



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105, fax: 92/311-474
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2017. március 9-i ülésére

Tárgy: Zalaegerszeg 0159/16 hrsz-ú (volt Nyírfa Csárda) ingatlan hasznosítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály

Pass Edina vagyongazdálkodási referens

Egveztetve:

Schwáger Konráddal

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közyűlésre meghívást kap:

Schwáger Konrád
8900 Zalaegerszeg, Bazitai u. 111.

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

Közygazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Schwáger Konrád és a Városi Tanács VB. 1988. április 1-jén bérleti szerződést kötött – műterem céljára – a Városi Tanács VB. Művelődésügyi Osztály kezelésében lévő, Zalaegerszeg-Bazita városrészben található, volt „Nyírfá Csárda”, természetben a Zalaegerszeg 0159/16 hrsz-ú – kivett csárda megnevezésű, 1949 m² nagyságú – ingatlan épületére vonatkozóan.

ZMJV Polgármesteri Hivatalának Műszaki Osztálya 2015. június 18-án helyszíni szemlét tartott, amelynek alapján megállapította, hogy az ingatlant életvitelszerűen használják. Schwáger Konrád (továbbiakban: Bérelő) 2010. 08. 19. óta családjával már bejelentetten él ott.

A Bérelő és a Városi Tanács VB. Művelődésügyi Osztály (továbbiakban: Bérbeadó) között létrejött, 19.546-3/1988.VI. számú, 1988. április 1-jén kötött bérleti szerződés (továbbiakban: szerződés) 2./ pontja értelmében „...*Szerződő felek a bérleti díjat – figyelembe véve az épület kedvezőtlen műszaki állapotát – 210,- Ft/m²/évben állapítják meg. A bérlemény 50 m², éves bére 10.500,- Ft. ... Bérleti díjat a bérbevevő évente két alkalommal előre (január 15-ig és július 15-ig) utalja át a Városi Tanács Költségvetési elszámolási számlájára...*”

A szerződés 3./ pontja alapján „*Bérbeadó hozzájárul, hogy a bérelő a szükséges hatósági engedéllyel az épületet felújítsa, közművesítse. ... Bérbeszámítani csak a Művelődésügyi Osztály műszaki ellenőre által felülvizsgált, számlával igazolt költségeket lehet. Bérbevevő mindaddig bérleti díjat nem fizet, amíg a felújításra fordított összeg le nem jár.*”

ZMJV Polgármesteri Hivatalának Műszaki Osztálya a szerződés 3./ pontja értelmében, a helyszíni szemlét követően kérte a Bérleőt, hogy az épület felújítására fordított, a Művelődésügyi Osztály műszaki ellenőre által felülvizsgált költségeket és a bérleti díj megfizetéséről szóló számlákat osztályuk részére megküldeni szíveskedjen.

Tekintettel arra, hogy Bérelő többszöri megkeresésükre sem igazolta a ráfordítási költségeket, valamint a bérleti díj megfizetését, ezért a szerződés 4./ pontja alapján - mely szerint a bérleti szerződést a felek felmondással csak a tárgyévet megelőző év december 31. napjával mondhatják fel (egy éves felmondási idő) - ZMJV Önkormányzata 2015. november 17-én, 2016. december 31-i hatállyal a bérleti szerződést felmondta.

A felmondás következményeinek rendezése érdekében az Önkormányzat egyezségi ajánlatot tett Schwáger Konrádnak. Az ajánlat szerint – tekintettel arra, hogy a Bérelő a bérbeadás óta nem fizetett bérleti díjat, a ráfordításait nem igazolta, valamint arra, hogy az ingatlant az eredeti rendeltetésétől eltérő módon használja – az Önkormányzat az elmaradt bérleti díjat elengedi annak fejében, hogy a Bérelő a ráfordításainak megtérítését nem igényli az Önkormányzattól. Ezt követően az ingatlant a Bérelő továbbra is bérelheti, amelynek bérleti díja 71.120,- Ft/hó lenne. Az ajánlat tartalmazta azt is, hogy amennyiben az Alsóerdő fejlesztése miatt az Önkormányzatnak szüksége lesz az ingatlanra, úgy a Bérelő köteles azt 90 napon belül elhagyni.

Dr. László Zoltán ügyvéd – mint a Bérelő meghatalmazottja – 2016. szeptember 15-én kelt válaszlevelében kérte, hogy ügyfele az ingatlant, amennyiben lehetősége van, megvásárolhassa, vagy 5 éves határozott időtartamra tovább bérelhesse lakásként, amely idő alatt az ingatlanra fordított (6.700.000,- Ft) még le nem lakott ráfordításait lelakja, viszont a 90 napos felmondási időt nem fogadja el. Schwáger Konrád vállalta volna azt is, hogy kiköltözik az ingatlanból az elszámolással egyidejűleg.

A felek közötti megegyezés, valamint a volt „Nyírf Csárda” jövőbeni hasznosítása érdekében az Önkormányzat – a 2016. októberében Schwáger Konráddal folytatott személyes egyeztetés alapján – 2016. november 28-án Szántner János igazságügyi szakértőtől megrendelte az ingatlanra vonatkozó, értéknövelő beruházások kimutatását tartalmazó szakértői anyag elkészítését. Felek a szakértői díj összegét 50-50%-ban viselték.

Schwáger Konrád 2016. december 31-én lejáró bérleti szerződése miatt az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján polgármesteri hatáskörben 2017. január 01. - 2017. március 31. közötti határozott időszakra bérleti szerződés került megkötésre.

A lakásként használt épület fizetendő bérleti díja – a költségelvű bérlakások fajlagos díja alapján – bruttó 33.650,- Ft/hó összegben lett meghatározva.

A 2016. december 21-én készült szakértői véleményben az értéknövelő beruházás: 8.272.000,- Ft (142.350,- Ft/m²) összegben, az ingatlan becsült forgalmi értéke 13.600.000,- Ft összegben került meghatározásra. A szakvélemény alapján megállapítható, hogy az eredeti 52 m² nagyságú építményhez 33 m² bővítmény került hozzáépítésre, valamint a Bérlő 1.500.000,- Ft értékben engedély nélküli melléképületeket épített. (1. melléklet)

A szakértői anyag tartalmát és elfogadhatóságát ellenőrizve ZMJV Polgármesteri Hivatalának Műszaki Osztálya az 1988-as engedélyezési terv alapján elkészítette a költségbecslést az ingatlan átalakítási munkáira, és a 2016. évi árszinten számolva ennek összegét bruttó 3.507.029,- Ft összegben határozta meg. Az 1988-as árszintre visszavetítve ez 92.748,- Ft összegnek felelt meg. (2. melléklet)

Felek a költségbecslés alapján megállapodnak, hogy a Bérlő által végzett értéknövelő beruházások költségét „lelakottnak” tekintik, így – amennyiben a T. Közgyűlés a bérleti szerződés megkötéséhez hozzájárul – a jelen előterjesztés határozata alapján kötnek szerződést, és annak alapján határozzák meg a Bérlő és a Bérbeadó jogait és kötelezettségeit.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról (ZÉSZ) szóló 13/2008. (IV.25.) számú rendelete szerint a Zalaegerszeg 0159/16 hrsz-ú ingatlan Z jelű zöldterület rendeltetésű, beépítésre nem szánt terület. A zöldterületen lakóépületet elhelyezni, illetve a meglévő épület rendeltetését lakóépületté átminősíteni a hatályos jogszabályok alapján nem lehetséges.

A ZÉSZ módosítása – zöldterületből lakóterületté történő átminősítés – a terület hosszú távú turisztikai fejlesztési elképzelései alapján nem javasolt, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bekezdése alapján nem is lehetséges. Az Étv. kimondja, hogy újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkenhet. Tehát új lakóterület kijelölésével annak megfelelő mértékű beépítésre nem szánt terület kijelölése szükséges.

Az Étv. szintén kimondja, hogy a települések beépítésre szánt területe csak olyan terület-felhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Mivel Zalaegerszegen jelenleg bőven van olyan beépítésre szánt lakóterület, melyet még nem építettek be, ezért az átminősítést a településrendezési eszköz államigazgatási véleményezési eljárása során megindokolni nem tudnánk.

Fentiek alapján az ingatlan rendeltetés-módosítása a rendezési terv folyamatban lévő felülvizsgálata során nem javasolt.

Az előzőekben leírtak alapján **az ingatlan lakásként történő bérbeadására nincs lehetőség, a bérleti szerződés nem lakás célú helyiség bérbeadására köthető meg. Az ingatlan értékesítése az Önkormányzatnak nem áll szándékában.**

Schwáger Konrád 2017. február 9-én kelt levelében az épület öt éves időtartamra történő bérletét kérte. A bérleti szerződés megkötését megelőzően a műszaki állapotfelméréshez hozzájárul, vállalja, hogy az épület műszaki állapotfelmérésnek megfelelő állapotát a bérleti szerződés időtartama alatt fenntartja, vállalja továbbá az Önkormányzat helyett a tulajdonost terhelő kötelezettségek teljesítését. Mindezeket figyelembe véve **Bérlő az általa még elfogadhatónak ítélt bérleti díjra 33.650,- Ft/hó összegű ajánlatot nyújtott be, melyben Önkormányzat helyett vállalja a tulajdonost terhelő kötelezettségek teljesítését.** (3. melléklet)

Tekintettel arra, hogy a ZÉSZ alapján az ingatlan lakássá történő átminősítése nem lehetséges, ezért **ZMJVK 262/2011. (XII.21.) számú határozata értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek - 2012. január 1. napjától alkalmazandó - bérleti díja alapján 1.100,- Ft/m²*85 m², azaz 93.500,- Ft+ÁFA, összesen bruttó 118.745,- Ft az ingatlan bérleti díja.**

A Vagyondirektív 21.§ (1) bekezdés 2. b) pontja alapján 10 millió forinttól 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a vagyongazdálkodó nyilvános pályáztatás keretében jár el, de a közgyűlés kérelemre, az eset összes körülményének mérlegelése alapján pályáztatás nélkül is eljárhat.

A Vagyondirektív 43. § (2) bekezdése értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek havi alap bérleti díját a közgyűlés határozata (262/2011. (XII.21.) sz. határozat), a Vagyondirektív 2. mellékletében megállapított szempontok és szorzószámok, valamint a rendelet 3/a. és 3/b. mellékletében meghatározott övezetek alapján kell meghatározni.

A Vagyondirektív 43.§ (9) bekezdésében foglaltak szerint az induló bérleti díjat a közgyűlés a rendelet 2. mellékletében meghatározott szempontoktól és szorzószámoktól eltérően egyedi döntéssel is megállapíthatja.

Tekintettel arra, hogy Schwáger Konrád a családjával jelenleg is az ingatlanon lévő épületben lakik, továbbá az 1988. április 1-től 2016. december 31-ig fennállt bérleti szerződés időtartama alatt az épületet jogazda módjára karban tartotta, javaslom az épület pályáztatás nélküli bérbeadását.

Az alternatív határozati javaslatban a B alternatíva az egyedi döntéssel megállapított bérleti díjon történő bérbeadást tartalmazza. Az egyedi bérleti díjjal történő bérbeadás esetén Schwáger Konrád további vállalásokat ajánlott fel, így azt, hogy az épület műszaki állapotfelmérésnek megfelelő állapotot a bérleti szerződés időtartama alatt fenntartja, továbbá az Önkormányzat helyett az ingatlant érintő, a tulajdonost terhelő kötelezettségeket teljesíti.

Kérem a T. Közgyűlést, hogy a fentiek alapján, az alábbi alternatívák közül választással szíveskedjék dönteni a Zalaegerszeg 0159/16 hrsz-ú (volt Nyírfás Csárda) ingatlanon lévő 85 m² alapterületű épület 5 évre szóló bérbeadásáról.

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság

39/2017. sz. határozat:

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 8 igen egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

Műszaki Bizottság

22/2017. sz. határozat

A Műszaki Bizottság a határozati javaslat „A” alternatíváját egyhangúlag- 10 nem szavazattal- nem támogatta.

A határozati javaslat „B” alternatíváját egyhangúlag- 10 igen szavazattal- támogatta.

Gazdasági Bizottság

32/2017. számú határozat

A Gazdasági Bizottság az előterjesztés határozati javaslatának „A” alternatíváját 9 tartózkodással és 1 nem szavazattal nem támogatta, a „B” alternatíváját 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Pénzügyi Bizottság

6/2017. számú határozata

A Pénzügyi Bizottság a határozati javaslat „A” alternatíváját 8 tartózkodás mellett nem támogatta, a „B” alternatívát 8 igen, egyhangú szavazással támogatta, azzal, hogy a vagyongazdálkodás során mutatkozó hiányosságok elkerülése érdekében javasolja a vonatkozó szabályozások és a vagyonyilvántartás felülvizsgálatát.

Kérem, a T. Közgyűlést szíveskedjen dönteni a Zalaegerszeg, 0159/16 hrsz-ú (volt Nyírf Csárda) ingatlan hasznosítása ügyében.

Alternatív határozati javaslat:

„A” alternatíva

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése pályázati eljárás lefolytatása nélkül 2017. április 1. napjától 2022. március 31. napjáig terjedő határozott időre a Zalaegerszeg, 0159/16 hrsz-ú, 1949 m² nagyságú, kivett csárda megnevezésű ingatlanon lévő 85 m² alapterületű épületet bérbe adja Schwáger Konrád 8900 Zalaegerszeg, Bazitai u. 111. szám alatti lakos részére bruttó 118.745,- Ft/hó (93.500,- Ft + 25.254,- Ft ÁFA) bérleti díjért.

A bérleti díj mértéke minden évben az infláció mértékével növelten kerül megállapításra.

A bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg bérlőnek kéthavi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadékot kell fizetnie, melynek összege 237.490,- Ft.

Az ingatlan használatával járó közüzemi költségek megfizetése a bérleti díjon felül a bérlőt terhelik.

Schwáger Konrádnak a jelen bérleti szerződés aláírásáig az ingatlanra fordított költségei tekintetében elszámolási kötelezettség nem keletkezik a bérlő és az Önkormányzat között, a

bérleti szerződésbe bele kell foglalni, hogy a bérlőnek a bérbeadóval szemben további követelése nincs.

A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy ha az Alsóerdő fejlesztése miatt az Önkormányzatnak szüksége lesz az ingatlanra, akkor a bérleti szerződés az Önkormányzat által küldött írásbeli értesítést követő 180. napon megszűnik. Az Önkormányzat a bérlemény közelében szabadidős és rekreációs központot kíván létrehozni. A szabadidős és rekreációs központ használatával járó, az ingatlan használatát esetleg befolyásoló hatások (zaj, forgalomnövekedés, stb.) miatt később kifogás nem tehető.

A bérleti szerződésben a bérlő vállalásaként ki kell kötni továbbá, hogy a Vagyonrendelet XII. fejezetének – nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának speciális szabályaira vonatkozó – rendelkezéseit köteles betartani.

A szerződéskötéshez szükséges az átadáskori állapot felmérése, valamint az épületfeltüntetéshez szükséges változási vázrajz tervezet elkészítése. A Zalaegerszeg 0159/16 hrsz-ú ingatlan állapotfelmérésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket ZMJV Önkormányzata viseli.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a fentieknek megfelelően a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2017. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

„B” alternatíva

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése pályázati eljárás lefolytatása nélkül 2017. április 1. napjától 2022. március 31. napjáig terjedő határozott időre a Zalaegerszeg, 0159/16 hrsz-ú, 1949 m² nagyságú, kivett csárda megnevezésű ingatlanon lévő 85 m² alapterületű épületet bérbe adja Schwáger Konrád 8900 Zalaegerszeg, Bazitai u. 111. szám alatti lakos részére egyedi döntéssel megállapított bruttó 33.650,- Ft/hó (26.496,- Ft + 7.154,- Ft ÁFA) bérleti díjért.

A bérleti díj mértéke minden évben az infláció mértékével növelten kerül megállapításra.

A bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg bérlőnek kéthavi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadékot kell fizetnie, melynek összege 67.300,- Ft.

Az ingatlan használatával járó közüzemi költségek megfizetése a bérleti díjon felül a bérlőt terhelik.

Schwáger Konrádnak a jelen bérleti szerződés aláírásáig az ingatlanra fordított költségei tekintetében elszámolási kötelezettség nem keletkezik a bérlő és az Önkormányzat között, a bérleti szerződésbe bele kell foglalni, hogy a bérlőnek a bérbeadóval szemben további követelése nincs.

A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy ha az Alsóerdő fejlesztése miatt az Önkormányzatnak szüksége lesz az ingatlanra, akkor a bérleti szerződés az Önkormányzat által küldött írásbeli értesítést követő 180. napon megszűnik. Az Önkormányzat a bérlemény közelében szabadidős és rekreációs központot kíván létrehozni. A szabadidős és rekreációs központ használatával járó, az ingatlan használatát esetleg befolyásoló hatások (zaj, forgalomnövekedés, stb.) miatt később kifogás nem tehető.

A bérleti szerződésben a bérlő vállalásaként ki kell kötni továbbá, hogy a Vagyonrendelet XII. fejezetének – nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának speciális szabályaira vonatkozó – rendelkezéseit köteles betartani.

A bérleti szerződésben a bérlő saját vállalásaként kell kikötni az épület műszaki állapotfelmérésnek megfelelő állapotának a bérleti szerződés időtartama alatti fenntartását, továbbá az Önkormányzat helyett az ingatlant érintő, a tulajdonost terhelő kötelezettségek teljesítését.

A szerződéskötéshez szükséges az átadáskori állapot felmérése, valamint az épületfeltüntetéshez szükséges változási vázrajz elkészítése. A Zalaegerszeg 0159/16 hrsz-ú ingatlan állapotfelmérésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket ZMJV Önkormányzata viseli.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a fentieknek megfelelően a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2017. március 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2017. március 3.


Balaicz Zoltán
polgármester



SZÁNTNER JÁNOS OKL. M.
IGAZSÁGÜGYI INGATLAN – ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKÉRTŐ
MAGYAR IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI KAMARA TAGJA.
8360 KESZTHELY, TAPOLCAI U. 1/B
T/F: 83/310 – 319; 30/408 2301
e-mail: real@keszthelynet.hu

SZAKVÉLEMÉNY

ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK MEGHATÁROZÁSA
ZALAEGERSZEG, BAZITAI U. 111. INGATLANNÁL.



– 2016 –

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata pályázatát elnyerve feladatom lett, hogy a Bazitai u. 111. (volt Nyírfa Csárda) ingatlan bővítési, korszerűsítési, egyszóval értéknövelő beruházásait állapítsam meg a rendelkezésemre bocsájtott átalakítási engedélyezési terv figyelembe vételével. A megbízást december hó 5.-n postai úton kaptam kézhez, 9.-n 11 órakor, az érintettek rövid úton történt előzetes értesítését követően, helyszíni szemlét tartottam. A szemlén megjelentek Schwáger Konrád és a Polgármesteri Hivatal részéről Czikora Róbert, Pass Edina.

Megtekintettem az épületet kívül – belül, fényképeket készítettem és Schwáger Konrádtól átvettem az épület átalakítását tartalmazó vázlatokat, valamint egy összefoglaló kimutatást a végzett munkákról. Már a szemle kezdetén felmerült, hogy nem ismert az épület birtokba adási, átalakításait megelőző műszaki állapota. Az egyetlen dokumentum az Agg Ferenc által készített átalakítási terv sem foglalkozik a kiindulási állapotokkal, így el kell fogadnom Schwáger Konrád 1991. május 17. dátummal készített összeállítását az eredeti állapotokról és a végzett munkákról.

Az összeállítás szerint az épület már 2 éve használaton kívül volt, amikor 1988-ban birtokba vette.

Fontosabb megállapításai:

1. Az épület mögötti fészer összedőlvé, értékesebb részei már nem voltak találhatóak.
2. Nagy mennyiségű szemét a környezetben.
3. 3 db ürgödörös árnyékszék romokban.
4. Az épület nyírfa borítása hiányos.
5. Héjazat állapota, cserép és lécezés hiányos, néhány gerenda korhadt.
6. Nyílászárók állapota elhasználódott, üveg hiányos.
7. Belső térben beázások, stukatúr 3 – 4 m² felületen levált
8. Parkett korhadt, kályha helyén elégve, egyébként hiányos is.
9. Belső vakolat a beázások miatt mállott, festés foltos.
10. Hálózati víz és csatorna hiányzik.
11. Előregedett és zárlatos elektromos hálózat, mérő óra hiányzik

Jelen állapot:

1. Fészer helyén 3 oldalról zárt ~ 18 m², nyeregtetős, cserépfedéses gépkocsi beálló, tároló.
2. Rendezett, parkosított környezet.
3. Kialakított belső WC, hálózati víz, csatorna bekötés.
4. Felújított kő és lakkozott deszka homlokzat szigetelve.
5. Héjazat felújítva lécezéssel és gerenda cserékkel.
6. Eredeti nyílászárók felújítva, mázolva, üvegezve.
7. Stukatúrt pótolták, belső festések, tapétázások jó állapotban.
8. Padozat burkolatok megújítva, cserélve. Állapotuk jó.
9. Vakolat, festések javítva, megújítva.
10. Az épület teljesen (víz, villany, csatorna, gáz) közművesített.
11. Eredeti elektromos hálózatot elbontották, új hálózatot létesítettek.

Jelen állapoton belül bővítmények az eredeti állapotokhoz képest:

1. Műhely és mosókonyha könnyű szerkezetű épületben, fedett, terasszal ~ 30 m².

2. Fürdő és konyha kialakítás.
3. Gáz üzemű központi fűtés lapradiátorokkal.
4. Könnyű szerkezetű, hőszigetelt bővítmények egyedi fa szerkezetekkel, több rétegű hőszigetelő üvegezéssel, lakkozott lambéria burkolattal az eredeti épület DNy – i sarkában (eredeti terasz helyén) és a K – i oldalán 21 és 16 m² hasznos alapterületekkel, összesen 37 m². Az utóbbi bővítést lehetővé tette az engedélyezési terven jelzett nyílás kiváltások végrehajtása, melyek során kialakítottak a K – i főfalban egy 150/240, valamint 2 db 90/150 cm méretű nyílást. Mindkét bővítmény már ott lévő alépítményre került megépítésre.
5. Fedett, egyébként nyitott bejárati lépcső kialakítása.

Az eredetileg több éve használaton kívüli, elhanyagolt, 52 m² hasznos alapterületű, közművesítetlen épület a több évig tartó folyamatos tevékenységeknek köszönhetően egy 85 m² hasznos alapterületű, összkomfortos épületté változott úgy, hogy a károsodott, vagy tönkrement eredeti szerkezeti elemeket is pótolták, rendbe hozták közben.

Értékbecslés.

Áttekintve a város külső területein eladó családi házas ingatlanok kínálati árait arra a következtetésre jutottam, hogy az átalakított épület fajlagos forgalmi értéke 160 000.-Ft/m².hasznos alapterületre vetítve. Az így meghatározható forgalmi érték tartalmazza a különálló épületek értékét is, azaz a gépkocsi beálló és a műhely – mosókonyha építményekét: 1,5 MFt.

EREDETI ÉPÜLET SZÍNES FOTÓJA



Forgalmi értéket növelő beruházások és mértékeik:

1.	Víz – csatorna bekötés.....	110 000.-
2.	Gáz bekötés.....	95 000.-
3.	Elektromos bekötés.....	120 000.-
4.	Fürdő, WC és konyha berendezés.....	<u>380 000.-</u>
5.	Terület takarítás, homlokzatról régi burkolat eltávolítása.....	1,5 %
6.	Vasbeton kiváltók beépítése bontás – helyreállítással.....	2 %
7.	Vakolat és stukatúrjavítás.....	1,2 %
8.	Héjazat és ács munka javítás.....	2 %
9.	Padozat burkolatok.....	8 %
10.	Villanyszerelés.....	7,5%
11.	Központi fűtés.....	10 %
12.	Nyílászárók javítása.....	0,5%
13.	Festés, mázolás.....	2 %
14.	Bádogos munkák.....	1 %
15.	<u>Bővitmények alapozás nélkül.....</u>	<u>97%</u>

Összesítés: 33 m² bővítésre vonatkozik: 97%, 52 m² eredeti épületre: 35,7% 705 000.-közmű
 Előzők alapján az eredeti 52 m² alapterületű épület rendbe hozása, közművesítése, egyáltalán lakhatóvá tételének költségei a forgalmi értékben 35,7 %-t reprezentálnak. A teljes értékű toldalékok 33 m² alapterülettel a forgalmi érték 97 %-t jelentik, mivel az adott alapozás felhasználásával készültek. Eredetileg közművesítetlen ingatlan jelen idejű becsült közművesítési költségét 5% amortizációval csökkenteni kell:~ 670 000.-Ft.

Az épület forgalmi értéke, a melléképületek 1,5 MFt értékét levonva $85 \cdot 160\,000 - 1\,500\,000 = 13,6 - 1,5 = 12,1$ MFt, egységára 142 350.-Ft/m². **Az ingatlan becsült forgalmi értéke: $85 \cdot 160\,000 = 13\,600\,000$.-Ft.**

Értéknövelő beruházások Eredeti épület : $52 \cdot 142\,350 \cdot 0,357 \sim 2\,642\,600$.-

Bővitmények : $33 \cdot 142\,350 \cdot 0,97 \sim 4\,556\,200$.-

Közművesítés : 670 000.-

Összesen : 6 772 000.-Ft

Keszthely, 2016. december 20..


GÉZAI JÁNOS okl. m.
 Keszthelyi Községi Hivatal, Helyi önkormányzatok szakoszt. elnöke
 Helyi önkormányzatok szakoszt. elnöke
 Keszthely, Tapolcai u. 1/b. T.: 83/216-310

Forgalmi értéket növelő beruházások és mértékelk

1.	Víz – csatorna bekötés.....	110 000.-
2.	Gáz bekötés.....	95 000.-
3.	Elektromos bekötés.....	120 000.-
4.	Fürdő, WC és konyha berendezés.....	<u>380 000.-</u>
5.	Térület takarítás, homlokzatról régi burkolat eltávolítása.....	1,5 %
6.	Vasbeton kiváltók beépítése bontás – helyreállítással.....	2 %
7.	Vakolat és stukatúrjavítás.....	1,2 %
8.	Héjazat és ács munka javítás.....	2 %
9.	Padozat burkolatok.....	8 %
10.	Villanyszerelés.....	7,5%
11.	Központi fűtés.....	10 %
12.	Nyílászárók javítása.....	0,5%
13.	Festés, mázolás.....	2 %
14.	Bádogos munkák.....	1 %
15.	<u>Bővítmények alapozás nélkül.....</u>	<u>97%</u>

Összesítés: 33 m² bővíteményre vonatkozik: 97%, 52 m² eredeti épületre: 35,7% 705 000.-közmű

Előzők alapján az eredeti 52 m² alapterületű épület rendbe hozása, közművesítése, egyáltalán lakhatóvá tételének költségei a forgalmi értékben 35,7 %-t reprezentálnak. A teljes értékű toldalékok 33 m² alapterülettel a forgalmi érték 97 %-t jelentik, mivel az adott alapozás felhasználásával készültek. Eredetileg közművesítetlen ingatlan jelen idejű becsült közművesítési költségét 5% amortizációval csökkenteni kell: ~ 670 000.-Ft. Melléképületek 1 500 000.-Ft.

Az épület forgalmi értéke, a melléképületek 1,5 MFt értékét levonva $85 \cdot 160\,000 - 1\,500\,000 = 13,6 - 1,5 = 12,1$ MFt, egységára 142 350.-Ft/m². **Az ingatlan becsült forgalmi értéke: $85 \cdot 160\,000 = 13\,600\,000$.-Ft.**

Értéknövelő beruházások Eredeti épület : $52 \cdot 142\,350 \cdot 0,357 \sim 2\,642\,600$ -

Bővítmények : $33 \cdot 142\,350 \cdot 0,97 \sim 4\,556\,200$.-

Melléképületek 1 500 000.-

Közművesítés : 670 000.-

Összesen : 8 272 000.-Ft

Keszthely, 2016. december 22.

[Handwritten signature and stamp]



Költségbecslés a Zalaegerszeg Bazitai út hrsz.: 0159/16 volt Nyírfa Csárda átalakítási munkái az 1988. évi engedélyezési terve alapján 2016. évi árszinten számolva

	Mennyiség	Me.	Anyag	Díj	Anyag	Díj
TERASZÉPÍTÉS						
Földkiemelés terasz és agyagtároló verem építéséhez kézi erővel	7,72 m3		0	1 253	0	9 673
Feltett föld felrakása és elszállítása	7,72 m3		0	1 709	0	13 193
Munkások dúcolása	11,75 m2		258	2 508	3 032	29 469
Beton sávalap	1,21 m3		18 900	8 604	22 869	10 411
Beton fal két oldali zsáuzással	2,75 m3		18 991	8 604	52 225	23 661
Tükör készítés	2,5 m2		0	171	0	427
Kavics feltöltés	0,6 m3		2 506	1 082	1 554	671
Tömörítés	0,62 m3		0	171	0	106
Vb lemez teraszra	1,8 m		18 991	8 604	34 184	15 487
Betonajzat verembe	2,5 m2		18 962	8 604	47 405	21 510
Acél lemez fedlap	1 db		33 000	1 250	33 000	1 250
Terasz burkolat	11,75 m2		3 986	3 042	46 836	35 744
					241 104	161 602
NYÍLÁSKIVÁLTÁS						
Nyílásbontás falazatban	2,85 m3		0	7 470	0	21 290
Vb áthidaló 175	6 db		2 598	1 200	15 588	7 200
Vb áthidaló 126	3 db		3 750	1 300	11 250	3 900
Dúcolás	3,3 m2		258	2 508	851	8 276
Tokok körbefalazása bontott nyílásban	15 m		444	828	6 660	12 420
90/150 nm ablak beépítése	2 db		38 172	2 196	76 344	4 392
150/240 üvegezett erkély ajtó	1 db		113 871	3 384	113 871	3 384
Zsalugáter	7,085 m2		48 000	0	340 080	0
					564 644	60 862
BELSŐ ÁTALAKÍTÁSOK						
Sávalap válaszfal alá	0,83 m3		18 900	8 604	15 687	7 141
Válaszfal építés 10 cm vtg.-ban	34,23 m2		2 288	1 600	78 318	54 768
Vakolat	34,23 m2		314	1 566	10 748	53 604
Gépészeti szerelvények vízcsatlakozás	1 klt		288 250	26 565	288 250	26 565
Csempeburkolat	24,3 m2		4 306	3 167	288 250	26 565
Felület előkészítés, önterülő aljzat kiegyenlítővel	48,35 m2		4 306	3 167	208 195	153 124
Mozaikepítés	12 m2		0	1 400	0	16 800
Padlóburkolat hideg	12,95 m2		3 986	3 042	51 619	39 394
Parketta bontás	40 m2		0	1 100	0	44 000
Parketta burkolat	35,4 m2		4 390	792	155 406	28 037
Festés+glattolás	215,4 m2		163	810	35 110	174 474
					1 115 896	617 331
					1 921 645	839 796
Összesen (nettó):					2 761 440	
Bruttó					3 507 029	
1988-as árszintre visszavetítve					92 748 Ft	

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Balaicz Zoltán, Polgármester Úr részére

Tárgy: Bazitai út 111. épület bérlete

Tisztelt Polgármester Úr!

Azzal a kéréssel fordulok Önhöz, illetve a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűléséhez (továbbiakban: Közgyűlés), hogy a Zalaegerszeg, Bazitai út 111. szám alatti épület (volt Nyírfá csárda) bérleti díját méltányos összegben állapítsák meg.

Az épület történetéről emlékeztetőül néhány gondolat.

Bérlése 1987-től történt részemről. Az akkori megállapodás szerint a bérleti díja a jelentős mértékű felújítás fejében történt elszámolásra, amely az akkori szerződés szerint több mint 30 évre szólt. Először műteremként használtam az épületet, a következő felújítás után, 2010. 08. 19. óta családommal már bejelentetten élünk ott.

A bérleti szerződés 2016. december 31-ig került felmondásra. A közel harminc év alatt az épületben további jelentős felújítások valósultak meg (amelyet igazságügyi szakértői vélemény is alátámaszt).

Az épülethez tartozó terület karbantartása is rendszeresen megtörtént. Az ezt követő szerződésünk a Közgyűlés döntéséig került meghosszabbításra.

Miután ezt több alkalommal is jeleztem, hogy családommal együtt a további életünket is ott tudjuk elképzelni, így egy legalább 5 év időtartamra kérek bérleti lehetőséget, amely díj megállapításánál a következőket kérem figyelembe venni.

- A több mint 60 éves épület szerkezet folyamatos karbantartásokat igényel (különösen a tető), amelyeket saját költségen végeznék el. (Továbbá betartunk minden ökológia szempontot, amely a mai kor igényeinek megfelel.)
- Az épület környéke turisztikailag is exponált terület, így a terület karbantartása ugyancsak nem nélkülözhető, amelynek költségeit szintén vállalom.
- A terület rendszeres kirándulási célpont. Az odalátogató kiránduló csoportok, illetve személyek informálását, esetlegesen városi promóciós anyagok átadását ellátjuk, szintén ellenszolgáltatás nélkül.

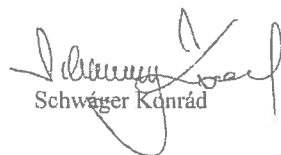
Amennyiben igénylik, egy állapotfelmérést követően az épület jelenlegi minőségével kapcsolatos garanciát vállaljuk az elkövetkező öt év időtartamra.

Nem utolsó szempontként szeretném megjegyezni, hogy feleségemmel és három kiskorú gyermekemmel lakunk ott és ebben az évben érem el nyugdíjkorhatáromat, így várhatóan anyagi helyzetem sem tesz lehetővé jelentősebb kiadásokat.

Mindezeket figyelembe véve ajánlatot adok az általam még elfogadhatónak ítélt bérleti díjra: 33.650 Ft/hó (ez megegyezik azzal az összeggel, amelyet az átmeneti időszakra megállapítottak részemre).

Bízva korrekt döntésükben.

Tisztelettel:


Schwäger Konrád

1664/
2017 FEBR 14

1. péld. Áll. Önt: 2017 FEBR 15

VGCS-PE

E - 219/2017.