



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. április 17-i ülésére

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

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Műszaki Osztály
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 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, és a Zalaegerszeg, Nekeresdi utca belterület 6192 hrsz.-ú, 3589 m² nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlanok (1. és 2. mellékletek).

Az ingatlanok pályázat útján történő értékesítéséről döntött ZMJVÖ Közgyűlése 2025. február 13-án. A 2025. február 14-én közzétett Pályázati felhívásra ajánlat nem érkezett.

A 6192 hrsz-ú ingatlant útszabályozás érinti, mellyel kapcsolatban telekhatár rendezés van folyamatban, a szabályozott területet a 6180 hrsz-ú Nekeresdi utcához kívánjuk csatolni (2.a melléklet), így a 6192 hrsz.-ú ingatlan területe 3233 m²-re csökken.

Javasolom, hogy a Közgyűlés ismételten döntsön az ingatlanok tulajdonjogának pályázat útján, településrendezési kötelezettség előírása mellett történő együttes értékesítéséről az előterjesztésben foglaltak szerint, azzal a módosítással, hogy a 6192 hrsz-ú ingatlan területe 3233 m²-re csökken.

Talabér László független ingatlan értékbecslő a 4661 m² nagyságú 6191 hrsz.-ú ingatlan értékét 18.600.000,- Ft + ÁFA-ban, a telekhatárrendezés után kialakuló 3233 m² nagyságú 6192 hrsz.-ú ingatlanét 14.800.000,- Ft-ban állapította meg (3. és 4. mellékletek).

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének j) pontja alapján a 6192 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli. Tekintettel arra, hogy a 6191 hrsz.-ú ingatlan az ÁFA törvény 259.§ 7. pont b) bekezdése szerint építési teleknek (építési területnek) minősül, a 86. § (1) bekezdésének k) pontja alapján annak értékesítését ÁFA fizetési kötelezettség terheli.

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdésének 2. b) pontja alapján 10 millió forinttól 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a vagyongazdálkodó nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályáztatás keretében jár el, a közgyűlés kérelemre az eset összes körülményének mérlegelése alapján pályáztatás nélkül is eljárhat.

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése előírja, hogy nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő, 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

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

A Vagyondirektum 28. §-a alapján a pályázaton való részvétel biztosíték adásához köthető, amelyet az ajánlat benyújtásával egyidejűleg kell az ajánlattevőnek a kiíró rendelkezésére bocsátani. A pályázati biztosíték a pályázati kiírásban szereplő összeg, legfeljebb az induló bruttó ár 10 %-a, amelyről az induló ár meghatározásával egyidejűleg kell dönteni.

A pályázati biztosíték javasolt mértéke az ingatlanok vonatkozásában összesen 3.842.200,- Ft.

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

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

- Az önkormányzat az ingatlanokat együtt értékesíti, a pályázaton részajánlat tétele kizárt.
- Az önkormányzat az ingatlanokat – a mindenkor hatályos építési szabályzatnak és építéshatósági előírásoknak megfelelő – beépítés céljából értékesíti. Az ingatlanokon kizárólagosan a ZÉSZ szerinti épület elhelyezésére kerülhet sor. Az ingatlan beépítésre szánt, Lf falusias lakóövezet rendeltetésüként szabályozott, a beépítési feltételeket a ZÉSZ tartalmazza.
- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott összes vételár.
- Az ingatlanok értékesítése a pályázat és a pályázati tárgyalás alapján a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére történik.
- A Zalaegerszeg 6191 hrsz-ú, 4661 m² nagyságú ingatlan induló ára bruttó 23.622.000,- Ft (18.600.000,- Ft + ÁFA). A Zalaegerszeg 6192 hrsz-ú, 3233 m² nagyságú ingatlan induló ára bruttó 14.800.000,- Ft (ÁFA mentes, beépített terület).
- A pályázaton való részvétel biztosíték adásához van kötött, melyet az ajánlat benyújtásával egyidejűleg kell az ajánlattevőnek a kiíró rendelkezésre bocsátani. A pályázati biztosíték mértéke az induló bruttó vételár 10 %-a, azaz összesen 3.842.200 forint. A felek a befizetett pályázati biztosítékot előlegnek tekintik, fizetés esetén a vételárba beszámítják.
- Az ingatlanok beépítéséhez szükséges infrastruktúra fejlesztés 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 településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye – a vevő költségviselése mellett - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

