

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. december 9-én
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Komló, Juhász Gyula utca 8. sz. alatti 2413/92 hrsz.-ú ingatlanon kialakított irodák bérbeadása**

Iktatószám: 12.086 – 11 / 2021.

Melléklet: 1 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyonyilvántartó

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!

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

A pályázat keretében 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 csarnok-épület építése történt meg.

Az épületben kialakítandó műhelycsarnok, valamint a játszó- és szolgáltatóház, továbbá büfé berendezésére és üzemeltetésére kiírt pályázat sikeresen zárult, az NBG Play-parks and Sport Kft-vel a bérleti előszerződést 2021. július 15-én aláírtuk.

Az épületben kialakított 5 irodahelyiség kialakítása befejeződött, ezért indokoltnak tartjuk azokat licit útján meghirdetni a mellékelt részletes pályázati kiírás 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 ingatlanon lévő irodákat nettó **500 Ft/m²/hó kedvezményes** bérleti díjért,

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, a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a Komló, Juhász Gyula utca 8. sz. alatti 2413/92 hrsz.-ú ingatlanon kialakított irodák bérbeadásáról szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület a Komló, Juhász Gyula utca 8. sz. alatti 2413/92, hrsz.-ú ingatlanon lévő irodahelyiségek bérbeadása céljából licit eljárás lefolytatását rendeli el, melynek nyertesével bérleti előszerződést kíván kötni.

2. A 2413/92 hrsz.-ú ingatlanon lévő irodák induló bérleti díját a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság nettó**Ft/m²/hó** összegben határozta meg.
3. A képviselő-testület jóváhagyja a mellékelt részletes pályázati kiírást.
4. A képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen az irodák versenytárgyalás útján történő bérbeadásáról.
Felhatalmazza a Városgondnokság intézményvezetőjét a bérleti előszerződések aláírására.

Határidő: 2022. január 31.

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Bareith Péter intézményvezető

Komló, 2021. november 30.

Polics József
polgármester

Komló Város Önkormányzat

✉ 7300 Komló, Városház tér 3. Pf. 87.

☎ 72/584-000

**Szám: 12.086 – 11 / 2021.****Üi: Kispálné Salamon Éva**

Melléklet: alaprajz

Részletes pályázati kiírás

Komló Város Önkormányzata bérbeadásra meghirdeti a tulajdonát képező komlói
2413/92 hrsz.-ú, Juhász Gyula utca 8. sz. alatti belterületi ingatlanon található

5 irodahelyiséget, melyek alapterülete:

- 1) 18,61 m²
- 2) 15,36 m²
- 3) 14,28 m²
- 4) 14,04 m²
- 5) 12,85 m²

Az irodák induló havi bérleti díja:

- a pályázat fenntartási időszakában (záróellenőrzés jegyzőkönyvének aláírásától számított max. 5 év):

nincs bérleti díj,

- ezt követően:

nettó -Ft/m²/hó

A versenytárgyalási előleg: alapáron számított 3 havi bérleti díj ÁFA nélkül (kerekítve):

1. iroda:- Ft
2. iroda:- Ft
3. iroda:- Ft
4. iroda:- Ft
5. iroda:- Ft

Az ingatlan és. között megtekinthető. Kérjük, hogy ezen igényt előzetesen telefonon jelezni szíveskedjenek a 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:

- Az irodákat elsősorban kezdő vállalkozók, vállalkozások részére kívánja bérbe adni az önkormányzat.
- 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:
 - Irodák berendezése saját igény szerint.
 - Teakonyha berendezése a többi iroda bérlőjével közösen, a beköltözést követő 60 napon belül, a bérbeadóval egyeztetett műszaki tartalommal. A költségek tekintetében a bérlőknek egymással kell elszámolniuk. Amennyiben nincs mind az 5 irodára bérlő, a teakonyha berendezési kötelezettség akkor is fennáll. Ebben az esetben a költségeket viselő bérlő(k) jogosult(ak) továbbszámlázni a későbbi bérlő(k)nek az arányos költségeket.
 - Árnyékolók felszerelése, bérbeadóval egyeztetett, egységes műszaki tartalommal.
 - A kialakított csatlakozásokhoz klímaberendezés kiépítése, egyedi igény szerint.
- Bérlő a beruházásait idegen ingatlanon végrehajtott beruházásként könyveiben nyilvántartja és azt legfeljebb 10 év alatt költségként elszámolja.
- Amennyiben bérlő az ingatlant 10 évig megszakítás nélkül használja, úgy az általa végzett beruházás tekintetében semmiféle megtérítési igénye nincs. Bérbeadó kezdeményezésére vagy hibájából történő 10 éven belüli megszűnés esetén évente 10 %-kal csökkenő ellenérték elszámolásban állapodnak meg felek. Bérlő hibájából történő megszűnés esetén nem nyújtható be megtérítési igény.

