



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474
E-mail: mafor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2014. szeptember 18-i ülésére

Tárgy: A Dísz téren (Zalaegerszeg 2273/9 hrsz) felépítésre kerülő épületek
hasznosítása

Előterjesztő:

Gyutai Csaba polgármester

Készítette:

Városfejlesztési és Tervezési Osztály

Czikora Róbert osztályvezető-helyettes

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközlöt

Ellenőrző Bizottság

Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési
Bizottság

Gazdasági Bizottság

Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

Tompa Gábor ügyvezető, Kvártélyház

Szabadtéri Színház Kft. - Zalaegerszeg,
Széchenyi tér 3-5.

Kugler László ügyvezető, Egerszegi Sport és
Turizmus Kft. - Zalaegerszeg, Stadion u. 3.

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

Közigazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata - a projektjavaslat megvalósítását támogató miniszteri döntés birtokában – 2013. tavaszán nyújtotta be „Komplex belváros rehabilitációs program Zalaegerszegen” c. pályázatát a Nyugat-dunántúli Operatív Program keretében meghirdetett NYDOP-3.1.1./B1-13 pályázati konstrukcióra a Dísz tér (Zalaegerszeg 2273/9 hrsz) felújítására vonatkozóan, mely érinti a szomszédos Zalaegerszeg 2293/7 és 2293/9 hrsz-ú ingatlanokat is. A vissza nem térítendő támogatást megítélő támogatói döntés megszületése után 2013. október 2-án került sor a projekt Támogatási Szerződésének aláírására és idén nyáron elkezdődtek a tér átépítési, felújítási munkálatai. A beruházást kivitelező konzorcium vezetője a HYDROCOMP Mélyépítő Kft. (Zalaegerszeg, Köztársaság útja 1/a.), a tervezett befejezési határidő: 2014. szeptember 30. Az ingatlan tulajdoni lapja a jelen előterjesztés *1. mellékletét* képezi.

A Dísz tér és környékének mintegy 5.000 m² területét érintő felújítása során út-, térburkolat, meglévő és új térépítészeti elemek, 2 db pergola tartószerkezet építése, zöldfelület kialakítása, köztéri bútorok elhelyezése történik meg. A Dísz tér felújításával együtt folyamatban van a Polgármesteri Hivatal előtti tér átépítése is. A Dísz tér keleti felén - többek között - két új, nem lakás célú (NLC) helyiség is megvalósul. Az elképzelések szerint a kiesbbik helyiség információs épületként, a nagyobb épület (terasszal, pergolával kiegészülve) pedig gazdasági tevékenységre alkalmas épületként (vendéglátó hely, kávézó) működhet az év egészében. A Dísz tér átépítését, a tervezett épületek elhelyezkedését, méretét a *2. mellékletben* látható tervrajzok mutatják.

Az épületek megvalósulását (használatba vételi engedélyének megszerzését) követően gondoskodni kell arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásban - épületfeltüntetési vázrajz alapján - megjelenjenek. Tekintettel arra, hogy a közpark minősítésű Dísz tér a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezései, és ez alapján Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II. 08.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) 3-4. §-a szerint az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozik, az új NLC épületek hasznosítása érdekében rendelkezni kell azok forgalomképesé (üzleti vagyonba tartozó vagyontárggyá) sorolásáról. A közgyűlés ezen döntését a határozati javaslat 1-2. pontjai tartalmazzák.

Önkormányzatunknak a létrejövő új helyiségek jövőbeni használata, hasznosítása során is célszerű megőriznie a rendelkezés jogát az átépített tér egységes, önkormányzati érdekeket és közösségi célokat előtérbe helyező működése érdekében. Ezért a két helyiséget a város közösségi életének (kultúra, sport, turizmus, stb.) szervezésében, működésében érdekelt saját tulajdonú gazdasági társaságai - a Kvártélyház Szabadtéri Színház Kft., illetve az Egerszegi Sport és Turizmus Kft. - részére célszerű átadni működtetésre.

A Dísz tér átépítési projektje kapcsán a beruházás ÁFA tartalmának visszaigénylésére csak abban az esetben van mód, ha ezeket az épületeket a jövőben az önkormányzat gazdaságilag maga hasznosítja, adja bérbe. Ebben az esetben az épületek hasznosításából ÁFA-t is tartalmazó bérleti díj bevétele keletkezik az önkormányzatnak, így lehetőség nyílik az ÁFA visszaigénylésére.

