



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 Önkormányzata Közgyűlése
2023. március 23-i ülésére

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

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Bolla Anikó vagyongazdálkodási szakreferens

Egyeztetve:

Schwáger Konrád

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

Schwáger Konrád

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

Közigazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita

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

Önkormányzati Osztály
dr. Székely Gabriella

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 38/2017. (III.09.) határozatával döntött a Zalaegerszeg, 0159/16 helyrajzi számú, 1.949 m² nagyságú, „kivett csárda és udvar” megnevezésű ingatlanon (továbbiakban: ingatlan) lévő épület - pályázati eljárás lefolytatása nélkül történő – bérbeadásáról Schwáger Konrád (továbbiakban: bérlő) részére, egyedi döntéssel megállapított bruttó 33.650,-Ft/hó (26.496,-Ft+7.154,-Ft ÁFA) bérleti díjért, 2017. április 1. napjától 2022. március 31. napjáig terjedő határozott időtartamra, azzal a kötelezettséggel kiegészítve, hogy a bérlő végzi el saját költségén az egyébként bérbeadót terhelő kötelezettségeket (épület karbantartása) is.

(1. melléklet: tulajdoni lap)

A vészhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (1) bekezdése alapján: „A vészhelyzet ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a vészhelyzet ideje alatt – de legkésőbb a szerződés lejáratának utolsó napján – megtett írásbeli nyilatkozata alapján 2022. december 31. napjáig meghosszabbodik.”

A jogszabálynak megfelelően Schwáger Konrád bérleti szerződésének lejáratát ideje 2022.12.31-re módosult.

Tekintettel arra, hogy Schwáger Konrád jelezte önkormányzatunknak, hogy az ingatlant továbbra is bérelné, - a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 23. § (1) bekezdés 9. pontja alapján - a polgármester átruházott hatáskörében három hónapra bérleti szerződést kötött bérlővel 2023. január 01. napjától 2023. március 31. napjáig terjedő határozott időre, változatlan feltételekkel.

A Vagyonrendelet 10. § (1) bekezdése és (2) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházása vagy hasznosítása előkészítése érdekében Önkormányzatunk nevében független értékbecslőt kértünk fel az ingatlan forgalmi értékének, piaci bérleti díjának meghatározására.

Talabér László ingatlanvagyon értékelő 2022. október 24-én készített értékbecslésében nettó 20.000.000,- Ft értékben határozta meg a Zalaegerszeg 0159/16 hrsz-ú 1.949 m² nagyságú, „kivett csárda és udvar” megnevezésű ingatlan aktuális forgalmi értékét. A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdése j) pontja alapján.

Az ingatlan éves piaci bérleti díja az elkészített értékbecslés szerint nettó 2.300.000,-Ft, mely havi nettó 191.667,- Ft bérleti díjat jelent.

Az értékbecslés kivonata a 2. mellékletben látható.

A fent említett értékbecslés az ingatlan területén található növényzet, tölgyfák értékét nem tartalmazza, azonban a faállomány is jelentős értéket képvisel, annak felmérését önkormányzatunk részéről Székely Róbert földművelésügyi és erdőgazdálkodási szakreferens végezte el. Az ingatlan területén lábon álló faállomány értéket nettó 639.416,- Ft-ban határozta meg. A faállomány értékbecslése az előterjesztés 3. mellékletében látható.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) és a 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 összes körülmény mérlegelése alapján pályáztatás nélkül is eljárhat.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan Schwáger Konrád és családja életvitelszerűen használja, az ingatlanra vonatkozóan feleségével és három gyermekével bejelentett lakcímmel rendelkeznek, az ingatlanon elhelyezkedő épületet a bérlő korábban felújította, bővítette, továbbá a fennálló bérleti jogviszonya alatt az épületet karbantartotta, természetközeli jellegét, értékét megtartotta, javasolom az épület pályáztatás nélküli bérbeadását a jelenlegi bérlőnek.

