

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. április 7-én

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Sikonda Tó-büfé bérbeadása

Iktatószám: 2391/2022

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 29. § (2) bek.

Meghívott:

Határozatot kapja:
Komló Város Önkormányzat Városgondnokság

Tisztelt Képviselő-testület!

A sikondai Tó-büfé korábbi bérlője nem teljesítette a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit, sem az épület állagának megóvása/javítása, sem a büfé és nyilvános WC üzemeltetése tekintetében, ezért a vele kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre került.

Az önkormányzatnak az a célja, hogy az épületet hosszú távra, azzal a feltétellel adja bérbe, hogy ott a bérlőnek – meghatározott időn belül – apartmanokat kell kialakítania. Fontos lenne, hogy a büfé, és különösen a nyilvános WC működjön a hamarosan kezdődő nyári szezonban az üdülőterületen. Ezért javaslom, hogy erre az évre a kötelező üzemeltetés mellett csak a festést és balesetmentessé tételt írjuk elő, azzal, hogy bérlő erre az évre mentesül a bérleti díj fizetése alól. A bérbeadást az 1. sz. mellékletben található részletes pályázati kiírás szerint javaslom.

Az önkormányzat versenyeztetési szabályzata értelmében a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság állapítja meg a bérbe adni kívánt helyiségek induló bérleti díját. Javaslom a bizottságnak, hogy **50.000 + ÁFA/hó** összeget állapítson meg induló bérleti díjként.

A Sikonda Településrészi Önkormányzat véleményét a részönkormányzat elnöke a testületi ülésen ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést – a Településrészi Önkormányzat, illetve a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság javaslatának figyelembevételével – tárgyalja meg és döntsön az épület bérbeadásáról.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Sikondai Településrészi Önkormányzat és a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság javaslatának figyelembevételével – a Sikonda Tó-büfé bérbe adásáról szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület bérbeadásra meghirdeti a tulajdonát képező Komló, Sikonda 6040/3 hrsz-ú ingatlanon található Tó-büfé helyiségeit a mellékelt részletes pályázati kiírásban feltüntetett alapterülettel.
2. Az ingatlan bérlet induló licitárát a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság**Ft + ÁFA** összegben határozta meg.
3. A Képviselő-testület jóváhagyja a speciális licitfeltételeket tartalmazó mellékelt részletes pályázati kiírást.
4. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a versenytárgyalás kiírásáról intézkedjen.

5. A Képviselő-testület felhatalmazza a Városgondnokság intézményvezetőjét, hogy a bérleti szerződést aláírja.

Határidő: Meghirdetésre 2022. 04. 12.
Szerződéskötésre 2022. 04. 29.

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Bareith Péter intézményvezető
Polics József polgármester

Komló, 2022. április 6.

Polics József
polgármester

Komló Város Önkormányzat

✉ 7300 Komló, Városház tér 3. Pf. 87.

☎ 72/584-000



Szám: 2391 – /2022.

Üi: Kispálné Salamon Éva

RÉSZLETES PÁLYÁZATI KIÍRÁS

Komló Város Önkormányzata bérbeadásra meghirdeti a tulajdonát képező Komló, Sikonda 6040/3 hrsz.-ú „halastó és turisztikai pihenő, sétány” megnevezésű ingatlanon található összesen **146,76 m²** alapterületű felépítményt (**Tó-büfét**).

A helyiség havi bérleti díja alapján:

50.000,- Ft + 13.500,- Ft ÁFA, összesen: **63.500,- Ft.**

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

150.000,- Ft.

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

Az ingatlan 2022.04.21-én 10.00 és 12.00 óra között megtekinthető. (Információ kérhető a 06-30/213-2741 telefonszámon Bareith Pétertől.)

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 részvételi jogosultság igazolása (személyes iratok bemutatása, cég esetén cégkivonat és aláírási címpéldány bemutatása).

A licit eljárás menete:

- A licit Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott versenyeztetési szabályzat (licitszabályzat) illetve a .../2022. (.....) sz. KT határozata szerint történik.
- Egyetlen jelentkező esetén az ingatlan alapján kerül bérbeadásra.

- Több jelentkező esetén a licit lépték: **5.000 Ft + ÁFA/hó**.
- A legmagasabb ajánlatot tevő pályázó köthet szerződést.
- Vesztes pályázó a versenytárgyalási előleget haladéktalanul visszakapja.
- Nyertes pályázó által befizetett versenytárgyalási előleg egyúttal foglalónak minősül, amit a bérlő elveszít, ha a bérleti szerződés az ő hibájából nem kerül aláírásra 2022.04.29-ig. A bérleti szerződés aláírását követően a foglaló összege kauciónak minősül, mely a bérleti időszak végéig letétben marad. A bérleti időszak végén visszafizetésre kerül, vagy hátralék esetén annak kiegyenlítésére szolgál (a szerződésből fakadó kötelezettségek biztosítása).
- A pályázat kiírója fenntartja a jogot, hogy indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítja a liciteljárás eredményét. Ekkor a befizetett előleget a pályázó(k) részére visszafizetjük.
- Nyertes pályázónak a licitet követően 2022.04.29-ig kell aláírnia a bérleti szerződést, melyet a helyiség kezelője – a Városgondnokság – készít el, ellenkező esetben a befizetett versenytárgyalási előleget elveszíti.