A fentiek érdekében a pályázónak telepítési tanulmánytervet kell benyújtania a pályázat mellékleteként. A telepítési tanulmányterv elkészítésére a Méptv. 92.§. (3) bekezdésében és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. mellékletben foglaltak az irányadók, az alábbi minimális tartalommal:

A telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

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

- A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet.
 - A Nekeresdi utca, 70. sz. ingatlantól a Virágzó mező utcáig húzódó, ~270 m hosszúságú szakaszának útépítési és kapcsolódó csapadékvíz-elvezetési, továbbá vezetékes betáplálású közvilágítási tervdokumentációját.
 - 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.
 - A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
 - A pályázaton nyertes ajánlattevő által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról és a településrendezési szerződés megkötéséről Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése dönt.
 - 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 közművek ingyenes átadása során keletkező ÁFA fizetési kötelezettséget az átadó viseli.
 - Az adásvételi szerződés aláírására eredményes pályázat esetén az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül kerül sor.
- Az adásvételi szerződés hatálybalépésének együttes feltételei:
1. az államot az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásáról vagy nem gyakorlásáról szóló nyilatkozat megléte, melynek beszerzése érdekében az Önkormányzat eljár, vagy a jogosult hallgatása esetén a jogszabályi jogvesztő határidő eltelte és
 2. a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által jóváhagyott településrendezési szerződés mindkét fél általi aláírása.
- A vevő a vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül, egy összegben köteles kifizetni. A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, az önkormányzat bankszámlájára történő befizetéssel vagy banki átutalással történhet.
 - Az önkormányzat a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Az önkormányzat a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére kiköti az elállási jogát.

- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.
- Az önkormányzat az ingatlanokat a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül birtokba adja.
- A vevő a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat az ingatlanokon.
- Vevőnek a terület feltárásához szükséges beavatkozásokra, építési folyamatok organizációjára, deponálásra, az ingatlanok közműellátási igényére vonatkozóan megfelelő tervek alapján előzetes közútkezelői hozzájárulási kérelmet is be kell nyújtania.

A bizottságok az előterjesztét rendkívüli bizottságon tárgyalják.

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

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet előírása alapján nyilvános pályázati eljárás keretében, településrendezési kötelezettség előírása mellett együttesen értékesíti a Zalaegerszeg, Nekeresdi utca 6191 hrsz.-ú, 4661 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, és a telekhatár rendezés során kialakuló Zalaegerszeg, Nekeresdi utca 6192 hrsz.-ú, 3233 m² nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan tulajdonjogát.

Önkormányzati ingatlan	Terület (m ²)	Induló NETTÓ vételár	Induló BRUTTÓ vételár	Pályázati biztosíték
6191 hrsz.	4661	18.600.000 Ft	23.622.000 Ft	2.362.200 Ft
6192 hrsz.	3233	14.800.000 Ft	14.800.000 Ft	1.480.000 Ft

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

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázat – szükség esetén többszöri – közzétételéről, és érvényes, a pályázati kiírásnak minden tekintetben megfelelő ajánlat beérkezése esetén az adásvételi szerződés aláírásáról.

Határidő: pályázat közzétételére: 2025. április 22.
adásvételi szerződés aláírására: az eredményhirdetést követő 30 napon belül

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. április 11.