Az érintett ingatlan Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: ZÉSZ) szerint Zkp jelű zöldövezet rendeltetésű, beépítésre nem szánt terület. A zöldterületen lakóépületet elhelyezni, illetve a meglévő épület rendeltetését lakóépületté átminősíteni a hatályos jogszabályok alapján nem lehetséges. (4. melléklet: ZÉSZ kivonat).

Az előzőekben leírtak alapján az ingatlan lakásként történő bérbeadására nincs lehetőség, a szerződés nem lakás célú helyiség bérbeadása tárgyában köthető meg.

A Vagyonrendelet 26. § (1) bekezdése alapján a vagyontárgy hasznosítása esetén az induló díj a rendelet és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjainak megállapítására vonatkozó közgyűlési határozat alapján számított alapdíj figyelembevételével kerül meghatározásra.

A Vagyonrendelet 43. § (2) bekezdése kimondja, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek induló bérleti díját a havi alap bérleti díj, a rendelet 2. mellékletében megállapított szempontok és szorzószámok, valamint a rendelet 3/a. és 3/b. mellékletében meghatározott övezetek alapján kell meghatározni.

A Zalaegerszeg, 0159/16 hrsz-ú ingatlan IV. díjövezetbe tartozik, az ingatlanon elhelyezkedő épület induló havi nettó bérleti díj számításának módja az alábbi besorolás alapján történhet, (tekintettel az épület állapotára, közepes állapotbesorolással):

Elhelyezkedés/állapot	NETTÓ bérleti díj (Ft/m ² /hó)	
	üzleti, egyéb	raktár
IV. díjövezet/közepes	880	320

A fentiek és az előterjesztés 5. mellékletében található alaprajz és területkimutatás alapján az ingatlan induló bérleti díja az alábbiak szerint alakul:

NLC Helyiségek	Összes terület (m ²)	Havi NETTÓ bérleti díj Ft
Főépület:	75,56	66.493,-
Melléképület:	53,82	17.222,-
Összesen:		83.715-

Az ingatlan induló **havi bérleti díja bruttó 106.318,- Ft (83.715,- Ft + ÁFA).**

A Vagyonderrendelet 43. § (9) bekezdés szerint „Az induló bérleti díjat a közgyűlés a rendelet 2. mellékletében meghatározott szempontoktól és szorzószámoktól eltérő egyedi döntéssel is megállapíthatja. Az egyedi döntés során indokolni kell azokat a körülményeket – így különösen a helyiség egyedi jellemzői, korlátozott hasznosíthatósága, rendeltetésszerű használatra korlátozottan alkalmas állapot, hiányos közműellátottság – melyek az egyedi döntést indokolják.”

Az ingatlanról készült értékebecslésben rögzítettek szerint: „Az épület korának megfelelő gyenge műszaki állapotban van. Jelenleg lakott. Műszaki állapota folyamatosan karbantartott, de a karbantartások az erdei párás klíma miatt hamar tönkre mennek, kifejezetten igaz ez a fa szerkezetekre. A tetőn korhadás jeleit lehet fellelni, ami valószínűleg a födémeket is érinti, statikai vizsgálat szükséges az állapot feltárására.”

A tető jelenlegi műszaki állapotát, továbbá a szükségessé vált tetőfelújítás elvárt műszaki paramétereit tartalmazó leírás az előterjesztés **6. mellékletében** látható.

Tekintettel a tető jelenlegi műszaki állapotára, az időszerű és szükséges felújításra, egyeztetést folytattunk a bérlővel, aki vállalná a munkálatok elvégzését.

A tetőfelújítás, mint műszaki beavatkozás megfelelő minőségét az önkormányzat részéről műszaki ellenőr fogja igazolni.

