



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474

..... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2019. július 19-i rendkívüli ülésére

**Tárgy:** A Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 15465/9 hrsz-ú ingatlan értékesítése

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:** Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
Oláh Gábor vezérigazgató

**Egyeztetve:** Műszaki Osztály

**Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot  
Ellenőrző Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**A közgyűlésre meghívást kap:** Oláh Gábor vezérigazgató  
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

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

Közgazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

***Tisztelt Közgyűlés!***

Kaptur Zoltán egyéni vállalkozó (székhely: 8945 Bak, Fenyősalja u. 29.) a Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 15465/9 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 8020 m<sup>2</sup> területű ingatlanra vonatkozó telekvásárlási kérelemmel fordult az önkormányzathoz. Az ingatlan tulajdoni lapja az előterjesztés 2. melléklete, az ingatlan elhelyezkedését bemutató változási vázrajz az előterjesztés 3. melléklete.

Kaptur Zoltán egyéni vállalkozó 1993. óta folyamatosan működő, széles választékú, minőségi földmunka szolgáltatást kínáló vállalkozó. Az elmúlt 25 év alatt folyamatosan fejlesztette, bővítette gépparkját, így professzionális és hatékony földmunka gépek állnak rendelkezésre széles választékban. Telephelye Zala megyében, Bakon található. A megvásárolni kívánt zalaegerszegi ingatlanon szeretné kialakítani az új telephelyét irodával, szerviz műhellyel. A felépítendő telephelynek minden szempontból megfelelő helyszíne lenne a Tudományos és Technológiai Parkban található, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező zalaegerszegi 15465/9 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 8020 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

Az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok értékesítése esetén tekintettel kell lenni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) tulajdonjog átruházásra vonatkozó rendelkezéseire is.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár (bruttó 25.000.000,- Ft) feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – néhány kivételtől eltekintve - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 18. § (2) bekezdése alapján a Tudományos és Technológiai Park területén a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. kizárólagos jogosultként végzi a vagyongazdálkodással összefüggő valamennyi feladatot, így az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati eljárást is lebonyolítja.

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. független ingatlanforgalmi szakértővel elvégeztette a zalaegerszegi 15465/9 hrsz-ú ingatlan értékbecslését. A 2019. június 24. napján kelt értéklap az előterjesztés 4. mellékletét képezi. Az értékbecslés alapján az ingatlan fajlagos értéke 3.500,- Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>, azaz a 8020 m<sup>2</sup> területű ingatlan forgalmi értéke 28.070.000,- Ft+ÁFA, összesen bruttó 35.648.900,- Ft. Az ingatlan forgalmi értéke a „Zalaegerszeg Északi Ipari Park feltárása és közműekkel való ellátása” című TOP-6.1.1.-15-ZL1-2016-00001 azonosítószámú projekt keretében megvalósult közművesítéssel került meghatározásra.

A vagyonrendelet 21. § (1) bekezdés 2. pont c) alpontja szerint 25.000.000,- Ft egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános (indokolt esetben) zártkörű) pályáztatás keretében jár el.

Az önkormányzat a pályázaton való részvételt biztosíték adásához köti, amelynek összege a bruttó induló ár 5 %-a (1.782.445,- Ft). A pályázati ajánlat érvényességének feltétele a pályázati biztosíték befizetése. A befizetett biztosíték a megkötött adásvételi szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.

A benyújtott pályázatok bírálati szempontja a megajánlott legmagasabb összegű vételár. Eredményes pályázati eljárás esetén a nyertes ajánlattevővel adásvételi szerződés aláírására kerül sor.

Az ingatlan birtokba adására az adásvételi szerződés hatályba lépésével egyidejűleg, a tulajdonba adásra a teljes vételár megfizetését követően kerül sor.

A teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti a foglaló megtartása mellett az elállás jogát a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.

A vételár 100%-a – melybe a befizetett pályázati biztosíték foglalóként beszámít – az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül esedékes. Ajánlattevő ajánlatában a vételár megfizetésére az itt meghatározottnál kedvezőbb ajánlatot is tehet.

Az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás az előterjesztés 1. melléklete.

Kérem a T. Közgyűlést, szíveskedjen dönteni a zalaegerszegi 15465/9 hrsz-ú ingatlan nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítéséről.

#### **Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése nyilvános pályázat útján építési telekként kívánja értékesíteni a zalaegerszegi 15465/9 hrsz-ú, 8020 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlant.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan induló eladási ára 28.070.000,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 35.648.900,- Ft.

A közgyűlés hozzájárul, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vagyongazdálkodási joga törlésre kerüljön.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó nyilvános pályázati felhívást a közgyűlés az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A közgyűlés felkéri a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a pályázati felhívás – szükség szerint ismételt - megjelentetéséről gondoskodjon.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert eredményes pályázati eljárás esetén az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** a pályázat első kiírására: 2019. július 31.

az adásvételi szerződés aláírására: az eredményhirdetést követő 30 nap

**Felelős:** felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató  
Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2019. július 15.

  
**Balaicz Zoltán**  
polgármester *h.*



## Pályázati felhívás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános pályáztatás útján építési telekként kívánja értékesíteni az alábbi ingatlant:

Megnevezés	Terület	Nettó érték (induló ár) összesen	Bruttó érték (induló ár) összesen
a zalaegerszegi 15465/9 hrsz-ú, beépítetlen terület megnevezésű, 8020 m <sup>2</sup> területű ingatlan	8020 m <sup>2</sup>	28.070.000,- Ft	35.648.900,- Ft

A pályázatokat „15465/9 hrsz ” jellegével, zárt borítékban lehet benyújtani.

A meghirdetett ingatlan Zalaegerszegen, a Tudományos és Technológiai Park területén helyezkedik el, a közműekkel való ellátása megoldott. A zalaegerszegi 15465/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. Az ingatlan forgalmi értéke a „Zalaegerszeg Északi Ipari Park feltárása és közműekkel való ellátása” című TOP-6.1.1.-15-ZL1-2016-00001 azonosítószámú projekt keretében megvalósult közművesítéssel került meghatározásra.

**A pályázók köre:** Ajánlattételre gazdasági társaságok és egyéni vállalkozók jogosultak.

### **Pályázati feltételek:**

- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt biztosíték adásához köti, amelynek összege a bruttó induló ár 5 %-a, azaz 1.782.445,- Ft. A pályázati ajánlat érvényességének feltétele a pályázati biztosíték befizetése. A befizetett biztosíték a megkötött adásvételi szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A pályázatot benyújtónak cégszerűen aláírt módon kell nyilatkoznia az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltakról, vagyis az átláthatóságáról. A valótlan nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.
- Eredményes pályázat esetén a pályázaton nyertes ajánlattevővel adásvételi szerződés aláírására kerül sor.
- Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az állam elővásárlási jogára tekintettel az adásvételi szerződés csak az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte után lép hatályba.
- A vételár 100%-a – melybe a befizetett pályázati biztosíték foglalóként beszámít – az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül esedékes. Ajánlattevő ajánlatában a vételár megfizetésére az itt meghatározottnál az önkormányzat számára kedvezőbb ajánlatot is tehet.
- A teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti a foglaló megtartása mellett az elállás jogát a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.
- Az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

- A közgyűlés hozzájárul, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vagyionkezelői joga törlésre kerüljön.

### **Pályázati ajánlat**

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- Pályázó elnevezését, székhelyét, cégjegyzékszámát, adószámát, statisztikai számát, képviselője nevét.
- A megvásárolni kívánt ingatlan pontos meghatározását, a pályázó ajánlatát az ingatlan vételárára vonatkozóan, amely a kiinduló vételárnál kevesebb nem lehet. A vételár megfizetésének vállalt határidejét, mely a pályázati felhívásban szereplő időtartamnál hosszabb nem lehet.
- A pályázati biztosíték befizetésének igazolását.
- Nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról, valamint a pályázati feltételek, és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettségek vállalásáról.
- Cégszerűen aláírt nyilatkozatot a szervezet átláthatóságáról az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak szerint.

### **Pályázati biztosíték**

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

A pályázati biztosítékot a ZMJV Önkormányzata OTP Bank Rt-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára kell befizetni. Az összeg eredményes pályázat esetén a vételárba is beszámításra kerülő foglalónak minősül. 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, vagy azt eredménytelennek nyilvánítja.

### **Pályázat beadásának határideje:**

2019. augusztus 16. (péntek) 10,00 óra

### **Helye:**

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

Zalaegerszeg, Sütő u. 4. I. emelet 11. iroda

### **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:**

2019. augusztus 16. (péntek) 10,15 óra

### **Helye:**

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

Zalaegerszeg, Sütő u. 4. I. emelet 11. iroda

A pályázat bontása - külön meghívó nélkül - a megjelent pályázók jelenlétében történik. Az ajánlatok bontását a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt végzi; a bontáson részt vesz a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya egy képviselője, a Műszaki Bizottság, valamint a Gazdasági Bizottság egy-egy tagja. Az ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyv készül.

### **A pályázatok értékelése és eredményének megállapítása:**

A pályázatok értékelését az ajánlatkérő nevében eljáró Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. végzi. Az ajánlatok bontásakor, illetve azt követően az ajánlatok értékelésekor megállapításra kerül, hogy mely ajánlatok érvényesek, és melyek érvénytelenek. A pályázat eredményének megállapításáról a pályázókat a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. írásban értesíti a pályázatok bontását követő 8 napon belül.

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,
- olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton,
- az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírás tartalmi feltételeinek, az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza,
- a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz.

**Pályázat bírálati szempontja:**

A legmagasabb összegű vételár.

**Ajánlati kötöttség:**

Az ajánlattevők az ajánlatukhoz az elbírálástól számított 30 napig, illetve az általuk befizetett pályázati biztosíték visszautalásának napjáig kötve vannak. A győztes pályázó az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést.

Az adásvételi szerződést a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. által megbízott ügyvédi iroda készíti el. Az ügyvédi költség – a nettó vételár 0,4 %-a - a pályázót terheli.

A befizetett pályázati biztosíték a megkötött adásvételi szerződésben foglalónak minősül, és a vételárba beszámításra kerül. Amennyiben a pályázat nyertese valamely okból visszavonja vételi szándékát az ajánlati kötöttség ideje alatt, vagy nem köti meg az adásvételi szerződést a fenti határidőn belül, a pályázati biztosítékot elveszti és a pályázat 2. helyezettje léphet a helyébe az írásbeli értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül.

**Vételár megfizetése:**

- A vevő a vételárat a pályázati felhívásban, az általa tett ajánlatban és az adásvételi szerződésben foglaltak szerint köteles megfizetni.
- A teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti a foglaló megtartása mellett az elállás jogát a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.
- Az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, a helyszíni megtekintésre időpontot egyeztetni a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt., Zalaegerszeg, Sütő u. 4. I. em. 11. sz. irodájában és a 92/510-175-ös telefonszámon lehet.

ZMJV Önkormányzata a pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig indoklás nélkül visszavonhatja, illetve a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

A pályázati felhívás teljes szövege a [www.zalaegerszeg.hu](http://www.zalaegerszeg.hu) internetes oldalon, az önkormányzat hivatalos honlapján megtekinthető.

Zalaegerszeg, 2019. július 19.

**Balaicz Zoltán**  
polgármester

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH Zrt Agrártudás és Környezetvédelmi Főosztály  
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005737823/2019

2019.06.24

Szektor : 63

ZALAEGERSEZEG

Belterület: 15465/9 helyrajzi szám

"címkézés adatai"

LEJÁRÓ

1. Az ingatlan adatai:

ajánlat adatai

móvelési ág/kivett megnevezés/

min.0

terület kat. h.jöv. adatai  
ha m<sup>2</sup> k fillkat. h.jöv. adatai  
m<sup>2</sup> k fill

Kivett beépítetlen terület

0

0020

0,00

0,00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50793/2016.12.09

jogcím: telekalakítás 46523/4/2013.11.22

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSEZEG MEGYEI JÓZSEF VÁROSI ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8900 ZALAEGERSEZEG Komóth Lajos utca 17-19.

törzsszám: 15734453

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50793/2016.12.09

jogcím: - 46523/4/2013.11.22

jogállás: vagyonkezelő

név: ZALAEGERSEZEGI VÁROSPÉLYSÉRTŐ ZRT

cím: 8900 ZALAEGERSEZEG Sütő utca 4. 1/1.

törzsszám: 1106435

0,00

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50793/2016.12.09

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Zalaegerszeg 15465/9 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem  
hazetérhető.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





**I. Értéklap**

A 2019. június 21. kelt megbízásnak megfelelően, helyszíni szemle megtartása és az elvégzett számításoknak megfelelően a zalaegerszegi 15465/9 hrsz-u ingatlan tehermentes 1/1 piaci forgalmi értéke:

**28 070 000,-Ft + ÁFA**

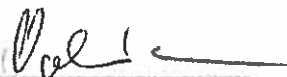
*azaz huszonnyolcmillió-hetvenezer +ÁFA forint*

szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbecslésében 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 értékbecslés a vagyonértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbecslési útmutatóit, a „TEGOVOFA” (The European Group of Valuers of Fixed Assets) vagyonértékelésre vonatkozó európai ajánlásait

Zalaegerszeg, 2019. június 24.

Készítette:



**Markó Csaba**

Ingyanforgalmi szakértő  
értékbecslő

Névjegyzék az: 917/2000  
Váll. szakértői sz: 255102