Balaicz Zoltán s.k.
polgármester

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 3000576053/2024

2024.12.17

ZALAEGRSZEG

Szektor: 53

Belterület 6191 helyrajzi szám

		I R É S Z			
		min.o	terület ha m2	kap.t.jöv. k.fill,	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/					
. Kivett beépítetlen terület		0	4661	0.00	
		I I R É S Z			
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 34990/1991.09.25					
jogcím: jogutódlás					
jogállás: tulajdonos					
név: ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8900 ZALAEGRSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.					
törzsszám: 15734453					
		I I I R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34801/2014.04.01					
Vezetékjog					
197 m2-ter.,					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT, törzsszám: 10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
<p>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.</p>					
TULAJDONILAP VÉGE					

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szgyr

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat
Megrendelés szám: 3000574973/2024
2024.12.11

ZALAEGERSZEG

Szektor: 53

Belterület 6192 helyrajzi szám

		IRÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/		min.ó	terület ha m2	kat.t.jöv. k.f.ill.	elosztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.r.ill
. Kivett gazdasági épület, udvar		0	3589	0.00	
		II. RÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 30400/1992.01.14 jogcím: jogutódlás jogállás: tulajdonos név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19. törzsszám: 15731453					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34821/2014.04.01 Vezetékgjog 34 m2-es, jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT, törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Károly Kálmán utca 11-13.					

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmát a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szöveges másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamilyen bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító eszköz dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

ZEGFOFORM Bt.
 05000 Zalaegerszeg, Gólyosok-Parkja 7. sz. 27.
 Munkaszám: 33/2025

Zalaegerszeg
 Belterület
 Városföldrajzi térkép az 1:10000

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6180 és a 6192 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséhez

M = 1:1000

Címjegyzék a 6192 hrsz.			
Par.	Y	X	
2	45322	1790C	
2	45322	1790A	

A vázrajz merítés esetelem: 1000/1000

Helyrajzi szám	Változás előtti állapot		Változás utáni állapot		Tervezési megjegyzés
	Terület, ha	AK	Terület, ha	AK	
6180	1,3008	C	1,3002	C	
6192	0,5509	C	0,5513	C	
Összesen	1,8517		1,8515		

A változás alkalmazásának megkezdésének időpontja:

A helyrajzi számok és a területi számok
 az 1:10000 méretarányú térképről lettek leolvasva

Zalaegerszeg 2025. évi május 16.

PK Zalaegerszeg

10000/10000

Zalaegerszeg 2025. május 16.

Készítette: Székely Zoltán
 Munkaszám: 33/2025

Munkafeladat: Szekeres Zoltán
 Munkaszám: 33/2025



Forgalmi érték megállapítása a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Önkormányzata részére

8900 Zalaegerszeg belterület 6191 hrsz alatt található
beépítetlen terület érték meghatározása

Készítette:
Talaber László
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban:
1 példány megbízói
1 példány irattár

Zalaegerszeg
2024. december 20.

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

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

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

Elfogadott végső érték:

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

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

A helyszínen az ingatlanról és környezetről fényképfelvételeket készítettem.

A megállapított értékek igény-, permentes állapotra vonatkoznak.

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

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

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

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

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

A szakvéleményben érintett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értébecslési jogszakkal rendelkező személy volt résztvevő:



Talaiber László	OKJ 52343902
-----------------	--------------

Forgalmi érték megállapítása a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Önkormányzata részére

8900 Zalaegerszeg belterület 6192 hrsz alatt található
gazdasági épület, udvar érték meghatározása

Készítette:
Talabér László
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

**Zalaegerszeg
2025.április 08.**

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

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

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
értékelt jog:	Tulajdonjog
értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	3233 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	495 m ²
Felépítmények redukált alapterülete:	0 m ²
Értékelés határnapja:	2025.április 08.

Elfogadott végső érték:

6192 hrsz terület értéke gazdasági épülettel	14.800.000.- Ft tizennégymillió nyolcszáz ezer forint
--	--

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

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

A megállapított értékek igény-, permentes állapotra vonatkoznak.

