



ZALAEGRSZEG 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. szeptember 15-i ülésére

Tárgy: A Mindszentyneumban kialakított kávézó hasznosítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Bolla Anikó vagyongazdálkodási szakreferens

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

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

Önkormányzati Osztály
dr. Székely Gabriella

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 vagyonának 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. október második felében várható.

A kávézót az önkormányzat bérleti konstrukció keretében, nyilvános pályázati eljárással kívánja hasznosítani, melynek érdekében 2022.06.24-én, illetve 2022.07.28-án nyilvános pályázat került kiírásra.

I. 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 egyetlen pályázati ajánlat sem érkezett.

A pályázati felhívásban a kávézó induló havi piaci bérleti díja az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2012. (II.08.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet), valamint a közterületek használatáról szóló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 23/2021. (IV.12.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: Közterületek használatáról szóló rendelet) foglaltak alapján került meghatározásra az alábbiak szerint:

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>245.689</i>	<i>219.823</i>	<i>312.025</i>	<i>279.175</i>

azzal, hogy 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.

II. A ZMJVÖK 119/2022. (VII.28.) határozata II. pontjában foglaltak alapján a kávézó bérbeadás érdekében 2022.07.28-án újabb pályázat került kiírásra, melyre szintén nem nyújtottak be ajánlatot.

A pályázati felhívásban a kávézó induló havi piaci bérleti díja a Vagyonrendelet, valamint a Közterületek használatáról szóló rendeletben foglaltak alapján került meghatározásra azzal, hogy a havi bruttó bérleti díjba beépítésre került az almérőkkel nem rendelkező pincészínt elhelyezkedő helyiségek tekintetében a víz-, villamos energia és fűtés-hűtés energiafogyasztásának, valamint a földszinti területek fűtés-hűtés energiafogyasztásának költsége havi bruttó 40.000,- Ft összegben az alábbiak szerint:

Mindszentyneum kávézó 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>Helyiség bérleti díj</i>	<i>172,43</i>	<i>245.689</i>	<i>219.823</i>	<i>312.025</i>	<i>279.175</i>
<i>Közüzemi költségátalány</i>		<i>31.496</i>	<i>31.496</i>	<i>40.000</i>	<i>40.000</i>
<i>Induló havi bérleti díj összesen</i>		<i>277.185</i>	<i>251.319</i>	<i>352.025</i>	<i>319.175</i>

III. Mindkettő pályázati eljárás eredménytelenül zárult, az érdeklődő, potenciális pályázók a pályázati felhívásban szereplő bérleti díj mértékére, a megemelkedett energiaköltségekre és a változó makrogazdasági környezetre hivatkozva nem nyújtottak be ajánlatukat.

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

Feltett szándékunk, hogy a kávézó a múzeum megnyitásával egyidejűleg megkezdje működését, ezért a korábbinál kedvezőbb konstrukciót kell ajánlanunk annak érdekében, hogy ezt a célt jó eséllyel teljesíteni tudjuk.

A Vagyonrendelet 43. § (9) bekezdése szerint „Az induló bérleti díjat a közgyűlés a rendelet 2. mellékletében meghatározott szempontoktól és szorzószámoktól eltérően egyedi döntéssel is megállapíthatja.” Tekintettel arra, hogy a kávézó bérbeadása érdekében 2022. június, illetve július hónapban kiírt pályázati eljárások eredménytelenül zárultak, továbbá figyelembe véve a jelenlegi bizonytalan gazdasági környezetet, indokoltnak tartjuk az induló bérleti díjak csökkentését.

Annak érdekében, hogy kevésbé kockázatos legyen a kávézó üzemeltetése, megközelítőleg 40 %-os bérleti díj csökkentést javaslunk, a bérlemény használatával kapcsolatban fizetendő közüzemi költségen a korábbi konstrukcióhoz képest nem változtatnánk:

- A földszinten bérelt helyiségek villamos energia- és vízfogyasztásának elszámolása a felszerelt almérők alapján történne.
- A pinceszinten 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 fizetne, mely összeg a havi bérleti díjba kerülne beépítésre.

A fentiek alapján javasolt - a közüzemi költségátalányt is tartalmazó - induló havi bérleti díj:

Mindszentyneum kávézó 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>Helyiség bérleti díj</i>	<i>172,43</i>	<i>149.606</i>	<i>133.858</i>	<i>190.000</i>	<i>170.000</i>
<i>Közüzemi költségátalány</i>		<i>31.496</i>	<i>31.496</i>	<i>40.000</i>	<i>40.000</i>
<i>Induló havi bérleti díj összesen</i>		<i>181.102</i>	<i>165.354</i>	<i>230.000</i>	<i>210.000</i>

Az előterjesztést az illetékes bizottságok megtárgyalták, és az alábbi határozatokat hozták:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 119/2022. (IX.05.) határozata

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 9 igen egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Műszaki Bizottság 101/2022. (IX. 06.) határozata

A bizottság – 12 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett - az előterjesztést támogatta.

Gazdasági Bizottság 105/2022. (IX.07.) határozata

A bizottság az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

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

Határozati javaslat:

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a ZMJVÖK 119/2022. (VII.28.) határozat II. 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) előírásai 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>181.102</i>	<i>165.354</i>	<i>230.000</i>	<i>210.000</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 230.000,- 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 230.000,- Ft (181.102,- Ft + ÁFA) induló bérleti díjnál, a november 1-től március 31-ig terjedő időszakra havi bruttó 210.000,- Ft (165.354,- 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. október).
- 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 (2023 évtől kezdődően) 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 megszűnésekor 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 bérelt 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.
- Bérlő 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 bérlő tevékenységi körére utaló – Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 42/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletében meghatározott, vállalkozások, üzletek hirdetőanyagai, feliratai körébe tartozó cégtábla, címtábla, megállító tábla, menütábla, reklámszélő a bérlő 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 bérlő 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 bérlő 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. szeptember 16.
bérleti szerződés aláírására: pályázat elbírálásától számított 30 nap.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2022. szeptember 08.


Balaicz Zoltán
polgármester



