



# 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. június 12-i ülésére

**Tárgy:** A Zalaegerszeg, Nekeresdi utca 6191 hrsz.-ú, és 6192 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosításához kapcsolódó településrendezési szerződés jóváhagyása



**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester 

**Készítette:**

Műszaki Osztály  
Fekete-Kállai Krisztián vagyongazdálkodási csoportvezető   
Simon Ervin vagyongazdálkodási szakreferens 

**Egyeztetve:**

Főépítési Osztállyal   
Önkormányzati Főépítésszel 


**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 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, és a Zalaegerszeg, Nekeresdi utca belterület 6192 hrsz.-ú, 3233 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlanok.

A Közgyűlés 2025. április 17-ei gyűlésén ZMJVÖK 69/2025. (IV.17.) számú határozatával döntött az ingatlanok tulajdonjogának pályázat útján, településrendezési kötelezettség előírása mellett történő együttes értékesítéséről azzal, hogy az ingatlanok beépítéséhez szükséges infrastruktúra fejlesztési költségeket az önkormányzat nem kívánja viselni, azt áthárítja a vevőre, az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pld. útépítési feladatok, közművek biztosítása, közmű kiváltás, vagyonvédelem) a vevő kötelezettsége, erre tekintettel településrendezési szerződést köt a nyertes ajánlattevővel a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92.§ (4) bekezdés c) pontja szerint.

A kiírt nyilvános pályázatra egy érvényes vételi ajánlat érkezett a Berland Bau Invest Kft. (8900 Zalaegerszeg, Király u. 1.) részéről, melyhez a – pályázati kiírásnak megfelelően – 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 (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. mellékletben foglaltak szerinti telepítési tanulmánytervet mellékelte.

A Közgyűlés 69/2025. (IV.17.) határozata értelmében az ingatlanok értékesítésekor az alábbi feltételeknek kell érvényesülniük, melyek az adásvételi, illetve a településrendezési szerződésben is rögzítésre kerülnek:

- A fejlesztési cél megfogalmazása, a változást szemléltető beépítési terv bemutatása.
- A beruházó kötelese a Nekeresdi utca, 70. sz. ingatlantól a Virágzó mező utcáig húzódó, ~270 m hosszúságú szakaszának útépítési és kapcsolódó csapadékvíz-elvezetési, továbbá vezetékes betáplálású közvilágítási tervdokumentációját elkészíttetni,
- az útburkolatot legalább 4,3 m burkolatszélességgel, kétoldali 1 - 1 m szélességű stabilizált zúzottkő padkával, méretezett, de minimum a következő pályaszerkezettel szükséges megtervezni az alábbi rétegrenddel:  
20 cm M50 javítóréteg, 20 cm FZKA 0/32 alapréteg, 5 cm AC 11 kötőréteg és 4 cm AC 11 kopóréteg.
- A településrendezési szerződés keretében készítendő tervek, szükséges engedélyek, hozzájárulások leszállításának határideje a településrendezési 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 a településrendezési szerződés hatályba lépéséről számított 730. nap.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése szerint a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

Az önkormányzati főépítész a telepítési tanulmánytervet elfogadásra alkalmasnak tartja, illetve a településrendezési szerződésben foglaltakat is támogatja. (3. és 4. melléklet).

A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése szerint a telepítési tanulmánytervet a főépítési véleményezést követően a település polgármestere - társadalmi bevonás keretében - véleményezteteti a partnerekkel. A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot, kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.

A fentiek tekintetében az önkormányzat elektronikus felületén, valamint lakossági fórum keretén belül partnerségi egyeztetési eljárást folytattunk le, melyre a megadott határidőig - 2025. május 28-ig - észrevétel, vélemény a véleményezési dokumentációval kapcsolatosan nem érkezett (5. melléklet).