A bérleménnyel kapcsolatos fontosabb tudnivalók:

A helyiség bérbeadásáról és annak feltételeiről Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a/2022. (.....) számú határozatával döntött.

A bérbe adott épület az alábbi helyiségekből áll:

• kiszolgáló és vendégtér	34,57 m ²
• raktár	17,64 m ²
• női WC	12 m ²
• férfi WC	9,6 m ²
• mozgássérült WC	3,21 m ²
• terasz (vizesblokk előtt)	38,6 m ²
• terasz (vendégtér előtt)	<u>31,14 m²</u>
	146,76 m ²

Bérlő köteles üzemeltetni a büfét és az épületben lévő WC-eket nyilvános WC-ként is.

Bérlő jogosult – a nem fogyasztó vendégektől – WC használati díjat szedni, melynek összegét évente a Városgondnokság hagyja jóvá. Az induló díj összege 100 Ft/fő/alkalom.

A teraszok karbantartása és tisztítása a bérlő feladata.

Bérlő a bérbe adott épületen kívül köteles az épület 3 méteres környezetében, illetve az É-i oldalon a sétányig a területet gondozni.

Bérlő köteles legkésőbb 2022. május 30-ig kinyitni a büfét és a hozzá kapcsolódó teraszt, valamint üzemeltetni a nyilvános WC-t.

Bérlő köteles a nyitás feltételeihez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, valamint a kapcsolódó tisztasági festést elvégezni és a terasz burkolatának javítását, balesetmentessé tételét nyitást megelőzően elvégezni.

Bérlő 2027. december 31-ig köteles az épületben 3 db összesen minimum 6 fő fogadására alkalmas apartmant kialakítani. Bérlő köteles a beruházást 2026.10.31-ig megkezdeni! Amennyiben az apartmanok kialakítása a meglévő vizesblokk igénybevételével jár, abban az esetben is biztosítani kell az apartman(ok) vizesblokkján kívül az épületen kívülről megközelíthetően 2 piszoár, 1 férfi, 1 női és 1 mozgáskorlátozott WC-t, illetve ez utóbbiakban 1 penkázót. Ennek elmulasztása rendkívüli felmondási ok.

A beruházás megkezdése előtt, de legkésőbb 2022. október 31-ig fejlesztési tervet kell bemutatnia, amelynek jóváhagyása után kezdheti meg a beruházást. A beruházás tervezetét a Városgondnokságnak kell benyújtani, de a polgármester tulajdonosi hozzájárulása is szükséges a munkálatok megkezdése előtt.

Bérlő köteles minden egyéb felújítás és beruházás előtt a tulajdonossal egyeztetni és írásbeli hozzájárulását beszerezni. Ha a bérlő nem, vagy tulajdonos önkormányzat által elvártaknak nem megfelelő módon és tartalommal nyújtja be a terveket és így nem kap a fejlesztéshez hozzájárulást, úgy az rendkívüli felmondási oknak minősül.

Bérlő olyan felújítást és beruházást, ami a vendéglátó egységként való működést akadályozná, csak a szezonon kívül (október 1. – április 30. között) végezhet. Szakaszos felújítás esetén az az üzemeltetést nem veszélyeztetheti.

Bérlő az épület felújítása alatt nem zavarhatja a szomszédos sétány forgalmát és azon gépjárművel nem hajthat át.

Bérlő a bérleti szerződés aláírásától 2022. december 31. napjáig mentesül a bérleti díj megfizetése alól.

A bérleti jogviszony határozatlan időre szól. Bérbeadó 20 évig csak rendkívüli felmondással élhet.

Bérlő az idegen ingatlanon végrehajtott beruházását annak aktiválását követő 10 éven belül költségként elszámolja. A szerződés megszűnése esetén azt térítésmentesen Bérbeadónak átadja.

Ha a bérleti szerződés a bérlőnek felróható okból szűnik meg, úgy semmiféle megtérítésre nem tarthat igényt.

Bérbeadó részéről – amennyiben a beruházás e felhívás szerinti határidőre megvalósul – 20 éven belül kizárólag rendkívüli felmondásnak van helye. 20 év után a szerződés 90 napos határidővel felmondható Bérbeadó részéről. Bérlő kizárólag szeptember 1. és január 31. között, 30 napos felmondási idővel mondhatja fel a bérleti szerződést.

