



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
2022. november 17-i ülésére

**Tárgy:** Zalaegerszeg 3343/2 hrsz-ú (Vizslaparki u. 48.) ingatlanon lévő vendéglátóhely (Legends Pub) bérleti szerződésének meghosszabbítása

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Műszaki Osztály  
Czikora Róbert vagyongazdálkodási szakreferens

**Egyeztetve:**

LÉSZ Kft-vel

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző  
Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**Közgyűlésre meghívást kap:**

Ambrus Dániel ügyvezető, Sport-Legends Kft. -  
Zalaegerszeg, Egry J. u. 10. A. lház. 2. em. 10.

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

Közgazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

## **Tisztelt Közgyűlés!**

A Vizslaparki u. 48. sz. alatti Zalaegerszeg 3343/2 hrsz-ú, 3.083 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett kollégium és udvar megnevezésű, korábban ZÁÉV munkásszállóként, illetve a Budapest Gazdasági Főiskola kollégiumaként ismert ingatlan ügyével az elmúlt évek során a közgyűlés is több alkalommal foglalkozott.

Önkormányzatunk a ZMJVK 216/2012. (XI.22.) határozat alapján nyújtott be kérelmet az akkor már használaton kívül álló állami ingatlan térítésmentes igénylésére a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-hez, tervezett hasznosítási célként közösségi központ kialakítását, illetve lakó- és szálláshelyek kialakítását jelölve meg. Az ingatlan önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodás aláírása 2014. április 25-én, az ingatlan birtokba vétele pedig 2014. május 29-én történt meg. Az épület az önkormányzati igénylés benyújtásakor használható, akár azonnal beköltözhető állapotban volt, azonban közvetlenül a birtokba vétel előtt néhány nappal betörték az épületbe, épületgépészeti rendszerét, és villamos berendezéseit is megrongálták, tönkretették. A fűtőtesteket leszerelték, a mosdó- és WC-kagylókat vandál módon teljesen szétverték. Bár a tetteseket később sikerült elfogni és bíróság elé állítani, azok hajléktalanságára és vagyontalanságára tekintettel nem volt esély a kár megtérülésére.

Az önkormányzatnak sajnos éveken keresztül nem sikerült külső pályázati forrásokat bevonnia az ingatlan megfelelő hasznosítása érdekében. Az ingatlan felépítése azonban lehetővé tette, hogy a főépület lakó- és szálláshelyek kialakítását célzó tervezett átalakításától függetlenül a különálló konyhai-éttermi szárnyat önállóan is hasznosítani tudjuk.

Így a közgyűlés 2015. szeptember 17-i ülésére készítette, a „*Volt BGF kollégium (Zalaegerszeg, Vizslaparki u. 48. szám alatti 3343/2 hrsz-ú ingatlan) részterületének hasznosítása*” című előterjesztés kapcsán született ZMJVK 155/2015. (IX.17.) határozat alapján az önkormányzat nyilvános ingatlan-hasznosítási pályázati eljárást bonyolított le az ingatlan konyha-éttermi szárnyának 604 m<sup>2</sup> területű földszinti helyiségeinek bérbeadására vonatkozóan.

A sikeres és eredményes pályázat eredményeként 2015. november 30-án 15 év határozott időre szóló, 2015. december 1-től 2030. október 31-ig érvényes helyiségbérleti szerződést kötöttünk a pályázaton nyertes ajánlattevővel, a zalaegerszegi Sport-Legends Kft-vel.

Az ingatlan utcafépe és légifotója az előterjesztés *1. mellékletében* található.

A régóta üresen álló konyhai-éttermi épületszárny a bére adáskori állapotában alkalmatlan volt bármilyen üzleti célú hasznosításra. Ebben a speciális esetben az egyébként a bérbeadó kötelezettségei közé tartozó rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakítását teljes mértékben a bérlő végezte el a bérbeadó engedélyével. A szerződészerű használat céljából az üzemképtelen bérleményt a bérlő tette üzemképesé a bérbeadó által a bérleti szerződésben a bérlő számára előírt kizárólagosan végezhető tevékenység érdekében.

