



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2021. július 20-i rendkívüli ülésére

Tárgy: A Helyi Termelői és Kézműves Piac (Zalaegerszeg, Munkácsy M. utca 3606/2 hrsz.) vendéglátó egység (bisztró és sütőde) hasznosítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Szabó Nóra *hatalmát* *szabonora*
vagyongazdálkodási szakreferens

Egyeztetve:

Városfejlesztő Zrt.

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita *simon*

**Törvényességi és tartalmi, formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály
dr. Székely Gabriella *M*

Silva

Tisztelt Közgyűlés!

I.

A „Helyi Termelői és Kézműves Piac kialakítása Zalaegerszegen” projekt (továbbiakban: projekt) két finanszírozási konstrukció keretében kerül megvalósításra: az egyik része, a TOP-6.1.3-15-ZL1-2016-00001 projekt megteremti a helyi termelők és kézművesek számára a piacra jutásuk infrastrukturális hátterét (helyi termelői bolt, termelői üzletek, árusítóhelyek, helyi termelői és kézműves piacok szervezése). A projekt másik, turisztikai részében pedig a termelők és kézművesek termékeit, tudását, tapasztalatait felhasználva olyan, ún. Göcsej Tudásközpont kerül kialakításra, amely az év minden napján információkat kínál a turistáknak a helyi termékek előállításának módjáról, a göcseji hagyományos paraszti gazdálkodást bemutató nyitott portákról, lehetőséget biztosítva a helyi hagyományok megőrzésére, az „ősi” tudás átadására.

A projekt fő célja a helyi, göcseji parasztgazdálkodás és kézművesség bemutatása, hagyományok felélesztése, ápolása, a térség szellemi örökség értékeinek hasznosítása, tudásmegosztás, önfejlesztés: a helyi termékek feldolgozása (lekvárfőzés, gombák feldolgozása, savanyúságkészítés, kenyérsütés, stb.), valamint a hagyományos főzési technikák és receptúrák átadása (karácsonyi ételek, húsvéti ételek, kürtőskalács, prószasütés, stb.) Ezen túl a régi mesterségek megismertetése (fazekasság, kosárfonás, stb.), kézműves foglalkozások, a zöldségek-gyümölcsök otthoni termesztésére gazda-oktatások (bogyósok termesztése, hagyományos kert, virágok), az összegyűjtött, házilag megtermelt alapanyagok elkészítésére gasztronómiai jellegű képzések (gyermekételek házi alapanyagokból, gombaismeret, erdőismeret stb.), gyógynövényismeretek átadása.

A Helyi Termelői és Kézműves Piac Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő, a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon részét képező Zalaegerszeg, Munkácsy Mihály utca 3606/2 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 712 m² nagyságú ingatlanon valósul meg *(1. sz. melléklet)*.

A Helyi Termelői és Kézműves Piac épületének műszaki átadására tervezetten 2021. szeptember 08. napján kerül sor, melyet követően a használatbavételi engedély beszerzése következik, majd a létesítmény megnyitása, várhatóan 2022. április hónapban.

A TOP-6.1.4-16 pályázat felhívásának 3.4.1.1.I. h.) pontja kimondja, hogy: *„150 millió Ft-ot meghaladó támogatással megvalósuló turisztikai attrakciók kialakítása – kivéve kerékpáros-turisztikai útvonal fejlesztése - során kötelező elvárás vendéglátó (pl. büfé, kávézó, étterem) tevékenység folytatása és ajándékbolt működtetése, vagy legalább ajándéktárgy-árusítás biztosítása. A jelzett kereskedelmi funkciók működtetését akár a kedvezményezett, akár külső vállalkozó elláthatja”*. Az előírás figyelembevételével egy 142,78 m² nagyságú vendéglátó egységet (bisztró és sütöde) alakítunk ki, melyet az önkormányzat bérleti konstrukció keretében kíván hasznosítani. A bérbe adható helyiségek alaprajza az előterjesztés 2. sz. mellékletében látható.

A helyi termékekből készített, tájjellegű ételeket, italokat szolgáló vendéglátó egység (bisztró és sütöde) kiegészíti, komplexé teszi a Helyi Termelői és Kézműves Piac szolgáltatásait.

A vendéglátó egység (bisztró és sütöde) várható bekerülési értéke kb. 108.000.000,- Ft + ÁFA. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) előírásai, valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdésének 2. c) pontja szerint 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték feletti ingatlan hasznosítás esetén a közgyűlés nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályáztatás keretében jár el.

A Vagyonszerződés 21. § (3) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában álló vagyontárgy hasznosítása legfeljebb 5 éves határozott időre történhet.

A Vagyonszerződés 26. § (1) bekezdése alapján a vagyontárgy hasznosítása esetén az induló díj a rendelet és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjainak megállapítására vonatkozó közgyűlési határozat alapján számított alapdíj figyelembevételével kerül meghatározásra.

A Vagyonszerződés 43. § (2) bekezdése kimondja, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek induló bérleti díját a havi alap bérleti díj, a rendelet 2. mellékletében megállapított szempontok és szorzószámok, valamint a rendelet 3/a. és 3/b. mellékletében meghatározott övezetek alapján kell meghatározni.

