



ZALAEGERSZEG 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. július 17-i rendkívüli ülésére

Tárgy: A Zalaegerszeg Malom utca és a belső tehermentesítő út kereszteződésében található 6557/4 hrsz.-ú ingatlan hasznosításához kapcsolódó településrendezési szerződés jóváhagyása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Zóka Alexandra vagyongazdálkodási szakreferens

Egyeztetve:

Főépítési Osztály

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

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

Közigazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita

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

Önkormányzati Osztály
dr. Székely Gabriella

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a zalaegerszegi Malom utca és a belső tehermentesítő út kereszteződésében található Zalaegerszeg 6557/4 hrsz-ú, 5.382 négyzetméter nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. (1. sz. melléklet: tulajdoni lap)

A Közgyűlés 2025. május 15-i ülésén ZMJVÖK 87/2025. (V.15.) számú határozatával döntött az ingatlan tulajdonjogának pályázat útján, településrendezési kötelezettség előírása mellett történő értékesítéséről, azzal, hogy az ingatlan beépítéséhez szükséges infrastruktúrafejlesztési költségeket az önkormányzat nem kívánja viselni, azt áthárítja a vevőre, az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pl. 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 Közgyűlés ZMJVÖK 87/2025. (V.15.) határozata alapján kiírt pályázati felhívás tartalmazta, milyen feltételek figyelembevételével kell a telepítési tanulmánytervet elkészíteni, melyek az adásvételi, illetve a településrendezési szerződésben is rögzítésre kerülnek.

A kiírt nyilvános pályázatra egy érvényes vételi ajánlat érkezett a Kertigép-Technik Kft. (8900 Zalaegerszeg, Hock János utca 26.) 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. (2. sz. melléklet - Telepítési tanulmányterv, mely terjedelme miatt papír alapon nem kerül kiküldésre, a közgyűlésen és ZMJV PH Műszaki Osztályán megtekinthető.)

A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat a Korm. rend. 56/A §-a tartalmazza. A jogszabály kimondja, hogy a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. A főépítész által véleményezett tanulmánytervet a polgármester megküldi a partnereknek, hogy 15 napon belül véleményezzék.

A benyújtott telepítési tanulmánytervet a ZMJVÖK 87/2025. (V.15.) határozat 2. pontja szerint megküldtük a főépítésznek és a partnereknek.

A főépítész feljegyzése az előterjesztés 3. sz. mellékletét képezi. A főépítész a tanulmánytervet a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Az önkormányzat elektronikus felületén, valamint lakossági fórum keretén belül partnerségi egyeztetési eljárást folytatott le, melyre a megadott határidőig - 2025. június 18. napjáig - észrevétel, vélemény a véleményezési dokumentációval kapcsolatosan nem érkezett (4. melléklet).

Az önkormányzati főépítész a településrendezési szerződésben foglaltakat (5. számú melléklet: szerződés tervezet) elfogadásra alkalmasnak tartja, az erről szóló feljegyzés az előterjesztés 6. számú mellékleteként került csatolásra.

A Méptv. 92. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt, a tanulmányterv hiánytalan benyújtását követő 30 napon belüli időpontra összehívandó ülésén érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A pályázaton nyertes ajánlattevő által benyújtott, és az önkormányzati főépítész által véleményezett telepítési tanulmányterv (2. melléklet) elfogadhatóságáról, valamint a településrendezési szerződés (5. melléklet) megkötéséről Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének kell döntést hoznia.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elfogadja a Kertigép-Technik Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 20-09-071012, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Hock János utca 26.) által benyújtott, az előterjesztés 2. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet.

A Közgyűlés az önkormányzati főépítész feljegyzéseinek és a partneri véleményeztetés eredményének ismeretében a Zalaegerszeg, 6557/4 hrsz.-ú, 5.382 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tekintetében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (4) bekezdés c) pontja alapján kötendő településrendezési szerződést az előterjesztés 4. melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja.

A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: településrendezési szerződés aláírására: 2025. augusztus 15.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. július 2.


