

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. június 24-én
tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Komló, Juhász Gyula utca 2413/92 hrsz.-ú ingatlanon szabadidőpark és vállalkozók háza, továbbá a szomszédos területeken sport és szabadidős létesítmények bérbeadása**

Iktatószám: 12.086 / 2021.

Melléklet: 1 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

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!

A Képviselő-testület a 118/2016. (VI. 23.) sz. határozatában döntött a Barnamezős terület rehabilitációja Komló belterületén című TOP-2.1.1-15 kódszámú pályázat benyújtásáról.

A pályázattal kapcsolatos előterjesztés keretében tájékoztattuk a Képviselő-testületet arról, hogy a projekt tárgya a Komló, Juhász Gyula utca végén lévő 2413/92 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú területen található volt drótkötélpálya állomás leromlott állapotú épületének elbontása, majd a terület rehabilitációját követően közösségi céllal egy csarnoképület építése. Az épület helyet biztosítana egyrészt vállalkozói tevékenységnek (szerelőcsarnok, irodák), másrészt egy játszóháznak a kapcsolódó kiszolgáló helyiségekkel és egy büfével együtt. A rehabilitált terület további részein közösségi célú sport és szabadidős tevékenységek végzését lehetővé tevő szolgáltatások kerülnek kialakításra.

Az Önkormányzat egyéb pályázatokból pumpa és biciklipályákat (030/5 hrsz., 031 hrsz., 2413/91 hrsz. és 2335/1 hrsz.), valamint futókört (2413/91 hrsz.) valósít meg.

A támogató 2017. június 13. napján kelt támogatói döntése szerint támogatásban részesítette önkormányzatunkat.

A pályázat keretében az önkormányzat megépíti a műhelycsarnokot és a játszóházat, valamint a szabadidőparkot.

A műhelycsarnok és játszóház berendezése nem része a pályázatnak, ezért célszerű az üzemeltetésre olyan vállalkozással szerződést kötni, amely a szükséges beruházásokat vállalni tudja.

Ugyancsak pályázat keretében, a TOP pályázaton kívüli létesítmények üzemeltetésére vonatkozóan is hasznosítási szerződést kívánunk kötni.

A helyiségek bérletéről szóló 17/2011. (VI. 24.) rendelet 20. §-a alapján az önkormányzati helyiségek, illetve az önkormányzat vagyonáról szóló 20/2007. (X. 18.) rendelet 15. § (1) bekezdése értelmében a 3 millió Ft forgalmi érték feletti ingatlanok bérbeadása versenytárgyalás útján történhet.

Fenti szempontok figyelembevételével indokoltnak tartjuk speciális feltételekkel kiírt versenytárgyalás lebonyolítását, a mellékelt pályázati anyag szerint.

Az SZMSZ 1. melléklet II. A.) 17. pontja alapján a nem lakás célú helyiségek bérleti díját átruházott hatáskörben a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság határozza meg. Az előzetes tárgyalások alapján javaslom a bizottságnak, hogy a 2413/92 hrsz.-ú ingatlant nettó **80 Ft/m²/hó kedvezményes** bérleti díjért, míg a szomszédos területeket nettó 50.000 Ft/hó bérleti díjért adja bérbe.

A 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Kormányrendelet 1. melléklet 278.7. pontja alapján az értékesítés és bérbeadás az irányító hatóság egyedi engedélyével, illetve előzetes jóváhagyásával történhet meg. Ezért a licit nyertesével a bérbeadó előszerződést köt, végleges bérleti szerződés aláírására az irányító hatóság engedélyével kerül sor.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és döntsön az ingatlanrészek bérbeadásának feltételeiről.

Az előterjesztést a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság tárgyalja, javaslatukat a bizottság elnöke szóban terjeszti a képviselő-testület elé.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, valamint a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a Komló, Juhász Gyula utca 2413/92 hrsz.-ú ingatlanon szabadidőpark és vállalkozók háza, továbbá a szomszédos területeken elhelyezkedő sport és szabadidős létesítmények bérbeadásáról szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Komló, Juhász Gyula utca 2413/92, 030/5, 031, 2413/91 és 2335/1 hrsz.-ú ingatlanok bérbeadása céljából licit eljárás lefolytatását rendeli el, melynek nyertesével bérleti előszerződést kíván kötni.
2. A 2413/92 hrsz.-ú ingatlan induló bérleti díját a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság nettó**Ft/m²/hó** összegben határozta meg, míg a 030/5, 031, 2413/91 és 2335/1 hrsz.-ú ingatlanok bérleti díját nettó 50.000 Ft/hóban állapítja meg.