- Bérelő kizárólag olyan beruházást végezhet, melyhez a tulajdonos előzetesen hozzájárult.
- A szolgáltatóház bérlőjét az önkormányzat kötelezte, hogy az ingatlanra biztosítást kössön, egyidejűleg feljogosítottuk, hogy az irodák bérlőinek továbbszámlázza 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,
- több jelentkező esetén a licitlépték: nettó **50 Ft/m²/hó**,
- az 5 iroda egyenként kerül bérbeadásra (egy pályázó több irodát is bérelhet, de egyenként kell licitálni az egyes irodákra),
- 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 nyilvánítsa a licit eljárást. A befizetett előleg a pályázó részére ekkor visszafizetésre kerül,
- nyertes pályázónak a licitet követő 30 napon belül kell aláírnia a bérleti előszerződést. (A bérleti szerződés aláírására az irányító hatóság előzetes engedélyével 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. Bérelő 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.
- Az irodákhoz kapcsolódik egy teakonyha (13,88 m²), egy-egy férfi és női wc (3,86-3,86 m²) egy akadálymentes WC (5,57 m²). További közös használatú helyiségek: közlekedő (36,12 m²), gépészeti tér (12 m²), szélfogó (8,84 m²)
- Az irodák a szolgáltatóháztól elkülönítve közelíthetők meg.
- A bérbeadásra kerülő épületrészen az önkormányzat az alábbi műszaki tartalmat valósítja meg:
 - Kialakításra kerül a teljes épület az 5 irodával. Az 5 irodához külön parkoló készül. Kialakításra kerül a klímaberendezések csatlakozása.
- Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a/2021. (.....) KTH. számú határozatával döntött az irodák bérbeadásáról és meghatározta a licit feltételeit.
- Az ingatlan valamennyi közművel ellátott.
 - Villamos energia: Külön fogyasztásmérés kerül kialakításra a két épület (műhely-csarnok és szolgáltatóház) 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 szolgáltatóházban: 3x50 A.
 - Fűtési és gáz rendszer: Gáz kombikazán látja el a fűtést és a melegvíz szolgáltatást. A mérési lehetőség minden helyiségben elhelyezett hőmennyiség mérővel biztosított.
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.
 - Vízvezeték: Az épületek előtti területen kerül elhelyezésre az ivóvíz főmérő az építendő vízmérőaknába. Napi várható vízfogyasztás: 2 m³/nap. Az emeleti szinten külön mérés kialakított.
- A bérleti díj mértéke a liciteljáráson kialakult összeg, mely a pályázati záróellenőrzés jegyzőkönyvének aláírásától számított 6. évtől évente a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex-változásnak megfelelően az infláció mértékével emelkedik.

- A bérlemény (irodák, illetve a hozzá kapcsolódó közös használatú helyiségek) üzemeltetésével járó költségek az átvétel napjától a bérlőt terhelik (áram, víz, szennyvíz, fűtés, szemétszállítás, takarítás). A hulladékszállításra, illetve a mérőórákra a Város-gondnokság köt szerződést és havonta számlázza ki a bérlők részére. Az egyes bérlők között a bérelt alapterület arányában, illetve fűtés esetében a hőmennyiség mérő adatai alapján kerülnek megosztásra a költségek.
- Bérlő az irodá(ka)t 10 évig nem adhatja albérletbe, oda más vállalkozást nem fogadhat be.

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,

Polics József
polgármester