Balaicz Zoltán
 polgármester



1.sz. melléklet: Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Saját

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/40367/2025

2025.05.29

Szektor: 53

ZALAEGRSZEG

Belterület 6557/4 helyrajzi szám

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

. Kivett beépítetlen terület		0	5382	0.00	
2. bejegyző határozat: 37246/2/2025.05.16					
Műemléki terület: műemléki környezet					
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 43450/3/2019.06.12					
eredeti határozat: 39180/2001.07.11					
jogcím: tulajdonba adás 39180/2001.07.11					
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: 43450/3/2019.06.12					
eredeti határozat: 44691/2/2014.05.23					
Vezetékjog és biztonsági övezet .					
42 m2-re (A gázelosztó vezeték biztonsági övezete: a vezeték mindkét oldalától mért: 4-4 m).					
jogosult:					
név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
11346966					
cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi Miklós utca 32					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43450/3/2019.06.12					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 6557 helyrajzi számú ingatlan megosztásából-telekalakítás- jogcímén.					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37246/2/2025.05.16					
Önálló szöveges bejegyzés területe beolvadt a Zalaegerszeg 6557/3 hrsz-ba telekalakítás jogcímén.					
		III R É S Z			
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 37246/2/2025.05.16					
eredeti határozat: 43450/3/2019.06.12					
Vezetékjog és biztonsági övezet .					
5 m2-re (A gázelosztó vezeték biztonsági övezete: a vezeték mindkét oldalától mért: 4-4 m),					
eredetibej. hat: 44691/2014.					
jogosult:					
név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
11346966					
cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi Miklós utca 32					

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

2. sz. melléklet:

Telepítési tanulmányterv

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

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

Tárgy: Zalaegerszeg, 6557/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant érintően telepítési tanulmányterv főépítési véleményezése

Készült: 2025. június 03-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. utépítési 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 Gksz-2-m, azaz Kereskedelmi, szolgáltató övezetben található Zalaegerszeg 6557/4 hrsz-ú telken gépkölcsonzó, javítóműhely és webáruház raktárépület felépítését tervezi. A telek a nyugati oldalát érintő útszabályozás után 5382 m² területű (lásd Változási vázrajz), a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának (ZÉSZ) az övezetre vonatkozó beépítési előírásainak a telek méret és szélesség eleget tesz.

Az akcióterületen a beruházást a helyi építési szabályzat támogatja, városképileg és közlekedés technikailag a nyugati telekhatár felől a 10m előkert indokolt, ahogy a déli irányból a 3m előkert is azt segíti, hogy a tervezett hosszú kereskedelmi csarnok ne szűkítse be túlzott mértékben a belső tehermentesítő út mentén a térfalat. A Malom utca és a tehermentesítő út kereszteződésének biztonságos kialakíthatósága a tervezett, szabadon álló épület elhelyezéssel biztosítható.

A terv a telek déli út felőli feltöltésével számol, észak és kelet felé az eredeti, mélyebb terepviszonyokhoz alkalmazkodik. Az épülettől keletre a belső elkerülő út felől felálló sávval és a tehermentesítő út szélesítésével útsatlakozás épül ki-, a teleknek ez az egy közút kapcsolata létesül, melyhez kötődően a normatíva szerinti parkolószám kerül telken belül kialakításra. A telepítés alapján a zöldfelületek kialakítási módja várhatóan a Gksz övezet előírásainak megfelel, a helyi építési szabályzat által előírt fásítás is teljesül. A tervezett beruházás a telek déli és nyugati oldalán húzódó kerékpárút zavartalan forgalmát biztosítja és figyelembe veszi.

A tervezett épület a Gksz övezetben megszokott, elfogadott csarnok technológiával készülő, szendvicspaneles anyaghasználatot folytatja, a környező, azonos kereskedelmi funkciójú épületekével összhangban.

Fentiek alapján a Pályázati felhívásban szereplő tartalmi elemek teljesülnek;

I. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon, az adott fejlesztési terület tekintetében az alábbiakat tartalmazza:

a) a beépítés javaslatát;

A vevő köteles a pályázati ajánlat mellékleteként benyújtani a hatályos ZÉSZ-nek megfelelő, a tervezett fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet, mellyel minden további engedélyes és szakági terveknek összhangban kell lenni. A beépítési tervhez csatolni kell az 1:100 arányú építész vázlattervet, műszaki leírást.