A 2413/92 hrsz.-ú ingatlan bérleti díjának fizetési esedékessége a pályázat befejezésétől számított 6. év.

3. Az 1. pontban felsorolt ingatlanokra vonatkozóan a Képviselő-testület jóváhagyja a mellékelt részletes pályázati kiírást.
4. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen az ingatlanok versenytárgyalás útján történő bérbeadásáról.
Felhatalmazza a polgármestert a bérleti előszerződés aláírására.

Határidő: 2021. augusztus 25.

Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2021. június 17.

Polics József
polgármester

Komló Város Önkormányzat

☒ 7300 Komló, Városház tér 3. Pf. 87.

☎ 72/584-000

**Szám: 12.086 – 2 / 2021.****Üi: Kispálné Salamon Éva**Melléklet: tervek
térvkép***Részletes pályázati kiírás***

Komló Város Önkormányzata bérbeadásra meghirdeti a tulajdonát képező komlói

2413/92 hrsz.-ú, Juhász Gyula utcában lévő belterületi ingatlan**378,91 m² nagyságú (játsszó és szolgáltatóház, büfével) és
741,25 m² nagyságú (műhelycsarnok) ingatlanrészeit, illetve
a külső területen kialakítandó szabadidőparkot.****Az ingatlanrész induló havi bérleti díja:**

- a pályázat fenntartási időszakában (befejezéstől számított 5 év):
 - a 2413/92 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában **nincs bérleti díj,**
 - a pompa és biciklipálya bérleti díja **nettó 50.000 Ft/hó.**
- a 6. évtől:
 - a 2413/92 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában **nettó 80 -Ft/m²/hó**
(azaz nettó 89.613,- Ft/hó)
 - a pompa és biciklipálya bérleti díja **nettó 50.000 Ft/hó.**

A versenytárgyalási előleg: alapáron számított 3 havi bérleti díj ÁFA nélkül (kerekítve):**270.000,- Ft**

Az ingatlan 2021. és 2021. között megtekinthető. Kérjük, hogy ezen igényt előzetesen telefonon jelezni szíveskedjenek a 70/570-7122 (Kordé János) vagy 30/575-5258 (Breitenbach József) számon.

A liciten való részvétel feltétele:

- a pályázati dokumentáció megvásárlása,
- a regisztráción való időbeni megjelenés,
- a versenytárgyalási előleg befizetése az önkormányzat 11731063 – 15331524-06530000 szám letéti számlájára történő átutalással.

A licit speciális feltételei:

- A bérleti időszak határozatlan időre szól.
- Bérbeadó részéről – az első 10 bérleti évben – kizárólag rendkívüli felmondásnak van helye.
- A pályázónak vállalnia kell, hogy az általa használni kívánt helyiségekben beruházást hajt végre az alábbi műszaki tartalommal:
 - Szolgáltatóház: árnyékoló, a mellékelt tervdokumentáció szerinti játszóház kialakítása, a beltéri játszóelemek beszerzése – 2 éven belül, illetve a játszóház első fázisa (mely 30-50 gyermek fogadására alkalmas) a projekt befejezéséig.
 - Szolgáltatóházban lévő büfé és előkészítő kialakítása, berendezése – a projekt befejezéséig
 - Műhelyépület: teakonyha és büfébútorok, berendezések, továbbá a klímaberendezések, technológiához kapcsolódó gépészeti berendezések kialakítása – 2 éven belül.
 - A biztonságos működéshez szükséges mennyiségű kerítés és kapu kialakítása – minimálisan a szabadidőpark és épületek körüli terület. A terület őrzése, védelme érdekében térkamerák elhelyezése.
 - Teljes külső és belső terület üzemeltetése – beleértve az egyéb pályázatokból Önkormányzat által megvalósítandó pumpa és biciklipályákat (030/5 hrsz; a 031 hrsz; a 2413/91 hrsz; és a 2335/1 hrsz) a szabadidőparkot, szabadidős játékokat, a futókört (2413/91 hrsz), a műhelyt és a szolgáltatóházat (hrsz.:2413/92).
- Bérelő által végzett beruházások az ingatlan tartós értéknövekedését eredményezik, melyet a bérelő és a tulajdonos egymás közt a bérleti díjban számolnak el oly módon, hogy kedvezményes bérleti díj kerül megállapításra a bérleti jogviszony 6-20. évében. Bérelő a meghatározott értékű beruházásait idegen ingatlanon végrehajtott beruházásként könyveiben nyilvántartja és azt legfeljebb 10 év alatt költségként elszámolja.
- Amennyiben bérelő az ingatlant 10 évig megszakítás nélkül üzemelteti, úgy az általa végzett építési jellegű beruházás tekintetében semmiféle megtérési igénye nincs. Bérbeadó kezdeményezésére vagy hibájából történő 10 éven belüli megszűnés esetén évente 10 %-kal csökkenő ellenérték elszámolásban állapodnak meg felek. Bérelő hibájából történő megszűnés esetén nem nyújtható be megtérítési igény.

