

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. december 14-én

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: TOP-2.1.1-15-BA1-2016-00001 azonosítószámú,
„Szabadidőpark és Vállalkozók Háza Komlón” c.
projekt keretében létrejött bérleti szerződésekben
szereplő határidők módosítása

Iktatószám: 105/2022

Melléklet: -

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Horváth Kata irodavezető

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság	SzMSz 1. melléklet 3.3.6 pont

Egyéb megjegyzés:

Meghívott: -

A határozatot kapják:

Bareith Péter intézményvezető - Komló Város Önkormányzat Városgondnokság

Tisztelt Képviselő-testület!

Komló Város Önkormányzat 2016. július 28-án támogatási kérelmet nyújtott be a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program keretében a Regionális Fejlesztési Operatív Programok Irányító Hatósága által meghirdetett TOP-2.1.1-15 kódszámú és Barnamezős területek rehabilitációja című pályázati felhívásra „Szabadidőpark és Vállalkozók Háza Komlón” projekt címmel.

A felhívás legfőbb célja volt a vállalkozások és befektetők, valamint a lakosság számára vonzó, ugyanakkor környezetileg fenntartható városi környezet, települési arculat kialakítása. A fejlesztése eredményének célja az önkormányzat és a helyi vállalkozások hosszú távú együttműködése, a köz- és a magánszektor szereplői által tervezett fejlesztések összehangolása, amely várhatóan a városi környezet megújításán túl a gazdaság fejlődését, a foglalkoztatás bővülését is eredményezi.

A benyújtott kérelem 2017. június 13-án pozitív elbírálásban részesült, amely alapján önkormányzatunk bruttó 599.813.550.- Ft összegű vissza nem térítendő támogatásban részesült. A támogatási szerződés 2017. június 28-án került aláírásra. A műszaki tartalom módosításai és a több forduló közbeszerzési eljárások lefolytatása után Komló Város Önkormányzat az érvényes eljárást követően összesen bruttó 679.385.856.- Ft. összeggel kötötte meg a vállalkozási szerződéseket.

A projekt kivitelezéséhez kapcsolódó műszaki átadás-átvételi eljárás 2021. december 16-án került lebonyolításra, majd ezt követően a használatbavételi, illetve forgalomhelyezési eljárásokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárások 2022. március végéig kerültek lebonyolításra. A projekt fizikai befejezésének határideje 2022. március 31., a kapcsolódó záró elszámolás határideje pedig 2022. június 29. napja volt.

Mindezekkel párhuzamosan az önkormányzat nyilvános licit eljárás útján bérbeadásra meghirdette a beruházás során elkészülő épület és környezetének részeit az alábbiak szerint:

- 2413/92 helyrajzi számon lévő játszó- és szolgáltatóház, büfével (378,91 m²), a műhelycsarnokot (741,25 m²) valamint a szabadidőpark, pumpa- és biciklipálya területét (030/5, 031, 2413/91, 2335/1 és 2413/92 hrsz.) (továbbiakban: Játszó- és szolgáltatóház, valamint annak környezete).
- 2413/92 helyrajzi számú ingatlanon lévő 1. számú irodahelyiséget (18,61 m²)
- 2413/92 helyrajzi számú ingatlanon lévő 2. számú irodahelyiséget (15,36 m²)
- 2413/92 helyrajzi számú ingatlanon lévő 3. számú irodahelyiséget (14,28 m²)
- 2413/92 helyrajzi számú ingatlanon lévő 4. számú irodahelyiséget (14,04 m²)
- 2413/92 helyrajzi számú ingatlanon lévő 5. számú irodahelyiséget (12,85 m²)

A meghirdetett licit eljárások lefolytatását követően a nyertes ajánlatot tevő bérlőkkel aláírásra kerültek az előbérleti szerződések, amelyek alapján a beruházás befejezését követő 60 napon belül a Felek végleges bérleti szerződést kötöttek egymással az alábbiak szerint:

Bérelt ingatlanrész	Bérlő	Bérleti szerződés dátuma
Játszó- és szolgáltatóház, valamint annak környezete	NBG Play-parks and Sport Kft. 7300 Komló, Attila utca 4.	2021. december 16.
1., 2. és 3. számú irodahelyiségek	Hügiéne Bt. 7300 Komló, Mecsekköfalva völgy 12.	2022. június 10.
4. számú irodahelyiség	Pintér-Csuti Éva egyéni vállalkozó 7300 Komló, Mecsekköfalva völgy 12.	2022. június 10.
5. számú irodahelyiség	Food-Higiéne Kft. 7386 Gödre, 830/4 hrsz.	2022. november 10.

Ezen bérleti szerződések II./3. pontjában egységesen meghatározásra kerültek a Bérlok által vállalt beruházások a következők szerint:

- Játzó- és szolgáltatóház, valamint annak környezete kapcsán az NBG Play-parks and Sport Kft. vállalta, hogy:
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, technológiájához 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.
- 1., 2. és 3. számú irodahelyiségek esetében a Hügiéne Bt., a 4. számú irodahelyiség kapcsán Pintér-Csuti Éva egyéni vállalkozó, a 5. számú irodahelyiség esetében a Food-Hygiene Kft. egységesen vállalta, hogy:
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) tovább számlázni a későbbi bérlő(k)nek az arányos költségeket.
Árnyékolók felszerelése, bérbeadóval egyeztetett, egységes műszaki tartalommal.