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, melynek keretén belül egyértelműen szemlélteti a telekhatár és az építmény viszonyát,

c) a zöldfelületek kialakításának módját, melyen belül jelöli a határoló utak mentén a kivágandó fákat, és nyilatkozik azok – önkormányzattal egyeztetett módon történő - pótlásáról

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

II. A telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket.

Az ingatlan közműellátottságra vonatkozó információk, kikötések:

A Zalaegerszeg 6557/4 hrsz-ú ingatlan délnyugati részén (Malom utcai kereszteződés) D110 KPE ivóvízvezeték, a tárgyi terület északi részén a telekhatártól cca. 10 m-re a Magyar Olajipari Múzeum Alapítvány belső rendszeréhez kapcsolódó ivóvízvezeték található. Az érintett vezetékszakas, szakaszok kiváltása vagy védelembe történő helyezése szükséges a Magyar Olajipari Múzeum folyamatos vízellátásának biztosítása mellett.

III. Az ingatlan feltárása a tehermentesítő út felől történhet. A megfelelő közlekedési kapcsolat biztosítása érdekében a közúton az útügyi műszaki előírásoknak és szabványoknak megfelelő járműosztályozós csomópont (felálló sáv a balra kanyarodók számára) kiépítése szükséges, melyet tervezettni, engedélyeztetni és a terveket az önkormányzat Műszaki Osztályával egyeztetni, jóváhagyni szükséges.

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





ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 482-44/2025.

Ügyintéző: Zóka Alexandra

Tel.: 92/502-129

E-mail: zokaalexandra@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV telepítési tanulmányterv

– döntés a partnerségi eljárás lezárásáról

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, 6557/4 hrsz-ú ingatlan 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. június 18. napjáig - 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. június 19.


Balaicz Zoltán
polgármester



5. sz. melléklet: Településrendezési szerződés tervezet

Településrendezési szerződés (tervezet)

amely létrejött Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (VII.17.) határozata alapján

egyrésről **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) mint települési önkormányzat (továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről a **Kertigép-Technik Javító és Kölcsönző Kft.** 8900 Zalaegerszeg, Hock János út 26. (Cégjegyzékszám: 20 09 071012, adószám: 22980797-2-20, képviselője: Garamvölgyi Norbert ügyvezető), mint beruházni szándékozó és a cél megvalósítója (továbbiakban: **Beruházó**)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I. Előzmény

Felek előzményként rögzítik, hogy Beruházó a Zalaegerszeg belterület 6557/4 hrsz-ú ingatlanon (továbbiakban: ingatlan) fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 87/2025. (V.15.) 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, beépítési kötelezettség előírása mellett értékesíti a Zalaegerszeg 6557/4 hrsz. alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 5382 m² területű ingatlan tulajdonjogát. Beruházóval, mint a pályázaton nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződés aláírása 2025. június 30. napján megtörtént.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2025. (VII.17.) határozatában támogatta a Beruházó által készített – és jelen szerződés 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képező – 2025. május 29. napján kelt, a Zalaegerszeg 6557/4 hrsz.-ú ingatlan beépítéséhez készült telepítési tanulmánytervben ismertetett kezdeményezést. Az Önkormányzat a telepítési tanulmánytervben rögzített célok megvalósítása, a beruházáshoz, majd az üzemeltetéshez szükséges infrastruktúra fejlesztése érdekében – a magyar építészetéről 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 (pl. útépitési 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 kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a telepítési tanulmánytervben meghatározott célok megvalósításához.

Felek kijelentik, hogy a Méptv. 92. § (6) bekezdésében foglaltak teljesülnek.

