



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: A Zalaegerszeg, Nekeresdi utca 6191 hrsz.-ú, és 6192 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Műszaki Osztály
Simon Ervin vagyongazdálkodási szakreferens

Egyeztetve: Főépítési Osztállyal
Önkormányzati Főépítéssel

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

A közgyűlésre meghívást kap: -

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Közgazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 hányadú tulajdonában vannak a Zalaegerszeg, Nekeresdi utca belterület 6191 hrsz.-ú, 4661 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, és a Zalaegerszeg, Nekeresdi utca belterület 6192 hrsz.-ú, 3589 m² nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlanok (1. és 2. mellékletek).

Javasolom, hogy a Közgyűlés döntsön az ingatlanok tulajdonjogának pályázat útján, településrendezési kötelezettség előírása mellett történő együttes értékesítéséről az előterjesztésben foglaltak szerint.

Talabér László független ingatlan értékbecslő a 6191 hrsz.-ú ingatlan értékét 18.600.000,- Ft + ÁFA-ban, a 6192 hrsz.-ú ingatlanét 16.200.000,- Ft-ban állapította meg (3. és 4. mellékletek).

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének j) pontja alapján a 6192 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékét ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli.

Tekintettel arra, hogy a 6191 hrsz.-ú ingatlan az ÁFA törvény 259.§ 7. pont b) bekezdése szerint építési teleknek (építési területnek) minősül, a 86. § (1) bekezdésének k) pontja alapján annak értékesítését ÁFA fizetési kötelezettség terheli.

Az értékesíteni kívánt ingatlanok Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) szerint Lf jelű, falusias lakóövezet rendeltetésű. Az övezetben elhelyezhető épületek lakás, mező- és erdőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi, sport célú rendeltetést tartalmazhatnak.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, 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. b) pontja alapján 10 millió forinttól 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a vagyongazdálkodó nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályáztatás keretében jár el, a közgyűlés kérelemre az eset összes körülményének mérlegelése alapján pályáztatás nélkül is eljárhat.

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.

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

A Vagyonrendelet 28. §-a alapján a pályázaton való részvétel biztosíték adásához köthető, amelyet az ajánlat benyújtásával egyidejűleg kell az ajánlattevőnek a kiíró rendelkezésére bocsátani. A

pályázati biztosíték a pályázati kiírásban szereplő összeg, legfeljebb az induló bruttó ár 10 %-a, amelyről az induló ár meghatározásával egyidejűleg kell dönten.

A pályázati biztosíték javasolt mértéke az ingatlanok vonatkozásában összesen 3.982.200,- Ft.

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

Az ingatlanok értékesítésekor az alábbi feltételeknek kell érvényesülniük, melyek az adásvételi, illetve a településrendezési szerződésben is rögzítésre kerülnek:

- Az önkormányzat az ingatlanokat együtt értékesíti, a pályázaton részajánlat tétele kizárt.
- Az önkormányzat az ingatlanokat – a mindenkor hatályos építési szabályzatnak és építéshatósági előírásoknak megfelelő – beépítés céljából értékesíti. Az ingatlanokon kizárólagosan a ZÉSZ szerinti épület elhelyezésére kerülhet sor. Az ingatlan beépítésre szánt, Lf falusias lakóövezet rendeltetésüként szabályozott, a beépítési feltételeket a ZÉSZ tartalmazza.
- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott összes vételár.
- Az ingatlanok értékesítése a pályázat és a pályázati tárgyalás alapján a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére történik.
- A Zalaegerszeg 6191 hrsz-ú, 4661 m² nagyságú ingatlan induló ára bruttó 23.622.000,- Ft (18.600.000,- Ft + ÁFA). A Zalaegerszeg 6192 hrsz-ú, 3589 m² nagyságú ingatlan induló ára bruttó 16.200.000,- Ft (ÁFA mentes, beépített terület).
- 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 összesen 3.982.200 forint. A felek a befizetett pályázati biztosítékot előlegnek tekintik, fizetés esetén a vételárba beszámítják.
- Az infrastruktúra fejlesztés költségeit az önkormányzat nem kívánja viselni, azt áthárítja a vevőre, az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pld. útépitési feladatok, közművek biztosítása, közmű kiváltás, vagyonsvédelem) a vevő kötelezettsége, erre tekintettel településrendezési szerződést köt a nyertes ajánlattevővel a magyar építészeztől szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92.§ (4) bekezdés c) pontja szerint. A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye – a vevő költségviselése mellett - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