Az induló havi nettó bérleti díj számításának módja az alábbi besorolás alapján történhet:

Elhelyezkedés (II. díjövzet, 1,00 szorzó)	NETTÓ bérleti díj (Ft/m ² /hó)	
	Üzleti célú	Tárolási és kiszolgáló célú
Földszint:	1800	700

A fentiek és az előterjesztés 2. sz. mellékletében található alaprajz alapján a vendéglátó egység (bisztró és sütőde) induló piaci bérleti díja az alábbiak szerint alakul:

NLC helyiségek	Összes terület (m ²)	Üzleti terület (m ²)	Tárolási és kiszolgáló terület (m ²)	Havi NETTÓ bérleti díj
Földszint összesen:	142,78	122,76	20,02	234 982 Ft

Így a Helyi Termelői és Kézműves Piac vendéglátó egységének (bisztró és sütőde) induló **havi bérleti díja bruttó 298.427,- Ft (234.982,- Ft + ÁFA)**. A bérleti díj számításának részletezését az előterjesztés 3. sz. melléklete tartalmazza.

Javasoljuk, hogy az elbírálás szempontja a megajánlott bérleti díj legyen és az ingatlan hasznosítása a pályázati eljárás során a legmagasabb bérleti díjat ajánló pályázó részére történjen. Több ajánlattevő esetén a pályázati eljárásban javasoljuk pályázati tárgyalás lebonyolítását, a licit során a legmagasabb összegű bérleti díjat megajánló pályázónak a pályázati eljárás nyerteseként való meghatározását.

A Vagyonszerződés 28. §-a rendelkezik arról is, hogy a pályázaton való részvétel biztosíték adásához köthető, amelyet az ajánlattevőnek a pályázati ajánlat benyújtásáig kell megfizetnie. A 28. § (2) bekezdése szerint ingatlan bérbe adása esetén a pályázati biztosíték összege az egy havi bruttó bérleti díjjal megegyező összeg. A pályázati biztosíték összegét pedig eredményes pályázat esetén bele kell számítani az óvadékba. A Vagyonszerződés 38. § (1) bekezdése szerint ingatlan bérbe adása esetén a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a bérlő a vállalt kötelezettségeinek biztosítására óvadékot köteles fizetni. Az óvadék mértéke bruttó kéthavi hasznosítási díjnak megfelelő összeg. A Helyi Termelői és Kézműves Piac vendéglátó egység (bisztró és sütőde) ingatlanhasznosítási pályázata során alkalmazható pályázati biztosíték összege így 298.427,- Ft (234.982,- Ft + ÁFA), az óvadék összege pedig bruttó 596.854,- Ft.

Az értékelhető, de valamilyen okból esetleg hiányos pályázati ajánlatok kiegészítése érdekében a pályázat során célszerű hiánypótlási lehetőséget is biztosítani az ajánlattevők részére. A hiánypótlási lehetőség javasolt időtartama 3 (három) munkanap.

A Zalaegerszeg 3606/2 hrsz-ú ingatlanon épülő Helyi Termelői és Kézműves Piac vendéglátó egységének (bisztró és sütöde) üzleti célú hasznosítása során az önkormányzat diszponibilis üzletet ad át a bérlőnek. A TOP-6.1.3-15-ZL1-2016-00001 és a TOP-6.1.4-16-ZL1-2017-00003 projekt nem tartalmaz fedezetet a konyhatechnológia kiépítésére, a berendezések beszerzésére, tehát a bérlőnek kell a konyhatechnológiát kiépíteni, a berendezéseket biztosítani, amely előzetes becslések alapján mintegy 30-35 millió Ft-ot tesz ki. A konyhatechnológia és a berendezések értéke a bérleti díjba nem kerül beszámításra, a bérlő azt nem lakhatja le, az eszközök a bérlő tulajdonában maradnak, a bérleti szerződés megszűnése esetén – ellenkező megállapodás hiányában – azokat elviheti. A bérbeadó hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítási munka nem végezhető, engedély nélkül végzett munkálatok esetén a szerződés megszűnésekor a bérlő köteles az eredeti állapotot visszaállítani.

A 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet 1. mellékletének 278.7. pontja szerint: „A támogatott beruházással létrehozott vagyron a záró projektfenntartási jelentés (a továbbiakban: ZPFJ) elfogadásáig csak az irányító hatóság előzetes jóváhagyásával és a foglalkoztatási, illetve a szolgáltatási és az egyéb kötelezettségek átvállalásával, átruházásával idegeníthető el, adható bérbe, illetve terhelhető meg.”

A leírtak alapján a bérlőnek tudomásul kell venni, hogy a bérleti szerződés az irányító hatóság hozzájáruló nyilatkozatának kiadása napján lép hatályba.

A Helyi Termelői és Kézműves Piac várható 2022. áprilisi megnyitására készülve javasoljuk a bérleti szerződés hatálybalépése előtt tulajdonosi hozzájárulás kiadását az épületbe való bejutás érdekében a nyertes pályázó részére, hogy a konyha kialakítása, a vendégtér berendezéseinek elhelyezése a megnyitási határidőre megtörténjen.

