



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105  
Email: [mavor@zalaegerszeg.hu](mailto:mavor@zalaegerszeg.hu)

..... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy:** *Földhasználati jog biztosítása a Zalaegerszegi Szakképzési Centrum Zalaegerszeg 4815/6 hrsz.-ú (Gasparich út 18.) önkormányzati ingatlanon épített új tanműhelye céljára*

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Műszaki Osztály   
Csikora Róbert vagyongazdálkodási szakreferens

**Egyeztetve:**

-

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző  
Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**Közgyűlésre meghívást kap:**

Szabó Károly kancellár, Zalaegerszegi Szakképzési  
Centrum – 8900 Zalaegerszeg, Kinizsi u. 74.

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

Közgazdasági Osztály 

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

Önkormányzati Osztály 

## ***Tisztelt Közgyűlés!***

A Magyar Államtól 2012. évben térítésmentesen megszerzett, a zalaegerszegi Hadkiegészítő Parancsnokság Érdekvédelmi és Toborzó Irodája számára helyet adó Zalaegerszeg 4815/6 hrsz-ú (Gasparich M. út 18/B.) ingatlanon épült fel 2022-ben az önkormányzat új üzemcsarnoka.

A ZMJVÖK 238/2021. (X.14.) határozat alapján kiírt, és eredményesen zárult ingatlanhasznosítási pályázat után 2022. december 21-én történt meg a bérleti szerződés aláírása a Zalaegerszegi Duális Ágazati Képzőközpont Nonprofit Kft-vel, így a cég az üzemcsarnokot és a hozzá tartozó telekrészt 5 év meghatározott időre, 2022. december 22-től 2026. december 21-ig vette bérbe önkormányzatunktól.

Bár a honvédség zalaegerszegi Érdekvédelmi és Toborzó Irodája 2024. december 12-én átköltözött az állami tulajdonban lévő Göcseji út 24. sz. alatti volt ÁNTSZ-székház (Zalaegerszeg 217/6 hrsz) főépületének II. emeletére, az ingatlan tulajdoni lapján még mindig szerepel a Honvédelmi Minisztérium ingyenes használati jogára vonatkozó bejegyzés, amelynek tulajdoni lapról törlését már kértük a honvédségtől.

Az ingatlan tulajdoni lap másolata a *1/a-b. mellékletben* található.

A Zalaegerszeg 4815/6 hrsz-ú ingatlan északi-nyugati részén 2025. áprilisában önkormányzatunk előzetes hozzájárulásával kezdődött meg a Zalaegerszegi Szakképzési Centrum új tanműhelyének építése. A Szakképzési Centrum által megbízott kivitelező cég, a zalaegerszegi BMT Zrt. 2026. februárjában fejezte be az építkezést. A Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya 2026. március 3-én kelt, ZA/ETDR/72-25/2026 ügyiratszámú határozatával adta ki a tanműhely épületének használatbavételi engedélyét.

Emellett a BMT Zrt. az Immo-Geo Bt. (8799 Pakod, hrsz 138) földmérő vállalkozással elkészítette az épületfeltüntetési változási vázrajzot (Munkaszám: K-02-/2026.), amelyet a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 592/2026. számon záradékol. Ez a változási vázrajz alkalmas a Zalaegerszeg 4815/6/A hrsz-ú, 578 m<sup>2</sup> alapterületű, tanműhely megnevezésű épület ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére.

A tanműhely épületéről készített, az előterjesztés *2/a. mellékletben* elhelyezett fényképeken látható, hogy az új tanműhely épülete szervesen hozzáépült a 2022-ben átadott önkormányzati üzemcsarnok épületéhez.

A tanműhely épületének önálló ingatlanként történő feltüntetésre alkalmas változási vázrajz másolatát a *2/b. mellékletben* helyeztük el.

A Szakképzési Centrum 2026. február 19-én kérelmet nyújtott be önkormányzatunkhoz, hogy a felépített új tanműhely és létesítményei vonatkozóan az önkormányzat biztosítson földhasználati jogot. A kérelem másolata a *3/a. mellékletben* látható.

Az egyeztetések során az az igény is megfogalmazódott a Szakképzési Centrum részéről, hogy az új tanműhely épülete körüli észak-nyugati ingatlanterületre is biztosítson az önkormányzat kizárólagos földhasználati jogot.

