



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/502-101

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2013. december 19-i ülésére

Tárgy: A LÉSZ Kft. tulajdonában álló telephely hasznosítási terve, különálló közművek koncepciójának kidolgozása, az útcsatlakozás kiépítésének lehetőségei

Előterjesztő: Gyutai Csaba polgármester

Készítette: Pais Kornél ügyvezető igazgató

Egyeztetve: Városfejlesztési és Tervezési Osztály – Czinder Attila

Tárgyalta: Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság
Gazdasági Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
LÉSZ Kft. Felügyelő bizottsága

Közgyűlésre meghívást kap: Pais Kornél ügyvezető Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: Közgazdasági Osztály
Cziborné Vincze Amália sk.

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály –
Zsupanek Péter sk.

Tisztelt Közgyűlés!

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 144/2013. (VII. 18.) sz. határozatának 1. pontjában - az adósságkonszolidáció során fennmaradó összeg gazdaságfejlesztési célokra történő felhasználása keretében - felkérte a LÉSZ Kft. ügyvezetőjét, hogy a cég tulajdonában álló (Kert u. 39. alatti) telephely átfogó hasznosítási tervét készítse el, a különálló közművek koncepcióját dolgozza ki, az útsatlakozás alternatíváit tervezzék meg.

A feladat röviden ismertetve abból áll, hogy az alábbiakban bemutatott telephelyre egy jövőbeni fejlesztési koncepciót felvázolva a telephely infrastruktúráját, útsatlakozását bővítse, illetve a telek (jelenleg egy része osztatlan közös tulajdon) koncepcionális felosztásával - a vállalkozások felmerülő ingatlan-igényét figyelembe véve - kialakítson egy több telekből álló, könnyebben kezelhető és ingatlanpiaci szempontból forgalomképesebb területet.

I. Telephely rövid bemutatása, közművek, útsatlakozás

A LÉSZ Kft. tulajdonában álló Kert u. 39. (hrsz: 3793) alatti telephely a város központjától néhány száz méterre helyezkedik el, jelenleg közúton a Rákóczi útról lehajtva és a Kert utca felől megközelíthető, egy bejárattal rendelkezik.

Három szomszédos ipari terület:

- az E.ON-csoport Kert utcai telephelye,
- egy jelenleg kaszálóként funkcionáló magántulajdonú telephely (3805 és 3806/1 hrsz-ek),
- a Kert utca 41. alatti magánterület (raktárak és üzem),
- valamint a volt állami vasútvonal mentén létesült új (jelenleg a Vágóhid utcáig megépült) elkerülő út, és több mint tíz családi házzal határolt terület mellett található. (lásd: légifotó).

A telephely teljes területe meghaladja a 2 hektárt (21.024 m²), melyen megtalálható a LÉSZ Kft. saját irodaháza (3 szintes), a szükséges kiszolgáló épületrészekkel (tárgyaló, öltözők, mellékhelyiségek), valamint a telephelyen több különálló épület (eltérő funkciókkal, többek között: műhelyek, raktárak, gépjármű mosó, építésvezetői irodák, mellékhelyiségek), valamint kilenc különböző méretű személyautó és teherautó garázs, és egy habarcskeverő telep. Az épületeket saját belső aszfaltos vagy betonozott út köti össze.

A telephely, és az épületek többsége az 1960-as évek végén épült. Említésre érdemesebb, nagyobb volumenű átalakítást, felújítást csak az irodaépületen végeztek a 1990-es évek végén és a 2000-es évek közepén (homlokzatok felújítása, ablakcsere). A telephelyi infrastruktúra két nagyobb fejlesztést élt meg: 2004-ben az udvari világítás újult meg, 2010-ben pedig a telephelyi épületeket összekötő belső gázhálózatot kellett kicserélni, mivel az veszélyessé vált a szivárgások miatt.

A telephely közművezettségére teljes vagy részben közművesített:

- a teljes telephelyen megtalálható a vezetékes ivóvíz ellátottság, a villamos energia (jelenlegi kapacitás: 3x100A), valamint a vezetékes gáz az épületekbe be van vezetve (lekötött kapacitás: 60 m³/h),
- városi csatornahálózatra az irodaépület és az öltöző-mosdók vannak rákötve, a többi épület a telephelyen található derítőt használja.

Az összes felsorolt közműszolgáltatás a Kert utca irányából van a telephelyre bekötve.

Az 1990-es évek közepén a cég tevékenységeinek nagyságrendje és alkalmazottainak száma jelentősen lecsökkent, mivel a több mint 4200 önkormányzati lakás és több mint 400 üzlet nagy részét értékesítették, a volt állami, illetve teljesen önkormányzati épületek társasházzá alakultak. Ugyanakkor a tevékenységi körök megmaradtak, sőt kismértékben bővültek, bővülnek is. A 1960-as években épült telephely azonban már ehhez túl nagyra vált, az épületek egy része megüresedett, kiadó lett.

Megszűnt az önálló gépjármű javító részleg, az üveges műhely, a betonkeverő telep, az építési részleg is kevesebb emberrel és irányítóval dolgozott. Az irodaépületben is csökkent a szellemi alkalmazottak száma. Célszerű megoldás volt akkor az épületek és épületrészek bérbeadással történő hasznosítása. Így az irodaépületben több kisebb cég (még városi tulajdonú cégek is) béreltek irodákat, a telephelyen pedig a tevékenységhez illő vagy ahhoz hasonló vállalkozók jelentek meg, akik jellemzően tevékenységük bővülése miatt kerestek új helyet maguknak. A teljesen kezdő vállalkozók nem voltak jellemzőek, őket jobban vonzotta, a kisebb, de saját tulajdonban történő indulás vagy az időközben megvalósult, kedvező lehetőségeket biztosító inkubátorház-projektek.

Jelenleg a telephelyen 22 db vállalkozás van jelen bérlőként, melyek közül különösen az utóbbi években már nem csak a logisztikai jellegű (raktározás, elosztás), hanem a termelő vagy építőipari jellegű vállalkozások is megjelentek (fémmegmunkáló, könyvkötő, útépítő- és mélyépítő cégek, forgácsoló cég), de pl. zalaegerszegi zenekaroknak is adunk bérbe próbatermet. Így a telephely egy belvároshoz közeli, de jól megközelíthető „kis ipari park” funkcióját kezdte betölteni és töltené be a jövőben is.

II. Telephely felosztási koncepciója, egy részének értékesítése, útsatlakozás kiépítése, közművek koncepciója

A telephelyen van és remélhetőleg lesz is még olyan vállalkozás, aki a jövőben szeretné tevékenységét bővíteni, azonban jelenlegi telepének mérete már arra nem megfelelő.

Gombás János egyéni vállalkozó 2007-ben építette fel a jelenlegi telephelyeként szolgáló részt, mellyel egyidejűleg társtulajdonos lett (korábban egyébként ő is a LÉSZ Kft-től bérelt műhelyeket, illetve jelenleg is bérel egy műhelyt). Tulajdoni hányada jelenleg 3522/20954, azonban a terület csak használati megosztással rendelkezik. A vállalkozó a közeljövőben új megrendelése miatt bővíteni szeretné a telephelyét, de az a jelenlegi területen már nem lehetséges. A vízhálózat közös,

almérővel ellátott. A villamos energia ellátása jelenleg külön mérőórával megoldott, de a mérési hely és a földkábel a LÉSZ Kft. területén halad át.

Ezen kívül a bejárás is a LÉSZ Kft. főbejáratán keresztül történik (lásd mellékelt fotó).

Gombás János vállalkozása magas minőségű fémmegmunkálással foglalkozik. Működési feltételeit jelentősen javítaná egy új kb. 3.000-3.500 (a tárgyalások során már a második megoldás szerint ennél nagyobb mintegy 5.000) négyzetméteres bővítés, melyet úgy tudna csak kivitelezni, ha a jelenleg a LÉSZ Kft-vel osztatlan közös tulajdont képező területből megvásárolhatna egy, a bővítéshez szükséges részt és rendeznék a különálló közműveket is.

A bővítés logikus iránya a vállalkozó jelenlegi kerítésétől a LÉSZ Kft telephelye felé lenne (a másik oldalon az E.ON telephelye található), itt a jelzett nagyságú területre lenne szüksége, melyet meg kívánna vásárolni. A területen két épület és a habarcskeverő telep is megtalálható.

Emellett a volt vasúti pálya mentén megépült, telephely mögött lévő elkerülő útról is egy külön csatlakozás szükséges, hogy különösen a nagyobb gépjárművekkel könnyebb legyen a bejárás, illetve ez által értékesebb legyen a telephely, továbbá ez a külön telek kialakításának is feltétele. A bejárás jelenleg a LÉSZ Kft. főbejárata felől történik, a telephelyen keresztül. Itt sajnos az út is már eléggé rossz állapotban van, a forgalom viszonylag nagy, ezt felújítani is szükséges lesz. **A különálló útsatlakozás a fejlesztés megvalósítása, valamint a különálló telkek kialakításának elengedhetlen feltétele.**

A jelenlegi rendezési terven feltüntetettek szerint az elkerülő útról az E.ON telephelyén keresztül a Kert utcára kiérő út van betervezve (lásd melléklet). Ez az út - jelenleg – nem létezik, több E.ON telephelyi épület is található a nyomvonalán, illetve maga az áramszolgáltató magántulajdonban lévő telephelye is.

Erről az útról is elképzelhető lenne elviekben (tovább év távlatában) egy csatlakozás a LÉSZ Kft telephelye irányába, azonban mégis azt javasoljuk, hogy a nemrég megépült Budai Nagy Antal utcát a Vágóhid úttal összekötő **elkerülő útról épüljön egy becsatlakozó, feltáró út a telephelyre, melyre mind a Gombás János által kialakításra kerülő telephely, mind pedig a LÉSZ Kft. által készített koncepció alapján a többi területrész is feltárható lesz.**

Az elkerülő útról történő csatlakozás megterveztetésének első változata elkészült, a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Tervezési Osztálya elkészítette a Linakron Mérnöki Kft-vel. Ez a változat jelenleg elsősorban az Gombás János jelenlegi telephelyének útproblémájával foglalkozik. Az új koncepció alapján azonban ennek kisebb módosítása szükséges.

Az elkerülő út mellett jelenleg közműcsatlakozás nincs kiépítve (csupán a közvilágítás csatlakozásai), így hosszabb távon feltétlenül szükséges, hogy a

közművek az út mellett ki legyenek építve (csatorna, ivóvíz, gáz, elektromos energia, csapadékvíz csatorna).

Jelenleg az áram vételezési hely áthelyezésének egyeztetése zajlik az E.ON Áramszolgáltatóval, melynek várhatóan nem lesz kapacitásbeli vagy más akadálya.

III. Felosztásra kerülő területek koncepciója, bérlők áthelyezése

A mellékleten berajzolt vázlat alapján lehetne megvalósítani azt a megosztást melyet első körben a Gombás János vállalkozó igényelt („A” koncepció). A kijelölt területnél figyelembe vettük a jelenleg meglévő épületeket, az azoktól való távolságot, a beépítési korlátozásokat, valamint a minimálisan kialakítható telekméretet is.

Ennél a koncepciónál a jelenleg látókörbe került vállalkozás igényeit vettük figyelembe. A kijelölt területen egy szabadon álló szekciókkal határolt építőanyag tároló és egy raktárépület is van.

Az értékesítésben érintett telekrészen jelenleg három vállalkozásnak adunk bére műhelyt, raktárt és szabadon álló területet is. Két bérlőt akár a telephelyen belül, más részen is el tudnánk helyezni (természetesen közös megállapodás alapján), mivel egy másik helyiség üresen áll (93 m²), egy bérlő pedig 2013. december 1-jével felmondott (110 m²).

A második mellékleten berajzolt vázlat alapján lehetne egy másik megosztást is megvalósítani („B” koncepció), ebben az esetben a várható igények alapján osztanánk meg több részre a területet, ehhez ez a csatlakozó út más megvalósítása szükséges. Ez a változat is foglalkozik a most felmerülő vállalkozás az elsőhöz képest növekvő igényeivel, itt azonban az útcsatlakozás máshol kerülne kiépítésre, mely megfelelne az ő elvárásainak is. Jellemzően a jövőben idetelepülő vállalkozások a 2500-3500 m²-es területeket keresik (a jelenlegi adatok alapján). Természetesen a koncepció lényege, hogy az jövőben még változtatható, az igények alapján.

IV. Költségbecslés, árbevétel, szomszédos területek és további tervezett fejlesztések az értékesítés után

Amennyiben sikeresen megvalósulna az első körben szükséges értékesítés és megosztás, akkor az a LÉSZ Kft. a belső út egy részének elkészítését, ezen kívül a szükséges lenne a jelenlegi bejárat, a meglévő saját belső út, valamint a parkoló a felújítása is. Ezen kívül régebb óta aktuális lenne egy integráltabb vállalatirányítási rendszer bevezetése, a bérlemények és az egyéb nyilvántartások, valamint a jogi információk központosítása, informatikai fejlesztése, amennyiben erre lenne elegendő forrás.

Az értékesítési bevételből ezeket fejlesztési céllal elhatárolnánk.

A terület értékbecslése és a fenti munkák költségének meghatározása:

- jelenlegi igények alapján készített értékbecslés alapján a tervezett bevétel kb. 25.000e Ft.
- Ebből a LÉSZ Kft. könyveiben szereplő nettó értékkel csökkentve (épület amortizációval csökkentett, belső út, vízvezeték, habarcstelep, belső világítás, kerítés és a telekrész nettó értékével nyilvántartási értéke 8.483 eFt), így a realizálható tényleges eredmény várhatóan mintegy 16.500 eFt (Áfa mentes).
- a Linakron Mérnöki Kft által 2134/2013 számon készített vizsgálati dokumentáció költségkalkulációja alapján a kivitelezési, a tervezési és a műszaki ellenőrzés teljes költsége mintegy 51,1 millió Ft + Áfa (részletes kalkuláció csatolva).
- Szakmailag átnézve a kalkulációt, a közművek kiépítésének összegeit valószínű tartjuk, az út és tervezési költségek enyhén túlbecsültek.

A teljes anyag a LÉSZ Kft-hez, valamint a Polgármesteri Hivatal Várostervezési és Fejlesztési Osztályához benyújtásra került.

Figyelembe kell venni továbbá a telephely melletti terület tulajdonosának igényeit is, pozitív hozzáállás esetén őt is be lehet vonni a költségek egy részének viselésébe.

Megkerestük a szomszédos, 3805 és 3806/1 hrsz. számú telephely tulajdonosát (Zalahandel Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.), hogy a telephelyfejlesztésről, illetve a tervezett lépésekről tájékoztassuk. A tulajdonos, Szentmihályi Csaba személyes tárgyaláson úgy nyilatkozott, mindenképpen szeretne részt venni ebben a projektben, mivel az ő, összesen 7.737 m²-es területeit szeretné a jövőben akár saját tevékenységeire (nyomdaipari tevékenységek), akár a terület egy részének vagy teljes értékesítése során hasznosítani. A fentiek miatt igényelné, hogy az ő területrészét is tárja fel az útcsatlakozás. Az utépítésből rá háruló költségeket – természetesen csak a pontos adatok és tárgyalások ismeretében – vállalná.

A fenti adatokból látható, hogy a fejlesztés plusz forrás bevonása nélkül nem valósítható meg.

A ZMJVK 144/2013. (VII.18.) sz. határozatának 1-es pontja alapján az adósságkonszolidációból megtakarításra került összegből a barnamezős vásárlás/fejlesztésre 54 MFt-ot osztottak fel.

Mivel a LÉSZ Kft. alapító okiratának 9. pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

- a) „Az alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik: [...]
- e) olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelynek értéke legalább a 10.000.000.- forintot meghaladja, illetőleg, amelyet a társaság saját tagjával, ügyvezetőjével vagy azok közeli hozzátartozójával, illetve élettársával köt, kivéve, ha az utóbbi szerződés megkötése a társaság szokásos tevékenységéhez tartozik”

Feltehetően a fentiek szerint leírt területfejlesztésekkel, értékesítésekkel kapcsolatos szerződések ezt az összeget meghaladnák, ezért kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fejlesztési koncepcióval kapcsolatosan az alábbi határozati javaslatokról döntést hozni szíveskedjenek.

A *Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság* 158/2013. sz. határozatával a határozati javaslat „B” változatát egyhangúlag– 10 igen szavazattal elfogadásra javasolta a közgyűlésnek azzal a kiegészítéssel, hogy konkrét m² árak kerüljenek ki az anyagból. Az előterjesztést egyhangúlag- 10 igen szavazattal- elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A bizottság döntésének megfelelően az előterjesztésből a konkrét m² árak törlésre kerültek.

A *Gazdasági Bizottság* 215/2013. sz. határozatával a határozati javaslat 1. pontját 8 igen, egyhangú szavazattal támogatta, a határozati javaslat 2. pontjának „A” változatát 8 tartózkodással nem támogatta, a határozati javaslat 2. pontjának „B” változatát 8 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Az *Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság* 241/2013. sz. határozatával 9 igen egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése, mint a LÉSZ Kft. egyszemélyes gazdasági társaság tulajdonosi jogkörét gyakorló szerve, a cég tulajdonában álló 3793 hrsz. telephely fejlesztési koncepcióját a 2. pont szerint támogatja, a tervezett telekmegosztással, Gombás János egyéni vállalkozó, mint vevő részére történő értékesítéssel, valamint a tervezés során kialakuló új belső út, a tervezett felosztásokkal, az elvi koncepcióval és a közművek kialakításával egyetért. Felkéri a LÉSZ Kft. ügyvezetőjét, hogy a szomszédos tulajdonosokkal a szükséges egyeztetéseket folytassa le, az értékesítést és a kialakításokat készítse elő, a vevővel a szükséges tárgyalásokat folytassa le. Tárgyalások után a szerződések tervezetét, a véglegesen kialakuló megosztásokat terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2014. június 30.

Felelős: Pais Kornél a LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója

2.
„A” változat

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az ZMJVK 144/2013. (VII.18.) sz. határozatának 1-es pontja alapján a barnamezős vásárlásra/fejlesztésre elhatárolt összegből a LÉSZ Kft telephelyének (hrsz. 3793) fejlesztéséhez szükséges, az elkerülő út mellé tervezett közművek (közvilágítás, szennyvízcsatorna, ivóvízvezeték, gázvezeték) kiépítését, ennek tervezési és lebonyolítási költségeit támogatja (költségkalkuláció szerinti összeg: 24.650e

Ft+Áfa). A szervizút és útsatlakozások, a belső út kiépítése a LÉSZ Kft. és a szomszédos ingatlan tulajdonosok közös feladata, külön megegyezés alapján. A szükséges telekalakítási tervek, ügyvédi díjak, értékesítés költségei a LÉSZ Kft-t terhelik.

Felelős: Gyutai Csaba polgármester

Határidő: 2014. évi költségvetési rendelet elfogadása

„B” változat

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az ZMJVK 144/2013. (VII.18.) sz. határozatának 1-es pontja alapján a barnamezős vásárlásra/fejlesztésre elhatárolt összegből a LÉSZ Kft telephelyének (hrsz. 3793) fejlesztéséhez szükséges, az elkerülő út mellé tervezett közművek (közvilágítás, szennyvízcsatorna, ivóvízvezeték, gázvezeték) kiépítését, valamint a kialakításra kerülő szervizút és annak vízelvezetését, a tervezési és lebonyolítási költségeiből támogat 31.150e Ft+Áfa összeget. A szükséges telekalakítási tervek, ügyvédi díjak, értékesítés költségei a LÉSZ Kft-t terhelik.

Felelős: Gyutai Csaba polgármester

Határidő: 2014. évi költségvetési rendelet elfogadása

Zalaegerszeg, 2013. december 11.

Gyutai Csaba sk.
polgármester

MELLÉKLETEK



Légifotó 2004-ből, még a vasúttal (forrás: Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.)



Terület az elkerülő út felől)



Gombás János jelenlegi telephelye



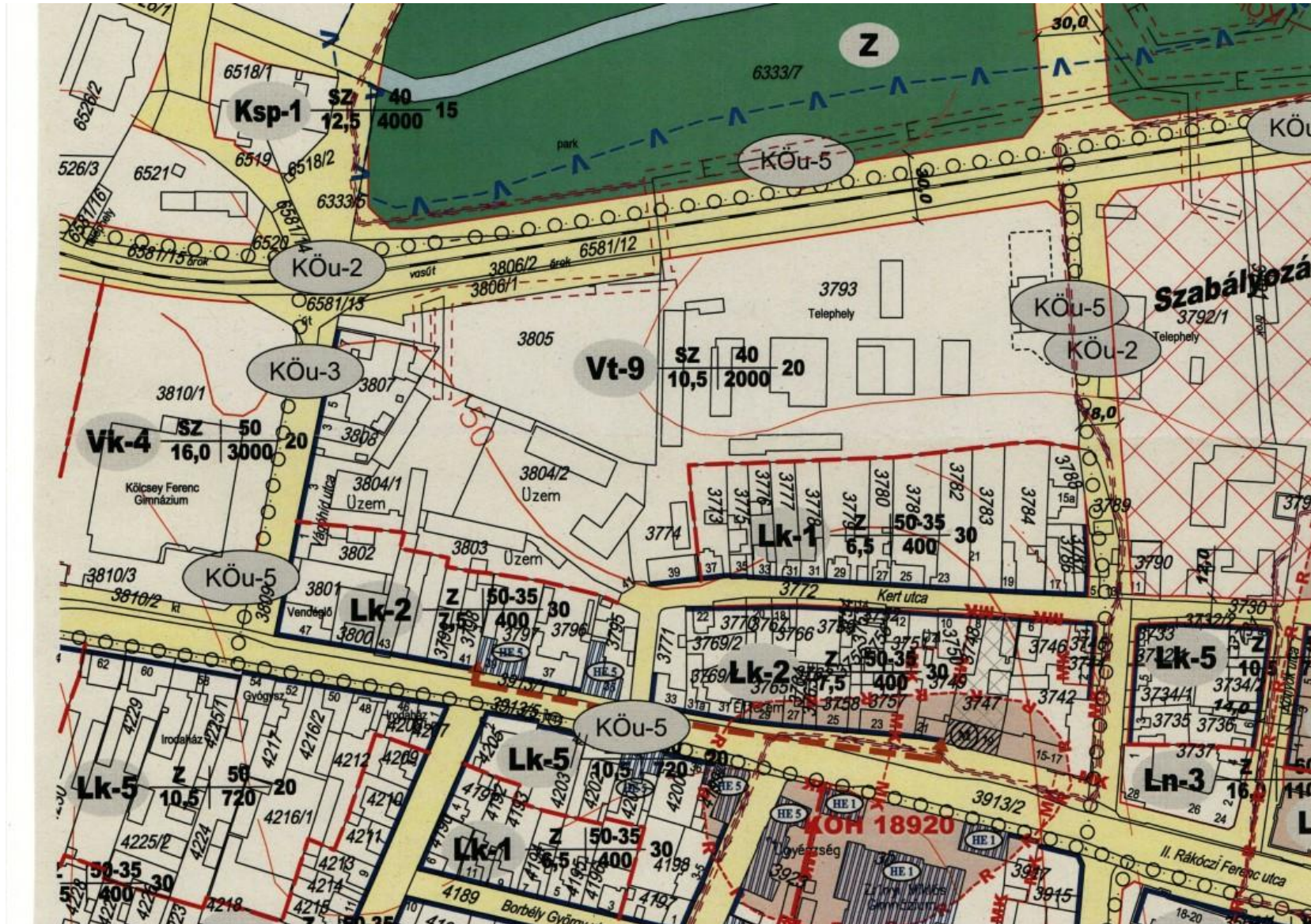
Megosztással érintett telekrész és épület.



Tervezett megosztás „A” (első) változat



Tervezett megosztás „B” változat



Rendezési terv részlete

Vizsgálati dokumentáció, út keresztmetsvény (Linakron Mérnöki Kft.)

Zalaegerszeg, 3793 hrsz.-ú ingatlan (LÉSZ Kft.) területrendezéséhez kapcsolódó közlekedés, és közműellátás
VIZSGÁLATI DOKUMENTÁCIÓ

Msz: 2134/2013

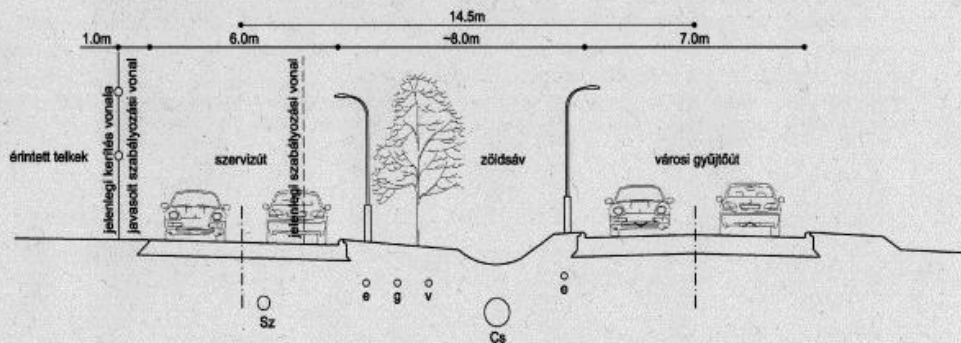


Közműfejlesztés elvi kialakítása

II.4 Útépités, forgalomtechnika

A szervízút építési hossza megközelítően 150m, egy darab egyszerű közúti csatlakozással a telek észak-nyugati részén. Az útburkolat javasolt szélessége az útcsatlakozásnál 7m, a további szakaszokon 6m. Az út burkolata szilárd, aszfalt, vagy útépitési beton legyen.

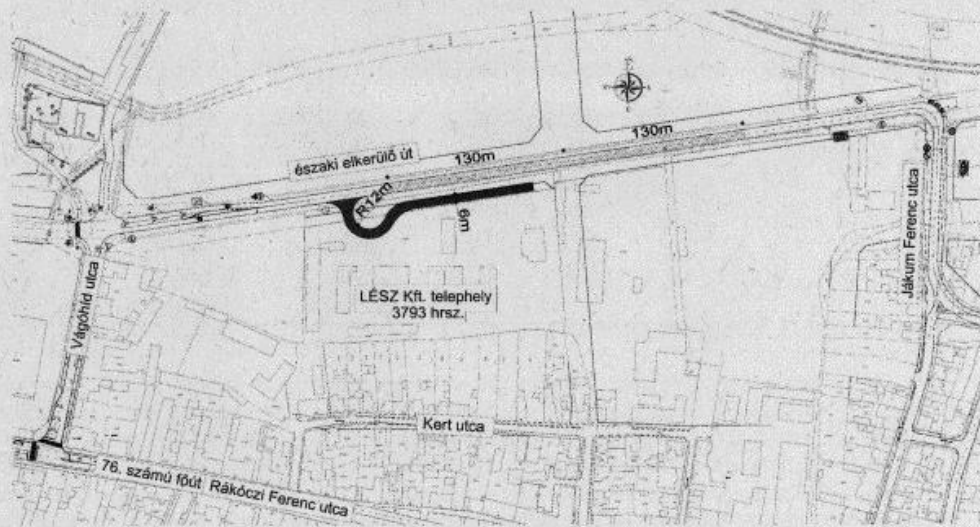
A szervízút a városi gyűjtőúthoz egyszerű delta torkolatú útcsatlakozással kapcsolódik. A kiszolgáló úthoz közvetlenül csatlakoznak az egyes (későbbi) telkek kapubejárói külön igények szerint a későbbiekben, egyéb ütemezés szerint. A szervízút kétirányú forgalmi renddel üzemel. Északi elkerülő úthoz való csatlakozása olyan módon került meghatározásra, hogy a ki-, behajtást a meglévő körülmények, vagy a rendezési terv szerinti előirányzatok a későbbiekben se korlátozzák, vagy akadályozzák. Az elkerülő úton kanyarodó irányok tiltása ennek értelmében nem szükséges, így a célterület mindkét irányból elérhetővé válik.



Javasolt útépitési mintakeresztmetsvény közműelhelyezéssel

II.3 Általános kialakítás

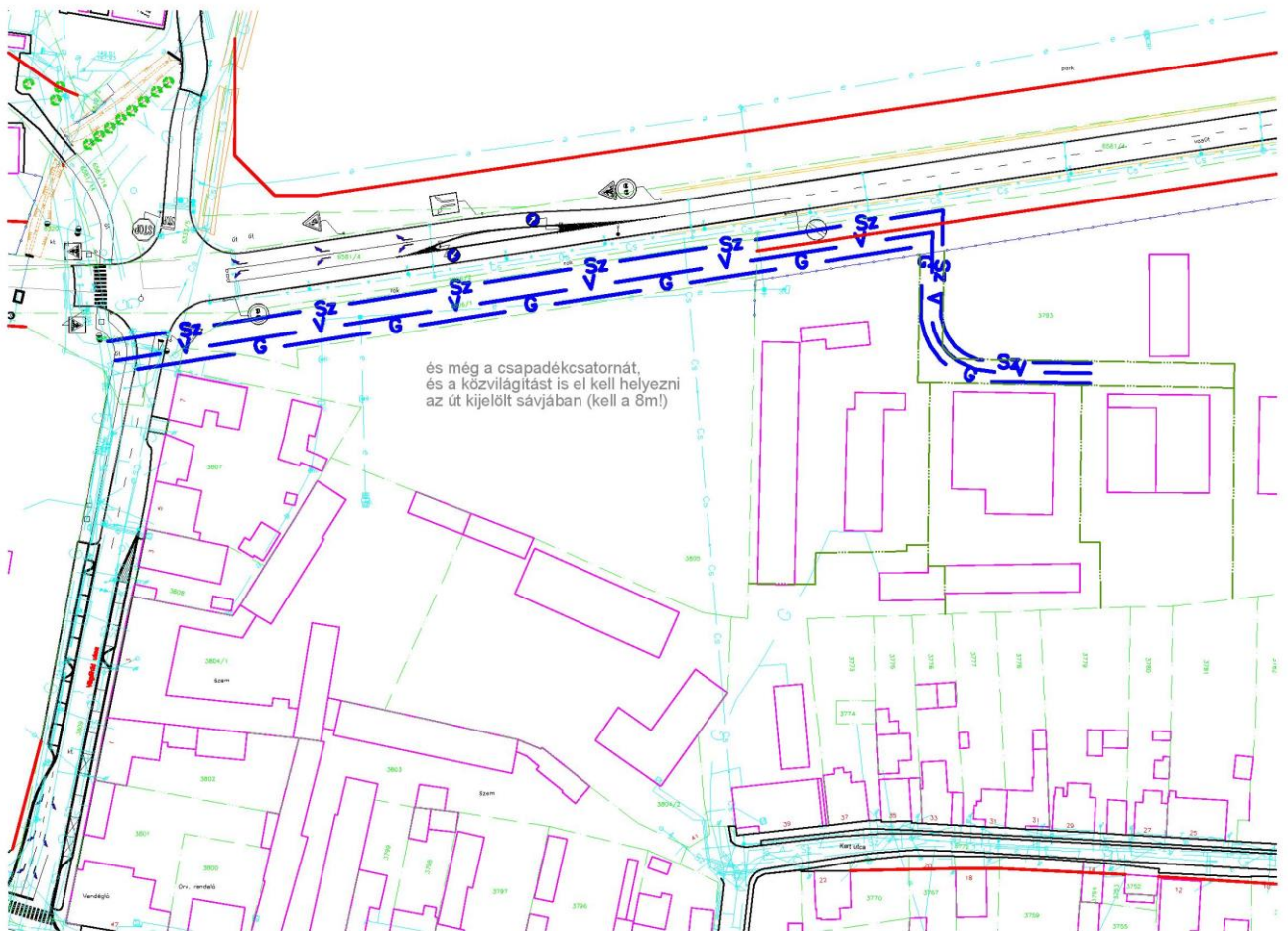
Az építendő **szervízút** funkciója alapvetően a mellette lévő terület feltárása olyan módon, hogy a városi gyűjtőút forgalmát, közlekedésbiztonságát ne befolyásolja kedvezőtlenül, azonban a kíván telekfeltárásokat maximális mértékben ki tudja szolgálni. Az út a meglévő úttal gyakorlatilag párhuzamosan haladna, annak déli oldalán, a közúthoz egyszerű útsatlakozással kapcsolódva. Elhelyezkedése tekintve a terület teljes hosszán épülne, biztosítva minden egyes kialakuló ingatlan kapcsolódását. Közúti csatlakozásának pozícióját a meglévő, és a szabályozási tervben tervezett csomópontok adta lehetőségek határozták meg.



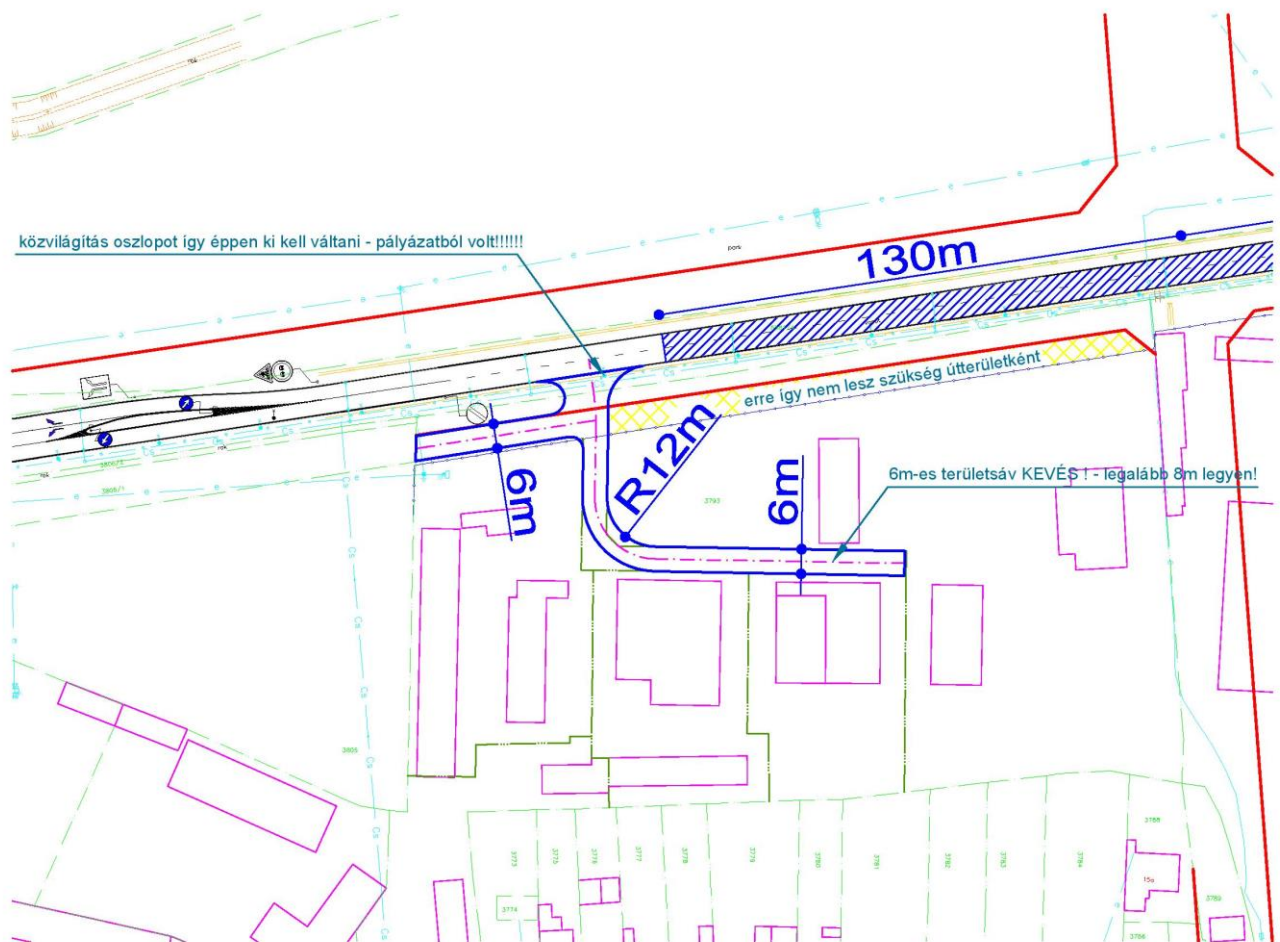
Szervízút elvi kialakítása

A **közműellátás** a meglévő adottságok tükrében a Vágóhid utca felől biztosítható gazdaságosan, mivel a csatlakozási pontok távolsága kisebb, illetve az építéshez területsáv rendelkezésre áll. Míg a Vágóhid utcában lévő közművek ~330m-re találhatóak, a Jákum Ferenc utcából több, mint 500m vezeték kiépítésére volna szükség. A kiépítés a 3806/1 helyrajzi számú ingatlan igénybevételével biztosított.

„B” változat szerinti útcsatlakozás megvalósíthatósága (Linakron Mérnöki Kft.)



Útcsatlakozás megvalósíthatósága (Linakron Mérnöki Kft.)



Költségkalkuláció (első változat) (Linakron Mérnöki Kft.)

Zalaegerszeg, 3793 hrsz.-ú ingatlan (LÉSZ Kft.) területrendezéséhez kapcsolódó közlekedés, és közműellátás
VIZSGÁLATI DOKUMENTÁCIÓ

Msz: 2134/2013

III. Költségkalkuláció

Kivitelezési költségek:	
Szervizút, és útcsatlakozása, továbbá az út vízelvezetése ~1100m ²	27 500 000 Ft
Közvilágítás kiépítése a szervizút mellett ~140m	2 450 000 Ft
Szennyvízcsatorna építése ~330m	8 250 000 Ft
Ivóvízvezeték építése ~330m	5 775 000 Ft
Gázvezeték építése ~330m	5 775 000 Ft
Összesen nettó:	49 750 000 Ft
27% ÁFA	13 432 500 Ft
Összesen bruttó:	63 182 500 Ft
Tervezési költségek (engedélyezési és kiviteli tervekre):	
Településrendezési terv módosításának tervezői költsége	300 000 Ft
Útépítési tervek (útcsatlakozás, szervizút, továbbá annak csapadékvíz-elvezetése), generáltervezés - részletes geodéziai beméréssel, talajmechanikai szakvélemény készítésével a teljes tervezési szakaszon (út és közműépítés területén is)	600 000 Ft
Közvilágítási terv a szervizút mellett	200 000 Ft
Szennyvízcsatorna terve	250 000 Ft
Ivóvíz vezeték terve	250 000 Ft
Gázvezeték terve	250 000 Ft
Összesen nettó:	1 850 000 Ft
27% ÁFA	499 500 Ft
Összesen bruttó:	2 349 500 Ft
Lebonyolítás	
Műszaki ellenőrzés a kivitelezés teljes időtartama alatt	550 000 Ft
Összesen nettó:	550 000 Ft
27% ÁFA	148 500 Ft
Összesen bruttó:	698 500 Ft
Tervezési+lebonyolítási+kivitelezési költségek (az eljárási díjak nélkül)	
Nettó:	52 150 000 Ft
27% ÁFA	14 080 500 Ft
Bruttó:	66 230 500 Ft

Az előzetes költségbecslés **nem tartalmazza** az engedélyezési eljárások során felmerülő hatósági és szakhatósági eljárási díjakat, továbbá az eljárások során a szakhatóságok, vagy egyéb közreműködők által előírt önálló terveket (pl. hatásvizsgálatok, zajvédelmi terv, talajvédelmi terv, telekalakítási terv, stb.)

A költségkalkuláció nem tartalmazza továbbá a telekalakítások, illetve a telekvásárlás költségeit.

Költségkalkuláció (áttervezett útcsatlakozással) (Linakron Mérnöki Kft.)

Kivitelezési költségek:	
Szervizút, és útcsatlakozása, továbbá az út vizelvezetése ~1050m ²	31 500 000 Ft
Közvilágítás kiépítése a szervizút mellett ~160m	2 800 000 Ft
Szennyvízcsatorna építése ~300m	7 500 000 Ft
Ivóvízvezeték építése ~300m	5 250 000 Ft
Gázvezeték építése ~300m	5 250 000 Ft
Összesen nettó:	52 300 000 Ft
27% ÁFA	14 121 000 Ft
Összesen bruttó:	66 421 000 Ft

Tervezési költségek (engedélyezési és kiviteli tervekre):	
Településrendezési terv módosításának tervezői költsége	300 000 Ft
Útépítési tervek (útcsatlakozás, szervizút, továbbá annak csapadékvíz-elvezetése), generáltervezés - részletes geodéziai beméréssel, talajmechanikai szakvélemény készítésével a teljes tervezési szakaszon (út és közműépítés területén is)	700 000 Ft
Közvilágítási terv a szervizút mellett	200 000 Ft
Szennyvízcsatorna terve	250 000 Ft
Ivóvíz vezeték terve	250 000 Ft
Gázvezeték terve	250 000 Ft
Összesen nettó:	1 950 000 Ft
27% ÁFA	526 500 Ft
Összesen bruttó:	2 476 500 Ft

Lebonyolítás	
Műszaki ellenőrzés a kivitelezés teljes időtartama alatt	600 000 Ft
Összesen nettó:	600 000 Ft
27% ÁFA	162 000 Ft
Összesen bruttó:	762 000 Ft

Tervezési+bonyolítási+kivitelezési költségek (az eljárási díjak nélkül)	
Nettó:	54 850 000 Ft
27% ÁFA	14 809 500 Ft
Bruttó:	69 659 500 Ft

Felügyelő bizottsági jegyzőkönyv

5-5/2013

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ KFT (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2013. október 1-én.

Jelen vannak: Marton Viktor FB elnök
Novák Boglárka FB tag
Drávecz-Egyed Enikő FB tag
Pais Kornél LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
Vargáné Horváth Piroska LÉSZ Kft gazdasági vezetője

Napirendi pontok:

1. A LÉSZ Kft tulajdonában álló telephely átfogó hasznosítási terve c. előterjesztés megtárgyalása.

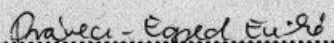
Az ügyvezető köszöntötte az FB ülés résztvevőit, s tájékoztatta a tagokat a közgyűlés elé kerülő anyag elkészítésének előzményeiről. Elmondta, hogy a telephelyen tulajdonnal rendelkező vállalkozótól érkezett megkeresés az ingatlan egy részének megvásárlására. Az elképzelés a város gazdaságfejlesztési koncepciójával is találkozott, mely szerint a helyi kisebb vállalkozások támogatása élvez prioritást. A fejlesztéssel egyidejűleg megoldható lenne a terület megosztása, útcsatlakozás kialakítása és így a közös tulajdon megszüntetése. Az értékesítésből származó bevételből a LÉSZ Kft. a telephelyen szükséges infrastrukturális fejlesztéseket meg tudná valósítani.

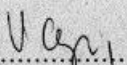
6/2013. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. tulajdonában álló telephely átfogó hasznosításáról készült javaslatban foglaltakkal egyetért, azzal a feltétellel, hogy az értékesítés bevételeit fejlesztési célra lehet felhasználni.

k.m.f.


.....
Marton Viktor FB elnök


.....
Drávecz-Egyed Enikő jkv. hitelesítő


.....
Vargáné Horváth Piroska jkv. vezető