Tekintettel arra, hogy a tervezett ingatlanhasznosítás sikere igen sok tényezőtől függ, önkormányzatunk érdekei megkívánják, hogy a pályázat kiírásával se keletkezzen szerződéskötési kényszer. Ezért már a pályázati felhívásban is fenn kell tartani a jogot arra, hogy az önkormányzat a pályázati kiírást indokolás nélkül visszavonhassa, illetve a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthassa.

A fentiek alapján a pályázati felhívásban szerepeltetni kell az alábbi feltételeket:

- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott bérleti díj, amely nem lehet kevesebb a havi bruttó 298.427,- Ft (234.982,- Ft + ÁFA) induló bérleti díjnál.
- Több ajánlattevő esetén a pályázati eljárásban pályázati tárgyalás lebonyolítására kerül sor, a pályázat nyertese az a pályázó lesz, aki a licit során a legmagasabb összegű bérleti díjat ajánlja meg.
- Érvényes ajánlat csak a vendéglátó egység (bisztró és sütöde) teljes egészének (142,78 m² nagyságú területének) hasznosítására vonatkozóan nyújtható be, a szerződés időtartama alatt a bérelt helyiségek vendéglátó egységként (bisztró és sütöde) való működtetése kötelezettségének vállalásával. A bérlőnek vállalnia kell, hogy együttműködik a Helyi Termelői és Kézműves Piac szakmai vezetésével mindazon célok megvalósítása érdekében, amelyek a Helyi Termelői és Kézműves Piac létrehozását szolgálták.

- A bérleti szerződés a Helyi Termelői és Kézműves Piac megnyitásától kezdődően 5 éves határozott időre kerül megkötésre. (A nyitás várható időpontja 2022. április.)
- A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele az irányító hatóság előzetes hozzájárulása a bérbeadáshoz.
- A bérleti díj összege minden évben emelkedik a KSH által közölt hivatalos infláció mértékével.
- A bérleti díj megfizetése havonta előre, minden hónap 10. napjáig esedékes, a bérbeadó számlájára történő átutalással.
- A vendéglátó egységnek (bisztró és sütöde) egész évben, de legalább az év 270 napján nyitva kell tartani, továbbá az adott turisztikai attrakció főszezonjában heti 5 napon, naponta min. 8 órában kötelező a nyitvatartás, a szünnap nem eshet szombatra, vasárnapra és ünnepnapra (kivéve december 25. és január 1.).
- A vendéglátó egységben (bisztró és sütöde) minden esetben biztosítani kell a szelektív hulladékgyűjtés feltételeit mind a látogatóterekben, mind az üzemeltetés során.
- A bérlőnek vállalnia kell, hogy göcseji tájjellegű ételek naponta szerepelnek az étlapján, és valamennyi, az étlapján szereplő ételt legalább 70 %-ban helyben termelt (50 km-es körzetből származó) alapanyagokból készíti el.
- A vendéglátó egység (bisztró és sütöde) bérleti konstrukciójára kiírt pályázat eredményessége esetén, a nyertes pályázóval Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata köt bérleti szerződést az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül, amely szerződésátruházással - a Helyi Termelői és Kézműves Piac használatbavételi engedélyének véglegessé válását követően - Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Vásárcsarnok Gazdálkodási Szervezethez (továbbiakban: Vásárcsarnok) kerül, melyhez a bérlő az előzetes hozzájárulását megadja.
- A vendéglátó egység (bisztró és sütöde) üzleti célú hasznosítása során az önkormányzat diszponibilis üzletet ad át, a konyhatechnológiát és a berendezéseket, valamint az elszámoltató rendszer informatikai eszközeit a bérlőnek kell biztosítani. Ennek során a bérlőnek a szakmai elvárásoknak megfelelő, olyan látványkonyhát kell kialakítania és felszerelnie, ahol a vendégek üvegfalon keresztül láthatják, hogy miből és milyen módon készülnek el az általuk megrendelt ételek, továbbá amely alkalmas workshopok tartására is.
- A konyhatechnológia és a berendezések, valamint az elszámoltató rendszer informatikai eszközeinek értéke a bérleti díjba nem kerül beszámításra, a bérlő azt nem lakhatja le, az eszközök a bérlő tulajdonában maradnak, a bérleti szerződés megszűnése esetén – ellenkező megállapodás hiányában – azokat elviheti. A bérbeadó hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítási munka nem végezhető, engedély nélkül végzett munkálatok esetén a szerződés megszűnésekor a bérlő köteles az eredeti állapotot visszaállítani.
- A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben környezeti zajt előidéző üzemi vagy szabadidős zajforrás elhelyezése zajkibocsátási határérték megállapítását teszi szükségessé, mely határérték megállapításának megkérése a zajos tevékenység megkezdése előtt a bérlő kötelezettsége. Egyúttal bérlő vállalja, hogy a zajkibocsátási határérték betartásának feltételeit megteremti, és biztosítja a határértékek teljesülését a védendő területeken, létesítményekben.
- Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződésben meghatározott kötelezettségei teljesítésének elmaradása esetén (pl. nem konyhaként való működtetés, nyitvatartási idő be nem tartása, zajkibocsátási határérték meghaladása, helyi alapanyagok 70 %-nál kisebb mértékű felhasználása, stb.) a bérbeadó a szerződést – írásbeli felszólítást követően, 15 napos határidővel – kártérítési kötelezettség nélkül felmondhatja.
- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt bruttó 298.427,- Ft pályázati biztosíték előzetes megfizetéséhez köti. A pályázati biztosíték összege a nyertes ajánlattevő esetében beleszámít az óvadékba, a nem nyertes pályázó(k) részére az ajánlati kötöttség lejártát követő 15 napon belül kerül kamatmentesen visszautalásra.