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

A telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

A telepítési tanulmányterv az adott fejlesztési akcióterület (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza:

- A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet.
- A Nekeresdi utca, 70. sz. ingatlantól a Virágzó mező utcáig húzódó, ~270 m hosszúságú szakaszának útépitési és kapcsolódó csapadékvíz-elvezetési, továbbá vezetékes betáplálású közvilágítási tervdokumentációját.
- Az útburkolatot legalább 5,0 m burkolatszélességgel, kétoldali 1,5-1,5 m szélességű zúzottkő padkával, méretezett, de minimum a következő pályaszerkezettel szükséges megtervezni:

20 cm M50 javítóréteg, 20 cm FZKA 0/32 alapréteg, 5 cm AC 11 kötőréteg és 4 cm AC 11 kopóréteg.

- A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
- A pályázaton nyertes ajánlattevő által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról és a településrendezési szerződés megkötéséről Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2025. április 17-i ülésén dönt.
- A 6192 hrsz.-ú ingatlanon útszabályozás található, az útszabályozással érintett területet le kell választani, és térítésmentesen át kell adni az önkormányzat tulajdonába. Az átadás határideje az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 365. nap.
- A településrendezési szerződés keretében készítendő tervek, szükséges engedélyek, hozzájárulások leszállításának határideje az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 365. nap. A telepítési tanulmánytervvel összhangban az út- és szakági terveket előzetesen egyeztetni és jóváhagyatni szükséges Zalaegerszeg MJV PH Műszaki Osztályával. A tervezett közvilágítási, csapadékvíz-elvezetési, valamint közlekedési létesítmények (kötőréteg szintig) 6192 hrsz.-ú ingatlan előtti, ~90 m hosszú szakaszának kivitelezési és Zalaegerszeg MJV Önkormányzata részére történő térítésmentes átadásának határideje az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 730. nap.
- Mind a közművek, mind az útszabályozással érintett terület ingyenes átadása során keletkező ÁFA fizetési kötelezettséget az átadó viseli.
- Az adásvételi szerződés aláírására eredményes pályázat esetén az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül kerül sor.
Az adásvételi szerződés hatálybalépésének együttes feltételei:
 1. az államot az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásáról vagy nem gyakorlásáról szóló nyilatkozat megléte, melynek beszerzése érdekében az Önkormányzat eljár, vagy a jogosult hallgatása esetén a jogszabályi jogvesztő határidő eltelte és
 2. a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által jóváhagyott településrendezési szerződés mindkét fél általi aláírása.
- A vevő a vételárat a szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül, egy összegben köteles kifizetni. A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, az önkormányzat bankszámlájára történő befizetéssel vagy banki átutalással történhet.
- Az önkormányzat a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Az önkormányzat a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére kiköti az elállási jogát.
- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.
- Az önkormányzat az ingatlanokat a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül birtokba adja.
- A vevő a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat az ingatlanokon.
- Vevőnek a terület feltárásához szükséges beavatkozásokra, építési folyamatok szervezésére, deponálásra, az ingatlanok közműellátási igényére vonatkozóan megfelelő tervek alapján előzetes közútkezelői hozzájárulási kérelmet is be kell nyújtania.

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

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 15/2025. (II.03.) határozata

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

Műszaki Bizottság 6/2025. (II.04.) határozata

A bizottság az előterjesztést 15 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Gazdasági Bizottság 8/2025. (II.05.) határozata

A bizottság az előterjesztést 17 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet előírása alapján nyilvános pályázati eljárás keretében, településrendezési kötelezettség előírása mellett együttesen értékesíti a Zalaegerszeg, Nekeresdi utca belterület 6191 hrsz.-ú, és a Zalaegerszeg, Nekeresdi utca belterület 6192 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogát.

