



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105, fax: 92/311-474
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2022. július 28-i rendkívüli ülésére

Tárgy: A Mindszentyneumban kialakított kávézó hasznosítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Bolla Anikó vagyongazdálkodási szakreferens

B. Pólya
[Handwritten signature]

Egyeztetve:

dr. Kostyál László igazgató - Göcseji Múzeum
Csengei Ágota tagintézmény-vezető -
Mindszentyneum

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

dr. Kostyál László igazgató, Göcseji Múzeum
(8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 2.)
Csengei Ágota tagintézmény-vezető
Mindszentyneum (8900 Zalaegerszeg, Batthyány
út 4-6.)

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

Közgazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita *B. Pólya*

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

Önkormányzati Osztály
dr. Székely Gabriella *[Handwritten mark]*

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a Modern Városok Program keretében valósítja meg a „Zalaegerszegi Mindszenty József Múzeum és Zarándokközpont fejlesztése, a zalaegerszegi „Mindszenty Út” megvalósítása” elnevezésű projektet.

A Mindszentyneum a Zalaegerszeg, belterület 3623/1 helyrajzi számú, 1.445 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) forgalomképes üzleti vagyónának részét képező, kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanon valósul meg. (1. sz. melléklet - tulajdoni lap).

A Mindszentyneum épületében mintegy 172,43 m² nagyságú vendéglátó egység került kialakításra, mely kávézó, terasz, tálalókonyha, és az üzemeltetéshez szükséges egyéb helyiségekből áll (továbbiakban: kávézó).

A Mindszentyneum épületének műszaki átadása 2022. július 21-én lezárult a létesítmény megnyitása 2022 szeptemberében várható.

A kávézót az önkormányzat bérleti konstrukció keretében, nyilvános pályázati eljárással kívánja hasznosítani.

A ZMJVÖK 108/2022. (VI.16.) határozata I. pontjában foglaltak alapján a kávézó bérbeadása érdekében 2022.06.24-én kiírt nyilvános pályázati felhívásra a kiírásban szereplő ajánlattételi határidőig (2022.07.19.) egyetlen pályázati ajánlat sem érkezett. A pályázati eljárás eredménytelenül zárult, az érdeklődő, potenciális pályázók a várható energiaár-emelésre, a kialakult bizonytalan gazdasági helyzetre hivatkozva nem nyújtották be ajánlatukat.

A Mindszentyneum ősze tervezett megnyitására a kávézó működtetését biztosítani szükséges, ennek érdekében a kávézó bérbeadására újabb nyilvános pályázat kiírását javasoljuk új feltételrendszerrel.

A ZMJVÖK 108/2022. (VI.16.) határozata I. pontja alapján a kávézó induló havi piaci bérleti díja az alábbiak szerint került meghatározásra a korábban (2022.06.24-én) kiírt pályázati felhívásban:

Mindszentyneum Zalaegerszeg, Batthyány utca 4-6.	Terület (m²)	Induló havi NETTÓ bérleti díj 04.01- 10.31. időszakra (Ft)	Induló havi NETTÓ bérleti díj 11.01- 03.31. időszakra (Ft)	Induló havi BRUTTÓ bérleti díj 04.01- 10.31. időszakra (Ft)	Induló havi BRUTTÓ bérleti díj 11.01- 03.31. időszakra (Ft)
<i>Kávézó</i>	<i>172,43</i>	<i>245.689</i>	<i>219.823</i>	<i>312.025</i>	<i>279.175</i>

A pályázati felhívás a közüzemi díjakra az alábbi kikötéseket tartalmazta:

„A bérlő köteles a bérlemény használatával járó közüzemi költségeket megfizetni. A földszinten bérlet helyiségek villamos energia- és vízfogyasztásának elszámolása a felszerelt almérő alapján történik, a fűtés-hűtés energiafogyasztás elszámolása a bérelt területek légköbmétere alapján arányosan kerül tovább-számlázásra a bérlő részére. A pincszinten bérelt helyiségek esetében a víz-, villamos energia fogyasztás elszámolása a bérelt helyiségek területe alapján arányosan, a hűtés-fűtés energiafogyasztásának elszámolása a bérelt helyiségek légköbmétere alapján arányosan kerül tovább-számlázásra a bérlő részére.”

Tekintettel a kialakult bizonytalan gazdasági helyzetre, annak érdekében, hogy kiszámíthatóbbá tudjuk tenni a kávézó működési költségeit, javasoljuk, hogy a bérlemény használatával kapcsolatban fizetendő közüzemi költségek az alábbiak szerint kerüljenek meghatározásra a pályázati kiírásban:

A földszinten bérelt helyiségek villamos energia- és vízfogyasztásának elszámolása a felszerelt almérők alapján történjen.

A pincszinten bérelt helyiségek tekintetében a víz-, villamos energia és fűtés-hűtés energiafogyasztásának, valamint a földszinti területek fűtés-hűtés energiafogyasztásának költségeire a bérlő havi bruttó 40.000,-Ft-ot fizessen, mely összeg a havi bérleti díjba kerüljön beépítésre.