- Sikeres és eredményes pályázat esetén a nyertes pályázó a bérleti szerződés megkötésekor bruttó kéthavi bérleti díj összegének megfelelő mértékű, azaz bruttó 596.854,- Ft óvadékot köteles fizetni (a beszámított óvadék figyelembevételével).
- Amennyiben a bérleti szerződés lejáratakor az óvadékból kielégítés nem történik, az óvadék összege a mindenkori jegybanki alapkamat 50 %-ával növelten kerül visszafizetésre.
- Az önkormányzat fenntartja a jogot, hogy ha a szerződéskötés a nyertes ajánlattevőnek felróható okból meghiúsul, a szerződést a második legjobbnak ítélt ajánlattevővel kötheti meg, az írásbeli értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül.
- Az önkormányzat 3 (három) munkanap hiánypótlási lehetőséget biztosít a pályázó (ajánlattevő) részére a benyújtott ajánlat esetlegesen szükséges kiegészítése, pontosítása érdekében.
- Az önkormányzat a pályázati kiírást az ajánlat benyújtására meghatározott időpontig indokolás nélkül visszavonhatja, és az ajánlatok megismerését követően a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthatja.

A részletes pályázati felhívás teljes szövege az előterjesztés 4. sz. mellékletében szerepel.

II.

Az önkormányzatnak a Piac téren, Mérleg téren lévő vagyona a Vásárcsarnok vagyongazdálkodásában van, így a projekt keretében megvalósuló létesítményt – a Helyi Termelői és Kézműves Piac használatbavételi engedélyének véglegessé válását követően – is célszerű a Vásárcsarnok vagyongazdálkodásába adni.

A nyilvános pályázati eljárást a Vagyonrendeletben foglalt előírások szerint az önkormányzat folytatja le, eredményes eljárás esetén a nyertes pályázóval a bérleti szerződést is megkötö, mivel a Vásárcsarnokkal kötött vagyongazdálkodási szerződésbe a Helyi Termelői és Kézműves Piac a használatbavételi engedélyének véglegessé válását követően kerülhet bele.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény a szerződésátruházás jogintézményét az alábbiak szerint szabályozza:

6:208. [A szerződésátruházás joghatásai]

(1) A szerződésből kilépő, a szerződésben maradó és a szerződésbe belépő fél megállapodhatnak a szerződésből kilépő felet megillető jogok és az őt terhelő kötelezettségek összességének a szerződésbe belépő félre történő átruházásáról.

(2) A szerződésbe belépő felet megilletik mindazon jogok, és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a szerződésből kilépő felet a szerződésben maradó féllel szemben a szerződés alapján megillették és terhelték. A szerződésbe belépő fél nem jogosult beszámítani a szerződésből kilépő félnek a szerződésben maradó féllel szemben fennálló egyéb követelését. A szerződésben maradó fél nem jogosult beszámítani a szerződésből kilépő féllel szemben fennálló egyéb követelését.

(3) A szerződésbe belépő félre átszálló jogosultság biztosítéka fennmarad. A szerződésbe belépő félre átszálló kötelezettség teljesítésének biztosítéka megszűnik, kivéve, ha a biztosíték kötelezettje a szerződésátruházáshoz hozzájárul.

6:209. § [Előzetes hozzájárulás a szerződésátruházáshoz]

(1) Ha a szerződésben maradó fél a szerződésátruházáshoz szükséges jognyilatkozatát előzetesen megteszi, a szerződésátruházás a szerződésben maradó fél értesítésével válik hatályossá.

(2) A szerződésben maradó fél a jognyilatkozat megtételekor fenntarthatja a jogot annak visszavonására.

A fent leírtak alapján a vendéglátó egység (bisztró és sütőde) bérleti konstrukciójára kiírásra kerülő pályázat eredményessége esetén, a nyertes pályázóval kötendő bérleti szerződés szerződésátruházással kerül a Vásárcsarnokhoz.

Kérem a t. Közgyűlést, szíveskedjen támogatni a Zalaegerszeg, Munkácsy Mihály utca 3606/2 hrsz-ú ingatlanon épülő Helyi Termelői és Kézműves Piac épületében található vendéglátó egység (bisztró és sütőde) hasznosítására vonatkozó javaslatot.

