



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474
E-mail: mayora.zalaegerszeg.hu

.....napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2024. június 13-i ülésére

Tárgy: Zalaegerszeg, Bazitai városrész melletti 0200/1 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. – Oláh Gábor
vezérigazgató

Egyeztetve:

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközlő Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. – Oláh Gábor
vezérigazgató

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

Közigazgatási Osztály
Takácsné Simon Anita

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A Kormány a 205/2017. (VII.10.) Korm. rendeletében a Zalaegerszeg külterületén található északi ipari park bővítését nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásnak ítélte.

A Kormány 1314/2021. (V.27.) Korm. határozatának, illetve annak módosításáról szóló 1142/2022. (III.10.) Korm. határozatának köszönhetően megvalósulhat az északi ipari park alpinfrastruktúrájának minősülő közművek fejlesztése és a közműcsatlakozások kialakítása. A 1314/2021. (V.27.) Korm. határozat 3. pont ca) alpontja a Zalaegerszeg külterületén található északi ipari park infrastruktúra fejlesztéséhez kapcsolódóan a csapadékvíz biztonságos kezelésével összefüggő infrastruktúra-fejlesztések megvalósítását határozta meg végrehajtandó feladatként.

A projekt „A Zalaegerszeg külterületén található északi ipari park infrastruktúra fejlesztéséhez kapcsolódóan, a csapadékvíz biztonságos kezelésével összefüggő infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása érdekében előkészítési, tervezési, ingatlanrendezési feladatok, kivitelezés” tárgyú, BMÖGF/881/2022. számú Támogatói Okirat alapján hazai költségvetési forrás igénybevételel való megvalósul meg.

Zalaegerszegen az Északi Ipari Parkban jelentős fejlesztések történnek, melynek során megnőtt a területéről lefolyó csapadékvíz mennyisége. Az Északi Ipari Park fő csapadékvíz befogadója a Ságodi-patak. A patak hivatott a csapadékvizeket a Zala folyó irányába szállítani. A tervezett beruházások kapcsán nagyobb csapadékvíz mennyiségek biztonságos elvezetésére a patak jelenlegi állapotában nem alkalmas, a károkozás nélküli vízelvezetés biztosításához fejlesztések szükségesek az alábbiak szerint:

- Ságodi-patak mederrendezése, műtárgyak, kiszolgáló technikai elemek létesítésével, burkolt vészárapasztóval,
- Ságodi-patakon árvízcsúcs-csökkentő tározó építése, gát kialakítással,
- 76-os út alatti tubosider átereszt beépítése, rézsűburkolat megerősítéssel, új vészárapasztók építése, kiszolgáló szervízút építése.

A projekt keretében a „Ságodi patak mederrendezése a 0+900-2+617 szelvények között és kapcsolódó létesítmények” című tervdokumentáció alapján a Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2023.11.17-én kelt, 36800/587-25/2023.ált. határozatában vízjogi létesítési engedélyt adott ki a vízlétesítmények megépítésére.

A Ságodi-patak mederrendezésének mielőbbi megvalósítása több szempontból is létfontosságú, hiszen biztosítja

- egyrészt az északi ipari parki - nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű - beruházások biztonságos csapadékelvezetését,
- másrészt az elmúlt évek tapasztalatai alapján többször előforduló, hirtelen lezúduló nagymértékű csapadék okozta károk enyhítését.

A fentebb körülírt közérdekű cél megvalósítása kizárólag magántulajdonban álló ingatlanok megszerzésével lehetséges, melyek közül az egyik a Zalaegerszeg 0768/26 hrsz-ú, legelő és fásított művelési ágú ingatlan.

Ezen földterület jelenlegi tulajdonosával/használójával, Gyergyák Szabolcs Jánossal egyeztetéseket folytattunk a kölcsönös együttműködés keretein belül mindkét fél számára elfogadható megoldás kidolgozására.