A Sport-Legends Kft. saját üzleti elképzelései egy biliárdszalon üzemeltetésére, illetve ahhoz kapcsolódóan egy melegkonyhás étterem kialakítására vonatkoztak, és már eredeti pályázati ajánlatában is jelezte, hogy a bérleményben szükséges, általa elvégzett átalakítások költségeinek egy részét szeretnék elszámolni a bérleti díj terhére.

A konyhai-éttermi épületszárny tartószerkezeteit nem érintő átalakítási, felújítási munkák elvégzéséhez az önkormányzat nevében 2015. novemberében tulajdonosi hozzájárulást adtunk azzal, hogy az átalakítási költségek elismerésére vonatkozóan a későbbiekben külön megállapodást kell kötni.

A bérlő a tulajdonosi hozzájárulás birtokában folyamatos önkormányzati ellenőrzés mellett az új vendéglátó egység 2016. április végi megnyitásáig elvégezte a szükséges átalakítási-felújítási munkálatokat. A bérlő az átalakítás során a főépülettől elkülönített szabványos elektromos rendszert épített ki saját villamos almérővel, és önálló fűtés-rendszert, új vizesblokkokat alakított ki a víz- és szennyvízvezeték rendszer megújításával. Megtörtént a konyha aljzatfelújítása, a falak és a földem hőszigetelése, álmennyezet cseréje, új padló- és falburkolatok elhelyezésére, gipszkartonozásra, illetve sor került a nyílászárók cseréjére, a helyiségek kifestésére, és egyúttal megújult a bejárat is.

A korábbi, használhatatlan állapotú konyhai és éttermi rész helyett a bérlő a mai igényeknek megfelelő, modern és színvonalas vendéglátó egységet alakított ki. Az érdeklődők a Vizslaparki u. 48. sz. alatt kialakított vendéglátóhelyet Legends Pub néven ismerhetik.

A bérlemény eredeti állapotát bemutató fényképek az előterjesztés 2/a. mellékletében található. Az átalakítási munkálatok alatti helyzetet a 2/b. mellékletben, az átalakítás utáni állapotot pedig a 2/c. mellékletben elhelyezett fotók mutatják.

A bérlő által a Zalaegerszeg 3343/2 hrsz-ú ingatlanon az önkormányzat engedélyével végzett értéknövelő beruházás természetesen az önkormányzat számára vagyoni előnyt jelentett, mivel annak nettó összege növelte az önkormányzat vagyonát.

A Sport-Legends Kft-vel a beruházási költségek elszámolására vonatkozóan folytatott egyeztetéseket 2018. nyarán sikerült lezárni. Így a közgyűlés 2018. szeptember 13-i ülésére készült el „A volt BGF Kollégium bérbe adott helyiségei felújítási költségeinek bérleti díjba történő beszámítása” című előterjesztés a bérlemény rendeltetésszerű használata érdekében a bérlő által elvégzett értéknövelő munkák költségeinek elszámolására vonatkozóan. Az elszámolás alapját kizárólag a számlákkal igazolt anyagköltségek és munkadíjak képezték. A ZMJVK 153/2018. (IX.13.) határozat mindösszesen bruttó 19.579.506,- Ft (15.416.934,- Ft + ÁFA) összegben hagyta jóvá az épület-átalakítási költségeknek a helyiségbérleti díj terhére történő elszámolását. A költségek elszámolásra vonatkozó külön megállapodás aláírására 2018. október 4-én került sor.

*Itt kívánjuk megemlíteni, hogy önkormányzatunknak 2019. év elejére sikerült állami támogatás elnyerésével megújítania a Vizslaparki u. 48. sz. alatti ingatlan főépületét is, mivel a munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet alapján a helyi önkormányzatok támogatást szerezhettek munkásszállás létesítése céljából.*

*Az állami támogatás felhasználásával végül sikeresen lezajlott a volt kollégiumi épület munkásszállóvá történő átalakítása. A támogatási feltételek között szerepelt, hogy a munkásszálló beruházási költségeinek fedezetét az ingatlan bérbeadásából kell biztosítani. Így a közgyűlés 2019. március 7-i ülésén hozott ZMJVK 40/2019.(III.07.) határozatával a 2019. április 1. napjától 2029. december 31. napjáig tartó időszakra vonatkozóan a Zalaegerszeg 3343/2 hrsz-ú ingatlannak a LÉSZ Kft. részére történő bérbeadásáról rendelkezett.*

A Vizslaparki út 48. sz. alatt évek óta üzemelő Legends Pub több szabadidős sportegyesület számára is otthont ad, az elmúlt években folyamatosan építkezve mára már a város egyik meghatározó vendéglátó helyiségévé vált. A LÉSZ Kft-nek, mint a munkáshotel üzemeltetőjének nem volt, és most sincs kifogása a vendéglátó egység működésével kapcsolatosan.