A Zalaegerszeg 4815/6 hrsz-ú ingatlan területhasználati viszonyait a *3/b. mellékletben* látható műholdas térképrészlet mutatja.

A kizárólagos földhasználati jog ügyében külön használati, megosztási, változási vázrajzra van szükség, amely egyelőre csak tervezetként áll rendelkezésre.

A használati megosztási vázrajz-tervezete a *3/c. mellékletben* található.

A Zalaegerszeg 4815/6 hrsz-ú ingatlan aktuális ingatlanforgalmi értékét, és annak alapján a Zalaegerszegi Szakképzési Centrum épületére, valamint a tanműhely körüli terület kizárólagos használatára vonatkozóan alkalmazható fajlagos földhasználati díjat megállapító ingatlanszakértői véleményt a PSP-93 Kft. (8900 Zalaegerszeg, Király-horhos u. 25.) készítette

el. Az ingatlanszakértő 2026. február 28-án készült értékbecslése szerint az ingatlan aktuális fajlagos forgalmi értéke nettó 11.440,- Ft/m<sup>2</sup>.

A vagyoni értékű jogok értékének megállapítása az illetékekről 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) alapján történhet. Az Illetéktörvény 72. § (1) bekezdése alapján a vagyoni értékű jogok **egy évi értéke a forgalmi érték egyhuszad része** lehet.

Az ingatlanszakértő ezen számítási módot alkalmazva, a nettó fajlagos ingatlanforgalmi érték alapján egy évre vonatkozóan nettó 572,- Ft/m<sup>2</sup> fajlagos földhasználati díjat állapított meg.

Az értékbecslés értéklapját az 5. *melléklet* tartalmazza.

Az Itv. 72. § (3) bekezdése arról rendelkezik, hogy a bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog értéke az **egy évi érték ötszöröse** lehet. Ennek alapján a határozatlan időre szóló (egyszeri) fajlagos földhasználati díj nettó 2.860 Ft/m<sup>2</sup>, amely bruttó 3.632,- Ft/m<sup>2</sup> fajlagos földhasználati díjat jelent.

A fentiek alapján a fölhasználati díj az 578 m<sup>2</sup> alapterületű tanműhelyi épület esetében bruttó 2.099.412,- Ft (1.653.080,- Ft + ÁFA), az épület körüli, a Zalaegerszeg 4815/6 hrsz-ú ingatlan észak-nyugati részén kizárólagosan használni kívánt 2.000 m<sup>2</sup> nagyságú telekterület esetében pedig a fölhasználati díjként bruttó 7.264.400,- Ft (5.720.000,- Ft +ÁFA) adódik.

Tekintettel azonban arra, hogy a Szakképzési Centrum kizárólagos használatába kerülő telekterületben értelemszerűen benne van az új tanműhelyi épület alapterülete is, ezért annak földhasználati díjat 1.422 m<sup>2</sup> méretű telekterületre kell számítani.

A fentiek alapján a **határozatlan időre szóló (egyszeri) földhasználati díj** fizetendő értéke az alábbi:

Megnevezés	Mérete (m <sup>2</sup> )	Földhasználati díj		
		Nettó fajlagos (Ft/ m <sup>2</sup> )	Nettó fizetendő	Bruttó fizetendő
Tanműhely épülete	578	2.860 Ft/m <sup>2</sup>	1.653.080,- Ft	2.099.412,- Ft
Használt telekterület	1.422	2.860 Ft/m <sup>2</sup>	4.066.920,- Ft	5.164.998,- Ft
<b>Összesen:</b>	<b>2.000</b>	<b>2.860 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>5.720.000,- Ft</b>	<b>7.264.400,- Ft</b>

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** 2026. március 9-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta, és 29/2026. (III.09.) határozatával 10 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A **Műszaki Bizottság** 2026. március 10-i ülésén született 21/2026. (III.10.) határozatával az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** 2026. március 11-i ülésén hozott 23/2026. (III.11.) határozatával az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Szakképzési Centrum projektmenedzsere jelezte, hogy szeptember hónapban induló 2026/2027-es tanévre tekintettel meghatározott eredeti, 2026. augusztus 31-i végrehajtási határidő későbbi időpontot tartalmaz, mint a tanműhely beruházás pályázati elszámolásának zárónapja, ezért a határozati javaslatban 2026. május 31-i végrehajtási határidő alkalmazását javasolják. A közgyűlés elé kerülő határozati javaslatban már a 2026. május 31-i határidő szerepel.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, szíveskedjen dönteni a Zalaegerszegi Szakképzési Centrum új tanműhely épületének ingatlan-nyilvántartási feltüntetése, illetve az épület és az épülethez tartozó telekterület kizárólagos használatát biztosító földhasználati jog alapítása ügyében.

**Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy a Zalaegerszeg 4815/6 hrsz-ú, 10.632 m<sup>2</sup> nagyságú kivett telephely megnevezésű önkormányzati ingatlanon (természetben Zalaegerszeg, Gasparich Márk út 18/B.) a Zalaegerszegi Szakképzési Centrum (székhely: 8900 Zalaegerszeg, Kinizsi u. 74.; képviseli: Szabó Károly kancellár) beruházásában megépített tanműhely épülete Zalaegerszeg 4815/6/A hrsz-ú, 578 m<sup>2</sup> nagyságú tanműhely megnevezésű egyéb önálló ingatlanként az Immo-Geo Bt. (8799 Pakod, hrsz 138) által K-02-/2026. munkaszámon készített és a földhivatal által 592/2026. számon záradékolt épületfeltüntetési változási vázrajz alapján az ingatlan nyilvántartásban a beruházó tulajdonaként bejegyzésre kerüljön, továbbá az épület fennállásáig az épület mindenkori tulajdonosa javára földhasználati jog alapítására kerüljön sor az alábbiak szerint:

A közgyűlés a Zalaegerszeg 4815/6/A hrsz-ú, 578 m<sup>2</sup> nagyságú tanműhely megnevezésű ingatlanra, valamint a tanműhely épülete körüli 2.000 m<sup>2</sup> nagyságú telekterületre az épület fennállásáig terjedő időre szóló földhasználati jogot alapít az épület mindenkori tulajdonosa javára.

A földhasználati jog ellenértéke egyszeri **bruttó 7.264.400,- Ft** (5.720.000,- Ft + ÁFA).  
A földhasználati jog alapítására vonatkozó szerződés elkészítését ZMJV Önkormányzata vállalja.

A földhasználati jog ellenértékének egyösszegben történő megfizetése a szerződés aláírását követő 30 napon belül esedékes ZMJV Önkormányzata OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára történő átutalással.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy aláírja a földhasználati jog alapítására vonatkozó szerződést, valamint az azzal kapcsolatosan szükséges jognyilatkozatokat, és eljárjon a változások ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzése érdekében.

**Határidő:** 2026. május 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2026. március 12.

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



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

Tulajdonlap-másolat  
(szemle)

Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260211/2841  
2026.02.11

Oldal 1/2

Zalaegerszeg  
Belterület, 4815/6 helyrajzi szám

8900 ZALAEGERSZEG, GASPARIH MÁRK UTCA 18/B.  
Zalaegerszeg, Belterület, 4815/6

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36372/2/2023.05.08
<b>AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK</b>	
<b>Alrészlet jele</b>	<b>Művelési ág / Kivett Megnevezés</b>
	Kivett / telephely
<b>Minőségi osztályok</b>	<b>Terület (ha nm)</b>
0	1 0632
<b>Kataszteri jövedelem (AK)</b>	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36372/2/2023.05.08
Jogi jelleg: Régészeti lelőhely	

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49141/2012.10.27
<b>Tulajdonjog</b>	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: ingyenes átadás tulajdonba adás Utalás: II/1 Név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8900 ZALAEGERSZEG, Kossuth Lajos utca 17-19.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 40721/1998.09.01
<b>Ónálló szöveges bejegyzés</b>	
Kialakítva a 4815 hrsz-ból	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 601/2006.08.09
<b>Ónálló szöveges bejegyzés</b>	
Az ingatlan területe 4 m <sup>2</sup> -rel nötte 4815/6 helyrajzi számú ingatlanból - felmérési hiba kijavítása -jogcímén	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49141/2012.10.27
<b>Elidegenítési tilalom</b>	
A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 13. § (5) bekezdése alapján a tulajdonszerzéstől számított 15 évig Név: Magyar Állam	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49141/2012.10.27
<b>Használat joga</b>	
A csatolt munkarész alapján. (változási vázrajz szerinti II. jelű, mindösszesen 3.817 m <sup>2</sup> területre) Név: HONVÉDELMI MINISZTERIUM Jogosult címe: 1055 BUDAPEST V.KER., Balaton utca 7-11.	
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35975/2014.04.02
<b>Vezetékjog</b>	
113 m <sup>2</sup> -re; Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	