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

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

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

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

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

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



Talabér László	OKJ 5334101
----------------	-------------

Pályázati felhívás

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

A 6192 hrsz-ú ingatlant útszabályozás érinti. Az út céljára kiszabályozott terület szomszédos Nekeresdi utcához való csatolása telekhatár rendezési eljárás keretében folyamatban van, a pályázat tárgya a telekhatár rendezés után kialakuló 6192 hrsz-ú 3233 m² nagyságú ingatlan.

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

Pályázati feltételek:

- Érvényes ajánlat csak a két ingatlan együttes megvásárlására nyújtható be, részajánlat tétele kizárt.
- A közgyűlés a Zalaegerszeg, Nekeresdi utca 6191 hrsz.-ú, 4661 m² nagyságú ingatlan induló eladási árát bruttó 23.622.000,- Ft (18.600.000,- Ft + ÁFA) összegben, a telekhatár rendezés után kialakuló Zalaegerszeg, Nekeresdi utca 6192 hrsz.-ú 3233 m² nagyságú ingatlan induló eladási árát bruttó 14.800.000,- Ft (ÁFA mentes, beépített terület) összegben határozta meg.
- Az önkormányzat az ingatlanokat – a mindenkor hatályos építési szabályzatnak és építéshatósági előírásoknak megfelelő – beépítés céljából értékesíti. Az ingatlanokon kizárólagosan a ZÉSZ szerinti épület elhelyezésére kerülhet sor. Az ingatlan beépítésre szánt, Lf falusias lakóövezet rendeltetésüként szabályozott, a beépítési feltételeket a ZÉSZ tartalmazza.
- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott összes vételár.
- Az ingatlanok értékesítése a pályázat és a pályázati tárgyalás alapján a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére történik.
- A pályázaton való részvétel biztosíték adásához van kötve, melyet az ajánlat benyújtásával egyidejűleg kell az ajánlattevőnek a kiíró rendelkezésre bocsátani. A pályázati biztosíték mértéke az induló bruttó vételár 10 %-a, azaz összesen 3.842.200 forint.
- Az infrastruktúra fejlesztés költségeit az önkormányzat nem kívánja viselni, azt áthárítja a vevőre, az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pld. útépitési feladatok, közművek biztosítása, közmű kiváltás, vagyonsvédelem) 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 fentiek érdekében a pályázónak telepítési tanulmánytervet kell benyújtania a pályázat mellékleteként. A telepítési tanulmányterv elkészítésére a Méptv. 92.§. (3) bekezdésében és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. mellékletben foglaltak az irányadók, az alábbi minimális tartalommal:

A telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

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

- A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet.
- A Nekeresdi utca, 70. sz. ingatlantól a Virágzó mező utcáig húzódó, ~270 m hosszúságú szakaszának útépítési és kapcsolódó csapadékvíz-elvezetési, továbbá vezetékes betáplálású közvilágítási tervdokumentációját.
- 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.
- A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
- A pályázaton nyertes ajánlattevő által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról és a településrendezési szerződés megkötéséről Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése dönt.
- 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 közművek ingyenes átadása során keletkező ÁFA fizetési kötelezettséget az átadó viseli.
- Az adásvételi szerződés aláírására eredményes pályázat esetén az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül kerül sor.
Az adásvételi szerződés hatálybalépésének együttes feltételei:
 1. az államot az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásáról vagy nem gyakorlásáról szóló nyilatkozat megléte, melynek beszerzése érdekében az Önkormányzat eljár, vagy a jogosult hallgatása esetén a jogszabályi jogvesztő határidő eltelte és
 2. a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által jóváhagyott településrendezési szerződés mindkét fél általi aláírása.
- A vevő a vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül, egy összegben köteles kifizetni. A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, az önkormányzat bankszámlájára történő befizetéssel vagy banki átutalással történhet.
- Az önkormányzat a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Az önkormányzat a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére kiköti az elállási jogát.
- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.
- Az önkormányzat az ingatlanokat a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül birtokba adja.
- A vevő a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat az ingatlanokon.