A pályázaton nyertes ajánlattevő által benyújtott telepítési tanulmányterv (1. melléklet) elfogadhatóságáról és a településrendezési szerződés (2. melléklet) megkötéséről Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése dönt.

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

**Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 128/2025. (VI.02.) határozata**

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 13 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

**Műszaki Bizottság 77/2025. (VI.03.) határozata**

A bizottság az előterjesztést 15 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

**Gazdasági Bizottság 91/2025. (VI.04.) határozata**

A bizottság az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

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

**Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elfogadja a BERLAND BAU INVEST Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 20 09 078130, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Király utca 1.) által benyújtott, az előterjesztés 1. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet.

A Közgyűlés az önkormányzati főépítész feljegyzéseinek és a partneri véleményeztetés eredményének ismeretében a Zalaegerszeg, Nekeresdi utca 6191 hrsz.-ú, 4661 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű és a Zalaegerszeg, Nekeresdi utca belterület 6192 hrsz.-ú, 3233 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlanok tekintetében a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (4) bekezdés c) pontja alapján kötendő településrendezési szerződés tervezetét az előterjesztés 2. melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja.

A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

**Határidő:** településrendezési szerződés aláírására: 2025. július 12.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. június 05.



**Balaicz Zoltán**  
polgármester

A telepítési tanulmányterv terjedelme miatt papír alapon nem kerül kiküldésre, a közgyűlésen és ZMJV PH Műszaki Osztályán megtekinthető.

## Településrendezési szerződés

amely létrejött Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ..... határozata alapján

egyrésztől **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19., adószáma: 15734453-2-20, statisztikai számjele: 15734453-8411-321-20, törzsszáma: 734455, képviseli: Balaicz Zoltán polgármester) - a továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől a **BERLAND BAU INVEST Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 20 09 078130, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Király utca 1., adószám: 27794076-2-20, statisztikai számjel: 27794076-6811-113-20, képviseli: Székedli Béla László ügyvezető), mint beruházni szándékozó és a cél megvalósítója – a továbbiakban: **Beruházó** -

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

### I. Előzmény

Felek előzményként rögzítik, hogy Beruházó a Zalaegerszeg belterület 6191 és 6192 hrsz-ú ingatlanokon (együttesen: Fejlesztési terület) fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 69/2025. (IV.17.) határozatában döntött arról, hogy 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 6191 hrsz.-ú, 4661 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan és a Zalaegerszeg 6192 hrsz.-ú, 3233 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan tulajdonjogát. Beruházóval, mint a pályázatot elnyert ajánlattevővel az adásvételi szerződés aláírása ..... napján megtörtént.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése ..... határozatában támogatta a Beruházó által készített – és jelen szerződés 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képező – telepítési tanulmánytervben ismertetett kezdeményezést.

Az Önkormányzat a telepítési tanulmánytervben rögzített célok megvalósítása érdekében a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92.§ (4) bekezdés c) pontja alapján az alábbi, közigazgatási szerződésnek minősülő településrendezési szerződést köti Beruházóval.

### II. A szerződés célja

A szerződés célja azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak - így különösen az infrastruktúra fejlesztés, az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pld. útépítési feladatok, közművek biztosítása, közmű kiváltás, vagyonvédelem) - a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Jelen szerződés célja azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a telepítési tanulmánytervben meghatározott célok megvalósításához.  
Felek kijelentik, hogy a Méptv. 92.§ (6) bekezdésében foglaltak teljesülnek.

