

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. november 5-én
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Sikondai Pihenőpark bérbeadása**

Iktatószám: 23.874 / 2020.

Melléklet: 1 db

A napirend előterjesztője: Kispál László alpolgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ 1. melléklet II/A. 17. pont

Meghívott:

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonosi szemléletét bővítendő több lépcsőben felülvizsgáltuk az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítását. Első lépésként a lakáscélú ingatlanok kezelését elemeztük. Ezt követően a többi vagyonelem vizsgálatára is sor kerül, melynek egyik lépése a sikondai Pihenőpark működésének felülvizsgálata.

A komlói 010 hrsz-ú, 4 hektár 2547 m² nagyságú ingatlanon található sikondai Pihenőparkot 2007 óta vállalkozói szerződés keretében működtette az önkormányzat. A többször módosított szerződés ez év végén lejár.

Az ingatlan működtetésére több érdeklődő is volt az elmúlt időszakban.

Az önkormányzat – a bevételek növelése és a kiadások csökkentése céljából – piaci alapon szeretné hasznosítani az ingatlant, hogy a működtetésből bevételünk származzon, továbbá biztosítani kívánjuk a városba érkező delegációk kedvezményes elhelyezését is. Vagyonrendeletünk értelmében bérbeadás esetén 3 millió forint forgalmi érték felett kötelező a versenytárgyalás tartása.

Az önkormányzat versenyeztetési szabályzata értelmében a pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság állapítja meg az induló bérleti díjat.

Javaslom a bizottságnak, hogy **100.000 Ft + ÁFA/hó** összeget állapítson meg induló bérleti díjként.

Az ingatlant azzal a feltétellel kívánjuk bérbe adni, hogy az épület első emeletén a bérlőnek minimum 10 férőhelyes kereskedelmi szálláshelyet kell kialakítania.

A bérleti díjat – a licitszabályzattól eltérően – nem m²-re, hanem a teljes ingatlanra egy összegben kívánjuk meghatározni, ennek megfelelően a licitlépték sem 50 Ft/m², hanem 5.000 Ft lenne.

A licit, illetve az üzemeltetés feltételeit az 1. sz. mellékletben található részletes pályázati kiírás tartalmazza.

Fenti szempontok figyelembe vételével indokoltnak tartjuk speciális feltételekkel kiírt versenytárgyalás lebonyolítását.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság véleményének figyelembe vételével vitassa meg az előterjesztést és döntsön az ingatlan bérbeadásának feltételeiről.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – az alpolgármester előterjesztése, a pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a sikondai Pihenőpark bérbeadásáról szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület megköszöni az ingatlan eddigi üzemeltetőjének, Pető Imrének a több éven át végzett munkáját.
2. A képviselő-testület a Komló, Tölgyfa utcában található komlói 010 hrsz-ú 4 hektár 2547 m² nagyságú, „pihenőpark és természetvédelmi oktatási központ” megnevezésű ingatlan bérbeadása céljából licit eljárás lefolytatását rendeli el.
3. Az ingatlan induló bérleti díját a pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottságFt + ÁFA összegben határozta meg.
4. A képviselő-testület az ingatlan hasznosítása érdekében kiírt versenytárgyalása tekintetében Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének versenyeztetési szabályzatától eltér és a havi bérleti díjat nem forint/m²/hó-ban, hanem az ingatlan egészére forint/hó-ban állapítja meg, továbbá a licitléptéket nem 50 Ft/m²/hó, hanem 5.000 Ft/hó összegben határozza meg.
5. A képviselő-testület jóváhagyja a mellékelt részletes pályázati kiírást.
6. Utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a versenytárgyalás kiírásáról.
Felhatalmazza a Városgondnokság vezetőjét a bérleti előszerződés aláírására.

Határidő: 2020. december 20.

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Bogyay László intézményvezető

Komló, 2020. október 19.

Kispál László
alpolgármester

Komló Város Önkormányzat

☒ 7300 Komló, Városház tér 3. Pf. 87.

☎ 72/584-000

**Szám:** 23874 - /2020.**Üi:** Kispálné Salamon Éva**RÉSZLETES PÁLYÁZATI KIÍRÁS**

Komló Város Önkormányzata bérbeadásra meghirdeti a tulajdonát képező Komló, Tölgyfa u. (Sikonda) 010 hrsz-ú ingatlanon található 4 hektár 2547 m² nagyságú „pihenőpark és természetvédelmi oktatási központ” megnevezésű ingatlant (**Sikondai Pihenőpark**), a rajta található 2 szintes épülettel, melynek hasznos alapterülete: **285 m²**.

Az ingatlan havi bérleti díja nyári időszakban (május 1.-szeptember 30. között) alapján:

..... Ft + Ft ÁFA, összesen: Ft,

téli időszakban (október 1.-április 30. között) alapján (a nyári időszak bérleti díjának 1/3-a:

..... Ft + Ft ÁFA, összesen: Ft,

A versenytárgyalási előleg: 3 havi „nyári” bérleti díj ÁFA nélkül (kerekítve):

..... Ft.