Folytatás a következő oldalon



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

**Tulajdonlap-másolat  
(szemle)**

Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260211/2841  
2026.02.11

Oldal 2/2

Zalaegerszeg  
Belterület, 4815/6 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31441/3/2022.01.21
	Ónálló szöveges bejegyzés Épület bontása (irodaház, egyéb épület), épület létesítése
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36372/2/2023.05.08
	Ónálló szöveges bejegyzés Területe 552 m2-rel nőtt a Zalaegerszeg 4815/5 hrsz-ú ingatlan területéből adásvétel és telekalakítás jogcímén.

Az E-hiteles tulajdonlap-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

Az új tanműhely és az üzemcsarnok épülete



Új tanműhely nyugati oldala



Új tanműhely keleti oldala

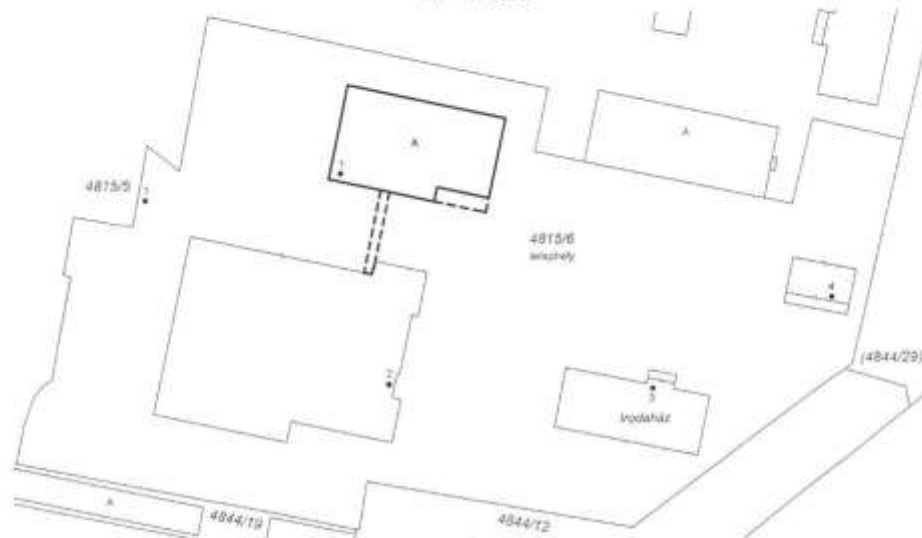


**Immo-Geo Bt.**  
8799 Pakod, hrsz. 138.  
Munka száma: K-02/2026

**Zalaegerszeg**  
belferület  
Adatszolg. ikt.sz.: 2/42/2026

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4815/6 helyrajzi számú földrészleten lévő épület önálló ingatlanná alakításáról  
M= 1:1000



Címkoordináták 4815/6/A		
Psz	Y	X
1	480747	168965

Címkoordináták 4815/6		
Psz	Y	X
1	480710	168960
2	480756	168925
3	480806	168924
4	480840	168941

A vázrajz méreteik levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Árészlet		Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Árészlet		Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Jegyzet		
	jel	mű.ág				jel	mű.ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
4815/6	-	Kivett. telephely	-	1,0632	0,00	4815/6	-	Kivett. beépített terület, telephely	-	1,0632	0,00	
						4815/6/A	-	Tanulmányhely	-	0,0578	0,00	
<b>Összesen:</b>				<b>1,0632</b>	<b>0,00</b>	<b>Összesen:</b>				<b>1,0632</b>	<b>0,00</b>	

Pakod, 2026. január 13.

Készítő:

Működést igazoló:

**IMMO-GEO BT.**

8799 Pakod, 138 hrsz.  
Adatszám: 21904916-2-20

Merse Zoltán  
földmérő i.g. száma: 7185/2016

Székely Zoltán  
Ing. rend. m.h. sz.: 2077/2008

**IMMO-GEO BT.**

8799 Pakod, 138 hrsz.  
Adatszám: 21904916-2-20

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltetésétől számított egy évig hatályos.