Bérlőnek vállalnia kell, hogy a büfét és a WC-t az alábbi nyitva tartás szerint üzemelteti:

Nyári időszakban (május 1. – szeptember 30.):

- hétköznap: 09:00 – 21:00 között
- szombati napokon: 10:00 – 22:00 között
- vasárnapi napokon: 12:00 – 20:00 között

Téli időszakban (október 1. – április 30.):

- hétköznap: 12:00 – 16:00 között

- szombati napokon: 10:00 – 16:00 között
- vasárnapi napokon: 10:00 – 16:00 között

A beruházás időszakában a tényleges munkavégzés idejére vonatkozó nyitvatartási rendet a Városgondnoksággal köteles Bérló előzetesen egyeztetni és arról Részönkormányzatot tájékoztatni.

Bérló köteles a büfében a vendéglátóegységhez kapcsolódó fogyasztási cikkeken túl az üdülők számára alapvető élelmiszerek és a horgászok számára alap árucikkek forgalmazására.

Bérló köteles a vendéglátó egység és a WC-k üzemeltetéséről, valamint a beruházásokról a Horgász Egyesületet és a Sikondai Részönkormányzatot tájékoztatni igény esetén.

Bérló köteles a jó gazda gondosságával a szükséges karbantartásokat és a vállalt beruházáson kívüli felújításokat elvégezni, Ezek elmulasztása rendkívüli felmondási ok.

A bérló nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az általa megjelölt tevékenységnek megfelelően kialakítsa, felszerelje, illetve berendezze. A bérlónek saját üzletkörében felmerülő építési beruházási költségeit az önkormányzat nem téríti meg, ezzel kapcsolatban nem élhet kártérítési igénnyel. Ingóságait – bele nem értve az épületgépészeti eszközöket – a szerződés megszűnése esetén elviheti.

A bérló az ingatlanon kizárólag olyan átalakítási, korszerűsítési munkálatokat végezhet, melyhez a bérbeadó Városgondnokság és a tulajdonos Önkormányzat is előzetesen írásban hozzájárult, illetőleg a szükséges hatósági engedélyeket megkapta. Jogosulatlan átalakítás esetén a bérló saját költségén köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

Bérló köteles az épületre vagyonszámítás kötni, melynek kedvezményezettje a tulajdonos Önkormányzat és azt 2022.05.31-ig bemutatni. Évente a biztosítás fordulónapját követő 30 napon belül köteles igazolni a folyamatos díjfizetést Városgondnokság felé.

Egyéb tudnivalók:

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

A liciten kialakult bérleti díjat 2023.01.01-től - a bérleti szerződésben meghatározott módon – tárgyhó 20.-ig számla ellenében havonta kell fizetni.

A bérló szerződéskötéssel egyidejűleg jogosult a bérleményt birtokba venni.

A licitkiírásban a bérleti díjra vonatkozó rendelkezéseket úgy kell értelmezni, hogy azok a teljes ingatlan bérleti díjának minősülnek, függetlenül a beruházás eredményeként bekövetkező alapterület és rendeltetési mód változásoktól.

A bérbeadó a helyiséget a megtekintett állapotban, leltár alapján köteles a bérlónek átadni. A bérló a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor jó és hiánytalan állapotban és felszereltséggel és a tulajdonosi hozzájárulással végzett beruházásokkal, korszerűsítéssel együtt köteles átadni.

A bérlemény üzemeltetésével járó költség a bérlőt terheli (villany, víz, szennyvíz, szemétszállítás, stb). A Bérló köteles a mérőket szolgáltatóknál a szerződéskötést követően, de legkésőbb nyitáig átírni.

Az épület vízellátása és szennyvízelvezetése megoldott. A villanykapacitás: 32A. Gáz rákötési lehetőség az ingatlanon belül nem biztosított, gázvezeték az Erdei úton kiépített.

A bérlő köteles gondoskodni:

- a helyiség burkolatainak, ablakainak, ajtóinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről,
- a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, és cseréről,
- az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ és tart üzemben,
- az épület tisztításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

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

A bérlő – kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – a bérleménybe más személyt befogadhat. Ehhez a bérbeadó akkor adhat hozzájárulást, ha

- a bérlő által végzett, és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja;
- a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén, cseré helyiségre nem tart igényt,
- a befogadott személy igazolja, hogy nincs lejárt esedékességű tartozása a Baranya-Víz Zrt. Komlói Üzemmnökség, a Komlói Fűtőerőmű Zrt., a Komlói Városgazdálkodási Zrt. vagy Komló Város Önkormányzat Adóhatósága és a Városgondnokság felé.

Egyéb információ kérhető:

- 72/584-000/4424 melléken vagy a vagyon@komlo.hu e-mail címen,
- illetve a +36/30/213-2741 telefonszámon Bareith Pétertől.

Komló, 2022. április

Polics József
polgármester