Az ingatlan kezelője: Komló Város Önkormányzat Városgondnokság
Komló, Kossuth L. u. 19.

Az ingatlan 2020.-án óra között megtekinthető. (Ezt az igényt 2020.-én óráig jelezni kell a 06-30/6280-157 telefonszámon Kispálné Salamon Évánál.)

A liciten való részvétel feltétele:

- A pályázati kiírás megvásárlása.
- A versenytárgyalási előleg befizetése, mely történhet közvetlenül a licit eljárás előtt a helyszínen, vagy a Városgondnokság számlájára történő átutalással (számlaszám: 11731063-15555953), ebben az esetben a pályázó köteles a licit eljárás során az átutalásról szóló igazolását bemutatni.

A befizetett előleg egyúttal foglalónak minősül, amit a bérlő elveszít, ha a bérleti szerződés az ő hibájából nem kerül aláírásra 30 napon belül. A bérleti szerződés aláírását követően a foglaló összege kauciónak minősül, mely a szerződésből fakadó kötelezettségek biztosítója.

- A részvételi jogosultság igazolása.

A licit eljárás menete:

- A licit Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott versenyeztetési szabályzat (licitszabályzat) illetve a/2020. (.....) sz. KTH szerint történik.
- Egyetlen jelentkező esetén az ingatlan alapáron kerül bérbeadásra.
- Több jelentkező esetén a licit lépték: 5.000 Ft + ÁFA
- **Licitálni a „nyári” bérleti díjra kell.** A „téli” bérleti díj a liciten kialakult „nyári” bérleti díj alapján kerül megállapításra: a téli időszak bérleti díja a nyári időszak bérleti díjának 1/3-a.
- A legmagasabb ajánlatot tevő pályázó köthet szerződést.
- Vesztes pályázó a versenytárgyalási előleget haladéktalanul visszakapja.
- Nyertes pályázó által befizetett versenytárgyalási előleg a bérleti időszak végéig letétben marad, felhasználása: bérleti időszak végén visszafizetésre kerül vagy hátralék esetén annak kiegyenlítésére szolgál.
- A pályázat kiírója fenntartja a jogot, hogy indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítja a licit eljárás eredményét. Ekkor a befizetett előleget a pályázó részére visszafizetjük.

A bérleménnyel kapcsolatos fontosabb tudnivalók:

A 010 hrsz-ú ingatlan teljes területe 4 hektár 2547 m².

Az ingatlan területéből 1,63 hektár erdőként nyilvántartott (18/A erdőrészlet: 0,65 ha, 18/B erdőrészlet: 0,38 ha, 18/C erdőrészlet: 0,6 ha).

A területen a 285 m² hasznos alapterületű épületen kívül az alábbi építmények találhatók:

- fedett tartózkodó és átjáró (120,33 + 21,57 m²)
- színpad, esőbeálló, pince, tekepálya (55,31 + 50,32 + 11,10 + 132 m²)
- beton sportpálya (350 m²)
- szilárd burkolat (1572 m²)
- kerítés (67 m)

Bérlő köteles a teljes ingatlant üzemeltetni.

Az ingatlan bérbeadásáról és annak feltételeiről Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a/2020. (.....) számú határozatával döntött.

Bérlő köteles az épület emeletén legalább 10 fő fogadására alkalmas kereskedelmi szálláshelyet – a hozzá kapcsolódó vizesblokkokkal – kialakítani a mellékelt műszaki leírás szerint **2021. április 15-ig**.

Bérlő köteles a létesítmény valamennyi fa szerkezetének kezelését elvégezni 2021. június 30-ig, illetve a továbbiakban folyamatosan.

A beruházás megkezdése előtt 30 nappal műszaki- és költségtervet kell bemutatnia, amelynek jóváhagyása után kezdheti meg az átalakítást.

A felújítási időre való tekintettel a 2021. február 1. – 2021. április 15. közötti időszakban bérlő mentesül a bérleti díj fizetési kötelezettség alól.

Amennyiben a bérlő az ingatlant 10 évig megszakítás nélkül üzemelteti, úgy az általa végzett építési jellegű beruházás tekintetében semmiféle megtérítési igénye nincs. 10 éven belüli megszűnés esetén évente 10 %-kal csökkenő ellenérték elszámolásában állapodnak meg a felek.