Fent leírtaknak megfelelően az előterjesztés **6. mellékletében** részletezett elvárt műszaki tartalom alapján a bérleti szerződésben rögzítésre kerülne az épület tetőfelújítási kötelezettsége, 2 év teljesítési határidővel, mely kötelezettség nem teljesítése esetén az önkormányzat a szerződést felmondhatja.

A Vagyonderrendelet 45. § (1) előírásai szerint: „A bérlő a bérlemény átalakítása, felújítása előtt köteles kikérni a bérbeadó hozzájárulását. A hozzájárulást tartalmazó megállapodásban rögzíteni kell a hozzájáruláshelyszíneit, a bérlő által elvégzendő munkák értéke elismerésének módját, mértékét. A munkák értékének elismerése elsősorban a bérleti díjba történő beszámítással történik.”

Javasoljuk, hogy a bérlő által elvégzett, az önkormányzat által elismert értéknövelő beruházás költsége legfeljebb bruttó 6.604.000,- Ft (5.200.000,-Ft + ÁFA) összeg erejéig a felújítás teljesítését követően a bérleti díjba történő beszámítással kerüljön a felek között elszámolásra, közgyűlési döntés és külön megállapodás alapján.

Fenti – bérlőt terhelő – kötelezettségekre tekintettel Schwáger Konrád bruttó 66.040,-Ft/hó (52.000,-Ft+14.040,-Ft ÁFA) összegben kérte a bérleti díj meghatározását.

A Vagyonderrendelet 21. § (3) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában álló vagyontárgy hasznosítása legfeljebb 5 éves határozott időre történhet. A (4) bekezdés szerint a közgyűlés indokolt esetben egyedi döntéssel határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre szóló szerződést megkötését engedélyezheti.

A tetőfelújításra optimálisan meghatározott kivitelezési határidő mellett a maximálisan beszámítható bruttó 6.604.000,- Ft beruházási költség kompenzálása érdekében – a javasolt bruttó 66.040,- Ft havi bérleti díj figyelembevételével – 13 évre javasoljuk a bérleti szerződés megkötését.

A beszámítás havi összegét úgy határoznánk meg, hogy a mindenkor bérleti díjnak legalább az ÁFA tartalma a bérlő által megfizetésre kerüljön.

Az előterjesztést az illetékes bizottságok megtárgyalták, és az alábbi határozatokat hozták:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 21/2023. (III.13.) határozata

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 9 igen, egyhangú szavazással a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Gazdasági Bizottság 20/2023. (III.14.) határozata

A bizottság az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Műszaki Bizottság 18/2023. (III.14.) határozata

A bizottság az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjen az ingatlan hasznosítása érdekében az alábbi határozati javaslatokat elfogadni.

Határozati javaslat:

I.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.), valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) alapján pályázati eljárás lefolytatása nélkül, 2023. április 1. napjától 2036. március 31. napjáig terjedő 13 év határozott időre bérbe adja a Zalaegerszeg, 0159/16 hrsz-ú, 1949 m² nagyságú „kivett csárda és udvar” megnevezésű ingatlant Schwáger Konrád részére egyedi döntéssel megállapított bruttó 66.040,- Ft/hó (52.000,-Ft + 14.040,-Ft ÁFA) bérleti díj meghatározásával.

A bérleti szerződésben szerepeltetni kell legalább az alábbi feltételeket:

- A bérleti díj összege minden évben emelkedik a KSH által közölt hivatalos infláció mértékével.
- A bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg bérlőnek 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadékot kell megfizetnie, melynek összege 132.080,- Ft.
- A bérlő köteles a bérlemény használatával járó közüzemi költségeket megfizetni.
- A bérlő vállalja a bérbeadót terhelő tetőfelújítás elvégzését 2 év teljesítési határidővel, mely vállalás nem teljesítése esetén az önkormányzat a szerződést felmondhatja.
- A bérlőnek a tetőfelújítási munkákra vonatkozóan külön megállapodást kell kötnie az önkormányzattal.
- A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy amennyiben az Alsóerdő fejlesztése miatt az Önkormányzat igényt tart az ingatlanra, a bérleti szerződés az Önkormányzat által küldött írásbeli értesítést követő 180. napon megszűnik.