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

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

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

Pályázati ajánlat

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

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

Pályázati biztosíték

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

A pályázati biztosítékot ZMJV Önkormányzata OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára kell befizetni. Az összeg eredményes pályázat esetén előlegnek minősül és a vételárba beszámításra kerül. Nem nyertes pályázó részére az általa befizetett pályázati biztosíték az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül, kamatmentesen visszajár. Szintén 15 napon belül kamatmentesen visszafizeti a kiíró a pályázati biztosítékot a pályázóknak akkor, ha a pályázati felhívást visszavonja, a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, vagy a közgyűlés a telepítési tanulmánytervet nem fogadja el.

Pályázat beadásának határideje: 2025. május 07. 10:00 óra

Helve: ZMJV Polgármesteri Hivatal II. em. 211. szoba
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

Módja: Személyesen vagy postai úton

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a megadott címre beérkezik. A késve érkezett ajánlatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

Pályázat bontásának időpontja: 2025. május 07. 10:00 óra

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

A pályázat bontása - külön meghívó nélkül - a megjelent pályázók jelenlétében történik.

Pályázati tárgyalás időpontja: 2025. május 07. 10:15 óra

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

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

Hiánypótlás esetén:

Pályázati tárgyalás időpontja: 2025. május 12. 10:00 óra

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

A pályázat eredményének megállapítása:

A pályázat *eredményhirdetése* a pályázati tárgyalás befejezésével történik.

Regisztráció

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

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

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

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

A bontás alkalmával megállapításra kerül, hogy mely ajánlatok érvényesek, illetve érvénytelenek és mely ajánlatok esetében szükséges hiánypótlási felszólítás. A pályázati tárgyaláson csak az az ajánlattevő vehet részt, akinek ajánlatát a kiíró nem minősítette érvénytelennek.

Érvénytelen az ajánlat, ha

- az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
- a pályázati biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta a kiíró rendelkezésére, vagy annak befizetését nem igazolta,
- az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírás tartalmi, formai feltételeinek,
- az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza,
- az ajánlat hiánypótlást követően sem felel meg a pályázati kiírás tartalmi, formai feltételeinek,
- a pályázati felhívásban megadott induló vételárnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz.

Ha a beérkezett vagy a pályázati tárgyalás (licit) során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást vezető személy a nyertes ajánlattevőt sorsolással állapítja meg.

Licit tárgya: az ingatlanok eladási ára.

Az induló licit ár a benyújtott pályázatokban megajánlott legmagasabb vételár. A licit lebonyolítása során az ajánlatokat mindkét ingatlanra vonatkozóan legalább a licitet levezető személy által meghatározott összeggel kell emelni.

Az eljárás nyertese a legmagasabb vételárat ajánló pályázó.

Az ajánlattevők az ajánlatukhoz az elbírálástól számított 30 napig kötve vannak. Az adásvételi és a településrendezési szerződés elkészítéséről ZMJV Polgármesteri Hivatala gondoskodik.

Amennyiben a pályázat nyertese valamely okból visszavonja vételi szándékát az ajánlati kötöttség ideje alatt, vagy nem köti meg az adásvételi szerződést a meghatározott határidőn belül, a pályázati biztosítékot elveszíti és a kiíró döntése szerint helyébe a pályázat 2. helyezettje lép.

A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, a helyszíni megtekintésre időpontot egyeztetni, illetve a pályázati ajánlatot benyújtani ZMJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya (Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19. II. emelet) 211. sz. irodájában (Telefon: 92/502-100/202) lehet.

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

Zalaegerszeg, 2025. április 22.

Balaicz Zoltán

polgármester