- Amennyiben a megállapított határidőre a bérlő által vállalt beruházások nem vagy nem teljes mértékben készülnek el, úgy a bérlő köteles a bérbeadó részére minden kárt megtéríteni a pályázathoz kapcsolódó késedelem miatt és köteles a bérleti díj visszamenőleges – a fenntartási időszakot is magába foglaló – megfizetésére is.
- Bérlő – a pályázattal összefüggésben, illetve pályázaton kívül is – kizárólag olyan beruházást végezhet, melyhez a tulajdonos előzetesen hozzájárult.
- Bérlő feladata a szolgáltatóház és a teljes szabadidőpark üzemeltetése. Ennek keretében végzendő:
 - a területet rendben tartása,
 - az elhelyezett eszközök karbantartása,
 - létesítmények tisztán tartása,
 - gépészeti berendezések karbantartása,
 - utak, járdák, árkok, tisztítóaknák karbantartása,
 - fűnyírás, későbbiekben a telepített fák és dísznövények gondozása,
 - hulladék szelektíven történő gyűjtése és gondoskodás az elszállításról.
- Bérlő köteles a szükséges működési engedélyeket beszerezni a büfé, játszóház, műhely vonatkozásában.
- Bérlő jogosult a játszóházba és a kalandparkba belépődíjat szedni, illetve azok nyitvatartási idejét meghatározni.
- Bérlő köteles a műhelycsarnokban és a szolgáltatóházban legalább 10 főt foglalkoztatni és ezt fenntartani a teljes bérleti időszakban.
- Bérlő köteles az ingatlanra biztosítást kötni. Bérlő jogosult az irodák bérlőinek tovább számlázni a biztosítási díj területarányos részét.

A speciális feltételek tudomásul vételéről és vállalásáról a pályázónak írásban kell nyilatkoznia a licit eljárás során.

A licit eljárás menete:

- a licit Komló Város Képviselő-testülete által elfogadott versenyztetési szabályzat (licitszabályzat) illetve a/2021. (.....) sz. KTH szerint történik,
- egyetlen jelentkező esetén az ingatlan alapáron kerül bérbeadásra,
- licitálni a 2413/92 hrsz.-ú ingatlan bérleti díjára kell,
- több jelentkező esetén az induló havi bérleti díjat **5.000 forintonként**, vagy annak többszörösével lehet emelni,

- 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 liciteljárás eredményét. Ekkor a befizetett előleg a pályázó részére visszafizetésre kerül,
- nyertes pályázónak a licitet követő 30 napon belül kell aláírnia a bérleti előszerződést. (A bérleti szerződés aláírására az üzembe helyezést követően kerül sor.)