2022. októberében a Sport-Legends Kft. tulajdonosai kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy a korábban elvégzett fejlesztések után további átalakításokat

végezhessenek a bérleményben. A Legends Pub-ot üzemeltető cég tulajdonosai a vendéglátás üzletágat az előző években kifejezetten érzékenyen érintő, fájdalmasan sújtó, "félig" hátunk mögött hagyott COVID-járvány hatásai, illetve a jelenlegi ukrán háborús helyzet miatt kialakult bizonytalanságok közepette is folytatni kívánják üzleti tevékenységüket, a melegkonyhás éttermi tevékenység kiterjesztésével, új szolgáltatás bevezetésével. A jelenlegi képlékeny helyzetben, a bizonytalanra váló üzleti körülmények között folyamatosan kalkulálniuk kell az energia-, illetve alapanyag árak jövőbeni alakulásával, és mérlegelik a működés további lehetőségeit. A Sport-Legends Kft. a belső átalakítást, valamint gépek és eszközök beszerzését tartalmazó több tízmillió forintot felemésztő tervezett beruházás értékét nem kívánja „lelakni” a bérleti díj terhére. Megítélésük szerint a jelentős értéket képviselő beruházásuk megtérülése abban az esetben is biztosítható, ha az önkormányzat hozzájárul a jelenleg 2030. október 31-ig érvényes helyiségbérleti szerződésük 5 évvel történő meghosszabbításához.

Az önkormányzat remélt hozzájárulásának megadásával összességében esélyt látnak arra, hogy a vendéglátóhely konyhájának átalakítását, felújítását már ebben az évben elkezdhetnék.

A tervezett épület-átalakítást a jelen előterjesztés 3. mellékletében elhelyezett alaprajz ábrázolja. Kék színű vastagított vonal jelzi az újonnan kialakítani kívánt konyha körvonalait, piros X-szel jelöli az elbontani kívánt válaszfalakat. Az átalakítás/felújítás természetesen érinti az éttermi épületszárnyak a munkáshotel főépületétől elkülönített gáz-, víz, szennyvíz-, és elektromos hálózatát is, de az éttermi épületszárny külső megjelenésében nem következik be változás.

A tervezett átalakítás nem sérti az önkormányzat érdekeit, és nincs befolyással a LÉSZ Kft. által üzemeltetett munkáshotel működésére sem. A közgyűlés tehát hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő az ismertett átalakítási rajznak megfelelő módon, saját költségére átalakítsa a bérleményt, és annak ellentételezéseként a helyiségbérleti szerződés 2035. december 31-ig meghosszabbításra kerüljön. A helyiségbérleti szerződés időtartamának meghosszabbításán túl a szerződés egyéb feltételei, a bérleti díj mértéke és megfizetésének előírásai változatlanok maradnak, és továbbra is bérlőt terheli a közüzemi díjak megfizetése.

A Sport-Legends Kft. 2015. november 30-án megkötött helyiségbérleti szerződése tartalmazza, hogy az eredetileg 255.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj évente növekedik a KSH által hivatalosan közzétett infláció mértékével. A 2021. évi 5,1 %-os infláció alapján az önkormányzat utoljára idén év elején emelte a havi bérleti díjat, így annak összege 2022-ben 292.880,- Ft/hó + ÁFA. A Kft. által fizetendő bérleti díj a jövőben is folyamatosan emelkedni fog a mindenkori éves inflációs adatok figyelembevételével.

**Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** 2022. november 7-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta és 152/2022. (XI.07.) határozatával 9 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

**A Műszaki Bizottság** 2022. november 8-i ülésén megtárgyalta, és 128/2022. (XI.08.) határozatával - 12 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett - az előterjesztést támogatta.

**A Gazdasági Bizottság** 2022. november 9-i ülésén hozott 128/2022. (XI.09.) határozatával az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy szíveskedjen támogató döntést hozni a Vizslaparki u. 48. sz. alatti ingatlan konyhai-éttermi épületszárnyának tervezett átalakítása ügyében.

**Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Sport-Legends Kft-vel (Székhely: 8900 Zalaegerszeg, Egry József utca 10. A. lház. 2. em. 10.; Cégbizjegyzékszám: 20 09 074760; Adószám: 25347207-2-20) a Zalaegerszeg 3343/2 hrsz-ú (Vizslaparki u. 48.), kivett kollégium és udvar megnevezésű ingatlan konyha-éttermi szárnya 604 m<sup>2</sup> területű földszinti helyiségeinek bérbeadására vonatkozóan 2015. november 30-án megkötött, 2015. december 1-től 2030. október 31-ig érvényes helyiségbérleti szerződés ügyben az alábbiakról rendelkezik:

- A közgyűlés hozzájárul, hogy a Sport-Legends Kft. a jelen előterjesztés 3. mellékletében látható átalakítási tervrajznak megfelelően saját költségén átalakítsa a konyha-éttermi szárny épületét.
- Az átalakítás nem terjedhet túl az konyha-éttermi szárny épületén, és az épület külső megjelenése sem változhat meg.
- Az épület-átalakítási költségek ellentételezéseként a közgyűlés hozzájárul a helyiségbérleti szerződés 2035. december 31-ig történő meghosszabbításához.
- A bérlő a bérleti szerződése időtartamának meghosszabbításán túl nem kap más kompenzációt ZMJV Önkormányzatától, a bérlő által elvégzett épület-átalakítási munkák költségei nem számolhatók el a bérleti díj terhére, és továbbra is bérlőt terheli a közüzemi díjak megfizetése.
- A helyiségbérleti szerződés egyéb feltételei, a bérleti díj mértéke és megfizetésének előírásai változatlanok maradnak.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a helyiségbérleti szerződés módosításának aláírására.

**Határidő:** 2022. december 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2022. november 10.



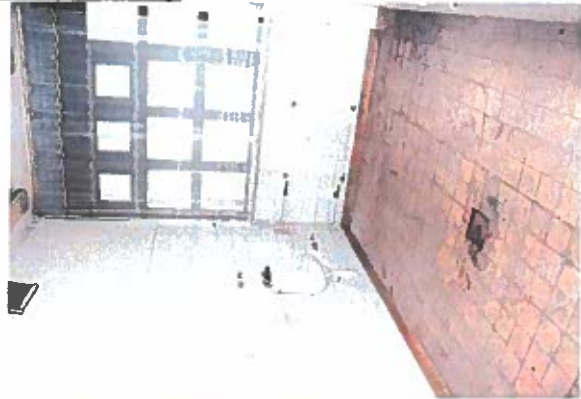
  
**Balaicz Zoltán**  
 polgármester

Utcakép – Vizslaparki u. 48. (Zalaegerszeg 3343/2 hrsz)



Légifotó – Vizslaparki u. 48. (Zalaegerszeg 3343/2 hrsz)

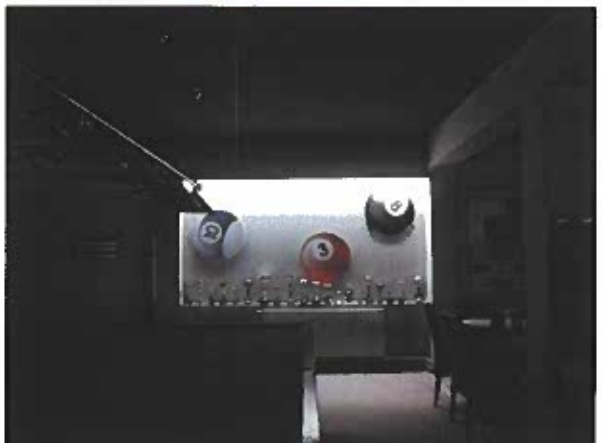


2014. Alapállapot - Vizslaparki u. 48. konyhai-éttermi szárny

2016. Átalakítás közben - Vizslaparki u. 48. konyhai-éttermi szárny



2018. Átalakítás után 2018. - Vizslaparki u. 48. konyhai-éttermi szárny (Legends Pub)



2022. Tervezett átalakítás - Vizslaparki u. 48. konyhai-éttermi szárny (Legends Pub)