- Amennyiben a bérleti szerződés bármely okból annak lejáratára előtt megszűnik, a bérlő és az önkormányzat elszámol egymással az önkormányzat által elismert beruházás maradványértékéről.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2023. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.), valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 45. § (1) előírásai alapján Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul, hogy Schwáger Konrád bérlő a Zalaegerszeg, 0159/16 hrsz-ú, 1949 m² nagyságú „kivett csárda és udvar” megnevezésű ingatlanon található épület tetőfelújítását a bérbeadó helyett elvégezze.

A tetőfelújítás minimálisan elvárt műszaki paraméterei:

- meglévő faszerkezet teljes bontása a talpszelemenig,
- új vasbeton koszorú készítése,
- eredetivel megegyező tetőforma visszaállítása,
- tető rétegrend: páraáteresztő fólia (alátétthéjazat), ellenléc, lécz, cserép,
- javasolt a födém hőszigetelése,

A közgyűlés hozzájárul, hogy a tetőfelújítás számlával igazolt költségei – maximum bruttó 6.604.000,-Ft (5.200.000,-Ft + ÁFA) erejéig – a felújítás teljesítését követően a bérleti díjba beszámításra kerüljenek. A beszámítás havi összegét úgy kell meghatározni, hogy a mindenkor bérleti díjnak legalább az ÁFA tartalma a bérlő által megfizetésre kerüljön.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a tetőfelújításról és a költségek bérleti díjba történő beszámításáról szóló megállapodás aláírására.

Határidő: 2023. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2023 március 16.


Balaicz Zoltán
polgármester



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szer

Zala Vármegyei Körmányhivatal

Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14884/2023

2023.03.06

Szektor: 53

ZALAEGERSZEG

Külterület 0159/16 helyrajzi szám

8900 ZALAEGERSZEG Bazitai út 111.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.filli.

ter. kat.jöv

ha m2 k.filli

Kivett csárda és udvar

0

1949

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: 2795/1986.04.28

Építési magassági korlátozás

Műszaki Igazgatóság VIII Budapest Terfort u.2.

jogosult:

név: MAGYAR POSTA ZRT. PÉCSI IGAZGATÓSÁGA törzsszám: 10306888

cím : 7646 PÉCS Jókai Mór út 10

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42690/4/2017.07.25

Önálló szöveges bejegyzés épület bővítés.

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

**Fajlagos forgalmi érték és bérleti díj megállapítása
a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri
Hivatala részére**

a 8900 Zalaegerszeg, külterület 0159/16 alatt található ingatlanról
értékelt tulajdoni hányad: 1/1



Készítette:
Talabér László
ingatlanvagyon értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

**Zalaegerszeg
2022.10.24.**

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingtalan címe tul. lap szerint:	8900 Zalaegerszeg külterület 0159/16
címe természetben:	8900 Zalaegerszeg 0159/16
helyrajzi szám:	0159/16
típusa:	kivett csárda és udvar
funkciója:	Lakóház
telek területe	1949 m ²
lakóház területe	149,2 m ²
felépítmény redukált területe	75,9 m ²

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2022. október 24.

Elfogadott végső értékek összesen:

forgalmi érték	nettó 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint
éves bérleti díj	nettó 2.300.000,- Ft azaz kettőmillió háromszázezer forint

A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz. Az ÁFA értéke a törvényben meghatározottak szerint.

Az érték a telken található növényzet, tölgyfák értékét nem tartalmazza.

A megállapított értékek igény-, permentes állapotra vonatkoznak.

Az értékbécslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a

8900 Zalaegerszeg külterület hrsz 0159/16.
hrsz 0159/16

helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A fenti értékek a határnaptól 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.