Határozati javaslat:

I.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.), valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) előírása alapján nyilvános pályázati eljárás keretében a Helyi Termelői és Kézműves Piac megnyitásának időpontjától kezdődően 5 év határozott időre bérbe kívánja adni a Zalaegerszeg, Munkácsy Mihály utca 3606/2 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 712 m² nagyságú ingatlanon épülő Helyi Termelői és Kézműves Piac földszinti vendéglátó egységét (bisztró és sütőde) a hozzá tartozó helyiségekkel együtt, az alábbi induló bérleti díj meghatározásával:

Helyi Termelői és Kézműves Piac (Munkácsy Mihály utca 3606/2 hrsz.)	Terület (m ²)	Induló havi NETTÓ bérleti díj	Induló havi BRUTTÓ bérleti díj	Pályázati biztosíték
Vendéglátó egység	142,78	234 982 Ft	298 427 Ft	298 472 Ft

A vendéglátó egység (bisztró és sütőde) hasznosítása érdekében a Közgyűlés elfogadja az előterjesztés 4. sz. mellékletében szereplő pályázati felhívást.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az ingatlan bérbeadási pályázat közzétételéről, és érvényes, a pályázati kiírásnak minden tekintetben megfelelő ajánlat beérkezése esetén az ingatlanbérleti szerződés aláírásáról.

Határidő: pályázat közzétételére: 2021. július 26.
bérleti szerződés aláírására: 2021. szeptember 16.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul a Helyi Termelői és Kézműves Piac vendéglátó egységének (bisztró és sütőde) hasznosítása vonatkozásában megkötendő bérleti szerződés Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Vásárcsarnok Gazdálkodási Szervezet (8900 Zalaegerszeg, Mérleg tér 1.) részére történő átruházásához.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy az átruházásról a szerződést aláírja, és erről a bérlőt értesítse.

Határidő: a Helyi Termelői és Kézműves Piac használatbavételi engedélyének véglegessé válását követő 30 napon belül

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2021. július 15.

Balaicz Zoltán s.k.
polgármester

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Közműhivatal

Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mátyások u. 35-39

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 3000546361/2021

2021.06.30

FALÁNGER@EKG

Szektor : 53

Balterület 360f/2 helyrajzi szám

cinképrős slatt

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai:

növelési kg/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alrészlet adatai:

kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

H.RÉSZ

112

0

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzésk határozat, érkezési idő: 35455/2/2010.03.27

jegyzés módosítással tulajdoni hányad: 0/1 36207/2001.05.11

jegyzés módosítással tulajdoni hányad: 0/1 40107/2001.09.06

jegyzés közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1 37700/2002.06.25

jegyzés tulajdonos

név: ZALAEGERSEGI MEGYEI JÓDÓ VÁROS ÖNKORMÉNYZATA

cím: 8900 ZALAEGERSEGI Közműh Lajos utca 17-19.

törzsszám: 15724453

III RÉSZ

1. bejegyzésk határozat, érkezési idő: 35455/2/2010.03.27

Önálló mérlegbe bejegyzés keletkezett a Zalaegerszegi 3006 ház felosztásából telekalakítás

jegyzésk.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási feladatok elvégzés céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

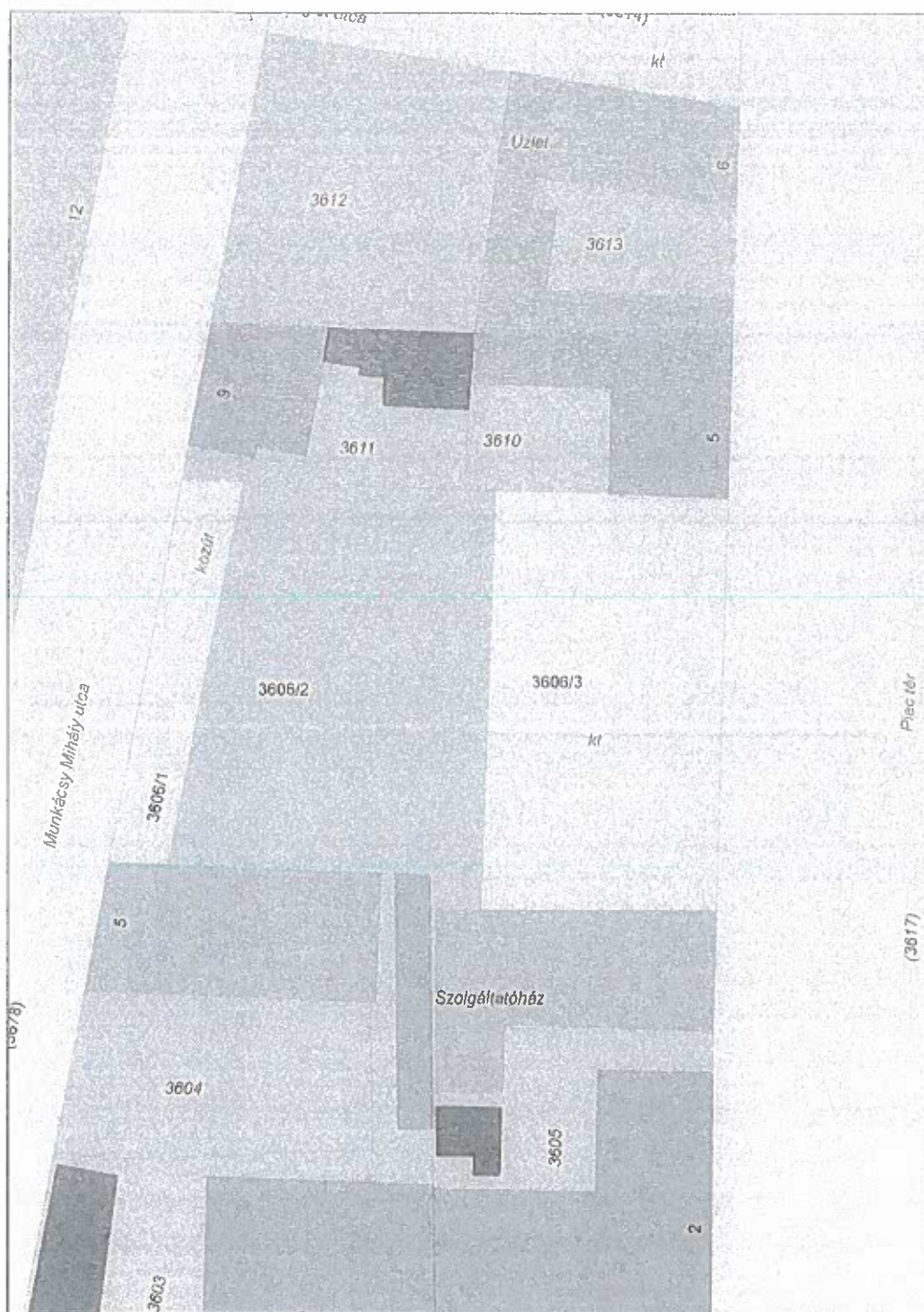
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Helyszínrajz kézműves piac