Önkormányzati ingatlan	Terület (m²)	Induló NETTÓ vétélár	Induló BRUTTÓ vétélár	Pályázati biztosíték
6191 hrsz.	4661	18.600.000 Ft	23.622.000 Ft	2.362.200 Ft
6192 hrsz.	3589	16.200.000 Ft	16.200.000 Ft	1.620.000 Ft

Az ingatlanok tulajdonjogának átruházása érdekében a Közgyűlés elfogadja az előterjesztés 5. mellékletében szereplő pályázati felhívást.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az ingatlan értékesítési pályázat közzétételéről, és érvényes, a pályázati kiírásnak minden tekintetben megfelelő ajánlat beérkezése esetén az ingatlan adásvételi szerződés aláírásáról.

Határidő: pályázat közzétételére: 2025. február 14.
adásvételi szerződés aláírására: az eredményhirdetést követő 30 napon belül

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. február 06.

**Balaicz Zoltán s.k.
polgármester**

1. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Zala Vármegyei Kormányhivatal

Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/76053/2024

2024.12.17

ZALAEGRSZEG

Szektor: 53

Belterület 6191 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	ter. kat.jöv
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.	ha m2	k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o			
. Kivett beépítetlen terület		0	4661	0.00	

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 34990/1991.09.25
 jogcím: jogutódlás
 jogállás: tulajdonos
 név: ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 8900 ZALAEGRSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.
 törzsszám: 15734453

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34801/2014.04.01
 VezetékJog
 197 m2-re;
 jogosult:
 név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980
 cím : 9027 GYÖR 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 Köormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/74973/2024

2024.12.11

ZALAEGRSZEG

Szektor: 53

Belterület 6192 helyrajzi szám

		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 gazdasági épület, udvar		0	3589	0.00	
		II. R É S Z			
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 30400/1992.01.14 jogcím: jogutódlás 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: 34821/2014.04.01 Vezetékjog 34 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

Forgalmi érték megállapítása a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Önkormányzata részére

8900 Zalaegerszeg belterület 6191 hrsz alatt található
beépítettlen terület érték meghatározása

Készítette:
Talabér László
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban.
1 példány megbizói
1 példány irattár

Zalaegerszeg
2024. december 20.

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingyatlan címe tul. lap szerint:	8900 Zalaegerszeg belterület 6191 hrsz
címe természetben:	8900 Zalaegerszeg Virágzó Mező utca 6191 hrsz
helyrajzi száma:	6191 hrsz
tipusa:	kivett beépítetlen terület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	4661 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	0 m ²
Felépítmények redukált alapterülete:	0 m ²
Értékelés határnapja:	2024. december 20.

Elfogadott végső érték:

6191 hrsz terület értéke	18.600.000,- Ft tizennyolcmillió forint
--------------------------	---

A megállapított érték nettó érték, ÁFA - számítás a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta. Az ingatlan a kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján beazonosítható.

A helyszínen az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettem.

A megállapított értékek igény-, permentes állapotra vonatkoznak.

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

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

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

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

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

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



Talabér László	OKJ 52343902
----------------	--------------

Forgalmi érték megállapítása a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Önkormányzata részére

8900 Zalaegerszeg belterület 6192 hrsz alatt található
gazdasági épület, udvar értékmeghatározása



Készítette:
Talabér László
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

Zalaegerszeg
2024. december 20.

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK



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

Ingtalan címe <u>tul.</u> lap szerint:	8900 Zalaegerszeg belterület 6192 hrsz
címe természetben:	8900 Zalaegerszeg <u>Nekeresdi</u> út 6192 hrsz
helyrajzi száma:	6192 hrsz
típusa:	kivett gazdasági épület, udvar

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	3589 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	495 m ²
Felépítmények redukált alapterülete:	0 m ²
Értékelés hatánapja:	2024. december 20.

Elfogadott végső érték:

6192 hrsz üres terület értéke	14.400.000,- Ft tizennégymillió négyszázezer forint
6192 hrsz terület értéke gazdasági épülettel	16.200.000,- Ft tizenhatmillió kettőszázezer forint

A megállapított érték nettó érték, ÁFA - számítás a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta. Az ingatlan a kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján beazonosítható.

Az ingatlanon található gazdasági épület jelen állapotban, mint építőanyag és felújítandó építményt vettem csak figyelembe a telek értékének növelésénél 10%-ban.

Az értékképzésnél a megrendelő kérésére megállapítottam üres telekértéket is.

A megállapított értékek igény-, permentes állapotra vonatkoznak.