A bérleti szerződésben rögzíteni kell az alábbi időpontokat, amikor a létrejövő férőhelyek – a közzétett hivatalos árlista 50 %-áért – az önkormányzat, illetve intézményei rendelkezésére állnak:

• Kolbásztöltő Fesztivál	február első hétvégéje	2 éjszaka
• Európa Nap	május 1.	2 éjszaka
• KASZT	június közepe	3 éjszaka
• Kórusfesztivál	június 18-22.	4 éjszaka
• Komlói Napok	szeptember első hétvégéje	5 éjszaka
• Filmfesztivál	szeptember 2. hete	3 éjszaka
• év végi rendezvények	december második fele	szállás nélkül
• 5 nap	min. 30 nappal előre egyeztetve	szállás nélkül.

A fent felsorolt időpontokban az önkormányzat foglalása a teljes ingatlanra vonatkozik. Amennyiben az önkormányzat azt nem kívánja igénybe venni, úgy 30 nappal az időpont előtt jelzi az üzemeltető részére. Ebben az esetben az üzemeltető jogosult másnak kiadni az ingatlant.

Az év április 15. és június 15. napja, valamint szeptember 1. és október 15. napja közötti időszakban bérlő legalább heti 3 munkanapon 8:00 és 14:00 óra között – előzetes igénybejelentés alapján – térítésmentesen köteles fogadni a város intézményeinek csoportját a parkban, a főépület használata nélkül.

A nyári időszakban bérlő köteles a park nagy részét és a sportpályákat úgy üzemeltetni, hogy az a város szervezetei, egyesületei és a lakosság részére hozzáférhető legyen. Eh-

hez köteles a konténer WC-t térítésmentesen biztosítani. Ez nem vonatkozik az üzleti célú igénybevétel esetére.

Bérlő részére az ingatlan megtekintett állapotban, a mellékelt leltárral kerül átadásra. A meglévő eszközök pótlása esetén az új eszközök a szerződés megszűnésekor térítésmentesen bérbeadó tulajdonába kerülnek át. Bérlő tevékenységéhez szükséges és a leltárban nem szereplő eszközök beszerzése bérlő kötelessége.

A bérlő az épületben lévő konyhát a saját igényei szerint használhatja, saját költségére alakíthatja át, ezzel kapcsolatban felmerülő költségek vonatkozásában ellenérték elszámolásra igényt nem tarthat.

Bérlő köteles minden felújítás előtt a tulajdonossal egyeztetni.

Bérlő köteles vagyonbiztosítást kötni, valamint riasztó berendezést és szolgáltatást igénybe venni.

A bérleti jogviszony határozatlan időre szól.

Bérbeadó részéről – az első 10 bérleti évben – kizárólag rendkívüli felmondásnak van helye. Bérlő a bérleti jogot kizárólag december 31. napjával, 90 napos felmondási idő mellett mondhatja fel.

Bérlőnek vállalnia kell, hogy pályázatok kapcsán az önkormányzattal együttműködik.

Egyéb tudnivalók:

Nyertes pályázónak a licitet követő 30 napon belül kell aláírnia a bérleti szerződést, melyet a helyiség kezelője – a Városgondnokság – készít el.

A bérleti díj mértéke a liciteljáráson kialakult összeg, mely évente a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex-változásnak megfelelően az infláció mértékével emelkedik.

A bérleti díjat - a bérleti szerződésben meghatározott módon - havonta kell fizetni.

A bérlő 2021. február 1-től jogosult a bérleményt birtokba venni.

A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor leltár szerint átvett állapotban és felszereltséggel és tulajdonosi hozzájárulással végzett korszerűsítéssel együtt köteles átadni.

A bérlemény üzemeltetésével járó költségek az átvétel napjától a bérlőt terhelik (villany, víz, szennyvíz, fűtés, áram, szemétszállítás, stb).

A bérlő az ingatlanon kizárólag olyan átalakítási, korszerűsítési munkálatokat végezhet, melyhez a bérbeadó előzetesen írásban hozzájárult, illetőleg a szükséges szakhatósági engedélyeket megkapta. Jogosulatlan átalakítás esetén a bérlő saját költségén köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

A bérlő köteles gondoskodni:

- az ingatlan építményei és a főépület burkolatainak, ablakainak, ajtóinak, berendezéseinek és felszereléseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről,
- az ingatlanon folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, és cseréről,
- az épület tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze,
- az épület körüli park gondozásáról: Bérlő köteles az ingatlan területét gondozni, az épületet és építményeket jó karban tartani. A külső területen köteles a fűvet folyamatosan 8 cm-en vagy annál rövidebben tartani. Ez alól kivételt képez a sportpálya, ahol sportolásra alkalmas állapotban kell tartani. A sövényeket évente minimum 2-szer köteles nyírni.

A bérleményben csak olyan tevékenység folytatható, melyre a hatósági engedélyt a bérlő megkapta.

Egyéb információ kérhető:

- 72/584-000/4424 mellék, 30/6280-157 telefonszámon vagy a va-gyon@komlo.hu e-mail címen Kispálné Salamon Évától,
- illetve a 72/739-229 telefonszámon a Városgondnokságtól.

Komló, 2020.

Polics József
polgármester