A bérleti szerződésekben vállalt feladatok teljesítésének ellenőrzése kapcsán Komló Város Önkormányzat Város gondoksága, valamint a Városüzemeltetési és – fejlesztési Iroda munkatársai a bérlőkkel közösen helyszíni szemlét tartottak 2022. november 10-én, amely során megállapításra került, hogy az irodák mindegyikében megtörtént a bérleti szerződésekben vállalt feladatok végrehajtása, azonban a Játzó- és szolgáltatóház, valamint annak környezete esetében ezen feladatok csak részben teljesültek:

- A szolgáltatóház irodáiban felszerelésre kerültek az árnyékolók, azonban a többi helyiségben (konyha, üzemcsarnok, játszóház) a szemle időpontjában árnyékolók nem voltak megtalálhatóak. Ezek pótlását Bérlő legkésőbb 2023. december 31. napjáig vállalja teljesíteni.
- A játszóház kialakítása és játszóelemek beszerzése, a szolgáltatóházban lévő büfé és előkészítő kialakítása és berendezése a szemle időpontjáig nem történt meg. A játszóház megnyitását és az ahhoz kapcsolódó büfé kialakítását Bérlő 2023. december 31. napjáig vállalja teljesíteni.
- A műhelyépületben a teakonyha elkészült, a büfébútorok beszerzése megtörtént, a további berendezés beszerzése folyamatban van, a klímaberendezések felszerelése nem történt meg, azonban a technológiájához kapcsolódó gépészeti berendezések kialakítása megtörtént. A még hiányzó vállalások pótlását bérlő 2023. december 31. napjáig vállalja teljesíteni.
- A biztonságos működéshez szükséges mennyiségű kerítés és kapu kialakítása a szemle időpontjáig nem történt meg. A terület őrzése, védelme érdekében térkamerák elhelyezése kapcsán a beruházás keretében nyolc darab térfelügyelő kamera került telepítésre, azonban a Bérlő javasolja a játszóházban is kamerák telepítését, amelyek kivitelezését, a kerítéssel és kapu kialakításával együtt 2023. december 31. napjáig vállalja megvalósítani.

Továbbá a Bérló a bérleti szerződés II.18. pontjában vállalta, hogy a műhelycsarnokban és a szolgáltatóházban legalább 10 főt foglalkoztat a teljes bérleti időszakban. A helyszíni szemle során a Bérló jelenleg 8 fő foglalkoztatásáról nyilatkozott, amellyel jelenleg nem teljesíti sem a licit eljárás kiírásában, sem a bérleti szerződésben szereplő elvárt minimumot. Az éves átlag létszámok számítását követően emiatt lehetséges, hogy a bérleti szerződés további módosítása válik szükségessé.

Tekintettel arra, hogy a NBG Play-parks and Sport Kft. és Komló Város Önkormányzat Városgondoksága között a tárgyi bérleti szerződés a Felek között 2021. december 16-án jött létre, javaslom, hogy a fent felsorolt hiányosságok kapcsán a bérleti szerződés kerüljön módosításra, oly módon, hogy abban egyértelműen kerüljön meghatározásra a Bérló által a helyszíni szemle során vállalt határidők mindegyike. Különös tekintettel a játszóház és büfé megnyitása kapcsán a 2023. június 30. határidő, illetve az egyéb vállalkozások tekintetében a legkésőbb 2023. december 31. határidő megjelölésével.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság állásfoglalásának figyelembevételével és a határozati javaslatot támogatni szíveskedjék!

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, valamint a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság állásfoglalásának figyelembevételével – megtárgyalta a „TOP-2.1.1-15-BA1-2016-00001 azonosítószámú, Szabadidőpark és Vállalkozók Háza Komlón c. projekt keretében létrejött bérleti szerződésekben szereplő határidők módosítása” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület jóváhagyja az NBG Play-parks and Sport Kft. és Komló Város Önkormányzat Városgondokság között 2021. december 16-án létrejött, a Játszó- és szolgáltatóház, valamint annak környezetéhez (030/5, 031, 2413/91, 2335/1 és 2413/92 hrsz.) kapcsolódó bérleti szerződés módosítását, azzal, hogy a módosítás keretében egyértelműen kerüljenek meghatározásra a Bérló által vállalt és még nem teljesített feladatokhoz kapcsolódó határidők 2023. december 31. napjáig történő teljesítésével az alábbiak szerint:
 - A konyha, üzemcsarnok, játszóház helyiségeiben árnyékolószerkezetek felszerelése.
 - A játszóház kialakítása és játszóelemek beszerzése, a szolgáltatóházban lévő büfé és előkészítő kialakítása és berendezése.
 - A büféhez kapcsolódó egyéb berendezés beszerzése a klímaberendezések felszerelése.
 - A biztonságos működéshez szükséges mennyiségű kerítés és kapu kialakítása.
 - A Bérló javaslata alapján a játszóházban és a büfében kamerák telepítése.
 - Az alap bérleti szerződésben vállalt 10 fős foglalkoztatási létszám biztosítása a teljes bérleti szerződés időtartama alatt.

Határidő: 2023. január 31.
Felelős: Bareith Péter intézményvezető

Komló, 2022. december 8.

Polics József
polgármester