A mederrendezés, mint közérdekű cél határidőben történő, zökkenőmentes, biztonságos megvalósítása érdekében, továbbá azért is, hogy a természetes személy a tevékenységében korlátozást ne szenvedjen, javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés a projekttel érintett zalaegerszegi 0768/26 hrsz-ú ingatlan megszerzése érdekében a zalaegerszegi 0200/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának Gyergyák Szabolcs János részére történő átruházásáról döntsön.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) kizárólagos tulajdonában álló, üzleti vagyon részét képező, Zalaegerszeg 0200/1 helyrajzi számú 21 ha 9057 m² nagyságú „a” alrészlet szántó, „b” alrészlet rét, „c” alrészlet erdő, „d” alrészlet fásított terület és „f” alrészlet erdő művelési ágú külterületi ingatlan. A tulajdoni lap 1. számú melléklet.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (ZÉSZ) szerint az ingatlan Ev és Eg jelű erdő övezeti besorolása, Má-3 jelű általános mezőgazdasági, beépítésre nem szánt terület. A ZÉSZ kivonat a 2. számú melléklet.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (1) bekezdése és (2) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló döntést megelőzően független ingatlanforgalmi értékbecslőt kértünk fel az ingatlan forgalmi értékének meghatározására. Markó Csaba ingatlanforgalmi szakértő 2024. március 20-án készített értékbecslésében az ingatlan becsült forgalmi értékét az alábbiak szerint határozta meg:

Helyrajzi szám	Ingatlan területe m ²	Fajlagos érték Ft/m ² *	Forgalmi érték Ft
0200/1	219057	300,-	65.717.100,-

*Kerekített érték

Az értékbecslés kivonata a 3. számú melléklet.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. §-a rögzíti a föld eladás esetén elővásárlásra jogosultak körét, a 36. § (1) bekezdés b) pontja pedig kimondja, hogy az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

A földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése értelmében: „Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.”

A földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése szerint: „Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdésében, 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. c) pontja alapján 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályáztatás keretében jár el.

Az Északi Ipari Park projekt megvalósítása érdekében indokolt a zalaegerszegi 0200/1 hrsz-ú ingatlan értékesítése tekintetében zártkörű pályáztatást lebonyolítani, hiszen Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatát a BMÖGF/881/2022 számú Támogatói Okirat szerint 2024. december 31-ig az ingatlanszerzési megvalósítási kötelezettség terheli.

A zártkörű pályázati felhívás kiküldése és a beérkező ajánlat értékelése között a Vagyonrendelet előírásai szerint legalább 15 napnak el kell telnie.

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, induló bruttó eladási ár összegének legfeljebb 10 %-a lehet, amelyről az induló ár meghatározásával egyidejűleg kell dönteni.

Az előterjesztés 4. számú mellékletében található pályázati felhívás feltételei között az alábbiak kell, hogy szerepeljenek:

- Az értékesíteni kívánt Zalaegerszeg 0200/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 65.717.100,- Ft, amely összeget ÁFA fizetési kötelezettség nem terhel
- Ajánlattevő ajánlatában a vételár megfizetésére az itt meghatározottaknál kedvezőbb ajánlatot is tehet.
- Az Önkormányzat a zártkörű pályázaton való részvételt biztosíték adásához köti, amelynek összege az ingatlan vételárának 10 %-a, azaz 6.571.710,- Ft. A pályázati ajánlat érvényességének feltétele a pályázati biztosíték befizetése. A befizetett pályázati biztosíték összege eredményes pályázat esetén előlegnek minősül és a vételárba beszámításra kerül.
- A vételár kiegyenlítése, a pályázati biztosíték befizetése az önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára történő banki átutalással történhet.
- Érvényes és eredményes zártkörű pályázat esetén a vevővel adásvételi szerződés aláírására kerül sor.
- A pályázati ajánlat bontására a pályázati ajánlat benyújtásának napján kerül sor.
- Az önkormányzat 3 (három) munkanap hiánypótlási lehetőséget biztosít a benyújtott ajánlat esetlegesen szükséges kiegészítése, pontosítása érdekében.
- A pályázat eredményének megállapítására a pályázat értékelése napján kerül sor.
- Érvénytelen a pályázati 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 és formai feltételeinek,
 - a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
 - az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza.
- A földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés a) pontja alapján föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében.
- Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

- Érvényes és eredményes pályázat esetén az ajánlattételre felkért természetes személynek, vagyis a pályázaton nyertes ajánlattevőnek a pályázat eredményhirdetéstől számított 30 napon belül adásvételi szerződést kell kötnie az önkormányzattal.
- Az Önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig, és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot. Ebben az esetben az önkormányzat egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja elállási jogát.
- A pályázó tudomásul veszi, hogy a Zalaegerszeg 0200/1 helyrajzi számon jelölt ingatlanra az eladónak 2024. október 31. napjáig érvényes haszonbérleti szerződése van. A birtokbaadás a haszonbérleti szerződés lejáratát követően, a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül történik meg. Amennyiben a nyertes pályázó ennél korábbi időpontban szeretne birtokba kerülni, a bérlővel történő esetleges kártalanítási megállapodás intézése és a felmerülő kár összegének kifizetése a nyertes pályázót terheli.
- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a vevő viseli.

Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 83/2024. (VI.03.) határozata

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 8 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Műszaki Bizottság 70/2024. (VI.04.) határozata

A bizottság az előterjesztést – 9 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett - támogatta.

Gazdasági Bizottság 76/2024. (VI.05.) határozata

A bizottság az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Pénzügyi Bizottság 38/2024. (VI.06.) határozata

A Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 8 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjen az ingatlan értékesítése érdekében az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet előírásai alapján egyetért azzal, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló Zalaegerszeg 0200/1 helyrajzi számú, 21 ha 9057 m² nagyságú „a” alrészlet szántó, „b” alrészlet rét, „c” alrészlet erdő, „d” alrészlet fásított terület és „f” alrészlet erdő művelési ágú külterületi ingatlan zártkörű pályázati eljárás lefolytatásával értékesítésre kerüljön Gyergyák Szabolcs János részére 65.717.100,- Ft eladási áron az előterjesztés 4. számú mellékletét képező pályázati felhívás szerint.

A zártkörű pályázattal indokolása: A Zalaegerszeg külterületén található északi ipari park infrastruktúra fejlesztésével összefüggő közműfejlesztés és közműcsatlakozások megvalósításához szükséges intézkedésekről, valamint a beruházás központi költségvetésből történő támogatásáról szóló 1314/2021. (V. 27.) Korm. határozatban foglaltak teljesítése és „A

Zalaegerszeg külterületén található északi ipari park infrastruktúra fejlesztéséhez kapcsolódóan, a csapadékvíz biztonságos kezelésével összefüggő infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása érdekében előkészítési, tervezési, ingatlanrendezési feladatok kivitelezés” tárgyú, BMÖGI/881/2022 azonosítószámú projekt határidőben történő befejezése érdekében szükséges a zártközü pályázatás lebonyolítása.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a pályázati felhívást küldje meg Gyergyák Szaboles János részére. A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az érvényes és a zártközü pályázati felhívásnak minden tekintetben megfelelő ajánlat beérkezése esetén az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: felhívás kiküldésére: 2024. június 17.
szerződés aláírására: 2024. augusztus 7.

Felélő: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2024. június 6.



Balaicz Zoltán
polgármester

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/34346/2024

2024.05.23

ZALAEGERSZEG

Szektor: 53

Külterület 0200/1 helyrajzi szám

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

a szántó		19.3372	172.16		
	5			2.0000	31.20
	6			6.0000	53.20
	7			11.3372	91.76
b rét	6	6206	16.20		
c erdő	0	1.3473	0.00		
d fásított terület	5	713	0.42		
e erdő	0	5294	0.00		
A földrészlet összes területe:		21.9058	188.78		

II R É S Z					
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 37493/1994.09.22					
jogcím: jogutódlás					
jogállás: tulajdonos					
név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.					
törzsszám: 15734453					

III R É S Z					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 5017/1990.09.03					
Bányászolgalmi jog és biztonsági ővezet .					
Gáz és Olajszállító Leányvállalata Siofok, Tanácsház utca 5.					
jogosult:					
név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSEVENYTÁRSASÁG					
cím : 1117 BUDAPEST Dombóvári ut 28					

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 7334/1977.09.07					
Bányászolgalmi jog és biztonsági ővezet .					
Kőolaj és Földgázbányászati Vállalat Nagykanizsa javára.					
jogosult:					
név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSEVENYTÁRSASÁG					
cím : 1117 BUDAPEST Dombóvári ut 28					

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 1712/1981.03.13					
Bányászolgalmi jog és biztonsági ővezet .					
Kőolaj és Földgázbányászati Vállalat Nagykanizsa javára.					
jogosult:					
név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSEVENYTÁRSASÁG					
cím : 1117 BUDAPEST Dombóvári ut 28					

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/34346/2024

2024.05.23

ZALAEGERSZEG

Szektor: 53

Külterület 0200/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 38573/1990.05.11

Bányászolgalmi jog és biztonsági övezet.

Kőolaj és Földgázhanyászati Vállalat Nagykanizsa javára.

jogosult:

nev: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSENYVITÁRSASÁG

cím : 1117 BUDAPEST Dombóvári út 28

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 41314/2015.09.09

Bányászolgalmi jog

szolgalmi jog megállapítása atfedéssel összesen 784 m² területre - a MOL Nyrt. 0,4 kV-os elektromos vezetek 133 m², és a MOL Nyrt. 22 kV-os elektromos vezetek (Célvezetek II.) 664 m² biztonsági övezetére.

jogosult:

nev: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSENYVITÁRSASÁG

cím : 1117 BUDAPEST Dombóvári út 28

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

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

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

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: vto@ph.zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 201-24/2024.