A területen található egy melléképület is, de a térképen nincs feltüntetve. Értékmegállapításnál korrekcióval vettem figyelembe a területét.

Jelen értékbecslés a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri Hivatala megbízásából a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri Hivatala 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 és belső szemrevételezésére is egyaránt sor került.

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



Talabér László

OKJ 53 341 01

Zalaegerszeg 0159/16 hrsz-ú TV torony melletti volt Nyírfa Csárda területén lévő faállomány lábon történő értébecslése

Felvételezés ideje: 2022. október 27.

Felvételező: Székely Róbert Erdőgazdálkodási szakreferens

Fafaj: Kocsányos tölgy

Felvételezett összes fatömeg: bruttó 35,125 m³ összesen 25 db kb. 110 éves korú faegyed

Választék és értékmegosztás:

Választék	Mennyiség (m ³)	Egységár (Ft/m ³)	Nettó érték (Ft)
Fűrészrönk (30%)	10,5375	43.180	455.010
Fűrészrönk szabvány alatti (5%)	1,75625	35.000	61.469
Tűzifa (60%)	21,075	30.000	632.250
Keménylomb energiafa (5%)	1,75625	10.000	17.562
Összesen:	35,125		1.166.291

Fakitermelés költsége:

A lábon álló faállomány letermelése, az ingatlan területén álló építmények állagának megóvása érdekében, csak speciális fakitermelési technológia, és technikák (emelőkosaras daru, és mászó kötéltechnika) alkalmazásával lehetséges, ezért a fakitermelés díjtételét nettó 15.000/Ft/m³ egységáron vettem számításba.

Fakitermelés díja: 35,125m³X15.000,-Ft/m³ összesen nettó 526.875,-Ft

Lábon álló faállomány értéke: Összes faérték 1.166.291,-Ft - Fakitermelés díja 526.875,-Ft= **639.416,-Ft**

A lábon álló faállomány nettó értéke 639.416,-Ft azaz Hatszázharminckilencezer-négyszáztizenhat forint.

Zalaegerszeg, 2022. október 27.

Készítette: Székely Róbert

Földművelésügyi és erdőgazdálkodási szakreferens

M:\VGCS\Bolla Anikó\2023\Előterjesztések\0323\ET230323_KGY_Zalaegerszeg, 0159_16 hrsz-ú ingatlan (volt Nyírfa Csárda) hasznosítása.doc

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: vto@ph.zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 254-4/2023.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel: 92-502-134

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: ZÉSZ kivonat Zalaegerszeg 0159/16 hrsz

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet szerint a Zalaegerszeg 0159/16 hrsz-ú ingatlan Zkp jelű közpark zöldövezet, beépítésre nem szánt terület.

A ZÉSZ 35.§-a szerint a Zkp jelű övezet előírásai:

„(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény, így vendéglátó, kulturális közösségi, sporteszközök tárolását szolgáló és hitéleti rendeltetésű építmény.

(3) A zöldterület „Zkp” jelű közpark övezetre és „Zkk” jelű közkert övezetre tagozódik, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit a 15. melléklet tartalmazza.”

ZÉSZ 15. melléklete alapján a Zkp jelű övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei:

	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Zkp	szabadon álló	3 %	Homlokzatmagasság: 6,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 5,0 m ⁽¹⁾	70 %

⁽¹⁾ Hitéleti rendeltetésű építmények esetén nem korlátozott.