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

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

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

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

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

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



Talabér László	OKJ 52343902
----------------	--------------

Pályázati felhívás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata **nyilvános pályázati eljárás keretében, településrendezési kötelezettség előírása mellett** értékesíteni kívánja a Zalaegerszeg, Nekeresdi utca belterület 6191 és 6192 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogát.

A pályázati ajánlatokat „**Zalaegerszeg, Nekeresdi utca belterület 6191 és 6192 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítása.**” jeligével, zárt borítékban kell benyújtani.

Pályázati feltételek:

- Érvényes ajánlat csak a két ingatlan együttes megvásárlására nyújtható be, részajánlat tétele kizárt.
- A közgyűlés a Zalaegerszeg, Nekeresdi utca 6191 hrsz.-ú ingatlan induló eladási árát bruttó 23.622.000,- Ft (18.600.000,- Ft + ÁFA) összegben, a Zalaegerszeg, Nekeresdi utca 6192 hrsz.-ú ingatlan induló eladási árát bruttó 16.200.000,- Ft (ÁFA mentes, beépített terület) összegben határozta meg.
- Az önkormányzat az ingatlanokat – a mindenkor hatályos építési szabályzatnak és építéshatósági előírásoknak megfelelő – beépítés céljából értékesíti. Az ingatlanokon kizárólagosan a ZÉSZ szerinti épület elhelyezésére kerülhet sor. Az ingatlan beépítésre szánt, Lf falusias lakóövezet rendeltetésüként szabályozott, a beépítési feltételeket a ZÉSZ tartalmazza.
- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott összes vételár.
- Az ingatlanok értékesítése a pályázat és a pályázati tárgyalás 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 összesen 3.982.200 forint.
- Az infrastruktúra fejlesztés költségeit az önkormányzat nem kívánja viselni, azt áthárítja a vevőre, az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pld. útépitési feladatok, közművek biztosítása, közmű kiváltás, vagyonvédelem) a vevő kötelezettsége, erre tekintettel településrendezési szerződést köt a nyertes ajánlattevővel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92.§ (4) bekezdés c) pontja szerint. A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye – a vevő költségviselése mellett - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

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

A telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

A telepítési tanulmányterv az adott fejlesztési akcióterület (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza:

- A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet.
- A Nekeresdi utca, 70. sz. ingatlantól a Virágzó mező utcáig húzódó, ~270 m hosszúságú szakaszának útépitési és kapcsolódó csapadékvíz-elvezetési, továbbá vezetékes betáplálású közvilágítási tervdokumentációját.

- Az útburkolatot legalább 5,0 m burkolatszélességgel, kétoldali 1,5-1,5 m szélességű zúzottkő padkával, méretezett, de minimum a következő pályaszerkezettel szükséges megtervezni:
20 cm M50 javítóréteg, 20 cm FZKA 0/32 alapréteg, 5 cm AC 11 kötőréteg és 4 cm AC 11 kopóréteg.
- A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
- A pályázaton nyertes ajánlattevő által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról és a településrendezési szerződés megkötéséről Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2025. április 17-i ülésén dönt.
- A 6192 hrsz.-ú ingatlanon útszabályozás található, az útszabályozással érintett területet le kell választani, és térítésmentesen át kell adni az önkormányzat tulajdonába. Az átadás határideje az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 365. nap.
- A településrendezési szerződés keretében készítendő tervek, szükséges engedélyek, hozzájárulások leszállításának határideje az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 365. nap. A telepítési tanulmánytervvel összhangban az út- és szakági terveket előzetesen egyeztetni és jóváhagyatni szükséges Zalaegerszeg MJV PH Műszaki Osztályával. A tervezett közvilágítási, csapadékvíz-elvezetési, valamint közlekedési létesítmények (kötőréteg szintig) 6192 hrsz-ú ingatlan előtti, ~90 m hosszú szakaszának kivitelezési és Zalaegerszeg MJV Önkormányzata részére történő térítésmentes átadásának határideje az adásvételi szerződés hatályba lépéséről számított 730. nap.
- Mind a közművek, mind az útszabályozással érintett terület ingyenes átadása során keletkező ÁFA fizetési kötelezettséget az átadó viseli.
- Az adásvételi szerződés aláírására eredményes pályázat esetén az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül kerül sor.
Az adásvételi szerződés hatálybalépésének együttes feltételei:
- 3. az államot az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásáról vagy nem gyakorlásáról szóló nyilatkozat megléte, melynek beszerzése érdekében az Önkormányzat eljár, vagy a jogosult hallgatása esetén a jogszabályi jogvesztő határidő eltelte és
- 4. a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által jóváhagyott településrendezési szerződés mindkét fél általi aláírása.
- A vevő a vételárat a szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül, egy összegben köteles kifizetni. A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, az önkormányzat bankszámlájára történő befizetéssel vagy banki átutalással történhet.
- Az önkormányzat a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Az önkormányzat a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére kiköti az elállási jogát.
- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.
- Az önkormányzat az ingatlanokat a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül birtokba adja.
- A vevő a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat az ingatlanokon.