Tárgy: ZÉSZ kivonat Zalaegerszeg 0200/1 hrsz.

Ügyintéző: Borsos-Kiss Edina

Tel: 92-502-134

Email: kessedina@ph.zalaegerszeg.hu

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (ZÉSZ) szerint a Zalaegerszeg 0200/1 hrsz-ú ingatlan Ev és Eg jelű erdőterület, valamint Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület, beépítésre nem szánt terület.

A ZÉSZ 36. §-a szerint az erdőterület rendeltetésű övezet előírásai:

- „(1) Az erdő területek rendeltetésük szerint „Ev” jelű védelmi-, „Eg” jelű gazdasági- és „Ek” jelű közjóléti erdő övezetekre tagozódnak.
- (2) Az „Ev” jelű védelmi erdő övezetben közmű és út építményei, valamint erdei kilátó, és magasles kivételével egyéb építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) Az „Eg” jelű gazdasági erdő övezetében az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő, és az előzőekhez kapcsolódó turisztikai célú kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, valamint közmű és út építményei helyezhetők el.
- (4) Az „Ek” jelű közjóléti erdő övezetében az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő, valamint turisztikai célú szolgáltató és sport rendeltetésű épület, továbbá közmű és út építményei helyezhetők el.
- (5) Az erdő övezetek telkein az építési használat megengedett határértékeit a 16. melléklet tartalmazza.
- (6)
- (7) Az „Ev”, „Eg” és „Ek” jelű övezetek területén az ökológiai folyosó megyei övezetében külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

A ZÉSZ 16. melléklete szerint az Eg és Ev jelű övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai:

	Beépítési mód	Beépíthető legkisebb telek területe	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság
Eg	szabadon álló	10 ha	0,3 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m
Ek	szabadon álló	1 ha	1 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Kilátótorony és sportépület magassága nem korlátozott.

A ZÉSZ 36/B. §-a szerint az általános mezőgazdasági terület előírásai:

„(1) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, az „Má-2” jelű övezet esetében a mezőgazdasági rendeltetéshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben legalább 30 ha nagyságú birtoktesthez tartozóan birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület és legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület elhelyezhető.

(3) Az „Má-3” jelű általános mezőgazdasági övezet területén a legeltető állattartáshoz kapcsolódó nyitott állatbeálló és hozzá kapcsolódó terménytároló építmény helyezhető el.

(4) Az általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit a 18. melléklet tartalmazza.”

A ZÉSZ 18. melléklete szerint az Má-3 jelű övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei:

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakóépület elhelyezése esetén
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	

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

Zalaegerszeg, 2024. május 28.

A Címzetes Főjegyző megbízásából, tisztelettel:


Nagyvárad Róbert
 főépítési osztályvezető



Zalaegerszeg, 2024. május 28.

A kivonat hiteles:

I. Értéklap

A 2024. március 10. kelt megbízásnak megfelelően, helyszíni szemle megtartása és az elvégzett számításoknak megfelelően a zalaegerszegi 0200/1 hrsz-u ingatlan 1/1 piaci forgalmi értéke:

65 717 100,-Ft

azaz hatvanötmillió-hétszáz-tizenhétezer-egyszáz forint

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

Az ingatlan értékének megállapításához figyelembe vettem a FÜTI OMEGA Kft., „Diagnosztika és értékebecslés a vagyonértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékebecslési útmutatóit, a „TEGOVOFA” (The European Group of Valuers of Fixed Assets) vagyonértékelésre vonatkozó európai ajánlásait

Zalaegerszeg, 2024. március 20.

Készítette:


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

Zártkörű pályázati felhívás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése/2024. (VI.13.) határozata alapján ***zártkörű pályázati eljárás keretében*** kívánja értékesíteni az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdés 2. c) pontja alapján a Zalaegerszeg 0200/1 helyrajzi számú, 21 ha 9057 m² nagyságú „a” alrészlet szántó, „b” alrészlet rét, „c” alrészlet erdő, „d” alrészlet fásított terület és „f” alrészlet erdő művelési ágú külterületi ingatlant.

A pályázatot **„Bazita 0200/1 hrsz”** jeligével, zárt borítékban lehet benyújtani Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatához (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. utca 17-19. 212. iroda) személyesen vagy postai úton.

Pályázat beadásának határideje: legkésőbb 2024. július 3. (szerda) 10:00 óra

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a zártkörű pályázaton történő ajánlattételre egyedüli ajánlattevőként Gyergyák Szabolcs Jánost (lakcím::....., anyja neve:).