Zalaegerszeg, 2026. február 20. nap

Záradékpó

Ingatlan m.h. sz. 1510/1397

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város  
Polgármesteri Hivatala  
Balaicz Zoltán Polgármester

Zalaegerszeg  
Kossuth L. u. 17-19.

8900

Iktatószám: NSZFH/644-RRF/25-2/2026  
Ügyintéző: **Kocsis Gyöngyi**  
kocsis.gyongyi@zegszakkepzo.hu  
Mellékletek -  
Tárgy: Földhasználati jog iránti kérelem

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Mint az Ön előtt is ismeretes a Zalaegerszegi Szakképzési Centrum az RRF-2.2.2-23-2023-00008 azonosítószámmal nyilvántartott 21. századi szakképző intézményfejlesztési program pályázat keretében az új tanműhely létesítésének építési szakasza hamarosan, várhatóan még február hónapban lezárul. A felépítmény és kapcsolódó infrastruktúrák a Magyar Állam tulajdonát fogják képezni, a beruházó továbbra is a Centrum.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala, Műszaki Osztály Vagyongazdálkodási Csoportja jelezte a Centrum részére, hogy a földhasználat jogalapját és annak megfizetését rendezni szükséges a felek között.

Alulírott Szabó Károly, mint a Zalaegerszegi Szakképzési Centrum (8900 Zalaegerszeg Kinizsi Pál u. 74, adószám: 15832245-2-20) kancellárja

**kérelmezem,**

hogy a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló, Zalaegerszeg **belterület 4815/6 hrsz-ú (Gasparich út 18.) önkormányzati ingatlan esetében földhasználati jogot biztosítsanak a** Zalaegerszegi Szakképzési Centrum (Magyar Állam) részére az általa épített új tanműhely és létesítményei kapcsán. A Centrum a földhasználati jog, mint vagyonértékű jog egyszerű megváltását/megszerzését kéri.

Tisztelettel kérem, hogy az ezzel kapcsolatos önkormányzati intézkedéseket és döntéseket szíveskedjenek meghozni 2026. március 31. napjáig.

Köszönettel és üdvözléssel:

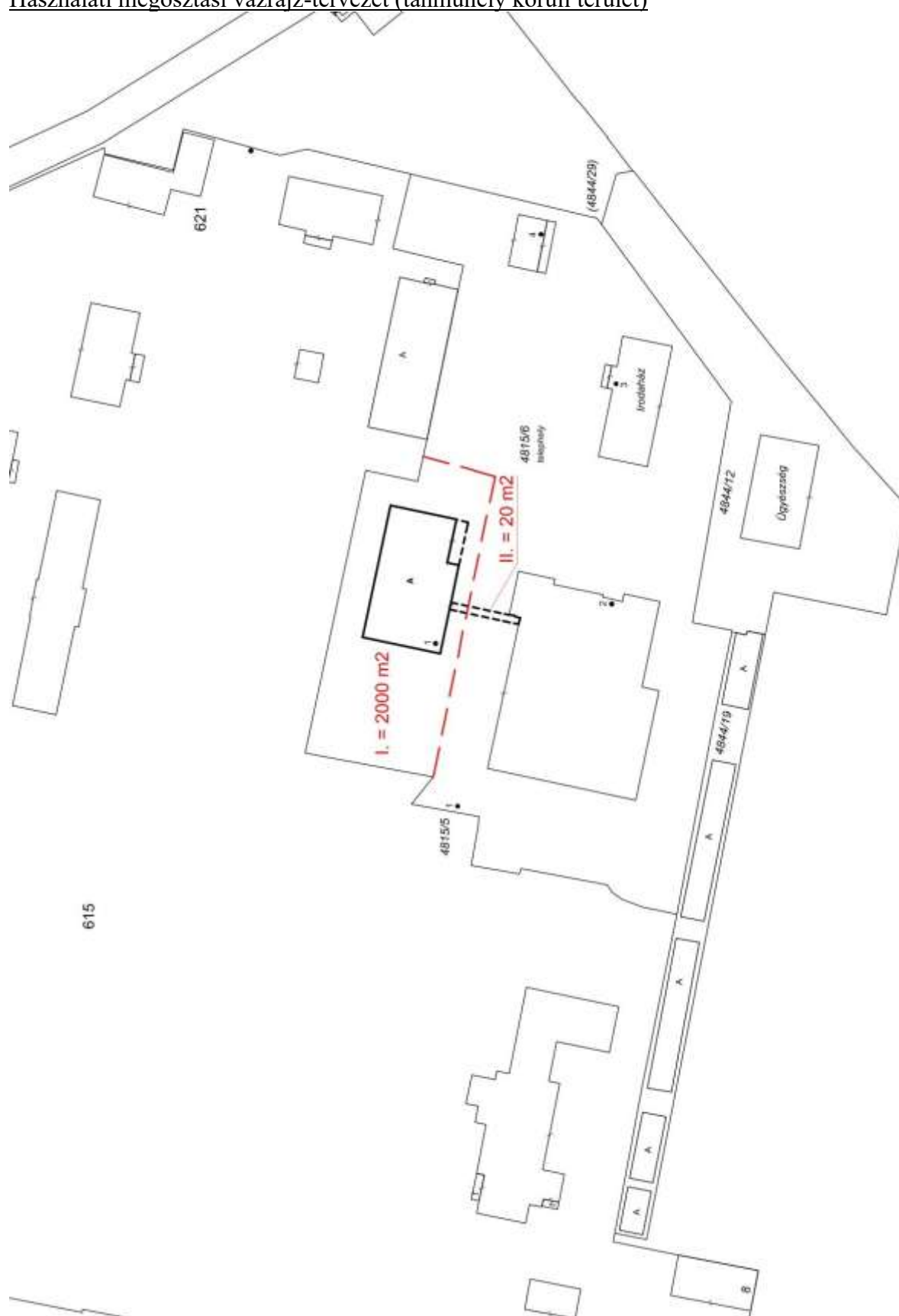
Zalaegerszeg, 2026. február 19.