- Vevőnek a terület feltárásához szükséges beavatkozásokra, építési folyamatok organizációjára, deponálásra, az ingatlanok közműellátási igényére vonatkozóan megfelelő tervek alapján előzetes közútkezelői hozzájárulási kérelmet is be kell nyújtania.

Fenti előírások az adásvételi szerződésben, illetve a településrendezési szerződésben is rögzítésre kerülnek.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése előírja, hogy nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet, ezért a pályázónak a pályázati ajánlat részeként nyilatkoznia kell az átláthatóságról.

Pályázati ajánlat

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó nevét, címét vagy székhelyét
- a pályázat fajtájának megjelölését
- a pályázat tárgyának meghatározását, azonosító adatait
- a pályázati biztosíték befizetésének igazolását
- a településtervező által készített telepítési tanulmánytervet
- a megajánlott ellenszolgáltatást *ingatlanonként*, az ellenszolgáltatás teljesítésének módját, határidejét, az ellenszolgáltatással kapcsolatos, a pályázati kiírásban meghatározott kikötésekre és feltételekre vonatkozó elfogadó nyilatkozatot
- a vagyontárgy hasznosításának célját
- a pályázati kiírás feltételeinek elfogadására és az ellenszolgáltatás teljesítésére, valamint az ajánlattevő szervezet átláthatóságára vonatkozó cégszerűen aláírt nyilatkozatokat
- a pályázati kiírásban meghatározott egyéb adatot, okiratot
- a pályázati feltételekben részletezetten előírt dokumentumokat.

Pályázati biztosíték

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

A pályázati biztosítékot ZMJV Önkormányzata OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára kell befizetni. Az összeg eredményes pályázat esetén előlegnek minősül és a vételárba beszámításra kerül. 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, a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, vagy a közgyűlés a telepítési tanulmánytervet nem fogadja el.

Pályázat beadásának határideje: 2025. március 17. 10:00 óra

Helye: ZMJV Polgármesteri Hivatal II. em. 211. 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. március 17. 10:00 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. március 17. 10:15 óra

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

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

Hiánypótlás esetén:

Pályázati tárgyalás időpontja: 2025. március 20. 10:00 óra

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

A pályázat eredményének megállapítása:

A pályázat *eredményhirdetése* a pályázati tárgyalás befejezésével történik.

Regisztráció

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

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

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

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

A bontás alkalmával megállapításra kerül, hogy mely ajánlatok érvényesek, illetve érvénytelenek és mely ajánlatok esetében szükséges hiánypótlási felszólítás. A pályázati tárgyaláson csak az az ajánlattevő vehet részt, akinek ajánlatát a 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,
- az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza,
- az ajánlat hiánypótlást követően sem felel meg a pályázati kiírás tartalmi, formai feltételeinek,
- a pályázati felhívásban megadott induló vételárnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz.

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 ingatlanok eladási ára.

Az induló licit ár a benyújtott pályázatokban megajánlott legmagasabb vételár. A licit lebonyolítása során az ajánlatokat mindkét ingatlanra vonatkozóan 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. Az adásvételi és a településrendezési szerződés elkészítéséről ZMJV Polgármesteri Hivatala gondoskodik.

Amennyiben a pályázat nyertese valamely okból visszavonja vételi szándékát az ajánlati kööttség 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) 211. sz. irodájában (Telefon: 92/502-100/202) lehet.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a pályázati kiírást indokolás nélkül az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig visszavonhatja, vagy a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

Zalaegerszeg, 2025. február 14.

Balaicz Zoltán

polgármester