III. Beruházó kötelezettségei

1. A Zalaegerszeg 6557/4 hrsz-ú ingatlan délnyugati részén (Malom utcai kereszteződés) D110 KPE ivóvízvezeték, a tárgyi terület északi részén a telekhatártól kb. 10 m-re a Magyar Olajipari Múzeum Alapítvány belső rendszeréhez kapcsolódó ivóvízvezeték található. Az érintett vezetékszakasz, szakaszok kiváltása vagy védelembe történő helyezése szükséges a Magyar Olajipari Múzeum folyamatos vízellátásának biztosítása mellett.
2. Az ingatlan feltárása kizárólag a belső tehermentesítő út felől történhet. A megfelelő közlekedési kapcsolat biztosítása érdekében a közúton az útügyi műszaki előírásoknak és szabványoknak megfelelő járműosztályozós csomópont (felálló sáv a balra kanyarodók számára) kiépítése szükséges, melyet tervezettni, engedélyeztetni, és a terveket Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztályával (továbbiakban: Műszaki Osztály) egyeztetni, jóváhagyni szükséges.
3. A településrendezési szerződés keretében készítendő tervek, szükséges engedélyek, hozzájárulások leszállításának határideje a településrendezési szerződés aláírásától számított 365. nap. A telepítési tanulmánytervvvel összhangban az út- és szakági terveket előzetesen a Műszaki Osztállyal egyeztetni és jóváhagyni szükséges.
4. Vevőnek a terület feltárásához szükséges beavatkozásokra, építési folyamatok szervezésére, deponálásra, az ingatlan közműellátási igényére vonatkozóan – megfelelő tervek alapján – előzetes közútkezelői hozzájárulási kérelmet is be kell nyújtania.
5. Az építés ideje alatt a biztonságos kerékpáros és gyalogos közlekedést fent kell tartani, melynek módjáról a Műszaki Osztállyal szükséges egyeztetni.
A közúton – felálló sáv és a belső tehermentesítő út szélesítése – kizárólag folyamatos munkavégzés fogadható el. Az útépitési munkákat a munkakezdéstől számított 4 hónapon belül szükséges megvalósítani.
A téli üzemeltetési időszakban – november 10. és március 15. között – önkormányzati utat érintő kivitelezési munkát végezni tilos, kivéve külön engedéllyel. Amennyiben az időjárási viszonyok megengedik, abban az esetben a munkálatok elvégezhetőek, de nyitott munkaárok ebben az időszakban sem maradhat.
6. A tervezett közlekedési létesítmények, közvilágítási, csapadékvíz-elvezetési munkák kivitelezésének és az Önkormányzat részére történő térítésmentes átadásának határideje a településrendezési szerződés aláírásától számított 912. nap.
7. Beruházó kijelenti, hogy a beruházás során létrejött közcélú vagyonelemeket térítésmentesen és egyben per-, teher- és igénymentesen (ide nem értve szolgalmi, vezetékek- 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 Műszaki Osztály – 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;
 - hrsz. alapú létesítményjegyzék és vagyoneleltár.

8. Beruházó tudomással bír arról, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 8. § (3) szerint: „*Ha az ellátásért felelős és az érintett víziközmű-rendszerre nézve vele víziközmű üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó, az (1) bekezdés szerinti víziközmű térítésmentes átruházásáról állapodik meg, a térítésmentes vagyonátruházás az általános forgalmi adó szempontjából közcélú adománynak minősül.*”, valamint az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 11. § (3) bekezdés a) pontja szerint „*Nem minősül ellenérték fejében teljesített termékértékesítésnek a közcélú adomány*”, így a víziközművagyonhoz tartozó vagyontárgyak térítésmentes tulajdonba adása az Áfa tv. alapján adómentes.
9. Beruházó tudomásul veszi, hogy az Önkormányzatot a Beruházó, valamint harmadik fél felé pénzügyi és egyéb kötelezettség a térítésmentes átadással kapcsolatban nem terhelheti.

IV. Szerződést biztosító mellékkötelezettségek

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 6557/4 hrsz. alatti ingatlanra 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 és törléssel kapcsolatos költségek a Beruházót terhelik.
2. Felek jelen szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák dr. Székely Gabriella kamarai jogtanácsost (KASZ 36074733) 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.
3. Eljáró 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 okiratáról és az abban foglalt adatairól másolatot készítsen és az adatokat a meghatalmazás teljesítése keretében kezelje.
4. 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.