3. sz. melléklet

Épület	Fenyelet	Helyiség kategória	Helyiség neve	Terület m ²	Bérelti díj (Ft/m ²)	Nettó bérelti díj Ft
F-05	Földszint	Étterem	Bisztró	54,95	1800	98910
F-06	Földszint	Étterem	Büfépult	11,61	1800	20898
F-07	Földszint	Étterem	Cukrászpult	10,66	1800	19188
F-14	Földszint	Konyha	Fogyasztói edény mosogató	3,71	1800	6678
F-24	Földszint	Konyha	Hulladék	1,89	1800	3402
F-13	Földszint	Konyha	Konyha	18,95	1800	34110
F-12	Földszint	Konyha	Közlekedő tálaló	14,87	1800	26766
F-08	Földszint	Konyha	Raktár	3,24	1800	5832
F-25	Földszint	Konyha	Zöldség előkészítő	2,88	1800	5184
F-10	Földszint	WC	É.t.	1,43	700	1001
F-11	Földszint	WC	Ffi. wc	2,45	700	1715
F-09	Földszint	WC	Női wc	3,5	700	2450
F-22	Földszint	WC	Öltöző	2,72	700	1904
F-17	Földszint	Raktár	Raktár	7,35	700	5145
F-23	Földszint	WC	Zuh.	2,57	700	1799
Összesen:				142,78		234982

Pályázati felhívás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános pályázati eljárás keretében kívánja bérbe adni a Zalaegerszeg, Munkácsy Mihály utca 3606/2 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 712 m² nagyságú ingatlanon épülő Helyi Termelői és Kézműves piac földszinti vendéglátó egységét (bisztró és sütőde) a hozzá tartozó helyiségekkel együtt.

Induló piaci havi bérleti díj:

Helyi Termelői és Kézműves Piac (Munkácsy Mihály utca 3606/2 hrsz.)	Terület (m ²)	NETTÓ	BRUTTÓ	Pályázati biztosíték
Vendéglátó egység	142,78	234 982 Ft	298 427 Ft	298 472 Ft

A pályázati ajánlatokat „Helyi Termelői és Kézműves Piac vendéglátó egység 3606/2 hrsz.” jellegével, zárt borítékban kell benyújtani.

Pályázati feltételek:

- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott bérleti díj, amely nem lehet kevesebb a havi bruttó 298.427,- Ft (234.982,- Ft + ÁFA) induló bérleti díjnál.
- Több ajánlattevő esetén a pályázati eljárásban pályázati tárgyalás lebonyolítására kerül sor, a pályázat nyertese az a pályázó lesz, aki a licit során a legmagasabb összegű bérleti díjat ajánlja meg.
- Érvényes ajánlat csak a vendéglátó egység (bisztró és sütőde) teljes egészének (142,78 m² nagyságú területének) hasznosítására vonatkozóan nyújtható be a szerződés időtartama alatt a bérelt helyiségek vendéglátó egységként (bisztró és sütőde) való működtetése kötelezettségének vállalásával. A bérlőnek vállalnia kell, hogy együttműködik a Helyi Termelői és Kézműves Piac szakmai vezetésével mindazon célok megvalósítása érdekében, amelyek a Helyi Termelői és Kézműves Piac létrehozását szolgálták.
- A bérleti szerződés a Helyi Termelői és Kézműves Piac megnyitásától kezdődően 5 éves határozott időre kerül megkötésre. (A nyitás várható időpontja 2022. április.)
- A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele az irányító hatóság előzetes hozzájárulása a bérbeadáshoz.
- A bérleti díj összege minden évben emelkedik a KSH által közölt hivatalos infláció mértékével.
- A bérleti díj megfizetése havonta előre, minden hónap 10. napjáig esedékes a bérbeadó számlájára történő átutalással.
- A vendéglátó egységnek (bisztró és sütőde) egész évben, de legalább az év 270 napján nyitva kell tartani, továbbá az adott turisztikai attrakció főszezonjában heti 5 napon, naponta min. 8 órában kötelező a nyitvatartás, a szünnap nem eshet szombatra, vasárnapra és ünnepnapra (kivéve december 25. és január 1.).
- A vendéglátó egységben (bisztró és sütőde) minden esetben biztosítani kell a szelektív hulladékgyűjtés feltételeit mind a látogatóterekben, mind az üzemeltetés során.
- A bérlőnek vállalnia kell, hogy göcseji tájjellegű ételek naponta szerepelnek az étlapján, és valamennyi, az étlapján szereplő ételt legalább 70 %-ban helyben termelt (50 km-es körzetből származó) alapanyagokból készíti el.

- A vendéglátó egység (bisztró és sütőde) bérleti konstrukciójára kiírt pályázat eredményessége esetén, a nyertes pályázóval Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata köt bérleti szerződést az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül, amely szerződésátruházással - a Helyi Termelői és Kézműves Piac használatbavételi engedélyének véglegessé válását követően - Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Vásárcsarnok Gazdálkodási Szervezethez (továbbiakban: Vásárcsarnok) kerül, melyhez a bérlő az előzetes hozzájárulását megadja.
- A vendéglátó egység (bisztró és sütőde) üzleti célú hasznosítása során az önkormányzat diszponibilis üzletet ad át, a konyhatechnológiát és a berendezéseket, valamint az elszámoltató rendszer informatikai eszközeit a bérlőnek kell biztosítani. Ennek során a bérlőnek a szakmai elvárásoknak megfelelő, olyan látványkonyhát kell kialakítani és felszerelnie, ahol a vendégek üvegfalon keresztül láthatják, hogy miből és milyen módon készülnek el az általuk megrendelt ételek, továbbá amely alkalmas workshopok tartására is.
- A konyhatechnológia és a berendezések, valamint az elszámoltató rendszer informatikai eszközeinek értéke a bérleti díjba nem kerül beszámításra, a bérlő azt nem lakhatja le, az eszközök a bérlő tulajdonában maradnak, a bérleti szerződés megszűnése esetén – ellenkező megállapodás hiányában – azokat elviheti. A bérbeadó hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítási munka nem végezhető, engedély nélkül végzett munkálatok esetén a szerződés megszűnésekor a bérlő köteles az eredeti állapotot visszaállítani.
- A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben környezeti zajt előidéző üzemi vagy szabadidős zajforrás elhelyezése zajkibocsátási határérték megállapítását teszi szükségessé, mely határérték megállapításának megkérése a zajos tevékenység megkezdése előtt a bérlő kötelezettsége. Egyúttal bérlő vállalja, hogy a zajkibocsátási határérték betartásának feltételeit megteremti, és biztosítja a határértékek teljesülését a védendő területeken, létesítményekben.
- Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződésben meghatározott kötelezettségei teljesítésének elmaradása esetén (pl. nem konyhaként való működtetés, nyitvatartási idő be nem tartása, zajkibocsátási határérték meghaladása, helyi alapanyagok 70 %-nál kisebb mértékű felhasználása, stb.) a bérbeadó a szerződést – írásbeli felszólítást követően, 15 napos határidővel – kártérítési kötelezettség nélkül felmondhatja.
- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt bruttó 298.427,- Ft pályázati biztosíték előzetes megfizetéséhez köti. A pályázati biztosíték összege a nyertes ajánlattevő esetében beleszámít az óvadékba, a nem nyertes pályázó(k) részére az ajánlati kötöttség lejártát követő 15 napon belül kerül kamatmentesen visszautalásra.
- Sikeres és eredményes pályázat esetén a nyertes pályázó a bérleti szerződés megkötésekor bruttó kéthavi bérleti díj összegének megfelelő mértékű, azaz bruttó 596.854,- Ft óvadékot köteles fizetni (a beszámított óvadék figyelembevételével).
- Amennyiben a bérleti szerződés lejáratakor az óvadékból kielégítés nem történik, az óvadék összege a mindenkori jegybanki alapkamat 50 %-ával növelten kerül visszafizetésre.
- Az önkormányzat fenntartja a jogot, hogy ha a szerződéskötés a nyertes ajánlattevőnek felróható okból meghiúsul, a szerződést a második legjobbnak ítélt ajánlattevővel kötheti meg, az írásbeli értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül.
- Az önkormányzat 3 (három) munkanap hiánypótlási lehetőséget biztosít a pályázó (ajánlattevő) részére a benyújtott ajánlat esetlegesen szükséges kiegészítése, pontosítása érdekében.
- Az önkormányzat a pályázati kiírást az ajánlat benyújtására meghatározott időpontig indokolás nélkül visszavonhatja, és az ajánlatok megismerését követően a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthatja.

Pályázati ajánlat

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó nevét, címét,
- a pályázat fajtájának megjelölését,
- a pályázat tárgyának meghatározását, azonosító adatait,
- a pályázati biztosíték befizetésének igazolását,
- a megajánlott ellenszolgáltatást, az ellenszolgáltatás teljesítésének módját, határidejét, az ellenszolgáltatással kapcsolatos, a pályázati kiírásban meghatározott kikötésekre és feltételekre vonatkozó elfogadó nyilatkozatot,
- a vagyontárgy hasznosításának célját,
- a pályázati kiírás feltételeinek elfogadására és az ellenszolgáltatás teljesítésére, valamint az ajánlattevő szervezet átláthatóságára vonatkozó cégszerűen aláírt nyilatkozatokat,
- a pályázati kiírásban meghatározott egyéb adatot, okiratot.

Pályázati biztosíték

A pályázat érvényességének feltétele pályázati biztosíték befizetése és a befizetés igazolásának becsatolása a pályázati ajánlat mellékleteként.

A pályázati biztosítékot ZMJV Önkormányzata OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára kell befizetni. Az összeg eredményes pályázat esetén az óvadékba is beszámításra kerülő foglalónak minősül. Nem nyertes pályázó részére az általa befizetett pályázati biztosíték az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül, kamatmentesen visszajár. Szintén 15 napon belül kamatmentesen visszafizeti a kiíró a pályázati biztosítékot a pályázóknak akkor, ha a pályázati felhívást visszavonja, vagy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.

Pályázat beadásának határideje: 2021. augusztus 11. (szerda) 10:00 óra
Helye: ZMJV Polgármesteri Hivatal II. em. 212. szoba
 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.
Módja: Személyesen vagy postai úton

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a megadott címre beérkezik. A késve érkezett ajánlatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

Pályázat bontásának időpontja: 2021. augusztus 11. (szerda) 10:00 óra
Helye: ZMJV Polgármesteri Hivatal IV. em. 401. tárgyaló
 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

A pályázat bontása - külön meghívó nélkül - a megjelent pályázók jelenlétében történik.

Pályázati tárgyalás időpontja: 2021. augusztus 11. (szerda) 10:15 óra
Helye: ZMJV Polgármesteri Hivatal IV. em. 401. tárgyaló
 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

A kiíró hiányos pályázat esetén **3 (három) munkanap** hiánypótlási lehetőséget biztosít.

Hiánypótlás esetén:

Pályázati tárgyalás időpontja: 2021. augusztus 17. (kedd) 10:00 óra
Helye: ZMJV Polgármesteri Hivatal IV. em. 401. tárgyaló
 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

A pályázat eredményének megállapítása:

A pályázat **eredményhirdetése** a pályázati tárgyalás befejezésével történik.

Regisztráció

A pályázati regisztráció a bontás meghirdetett időpontja előtt 15 perccel kezdődik.

A pályázó köteles a pályázati tárgyaláson személyesen megjelenni, olyan időpontban, hogy regisztrálása a fentiek szerint megtörténhessen.

Gazdasági társaságok képviselői aláírási címpéldánnyal, természetes személyek érvényes személyi igazolvány bemutatásával kötelesek magukat igazolni.

A pályázó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással is képviseltetheti magát a pályázati tárgyaláson.

A bontás alkalmával megállapításra kerül, hogy mely ajánlatok érvényesek, illetve érvénytelenek és mely ajánlatok esetében szükséges hiánypótlási felszólítás. A pályázati tárgyaláson csak az az ajánlattevő vehet részt, akinek ajánlatát a kiíró nem minősítette érvénytelennek.

Érvénytelen az ajánlat, ha

- az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
- a pályázati biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta a kiíró rendelkezésére, vagy annak befizetését nem igazolta,
- az ajánlat hiánypótlást követően sem felel meg a pályázati kiírás tartalmi, formai feltételeinek,
- a pályázati felhívásban megadott induló bérleti díjnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz.

Ha a beérkezett vagy a pályázati tárgyalás (licit) során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást vezető személy a nyertes ajánlattevőt sorsolással állapítja meg.

Licit tárgya: a vendéglátó egység (bisztró és sütöde) havi bérleti díja.

Az induló licit ár a benyújtott pályázatokban megajánlott legmagasabb bérleti díj. A licit lebonyolítása során az ajánlatokat legalább a licitet levezető személy által meghatározott összeggel lehet emelni.

Az eljárás nyertese a legmagasabb bérleti díjat ajánló pályázó.

Az ajánlattevők az ajánlatukhoz az elbírálástól számított 30 napig, de legfeljebb az általuk befizetett pályázati biztosíték visszautalásának napjáig kötve vannak. A győztes pályázó legkésőbb az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles megkötni a bérleti szerződést. A szerződés elkészítéséről ZMJV Polgármesteri Hivatala gondoskodik.

A befizetett pályázati biztosíték foglalónak minősül, és fizetés esetén az óvadékba beszámításra kerül. Amennyiben a pályázat nyertese valamely okból visszavonja bérleti szándékát az ajánlati kötöttség ideje alatt, vagy nem köti meg a bérleti szerződést a meghatározott határidőn belül, a pályázati biztosítékot elveszíti és a kiíró döntése szerint helyébe a pályázat 2. helyezettje lép.

A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, a helyszíni megtekintésre időpontot egyeztetni, illetve a pályázati ajánlatot benyújtani ZMJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya (Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19. II. emelet) 212. sz. irodájában (Telefon: 92/502-129) lehet.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a pályázati kiírást indokolás nélkül az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig visszavonhatja, vagy a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

Zalaegerszeg, 2021. július

Balaicz Zoltán
polgármester