### **III. A szerződés tárgya**

- 3.1.1. Felek megállapodása alapján a Nekeresdi utca 70. sz. ingatlantól a Virágzó mező utcáig húzódó ~270 m hosszúságú szakasz útépítési és kapcsolódó csapadékvíz-elvezetési tervdokumentációjának elkészíttetése és az engedélyek beszerzése az Önkormányzat feladata, melynek költségeit az Önkormányzat és a Beruházó 2/3-1/3 arányban viselik.
- 3.1.2. A Beruházó feladata és költsége a tervezett közvilágítási aktív elemek, csapadékvíz-elvezetési, valamint közlekedési létesítmények (kötőréteg szintig) 6192 hrsz-ú ingatlan előtti, ~90 m hosszú szakaszának kivitelezése és Zalaegerszeg MJV Önkormányzata részére történő térítésmentes átadása a településrendezési szerződés hatályba lépéséről számított 730. napig.
- 3.1.3. Az útburkolatot legalább 4,3 m burkolatszélességgel, kétoldali 1 - 1 m szélességű stabilizált 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.
- 3.1.4. Beruházónak 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.
- 3.2. Beruházó kijelenti, hogy a beruházás során létrejött vagyonelemeket térítésmentesen és egyben per-, igény- és tehermentesen (ide nem értve szolgalmi, vezeték — és más hasonló jogokat, amelyek megengedett tehernek minősülnek) átadja az Önkormányzat részére. Az Önkormányzat tájékoztatja Beruházót, hogy a vagyonelemek átvételét, a külön vagyonátadási megállapodás(ok) előkészítését a ZMJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya – minimálisan - az alábbi dokumentumok hiánytalan benyújtását követően tudja megkezdeni:
  - sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás jegyzőkönyve és teljesítésigazolás másolata;
  - a szakági megvalósulási [műszaki átadás-átvételi] dokumentációk;
  - Beruházó köteles a kivitelezési szerződés(ek)hez kapcsolódó szavatossági/jótállási jogait engedményezni az Önkormányzatra, a követelés érvényesítéséhez szükséges tájékoztatással ellátni, és a birtokában lévő, a követelés fennállását bizonyító okiratokat átadni, a kötelezettet az engedményezésről – az engedményezés tényét és az engedményezett követelést megjelölve – írásban értesíteni, és ennek megtörténtéről az Önkormányzatot is értesíteni;
  - hrsz. alapú létesítményjegyzék és vagyoneleltár.
- 3.3. Beruházó nyilatkozik arról és garantálja, hogy az Önkormányzatot a Beruházó, valamint harmadik fél felé pénzügyi és egyéb kötelezettség a térítésmentes átadással kapcsolatban nem terhelheti.

#### **4. A szerződés teljesítésének biztosítékai, a nem, vagy nem szerződés szerű teljesítés jogkövetkezményei**

- 4.1.1. Felek tudomásul veszik, egyben Beruházó kifejezetten és visszavonhatatlanul, minden feltételtől mentesen hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházó által jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a Méptv. 92.§ (8) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 21.§ 25. pontja alapján a településrendezési kötelezettség ténye a Zalaegerszeg 6191 és 6192 hrsz. alatti ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és evégett Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője megkeresse az illetékes földhivatalt. Beruházó jelen nyilatkozata az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 32. § (2) bekezdése alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül. A kötelezettség, illetve a jelen szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében. A szerződésben foglalt ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéssel kapcsolatos költségek a Kérelmezőt terhelik.
- 4.1.2. Felek jelen szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák dr. Sipos Erzsébet kamarai jogtanácsost (KASZ 36074573) ezen szerződés készítésére és ellenjegyzésére, és arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a településrendezési kötelezettség tényének bejegyzésével összefüggésben Feleket teljes jogkörrel képviselje és nevükben eljárjon.
- 4.1.3. Dr. Sipos Erzsébet kamarai jogtanácsos tájékoztatja a Beruházó képviselőjében eljáró személyt, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezései alapján azonosítási, ügyfél-átvilágítási és nyilvántartási kötelezettség terheli vonatkozásában, és az általa képviselt jogi személy vonatkozásában. A Beruházó képviselőjében eljáró személy a jelen megállapodás aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az eljáró kamarai jogtanácsos a személyazonosság igazolására alkalmas hatósági igazolványáról, valamint lakcímét igazoló hatósági igazolványáról és azokban foglalt adatairól, továbbá a személyi azonosítót tartalmazó okiratról és az abban foglalt adatairól másolatot készítsen és az adatokat a meghatalmazás teljesítése keretében kezelje.
- 4.2. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Beruházó a vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, azokat az Önkormányzat jogosult — saját választása szerint — Beruházó helyett és Beruházó költségére elvégezni, melynek költségét Beruházó köteles az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül az Önkormányzat részére megfizetni azzal, hogy a költségek mértékét Beruházó nem jogosult vitatni, a vitatás jogáról - jogcímtől függetlenül - Beruházó a szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Beruházó jogcímtől függetlenül megtérítésre - ideértve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igényt, Beruházó minden jogcímen történő megtérítési igényéről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 4.3. A 3.1.2. pontban meghatározott határidő elmulasztása esetére Felek az alábbi meghiúsulási kötbérben állapodnak meg:

meghiúsulási kötbér (a beruházás meghiúsultnak tekintendő)	a településrendezési szerződés aláírásától számított 720 nap letelte után	13.000.000,- Ft
---	---	-----------------

## **5. Jogátruházás, átruházhatóság, a beruházó személyének változása**

- 5.1. A szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége

egyetemes, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.

5.2. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával nem következhet be, azaz, ha a Fejlesztési terület vagy annak bármely része más személy tulajdonába kerül, a tulajdonos jelen szerződés alkalmazásában nem lép a Beruházó helyébe.

Beruházó tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokban, vagy az ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőle — bármilyen jogviszony keretében — tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a szerződésben foglaltakról.

5.3. A Beruházó a szerződésben foglaltakon túl az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra, vagy szerződésátruházásra vonatkozó megállapodást.

## **VI. Egyéb rendelkezések**

6.1. Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

Beruházó részéről: Székedli Béla László ügyvezető

Önkormányzat részéről: Balaicz Zoltán polgármester

A Felek kötelesek az általuk tett jognyilatkozatot, intézkedést írásban postai úton ajánlott (tértivevényes) levélben egymás részére haladéktalanul megküldeni.

6.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen volna, az az egész szerződést nem teszi érvénytelenné, hanem a Felek kötelesek a szerződés céljának megfelelő legközelebbi érvényes rendelkezésben megállapodni.

6.3. A szerződés kizárólag írásban, Felek hozzájárulásával módosítható. A szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Felek egyetértésével lehet eltérni.

6.4. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés szerződésszerűen rendes felmondással nem szüntethető meg, az ilyen jognyilatkozat szerződésszegésnek minősül.

6.5. Beruházó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Beruházó tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelésük megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a szerződés teljesítésére még nem került sor, a szerződéstől eláll.

6.6. Felek rögzítik, hogy - a 6.6. pontban foglaltak kivételével - a jelen szerződésben foglalt és az e szerződéssel összefüggő információk, valamint a szerződéssel kapcsolatban a Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk üzleti titoknak minősülnek és mint

ilyenek, jogi védelemben részesülnek, különösen Beruházó költségén létrehozott szellemi tulajdonokkal, tanulmánytervvel, tervdokumentációkkal összefüggésben.

- 6.7. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Beruházó a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.
- 6.8. Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitáikat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Zalaegerszegi Járásbíróság, illetve a Zalaegerszegi Törvényszék illetékességét.

## VII. Záró rendelkezések

- 7.1. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Méptv. és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) rendelkezései az irányadóak.
- 7.2. Felek megállapodnak, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a jelen szerződés minden lapjának Felek általi kézjeggyel történő ellátását mellőzik.
- 7.3. A szerződés mellékletét képezik az alábbi dokumentumok:
1. melléklet: telepítési tanulmányterv ((Korm. rendelet 19. § (7) bekezdés)
  2. melléklet: önkormányzati főépítész feljegyzése (Korm. rendelet 56/A. § (4) bekezdés)
  3. melléklet: önkormányzati főépítész feljegyzése (Korm. rendelet 56/A. § (4) bekezdés)
  4. melléklet: partnerek véleménye (Korm. rendelet 56/A. § (4) bekezdés)

Jelen szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

A szerződés 9 (kilenc) eredeti példányban készült, amelyből 7 (hét) az Önkormányzatot, 2 (kettő) a Beruházót illeti meg.

Zalaegerszeg, 2025. ....

Zalaegerszeg, 2025. ....

.....  
**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város**  
**Önkormányzata**  
képviselésében  
**Balaicz Zoltán**  
polgármester

.....  
**BERLAND BAU INVEST Építőipari és**  
**Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**  
képviselésében  
**Székedli Béla László**  
ügyvezető

Szerkesztettem és ellenjegyzem Zalaegerszegen 2025. .... napján.  
dr. Sipos Erzsébet kamarai jogtanácsos (KASZ 36074573)

**FELJEGYZÉS****ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE  
RÉSZÉRE**

**Tárgy: Zalaegerszeg, 6191. és 6192. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokat érintően-telepítési tanulmányterv főépítészeti véleményezése**

**Készült: 2025. május 8-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében**

Az infrastruktúra fejlesztés költségeit az önkormányzat nem kívánja viselni, azt áthárítja a vevőre, az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pld. útépítési feladatok, közművek biztosítása, közmű kiváltás, vagyonvédelem) a vevő kötelezettsége, erre tekintettel településrendezési szerződést köt a nyertes ajánlattevővel a magyar építészettről 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) számú Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához és a 7. mellékletben foglaltak tájékoztatnak annak szükséges és minimális tartalmáról.

Az önkormányzat pályázati felhívása az alábbi tartalmi elemeket jelölte meg, melyre a pályázótól írásos, illetve rajzi anyag formájában a tervezett beruházás műszakilag alátámasztott tervanyagát várta az adott fejlesztési akcióterület tekintetében:

- A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet:

Pályázó a helyi építési szabályzatban Lf, azaz falusias lakó övezetben található 6191 hrsz-ú 4661m<sup>2</sup> és a 6192 hrsz-ú az útszabályozás után 3233m<sup>2</sup> nagyságú telkek 4 és 2 részre osztásával (lásd Változási vázrajzok) a szabályzatnak megfelelő szélességgel és területtel új lakótelkek kialakítását tervezi, majd ezen telkeken lakó funkcióval épületeket létesít.

Az akcióterületen a beruházást a helyi építési szabályzat támogatja, városépítészetileg is indokolt a területek állapotának rendezése, hiszen a szomszédos területek és a nekeresdi városrész dinamikusan fejlődik, ezen két telken azonban a növényzet elvadult állapotban van, és a 6192- hrsz-on álló terület valamikori csirkekeltető épülete elhanyagoltan, és omladozó állapotával zavaróan áll a városrész szövetében.

Az építési hely tekintetében az OTÉK-hoz képest a 2025.július 1-től hatályba lépő TÉKA oldalhatáros beépítés esetén az alábbiak szerint rendelkezik: 45.§ (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telkek egyik, egyben építési határvonalát képező oldalhatárától legfeljebb 2,00 méterre lehet az épületet elhelyezni, ha erről a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik. A telepítés ezen jogszabály módosulására tekintettel került kialakításra.

A szöveges leírás a terepviszonyokat jól figyelembe veszi, azaz a Virágzómező utca felől kétszintes épületekkel számol telkenként 1 db kétlakásos épülettel, a 6191. hrsz-ú telekből maradót, két db kelet felé, azaz a Nekeresdi útra nyíló telkén 2-2 db egylakásos,

egyszintes épülettel. A 6192. hrsz-n két telek két db egy-egy lakásos, egyszintes épülettel számol.

A leírás a településképi rendelet területre érvényes szabályozására is kitér, azaz figyelembe veszi az ide vonatkozó egyedi építészeti követelményeket.

A telepítés alapján a zöldfelületek kialakítási módja várhatóan a Falusias lakó övezet előírásainak megfelel.

Parkolási rend tekintetében a telken belüli parkolószám előírása lakóegységenként 1 db, azonban az ajánlás 2db tekintettel arra, hogy a közterületen kiépített parkolás a tervek alapján nem biztosított.


- A Nekeresdi utca 70. számú ingatlantól a Virágzó mező utcáig húzódó, -270m hosszúságú szakaszának útépitési és kapcsolódó csapadékvíz-elvezetési, továbbá vezetékes betáplálású közvilágítási tervdokumentációját.
- Az útburkolatot legalább 4,3m burkolatszélességgel, kétoldali 1-1m szélességű stabilizált zúzottkő padkával, méretezett, de minimum a következő pályaszerkezettel szükséges megtervezetni:
- 20cm M50 javítóréteg, 20cm FZKA 0/32 alapréteg, 5cm AC 11 kötőréteg és 4cm 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- és közhasználatú területeket
  - c) a zöldfelületek kialakításának módját
  - d) a közlekedési és parkolási rendet
  - e) a közműveinek felszíni és felszín alatti építményeit.


A Korm. rendelet 56/A.§ (3)-(4) bekezdései értelmében

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

**A Korm. rendelet előírásainak megfelelő tartalmú a telepítési tanulmányterv.**

  
**Méhesné Tatár Eszter**  
városi főépítész



## FELJEGYZÉS

**ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE  
RÉSZÉRE**

**Tárgy: Zalaegerszeg, 6191. és 6192. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok tekintetében kötendő településrendezési szerződés tervezetének főépítési véleményezése**

**Készült: 2025. május 28-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében**

Az infrastruktúra fejlesztés költségeit az önkormányzat nem kívánja viselni, azt áthárítja a vevőre, az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pld. útépítési 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) számú Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához és a 7. mellékletben foglaltak tájékoztatnak annak szükséges és minimális tartalmáról.


Az önkormányzat pályázati felhívása alapján készült telepítési tanulmányterv benyújtásra került, melynek a jogszabályi szempontok alapján kiértékelése, véleményezése szintén főépítési feljegyzés keretében 2025. május 8-án megtörtént.


(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A Korm. rendelet előírásainak megfelelő tartalmú a telepítési tanulmányterv.

**A településrendezési szerződés tartalma körültekintő, az önkormányzat érdekeit szem előtt tartó, mely szerződés mellékletként a telepítési tanulmányterv mentén a településrendezési tervben foglaltak érvényesítése biztosítható.**

  
**Méhesné Tatár Eszter**  
városi főépítész



## DÖNTÉS

### a partnerségi eljárás eredményének elfogadásáról

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

Az önkormányzat a tulajdonjog értékesítését településrendezési szerződés megkötésével köti össze a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (4) bekezdés c) pontja szerint.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint a településrendezési szerződés mellékletét képezi a területre vonatkozó telepítési tanulmányterv.

A pályázati kiírásban, mint pályázati feltétel szerepelt a területre vonatkozó telepítési tanulmányterv benyújtása.

A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése szerint a telepítési tanulmánytervet a település polgármestere - társadalmi bevonás keretében - véleményeztetni a partnerekkel. A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot, kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.

A fentiek tekintetében az önkormányzat elektronikus felületén, valamint lakossági fórum keretén belül partnerségi egyeztetési eljárást folytattunk le, melyre a megadott határidőig - 2025. május 28-ig - észrevétel, vélemény a véleményezési dokumentációval kapcsolatosan nem érkezett. Egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (20) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a partnerségi egyeztetési eljárás eredményét **elfogadom**.

Zalaegerszeg, 2025. május 29.

**Balaicz Zoltán**  
polgármester