A fentiek alapján javasolt induló havi bérleti díj:

Mindszentyneum Zalaegerszeg, Batthyány utca 4-6.	Terület (m²)	Induló havi NETTÓ bérleti díj 04.01- 10.31. időszakra (Ft)	Induló havi NETTÓ bérleti díj 11.01- 03.31. időszakra (Ft)	Induló havi BRUTTÓ bérleti díj 04.01- 10.31. időszakra (Ft)	Induló havi BRUTTÓ bérleti díj 11.01- 03.31. időszakra (Ft)
<i>Kávézó</i>	<i>172,43</i>	<i>277.185</i>	<i>251.319</i>	<i>352.025</i>	<i>319.175</i>

Kérem a tisztelt Közgyűlést, szíveskedjen támogatni a Zalaegerszeg, Batthyány utca 4-6. szám alatt épülő Mindszentyneum épületében található kávézó hasznosítására vonatkozó javaslatot.

Határozati javaslat:

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a ZMJVÖK 108/2022. (VI.16.) határozat I. pontját hatályon kívül helyezi.

II.

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 Mindszentyneum megnyitásának időpontjától kezdődően 3 év határozott időre bérbe kívánja adni a Zalaegerszeg, 3623/1 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1.445 m² nagyságú ingatlanon épülő Mindszentyneum kávézóját a hozzá tartozó helyiségekkel együtt, az alábbi induló bérleti díj meghatározásával:

Mindszentyneum Zalaegerszeg, Batthyány utca 4-6.	Terület (m²)	Induló havi NETTÓ bérleti díj 04.01- 10.31. időszakra	Induló havi NETTÓ bérleti díj 11.01- 03.31. időszakra	Induló havi BRUTTÓ bérleti díj 04.01- 10.31. időszakra	Induló havi BRUTTÓ bérleti díj 11.01- 03.31. időszakra
<i>Kávézó</i>	<i>172,43</i>	<i>277.185</i>	<i>251.319</i>	<i>352.025</i>	<i>319.175</i>

A pályázati felhívásba szerepeltetni kell legalább az alábbi feltételeket:

- A pályázaton olyan pályázó vehet részt, aki szerepel a köztartozásmentes adózók nyilvántartásában, vagy 30 napnál nem régebbi NAV igazolással igazolja köztartozásmentességét; kivéve, ha a tartozás megfizetésére az adóhatóságtól halasztást kapott, részletfizetésben állapodtak meg.
- A pályázó nem állhat végelszámolás, felszámolás, csődeljárás vagy kényszertörlési eljárás alatt.
- A pályázó szakmailag alkalmatlan, ha nem rendelkezik legalább egy referenciával, mely minimum 20 főt befogadó vendéglátóipari egység legalább egy éven keresztül történő üzemeltetésére vonatkozik. (Igazolás módja: referenciaigazolás, saját vendéglátóipari üzlet működtetése esetén pályázó nyilatkozata).
- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt bruttó 352.025,- Ft pályázati biztosíték előzetes megfizetéséhez köti.
- Sikeres és eredményes pályázat esetén a nyertes pályázó a bérleti szerződés megkötésekor bruttó kéthavi bérleti díj összegének megfelelő mértékű óvadékot köteles fizetni (a beszámított pályázati biztosíték 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 kösse 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 indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