5. A jelen szerződésben meghatározott határidők elmulasztása esetére felek az alábbi késedelmi és meghiúsulási kötbérben állapodnak meg:

Útépítési engedély és kiviteli tervek megszerzési határideje:	a településrendezési szerződés aláírásától számított 12 hónapon belül	
A közúton történő munkavégzés kezdési határideje:	a településrendezési szerződés aláírásától számított 24 hónapon belül	
Útépítés befejezési határideje:	a közúton történő munkavégzés kezdésétől számított 4 hónapon belül, de legkésőbb a településrendezési szerződés aláírásától számított 28 hónapon belül	
Útépítés vonatkozásában jogerős forgalomba helyezési engedély megszerzése:	a településrendezési szerződés aláírásától számított 30 hónapon belül	
Az egyes fenti határidők elmulasztása esetén		
késedelmi kötbér	12 hónapig	havi 1.270.000,- Ft, (összesen maximum 15.240.000,- Ft)
meghiúsulási kötbér (az útépítés meghiúsultnak tekintendő)	a településrendezési szerződés aláírásától számított 30 hónap letelte után	15.240.000,- Ft

V. Jogátruházás, átruházhatóság, a beruházó személyének változása

1. A szerződésből származó jogok és kötelezettségek a felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként nem állapodnak meg.
2. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás az ingatlan 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.
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

1. Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozattételre jogosultak:
Beruházó részéről: Garamvölgyi Norbert ügyvezető
Önkormányzat részéről: Balaicz Zoltán polgármester
Felek kötelesek az általuk tett jognyilatkozatot, intézkedést írásban, postai úton, ajánlott (értékevényes) levélben egymás részére haladéktalanul megküldeni.
2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen, az az egész szerződést nem teszi érvénytelenné, a felek kötelesek a szerződés céljának megfelelő érvényes rendelkezésben megállapodni.
3. A szerződés kizárólag írásban, felek hozzájárulásával módosítható. A szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a felek egyetértésével lehet eltérni.
4. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés szerződésszerűen rendes felmondással nem szüntethető meg, az ilyen jognyilatkozat szerződésszegésnek minősül.
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.
Beruházó a nevében aláírásra jogosult személy vagy személyek pénzügyi intézmény által igazolt, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített aláírásmintáját, vagy az aláírásminta közjegyző által hitelesített másolatát Önkormányzat részére a szerződés aláírásával egyidejűleg benyújtja.
6. Felek rögzítik, hogy – a VI. 7. 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.
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.
8. Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitáikat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhátartól függően – kikötik a Zalaegerszegi Járásbíróság, illetve a Zalaegerszegi

Törvényszék illetékességét.

VII. Záró rendelkezések

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.
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.
3. A szerződés mellékletét képezik az alábbi dokumentumok:
 1. melléklet: telepítési tanulmányterv (Korm. rendelet 19. § (7) bekezdés)
 2. melléklet: önkormányzati főépítész feljegyzése telepítési tanulmánytervről (Korm. rendelet 56/A. § (4) bekezdés)
 3. melléklet: partnerek véleménye (Korm. rendelet 56/A. § (4) bekezdés)
 4. melléklet: a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok (Korm. rendelet 56/A. § (4) bekezdés)
 5. melléklet: önkormányzati főépítész feljegyzése településrendezési szerződés tervezetéről (Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdés)

Jelen szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti 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
 képviselétében
Balaicz Zoltán
 polgármester

.....

Kertigép-Technik Javító
és Kölcsönző Kft.
 képviselétében
Garamvölgyi Norbert
 ügyvezető

Ellenjegyzem: Zalaegerszegen 2025.

6. sz. melléklet: Főépítési vélemény a településrendezési szerződés tervezetről

FELJEGYZÉS

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg, 6557/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan tekintetében kötendő településrendezési szerződés tervezetének főépítési véleményezése

Készült: 2025. június 30-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

Az infrastruktúrafejlesztés költségeit az önkormányzat nem kívánja viselni, azt áthárítja a vevőre, az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pl. utépítési 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 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. §-a 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. június 3-án megtörtént.

A telepítési tanulmánytervet a főépítési véleményezést követően a polgármester véleményeztette a partnerekkel. A véleményezésre 15 napos határidőt biztosított.

Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a közgyűlésnek a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a közgyűlés által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A Korm. rendelet előírásainak, a ZÉSZ-nek és a pályázati felhívásnak megfelelő tartalmú a telepítési tanulmányterv.

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


Méhesné Tatár Eszter
 városi főépítész