Az ingatlannal kapcsolatos fontosabb információk:

- Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete „Barnamezős területek rehabilitációja keretében építendő Szabadidőpark és Vállalkozók Háza” címmel TOP-2.1.1-15 kódszámú pályázatot nyújtott be.
- Tájékoztatjuk, hogy a beruházás kivitelezési szakaszban van. A projekt befejezésének várható ideje: 2021. december 31. Bérlet a munkaterületet 2022. január 31-én veheti igénybe, végleges birtokba adásra a pályázat lezárulását követően, legkésőbb 2022. június 29-én kerül sor.
- A 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Kormányrendelet 1. melléklet 278.7. pontja alapján az értékesítés és bérbeadás az irányító hatóság egyedi engedélyével, illetve előzetes jóváhagyásával történhet meg. Ezért a licit nyertesével a bérbeadó előszerződést köt, végleges bérleti szerződés aláírására az irányító hatóság engedélyével kerül sor.
- A bérbeadásra kerülő épületrészekben az önkormányzat az alábbi műszaki tartalmat valósítja meg:
 - 741,25 m² alapterületű, acélvázaz tartószerkezetű szendvicspanel műhelycsarnok kialakítása, melyben elhelyezésre kerül: 616,8 m² nagyságú műhely, gépészeti és raktárhelyiség, irodák, teakonyha, öltözők és mosdók. Kialakításra kerül a gépészeti berendezések elhelyezése, klímaberendezések csatlakozásának kialakítása.

- 378,91 m² földszinti alapterületű, vegyes építésű (acélcsarnok szerkezet és pillérvázás falazott) játszóház épületrész, mely tartalmaz: 199,99 m² alapterületű játszóház, kapcsolódó raktár és büfé, baba-mama helyiség, recepció és mosdók.
- Az épületek környezete a pályázat keretében kerül kialakításra, akárcsak a szabadidőpark és annak berendezése is. Ezen belül a területen burkolt út és vízelvezetés kerül kialakításra, a telken belül 22 db parkolóhellyel. A Szabadidőpark területén fitness eszközök és szabadidő játékok, padok elhelyezése és futókör kialakítása történik, öntött gumi burkolattal.
- Egyéb pályázati támogatásból erdei biciklipálya kialakítása történik az épületek környezetében jelen beruházástól elkülönülő önkormányzati beruházás keretein belül.
- Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a/2021. (.....) KTH. számú határozatával döntött az ingatlan bérbeadásáról és meghatározta a licit feltételeit.
- Az ingatlan valamennyi közművel ellátott.
 - Villamos energia: Külön fogyasztásmérés kerül kialakításra a két épület részére. A fogyasztásmérő berendezések egymás mellett telepítve, a telekhatáron kerülnek elhelyezésre. A szolgáltató házban ezen felül a földszint és az emeleti területek részére almérést terveztünk. Kapacitás: a műhelycsarnok 3x100 A, a szolgáltatóház 3x50 A.
 - Fűtési és gáz rendszer: Az épületek hőellátását zárt égésterű, kondenzációs falikazánokkal tervezzük biztosítani. A tervezett hőleadók beépített szelepes acéllemez lapradiátorok. A gyártócsarnokba, gázüzemű sötétsugárzókkal egyedi fűtést tervezünk. A műhelycsarnok hőszükséglete 25,0 kW, szolgáltatóház 19,2 kW.
 - Névleges gázfogyasztás: 11,88 Nm³/h
 - Használati melegvíz: Az épület használati melegvíz ellátását a kazán által fűtött, 150 literes, indirekt fűtésű HMV tároló segítségével biztosítjuk.
 - Vízelvezetés: Az épületek előtti területen kerül elhelyezésre az ivóvíz főmérő az építendő vízmérőaknába. Napi várható vízfogyasztás: 2 m³/nap.
- Komló város szabályozási terve az ingatlant Gksz/R3 övezetbe – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe – sorolja.
- A bérleti díj mértéke a liciteljáráson kialakult összeg, mely a 6. évtől évente a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex-változásnak megfelelően az infláció mértékével emelkedik.
- A bérlemény üzemeltetésével járó költségek az átvétel napjától a bérlőt terhelik (áram, víz, szennyvíz, fűtés, szemétszállítás).

A licittel kapcsolatban egyéb információ telefonon kérhető a 72/584-000/4424 melléken és a 06-30/628-0157 számon, vagy személyesen az önkormányzati hivatal II. emeleti 228. sz. irodájában Kispálné Salamon Éva ügyintézőtől.

Komló, 2021. június

Polics József
polgármester