Pályázati feltételek:

- Az értékesíteni kívánt Zalaegerszeg 0200/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 65.717.100,- Ft, amely összeget ÁFA fizetési kötelezettség nem terhel
- Ajánlattevő ajánlatában a vételár megfizetésére az itt meghatározottaknál kedvezőbb ajánlatot is tehet.
- Az Önkormányzat a zártkörű pályázaton való részvételt biztosíték adásához köti, amelynek összege az ingatlan vételárának 10 %-a, azaz 6.571.710,- Ft. A pályázati ajánlat érvényességének feltétele a pályázati biztosíték befizetése. A befizetett pályázati biztosíték összege eredményes pályázat esetén előlegnek minősül és a vételárba beszámításra kerül.
- A vételár kiegyenlítése, a pályázati biztosíték befizetése az önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára történő banki átutalással történhet.
- Érvényes és eredményes zártkörű pályázat esetén a vevővel adásvételi szerződés aláírására kerül sor.
- A pályázati ajánlat bontására a pályázati ajánlat benyújtásának napján kerül sor.
- Az önkormányzat 3 (három) munkanap hiánypótlási lehetőséget biztosít a benyújtott ajánlat esetlegesen szükséges kiegészítése, pontosítása érdekében.
- A pályázat eredményének megállapítására a pályázat értékelése napján kerül sor.
- Érvénytelen a pályázati 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 és formai feltételeinek,
 - a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
 - az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza.

- A földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés a) pontja alapján föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében.
- Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.
- Érvényes és eredményes pályázat esetén az ajánlattételre felkért természetes személynek, vagyis a pályázaton nyertes ajánlattevőnek a pályázat eredményhirdetéstől számított 30 napon belül adásvételi szerződést kell kötnie az önkormányzattal.
- Az Önkormányzat kiköti a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig, és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot. Ebben az esetben az önkormányzat egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja elállási jogát.
- A pályázó tudomásul veszi, hogy a Zalaegerszeg 0200/1 helyrajzi számon jelölt ingatlanra az eladónak 2024. október 31. napjáig érvényes haszonbérleti szerződése van. A birtokbaadás a haszonbérleti szerződés lejáratát után, a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül történik meg. Amennyiben a nyertes pályázó ennél korábbi időpontban szeretne birtokba kerülni, a bérlővel történő esetleges kártalanítási megállapodás intézése és a felmerülő kár összegének kifizetése a nyertes pályázót terheli.
- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a vevő viseli.

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- Az ajánlattételre felkért nevét, címét, egyéb azonosító adatait.
- A pályázat fajtájának, tárgyának megjelölését, a megvásárolni kívánt ingatlan pontos meghatározását, azonosító adatait.
- Az ajánlattételre felkért által megajánlott ellenszolgáltatást, az ellenszolgáltatás teljesítésének módját, határidejét, az ellenszolgáltatással kapcsolatos, a pályázati kiírásban meghatározott kikötésekre és feltételekre vonatkozó elfogadó nyilatkozatot.
- A pályázati biztosíték befizetésének igazolását.
- A pályázati kiírás feltételeinek elfogadására és az ellenszolgáltatás teljesítésére cégszerűen aláírt nyilatkozatot.
- A pályázati kiírásban meghatározott egyéb adatot, okiratot.

A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, illetve a pályázati ajánlatot benyújtani Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya (Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19. II. emelet) 212. sz. irodájában (Telefon: 92/502-431) lehet.

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

Zalaegerszeg, 2024. június

Balaicz Zoltán
polgármester

Pályázati felhívás 1. számú melléklete

Pályázó adatai

születési neve:

anyja neve:

születési hely és idő:

lakcíme:

személyi azonosító:

személyazonosító igazolvány száma:.....

adóazonosító jele:

reg. szám:

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara kamarai nyilvántartási szám:

.....

földműves nyilvántartási száma:.....

állampolgársága:

Pályázó nyilatkozata

a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet szerint

a) A 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint - vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

b) A 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint - nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

c) A 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint - nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d) A 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján - kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.

e) A 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a alapján kijelenti, hogy a pályázattal érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

f) A pályázó nyilatkozza, hogy rendelkezik/nem rendelkezik^x részaránytulajdonnal. Arra az esetre, ha pályázó részaránytulajdonnal is rendelkezne, pályázó nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

g) A pályázó kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (...) bekezdés pontja szerint jogosult.

^x megfelelő rész aláhúzendó

Zalaegerszeg, 2024.

.....
pályázó aláírása