Szabó Károly  
kancellár





Használati megosztási vázrajz-tervezet (tanműhely körüli terület)

## I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Megbízó:** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata  
8900 Zalaegerszeg Kossuth L. u. 17-19.

**Megbízott:** PSP-93. Műszaki és Gazdasági Tanácsadó Kft  
8900 Zalaegerszeg Király-horhos u. 25. /Önk. Ny.sz: 19/  
Képviseli Pusztai Ferenc ügyvezető,

**Megbízás tárgya:** Zalaegerszeg Gasparich út 18. sz., 4815/6 hrsz alatti terület ingatlanforgalmi fajlagos értékének, valamint a terület kizárólagos használatára vonatkozóan alkalmazható földhasználati díj fajlagos értékének meghatározása.

**Szakvélemény elkészítésének célja:** a fajlagos értékek meghatározása üzletpolitikai célból történt;

**Értékelés módszere:** A hatályos 32/2000. (VIII.29.) PM rendelet előírásainak megfelelő tartalmi összetételben, az Európai Értékelési Szabványok 10.2.1. fejezet /telekingatlanok értékelése/ KSH statisztikai adatai, valamint NAV tájékoztatása alapján készült.

**Értékelés készítésének időpontja:** 2026. február 28.

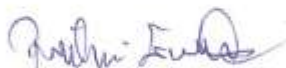
**Értékelés eredménye:**

A helyszíni szemle és a rendelkezésre bocsátott adatok alapján végzett számítás alapján a Zalaegerszeg Gasparich M u. 18. sz. 4815/6 hrsz alatti terület ingatlanforgalmi fajlagos értéke *11.440 Ft/nm, azaz Tizenegyezer négyszáznegyven forint /nm,* míg a terület kizárólagos földhasználati jogának fajlagos értéke *572 Ft/nm, azaz Ötszázhetvenkét forint/nm*  
A feltüntetett érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Zalaegerszeg, 2026. február 28.

  
Pusztai Ferenc  
építészmérnök  
igazságügyi szakértő  
IM 007147/2004

PSP-93  
MŰSZAKI ÉS GAZDASÁGI  
TANÁCSADÓ KFT.  
8900 Zalaegerszeg, Király-horhos u. 25.

  
Pusztai Eszter  
felsőfokú ingatlan-forgalmi  
szakértő

PSP - 93 Műszaki és Gazdasági Tanácsadó KFT. 8900 Zalaegerszeg, Király-horhos u. 25.