- A megajánlott bérleti díj az április 1-től október 31-ig terjedő időszakra nem lehet kevesebb havi bruttó 352.025,- Ft (277.185,- Ft + ÁFA) induló bérleti díjnál, a november 1-től március 31-ig terjedő időszakra havi bruttó 319.175,- Ft (251.319,- 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 kávézó teljes egészének (172,43 m² nagyságú területének) hasznosítására vonatkozóan nyújtható be, a szerződés időtartama alatt a bérelt helyiségek kávézóként való működtetése kötelezettségének vállalásával.
- A bérleti szerződés a Mindszentyneum megnyitásától kezdődően 3 éves határozott időre kerül megkötésre. (A nyitás várható időpontja 2022. szeptember).
- A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a Miniszterelnökség, mint támogató előzetes hozzájárulása a bérbeadáshoz; valamint a Mindszentyneum megnyitása.
- A bérleti díj összegét a bérbeadó jogosult minden évben a KSH által közölt hivatalos infláció mértékével megemelni.
- A bérleti díj megfizetése havonta előre, minden hónap 10. napjáig esedékes, a bérbeadó számlájára történő átutalással.
- A bérlő a bérleményt kizárólag kávézó céljára jogosult használni.
- A kávézónak a Mindszentyneum nyitva tartásához igazodva kell üzemelnie, de külön megállapodás alapján ezen kívül is nyitva tarthat.
- A bérlő hideg/meleg italból, üdítőből, ásványvízből, alkoholos italokból, teából és kávéból álló italválasztékot, hideg/meleg szendvicseket, sós és édes süteményekből, valamint más édességből álló ételválasztékot köteles biztosítani.
- A kávézó üzleti célú hasznosítása során az önkormányzat berendezett, konyhatechnológiai eszközökkel ellátott és bútorozott helyiségeket ad át; az elszámoltató rendszer informatikai eszközeit a bérlőnek kell biztosítani. A konyhatechnológiai eszközök és bútorok vagyonbiztosítása a bérbeadót terheli. A beépített konyhatechnológiai eszközök karbantartásával kapcsolatos költségeket a bérbeadó viseli.
- A konyhatechnológiai eszközök, berendezések az önkormányzat tulajdonában vannak, azokat a bérlő köteles és jogosult használni. A bérbeadó hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítási munka nem végezhető, engedély nélkül végzett munkálatok esetén a szerződés megszűnéskor a bérlő köteles az eredeti állapotot visszaállítani. Az eszközök, bútorok saját eszközökkel és bútorokkal való cseréje nem megengedett a támogatásban megszerzett garancia fenntartása miatt.
- A bérlő köteles a bérlemény használatához kapcsolódóan közüzemi költséget fizetni. A földszinten bérlet helyiségek villamos energia- és vízfogyasztásának elszámolása a felszerelt almérők alapján történik. A földszinten bérelt területek fűtés-hűtés energiafogyasztásának, valamint a pincszinten bérelt helyiségek esetében a víz-, villamos energia fogyasztásnak, és a hűtés-fűtés energiafogyasztásának költségeit az induló bérleti díj tartalmazza.
- A bérlő tudomásul veszi, hogy az épület biztosítása nem terjed ki a bérlő saját eszközeire és árukészletére.
- A bérlő saját költségén köteles felelősségbiztosítást kötni, és azt a bérleti jogviszony egész tartama alatt fenntartani.
- A kávézó működésével kapcsolatban keletkező mindenfajta hulladék elszállításának, lerakásának, ártalmatlanításának kötelezettsége és költsége a bérlőt terheli.
- 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.

- Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződésben meghatározott kötelezettségei teljesítésének elmaradása esetén (pl. nem kávézóként való működtetés, nem megfelelő kínálat biztosítása, a kávézó és/vagy berendezési tárgyak engedély nélküli megváltoztatása, nyitvatartási idő be nem tartása, zajkibocsátási határérték meghaladása, stb.) a bérbeadó a szerződést – írásbeli felszólítást követően, 15 napos határidővel – kártérítési kötelezettség nélkül felmondhatja.
- A bérelő tevékenységi körére utaló – Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 42/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletében meghatározott, vállalkozások, üzletek hirdetésményei, feliratai körébe tartozó cégtábla, címtábla, megállító tábla, menütábla, reklámzászló a bérlemény homlokzatán és a Mindszentyneum előtti területen kizárólag a tulajdonos, a bérbeadó, valamint az illetékes örökségvédelmi hatóság írásbeli engedélyének birtokában, a Mindszentyneum épületén belül pedig a tulajdonos és a bérbeadó írásbeli engedélyével helyezhető el.
- A tevékenység folytatásához szükséges engedélyeket a bérelő a saját költségén köteles beszerezni, a szükséges bejelentéseket megtenni.
- Pályázó feladata a kizárólagosan használt területek állagmegóvása, továbbá takarítása a Mindszentyneum által meghatározott takarítási szabályzatban foglaltak szerint.
- A vendéglátó egység 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 - Mindszentyneum használatbavételi engedélyének véglegessé válását követően – a Göcseji Múzeumhoz kerül, melyhez a bérelő az előzetes hozzájárulását megadja.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az ingatlan bérbeadására vonatkozó pályázat – szükség esetén többszöri – közzétételéről, és felhatalmazza a polgármestert az érvényes, és pályázati kiírásnak minden tekintetben megfelelő ajánlat beérkezése esetén az ingatlanbérleti szerződés aláírására.

Határidő: pályázat közzétételére: 2022. július 29.
bérleti szerződés aláírására: pályázat elbírálásától számított 30 nap.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2022. július 26.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u 35-39

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/53974/2022
2022.07.25

Sektor : 53

ZALAEGERSEEG
Belterület: 3623/1 helyrajzi szám

"címképadé alatt"

L I R É S Z		L I R É S Z	
terület ha m2	kat. r. jöv. k.É.ill.	terület ha m2	kat. r. jöv. k.É.ill.
0	0,00	1445	0,00

Kivett beépítetlen terület

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 52156/2/2016.12.27
eredeti határozat: 45349/3/2015.12.04
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név: ZALAEGERSEEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8900 ZALAEGERSEEG Kossuth Lajos utca 17-19.
törzsszám: 15734453

II R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52156/2/2016.12.27
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Zalaegerszeg 3623, a Zalaegerszeg 3624 és a Zalaegerszeg 1625 hrsz. u ingatlanok összevonásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34380/2/2021.07.10
Vezetéki jog
2 m²-re
jogosult:
név: E. ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓ ZRT
törzsszám: 10741990
cím: 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 13.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap