi szakértő
értékbecslő
Névjegyzék sz: 917/2000
Váll. szakértői sz: 255102

Pályázati felhívás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános pályáztatás útján építési telekként kívánja értékesíteni az alábbi ingatlant:

Megnevezés	Terület	Nettó érték (induló ár) összesen	Bruttó érték (induló ár) összesen
a zalaegerszegi 0788/158 helyrajzi számú szántó művelési ágú, összesen 1 ha 8920 m ² nagyságú külterületi ingatlanból az 1-4/2026. munkaszámú, a 0788/158 és 0788/159 helyrajzi számú földrészletek fekvéshatár változásáról szóló változási vázrajz alapján kialakuló zalaegerszegi 15503 hrsz-ú, 1 ha 8920 m ² területű, kivett beépítetlen terület	1 ha 8920 m ²	151 360 000,- Ft	192 227 200,- Ft

A pályázatokat „15503 hrsz” jeligével, zárt borítékban lehet benyújtani.

A meghirdetett ingatlan Zalaegerszegen, a Tudományos és Technológiai Park területén helyezkedik el, a közművekkel való ellátása megoldott. A zalaegerszegi 15503 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.

A pályázók köre: Ajánlattételre gazdasági társaságok és egyéni vállalkozók jogosultak.

Pályázati feltételek:

- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt biztosíték adásához köti, amelynek összege a bruttó induló ár 5 %-a, azaz 9 611 360,- Ft. A pályázati ajánlat érvényességének feltétele a pályázati biztosíték befizetése. A befizetett biztosíték a megkötött adásvételi szerződésben vételárelőlegnek minősül és a vételárba beszámításra kerül.
- A közgyűlés az ingatlant munkahelyteremtő beruházás céljára kívánja értékesíteni. Az ajánlatban meg kell jelölni a vételárra vonatkozó megajánlást, továbbá részletesen be kell mutatni a pályázó már működő vállalkozásának fejlesztésére vagy új vállalkozás létrehozására vonatkozó vállalásait, különös tekintettel a beruházás összegére, a nettó árbevétel növekedésére, az átlagos statisztikai állományi létszám növekedésére vonatkozó adatokat. - A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A pályázatot benyújtó szervezetnek cégszerűen aláírt módon kell nyilatkoznia az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltakról, vagyis az átláthatóságáról. A valótlan nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.
- A pályázat eredményét a polgármester állapítja meg és hirdeti ki.
- Eredményes pályázat esetén a pályázaton nyertes ajánlattevővel adásvételi szerződés aláírására kerül sor.
- Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az Nvtv. 14. § (5) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon

értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

- A vételár 100%-a – melybe a befizetett pályázati biztosíték vételár előlegként beszámít – az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül esedékes. Ajánlattevő ajánlatában a vételár megfizetésére az itt meghatározottaknál az önkormányzat számára kedvezőbb ajánlatot is tehet.
- A teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti az elállás jogát a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.
- Az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.
- Az ajánlatkérő hiánypótlási lehetőséget teljes körűen biztosít, az érvényes ajánlat feltétele az esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltak teljesítése.

Pályázati ajánlat

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- Pályázó elnevezését, székhelyét, cégjegyzékszámát, adószámát, statisztikai számát, képviselője nevét.
- A megvásárolni kívánt ingatlan pontos meghatározását, a pályázó ajánlatát az ingatlan vételárára vonatkozóan, amely a kiinduló vételárnál kevesebb nem lehet.
- Az ingatlan hasznosításának célját, az ingatlanon megvalósítandó beruházás leírását, lényeges adatait.
- A pályázati biztosíték befizetésének igazolását.
- Nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról, valamint a pályázati feltételek, és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettségek vállalásáról.
- Cégszerűen aláírt nyilatkozatot a szervezet átláthatóságáról az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak szerint.

Az ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy az ajánlatok elbírálhatósága érdekében az ajánlattevőktől további adatokat, kiegészítő információkat kérjen be.

Pályázati biztosíték

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

A pályázati biztosítékot Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára kell befizetni. Az összeg eredményes pályázat esetén a vételárba is beszámításra kerülő vételárelőlegnek minősül. Nem nyertes pályázó részére az általa befizetett pályázati biztosíték az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül, kamatmentesen visszajár. Szintén 15 napon belül kamatmentesen visszafizeti a kiíró a pályázati biztosítékot a pályázóknak akkor, ha a pályázati felhívást visszavonja, vagy azt eredménytelennek nyilvánítja.

Pályázat beadásának határideje:

2026.....

Helye:

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

Zalaegerszeg, Sütő u. 4. I. emelet 11. iroda

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:

2026.....

Helye:

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

Zalaegerszeg, Sütő u. 4. I. emelet 11. iroda

A pályázat bontása - külön meghívó nélkül - a megjelent pályázók jelenlétében történik. Az ajánlatok bontását a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt végzi; a bontáson részt vesz a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya egy képviselője, a Műszaki Bizottság, valamint a Gazdasági Bizottság egy-egy tagja. Az ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyv készül.

A pályázatok értékelése és eredményének megállapítása

A pályázatok értékelését az ajánlatkérő nevében eljáró Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. végzi. Az ajánlatok bontásakor, illetve azt követően az ajánlatok értékelésekor megállapításra kerül, hogy mely ajánlatok érvényesek, és melyek érvénytelenek. A pályázat érvényességének vagy érvénytelenségének megállapításáról a pályázókat a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. írásban értesíti a pályázatok bontását követő 8 napon belül.

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,
- olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton,
- az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírás tartalmi és formai feltételeinek, az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza,
- a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz.

Pályázati tárgyalás

Ha több érvényes ajánlat érkezik, a kiíró pályázati tárgyalást tart, amelyen az összes érvényes ajánlatot benyújtó ajánlattevő képviselője licitálhat. A licit során a pályázati tárgyalást levezető személy által meghatározott összeggel (licitlépcsővel) lehet az ajánlatot növelni.

A pályázatot az az ajánlattevő nyeri meg, aki a pályázati tárgyalás végén a legmagasabb vételárat ajánlotta.

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

Pályázat bírálati szempontja

A legmagasabb összegű vételár.

Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevők az ajánlatukhoz az elbírálástól számított 30 napig, illetve az általuk befizetett pályázati biztosíték visszautalásának napjáig kötve vannak.

A pályázat eredményéről az ajánlatot benyújtók írásban tájékoztatást kapnak.

A győztes pályázó az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles megkötöni az adásvételi szerződést.

Az adásvételi szerződést a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. által megbízott ügyvédi iroda készíti el. Az ügyvédi költség megfizetése - amelynek mértéke a nettó vételár 0,4 %-a - a pályázót terheli.

A befizetett pályázati biztosíték a megkötött adásvételi szerződésben vételárelőlegnek 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 fenti határidőn belül, a pályázati biztosítékot elveszti és a pályázat 2. helyezettje léphet a helyébe az írásbeli értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül.

Vételár megfizetése

- A vevő a vételárat a pályázati felhívásban, az általa tett ajánlatban és az adásvételi szerződésben foglaltak szerint köteles megfizetni.
- A teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti az elállás jogát a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.
- Az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, a helyszíni megtekintésre időpontot egyeztetni a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt., Zalaegerszeg, Sütő u. 4. I. em. 11. sz. irodájában és a 92/510-175-ös telefonszámon lehet.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig indoklás nélkül visszavonhatja, illetve a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

A pályázati felhívás teljes szövege a www.zalaegerszeg.hu internetes oldalon, az önkormányzat hivatalos honlapján megtekinthető.

Zalaegerszeg, 2026.....

Balaicz Zoltán
polgármester