A bérleti szerződéseket az épületek megépítése után lehet megkötni, de a pénzügyi elszámolások megalapozása, rendezése érdekében az épületek hasznosításával kapcsolatos döntést már célszerű ennél korábban meghozni.

Fentiekre tekintettel a Kvártélyház Kft., illetve az Egerszegi Sport és Turizmus Kft. részére határozatlan időre kerül bérbeadásra a két érintett épület.

A tervezői költségbecslés alapján a mindösszesen 22,28 m² nettó alapterületű (üzlet: 20,97 m², raktár 1,31 m²) Információs épület bekerülési értéke 7.595.812,- Ft. A gazdasági célú épületként (kávézó) megjelölt 57,01 m² hasznos alapterületű (üzlettér: 54,27 m², raktár: 13,82 m²) épület és 57,01 m² nagyságú terasz bekerülési értéke 20.686.341,- Ft. A vagyonrendelet 21. § (1) bekezdés 2. b) pontja alapján a közgyűlés a 10 millió forint és 25 millió Ft közötti egyedi értékű vagyontárgy esetén pályázat kiírása nélkül is bérbe adhatja az NLC helyiségeket. Célszerű, hogy a két épület hasznosításáról a döntést a közgyűlés együtt hozza meg a Dísz tér egységes szemléletben való kezelése érdekében.

A vagyonrendelet 26. § (2) bekezdése és 43. § (9) bekezdése alapján a bérleti díj mértékét a közgyűlés egyedi döntéssel, a körülmények mérlegelését követően állapíthatja meg. A kisebbik, ún. Információs épületben a Kvártélyház Kft. nonprofit jellegű, kulturális információs szolgáltatást, jegyeladást és ahhoz kapcsolódó szolgáltatásokat végezhet, így a Kvártélyház Kft. által fizetendő havi bérleti díjat bruttó 7.493,- Ft (5.900,- Ft + ÁFA) összegben javaslom meghatározni. A nagyobbik épületben Zalaegerszeg város és környéke kulturális értékeit közvetítő, ismertségének szélesebb körű elterjesztését, a város idegenforgalmának fejlődését elősegítő tevékenységet végezhet az Egerszegi Sport és Turizmus Kft.. Az épület funkciója azonban jelentősebb részben, főként a nyári, turisztikai időnyben gazdasági célokat (pl. kávézó üzemeltetése) szolgálhat. Ezért ennek az épületnek a fizetendő havi bérleti díja bruttó 142.240,- Ft (112.000,- Ft + ÁFA) összegben kerülne meghatározásra. Az épületek bérbe adására vonatkozó rendelkezés a határozati javaslat 3-4. pontjaiban szerepel.

Természetesen a két érintett önkormányzati gazdasági társaság a fentiekben említett feladatainak ellátása mellett érdekelt abban is, hogy a rendelkezésére bocsátott ingatlanokat maga is hasznosítsa, albérletbe adja, hiszen a belváros kiemelt, egyik legjobb adottságokkal rendelkező területéről van szó.

A vagyonrendelet 39. § (3) bekezdésének módosítását a közgyűlés jelen előterjesztést megelőzően már tárgyalta és a rendelet módosításának elfogadása esetén nincs akadálya az albérletbe adásnak.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 2014. szeptember 8-i ülésén 135/2014. számú határozatával 4 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett – jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést azzal, hogy az önkormányzat vizsgálja meg annak a lehetőségét, hogy az épületek a LÉSZ Kft. kezelésébe kerüljenek.

Mint már a fentiekben is utaltunk rá, a Dísz téren megépítésre kerülő két közösségi célokra szánt épület alapfunkciója elsősorban a város kulturális, sport, turisztikai életét kell szolgálnia, ezért célszerű ezek üzemeltetését azon önkormányzati gazdasági társaságokra bízni, akiknek alaptevékenységéhez tartoznak ezek a feladatok. Ez a két cég a határozati javaslatban is megnevezett Kvártélyház Kft., valamint az Egerszegi Sport és Turizmus Kft.

A LÉSZ Kft. alaptevékenysége nem ezeket a célokat szolgálja, hanem önkormányzati bérlakás-gazdálkodást folytat, illetve nem lakás célú helyiségek üzleti célú hasznosítását végzi. Ezért nem várható el és kevésbé valószínűsíthető, hogy a LÉSZ Kft. a számára profil-idegen közösségi célú tevékenységeket a fenti két cégnél hatékonyabban tudná elvégezni.

A **Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság** 2014. szeptember 9-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta, és 89/2014. számú határozatával az előterjesztést 6 igen szavazattal, 3 tartózkodás mellett elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

Az **Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság** 2014. szeptember 9-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta, és 92/2014. számú határozatával egyhangúlag – 10 igen szavazattal – támogatta a határozati javaslatban megfogalmazottakat.

A **Gazdasági Bizottság** 2014. szeptember 10-i ülésén 137/2014. számú határozatával az előterjesztést - 10 igen szavazattal és 2 nem szavazattal - támogatta.

Kérem a T. Közgyűlést, szíveskedjen dönteni a Dísz téren megvalósuló épületek jövőbeni hasznosítása ügyében.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az önkormányzat tulajdonát képező zalaegerszegi 2273/9 hrsz-ú, 3.166 m² nagyságú, kivett közpark megnevezésű ingatlanon felépített két épületet, a mintegy 30 m² nagyságú helyiséget (Információs épület), valamint a mintegy 60 m² nagyságú helyiséget (Gazdasági célú épület, kávézó) a hozzá tartozó 57 m² nagyságú terasszal forgalomképes üzleti vagyronba sorolja.

Határidő: *épületek használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésének napja*
Felelős: *polgármester*

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert, gondoskodjon az 1. pontban szereplő épületek ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetéséről.

Határidő: *épületek használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követő 60 nap*
Felelős: *polgármester*

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az 1. pontban szereplő, mintegy 30 m² nagyságú helyiséget (Információs épület), pályázati eljárás lefolytatása nélkül, az épület használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésének napjától határozatlan időre bérbe adja a Kvártélyház Szabadtéri Színház Kft. (Zalaegerszeg, Széchenyi tér 3-5.) részére alaptevékenységének ellátásához.

A havi bérleti díj 5.900,- Ft + ÁFA, melyen felül a bérlő köteles fizetni a közüzemi díjakat.

A közgyűlés hozzájárul, hogy a bérlő a helyiséget albérletbe adja

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: *épületek használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követő 30 nap*
Felelős: *polgármester*

4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az 1. pontban szereplő, mintegy 60 m² nagyságú helyiséget (Gazdasági célú épület, kávézó) és a hozzá tartozó 57 m² nagyságú teraszt pályázati eljárás lefolytatása nélkül, az épület használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésének napjától határozatlan időre bérbe adja az Egerszegi Sport és Turizmus Kft. (Zalaegerszeg, Stadion u. 3.) részére alaptevékenységének ellátásához.

A havi bérleti díj 112.000,- Ft + ÁFA, melyen felül a bérlő köteles fizetni a közüzemi díjakat.

A közgyűlés hozzájárul, hogy a bérlő az ingatlant albérletbe adja.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: *épületek használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követő 30 nap*

Felelős: *polgármester*

Zalaegerszeg, 2014. szeptember 11.


Gyutai Csaba
polgármester



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zalaegerszegi Járási Földhivatal
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/50071/2014

2014.08.27

ZALAEGERSZEG

Szektor : 53

Belterület 2273/9 helyrajzi szám

8900 ZALAEGERSZEG Dísz tér 2273/9 HRSZ.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett közpark	0	31.66	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37493/1994.09.22

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.

törzsszám: 15734453

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37028/1989.11.07

Építési magassági korlátozás

jogosult:

név: MAGYAR POSTA ZRT. PÉCSI IGAZGATÓSÁGA törzsszám: 10306888

cím : 7646 PÉCS Jókai Mór út 10

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35581/2/2008.04.29

eredeti határozat: 41976/2007.06.15

Használat joga

/hírközlési/, 48m2 területre.

jogosult:

név: ZALASZÁM INFORMATIKA KFT. törzsszám: 10548873

cím : 8900 ZALAEGERSZEG Mártírok útja 53

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35739/2014.04.02

Vezetékjog

218 m2-re.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

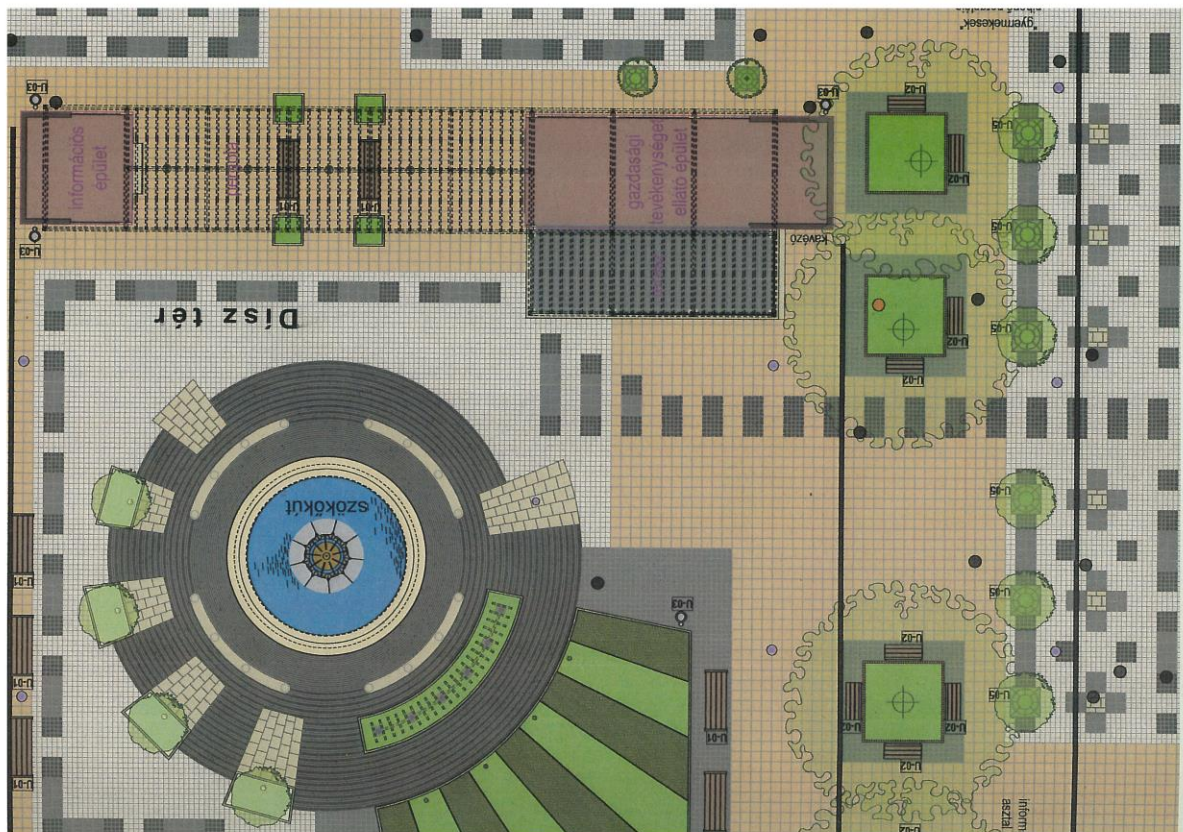
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

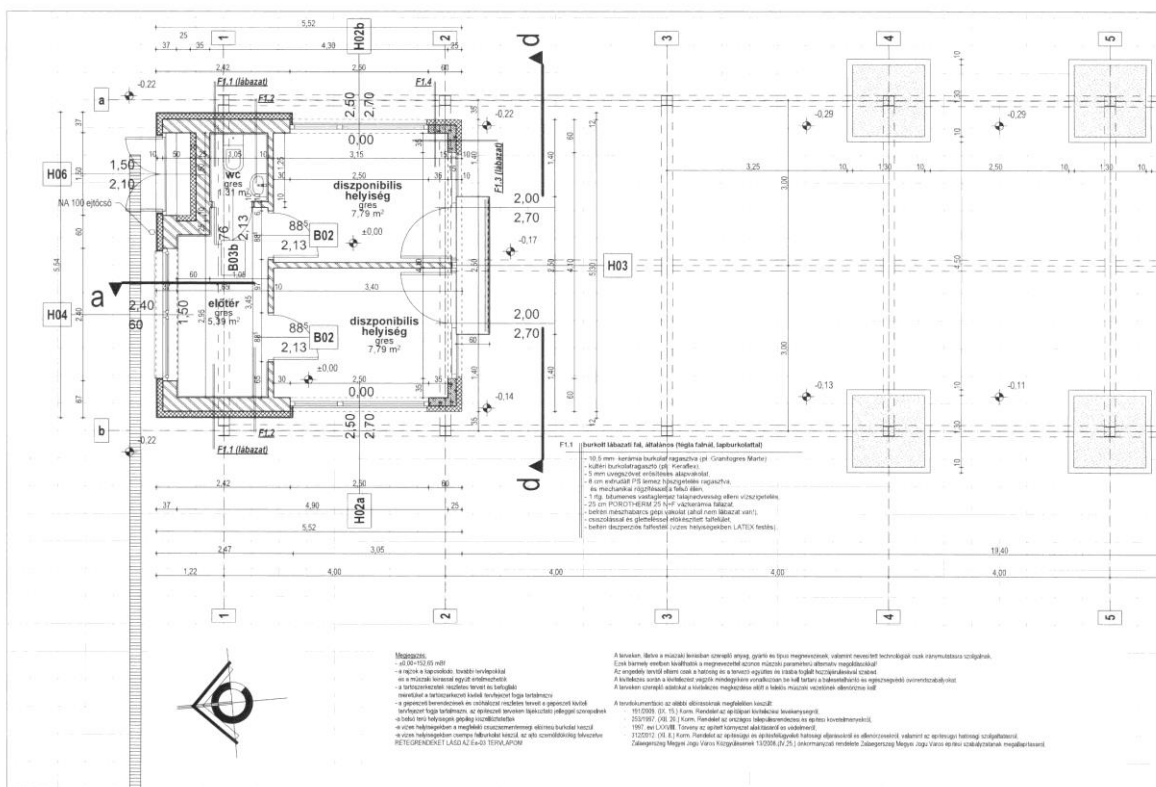
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

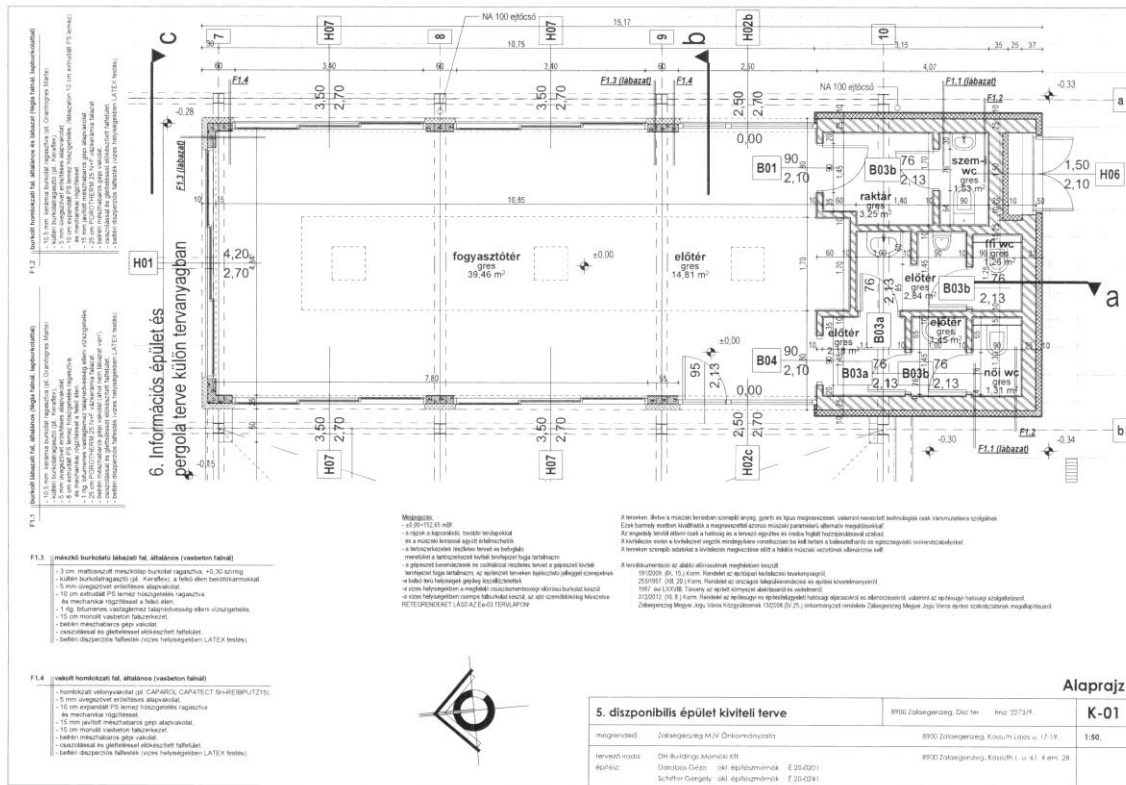
a. Dísz tér átépítési helyszínrajz



b. Tervezett információs épület - Dísz tér



c. Tervezett gazdasági épület (kávézó) - Dísz tér



b. Tervezett pergola (terasz) - Dísz tér