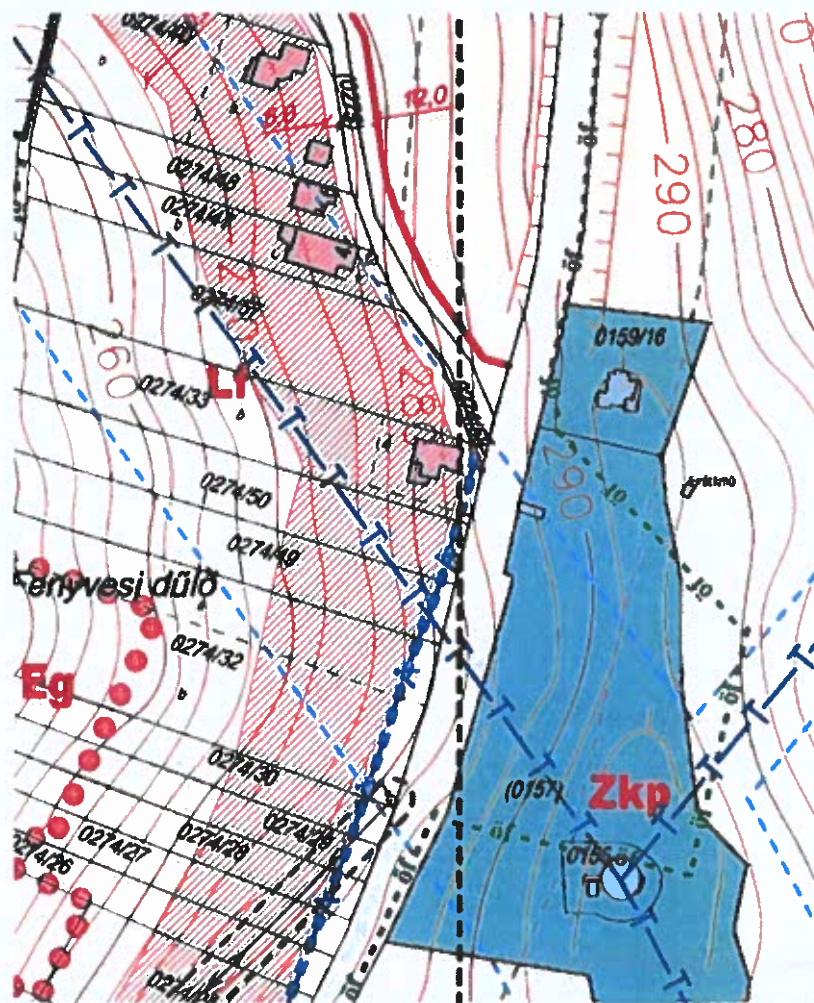
Fenti szabályozás, az országos jogszabályok és a ZÉSZ egyéb előírásai szerint lehet az ingatlant megosztani, ill. beépíteni.

Zalaegerszeg, 2023. március 6.

Jegyző megbízásából, tisztelettel:

Nagyváradai Róbert
osztályvezető





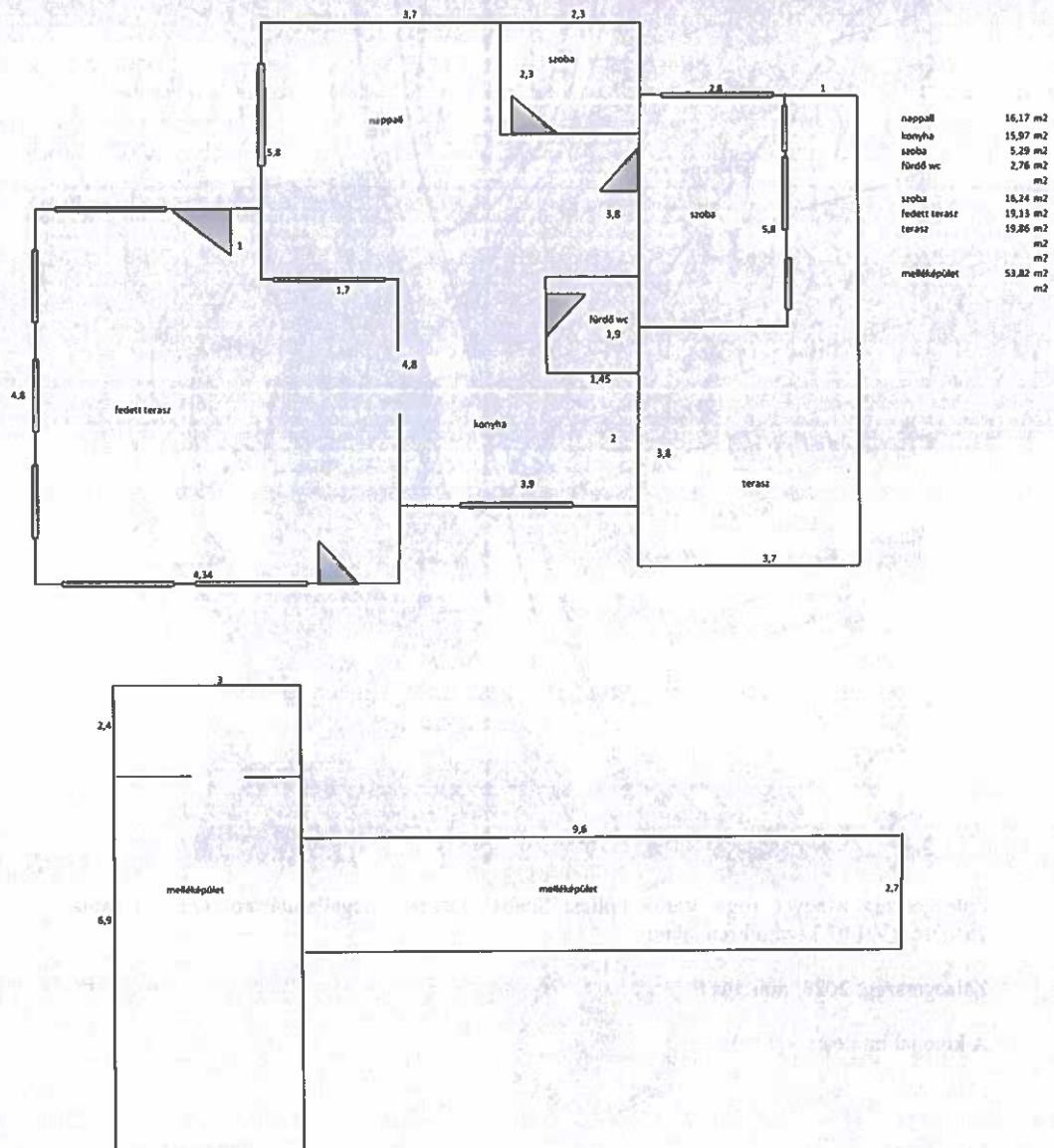
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról (ZÉSZ) szóló 25/2016. (VII.07.) számú rendelete

Zalaegerszeg, 2023. március 6.

A kivonat hiteles:



5. számú melléklet



Tető meglévő állapota, tetőfelújítás elvárt műszaki paraméterei

The floor plan shows a rectangular building with a terrace (terasz) on the right side. The main room is labeled "volt Nyirta vendéglő" (former dining room) with an area of 51 m². The terrace is labeled "terasz" and "mozgókör" (movable area). The plan includes dimensions for various parts: 6.80 and 6.00 on the left; 1.36 and 1.15 for a section on the bottom left; 1.35 and 1.15 for a section on the bottom right; and 1.35 and 1.15 for a section on the right. There are also dimensions 4.80 and 6.80 on the right side. The plan is oriented with North (N) indicated by an arrow pointing towards the top right. The text "1967. A Zalaegerszegi Városi Tanács V. k. Művelődési Osztálya által" is visible at the bottom right, along with a date "1967. 10. 23." and a signature.







Tetőfelújítás elvárt műszaki paraméterei:

- Meglévő faserkezet teljes bontása a talpszelemenig
- Új vasbeton koszorú készítése
- Eredetivel megegyező tetőforma visszaállítása
- Tető rétegrend: páraáteresztő fólia (alátét héjazat), ellenléc, lécs, cserép
- Javasolt a földem hőszigetelése

