



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-102, fax: 92/311-474

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2019. március 7-i ülésére

Tárgy: Kovács Károly Tagkollégium „A” épület (Zalaegerszeg 4876/A hrsz)
főzőkonyha hasznosítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Czikora Róbert vagyongazdálkodási szakreferens

Egyeztetve:

ZEGESZ-szel
Humánigazgatási Osztállyal
Zalaegerszegi Tankerületi Központtal

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap

Kajári Attila igazgató, Zalaegerszegi Tankerületi
Központ – 8900 Zalaegerszeg, Bíró M. u. 38.

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

Közgazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A Kovács Károly Tagkollégium (Zalaegerszeg 4876 hrsz – Landorhegyi u. 19.) önálló ingatlanként nyilvántartott „A” épületének (Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú, 1.047 m² nagyságú, kollégium megnevezésű ingatlan) Puskás T. u. 1-3. sz. alatti konyhai-éttermi szárnyának földszintjén található főzőkonyhát az önkormányzat által igényelt közétkeztetési szolgáltatások teljesítése érdekében 2012-ben lebonyolított közbeszerzési eljárás eredményeként a HUNGAST ZEG Kft. üzemeltette más iskolai és kollégiumi főző-, illetve tálalókonyhákkal együtt.

A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény (Nkt.) rendelkezései alapján 2016. december 2-án létrejött Vagyonkezelési szerződés szerint a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlan többi részének (beleértve a földterületet is) állami vagyonkezelője – az üresen álló „B” épület kivételével – a Zalaegerszegi Tankerületi Központ.

2018. őszén befektetői érdeklődés mutatkozott a Kovács Károly Tagkollégium főzőkonyhájának 2019. tavaszától kezdődő, piaci alapon történő bérbe vételére. Huszti János vállalkozó (8900 Zalaegerszeg, Arany J. u. 71.) jelezte, hogy szeretné főzőkonyha és étterem céljára hasznosítani a kollégium Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú „A” épületének konyhai-éttermi szárnyát. A potenciális befektetővel, valamint a HUNGAST ZEG Kft-vel és a Zalaegerszegi Tankerületi Központtal folytatott előzetes egyeztetések alapján nem volt elvi akadálya a Kovács Károly Tagkollégium főzőkonyhájának egyedi, üzleti célú hasznosításának. A HUNGAST ZEG Kft. az Üzemeltetési szerződésében foglalt ellátási feladatait átszervezéssel is meg tudta oldani, feladatainak teljesítéséhez nélkülözni tudta a Kovács Károly Tagkollégium főzőkonyháját, ezért azt közös megegyezéssel, 2019. január 1-i hatállyal visszaadta az önkormányzat részére.

A vállalkozó elképzelései szerinti hasznosítás érinti a kollégium Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú „A” épületének a Zalaegerszegi Tankerületi Központ vagyonkezelésében lévő emeleti részét is. A Vagyonkezelési szerződés aláírása óta eltelt időszakban nem történt olyan változás, amely jogi szempontokból indokolhatná, hogy a Zalaegerszegi Tankerületi Központ lemondjon a kollégium emeleti éttermének és közösségi helyiségeinek kezeléséről, és azokat „kiengedje” a Vagyonkezelési szerződésből. Ez a szerződés ellenben lehetőséget nyújt a Tankerületi Központ számára, hogy saját jogán és saját hatáskörében, külön bérleti szerződés aláírásával adja bérbe a kollégium konyhai-éttermi szárnyának emeleti részét. Ezért a Zalaegerszegi Tankerületi Központ vagyonkezelésében lévő ingatlanrészek hasznosítására vonatkozóan az ajánlattevőnek (bérlőnek) a Tankerületi Központtal kell külön bérleti szerződést kötnie.

A kollégium Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú épülete konyhai-éttermi szárnyának tervezett hasznosításával kapcsolatos egyeztetések során felmerült, hogy a kollégium használaton kívüli sportpályája helyén, a Madách Imre utca felől történő be- és kihajtási lehetőség kialakításával az önkormányzat közcélú parkolót alakítson ki. Mivel a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlan földterületnek is a Zalaegerszegi Tankerületi Központ a vagyonkezelője, így a sportpálya területét is az adhatja bérbe.

Természetesen a jelen ingatlanhasznosítási ügyben érintett felek mindegyikének alapvető érdekében áll, hogy a vállalkozói elképzelésekről, illetve a bérleti szerződések tartalmáról, megkötéséről folyamatosan és kölcsönösen tájékoztassák egymást. A Zalaegerszegi Tankerületi Központ az előzetes egyeztetések alapján hajlandó az együttműködésre és a vagyonkezelésében lévő ingatlanelemek bérbe adására az érdeklődő vállalkozó részére.

A Kovács Károly Tagkollégium ingatlana tulajdoni lapjának másolata az előterjesztés *1/a-c. mellékletében*, az ingatlan tervezett hasznosítását ábrázoló légifotó pedig a *2. mellékletben* található. A kollégium Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú „A” épületének konyhai-éttermi szárnyában lévő, bérbe adható helyiségek alaprajza az előterjesztés *3/a-b. mellékletében* látható.

Az előzetes egyeztetések során tisztázódott, hogy a kollégium „A” épületének konyhai-éttermi szárnyát a MOLNI-ADRESZ Vendéglátóipari Kft. (8900 Zalaegerszeg, Arany J. u. 71.) kívánja bérbe venni.

A ingatlan a Kovács Károly Tagkollégium Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú „A” épületében található földszinti főzőkonyha becsült forgalmi értéke az önkormányzati vagyongatássterben bruttó 35.961.340,- Ft. A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) előírásai, valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdésének 2. c) pontja szerint 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték feletti ingatlan hasznosítása csak pályázat kiírásával lehetséges. A közgyűlésnek általános esetben nyilvános pályáztatási eljárásról kell döntenie, de a pályázat indokolt esetben lehet zártkörű is.

A zártkörű pályázat kiírását indokolja, hogy a kollégium „A” épülete konyhai-éttermi szárnya földszinti, illetve emeleti részének önálló hasznosítását sem ZMJV Önkormányzata, sem a Zalaegerszegi Tankerületi Központ nem tudja megoldani. Az emeleti étterem üzleti célú üzemelése feltételezi a földszinti főzőkonyha használatát, a konyha gazdaságos üzemeltetése pedig nem folytatható az emeleti étterem nélkül. Így az ingatlanhasznosításra csak abban az esetben van esély, ha az önkormányzat is, és a Tankerületi Központ is ugyanazzal a vállalkozóval, és ugyanannyi (meghatározott) időre adja bérbe a rendelkezésére álló helyiségeket. Az érdeklődő vállalkozóval, és a Zalaegerszegi Tankerületi Központtal előzetesen lefolytatott egyeztetések, illetve az „A” épület konyhai-éttermi szárnyának tervezett átalakítására vonatkozó tervek elkészítése folyamatban van.

A kollégiumi ingatlan üzleti célú hasznosítása érdekében a Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú „A” épületen és a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlan egyéb területein átalakítások elvégzése szükséges. Az átalakítások ráfordításainak megtérülési szempontjai miatt a főzőkonyha helyiségeit hosszú távra célszerű bérbe adni. A Vagyonrendelet 21. § (4) bekezdése szerint a közgyűlés indokolt esetben egyedi döntéssel határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre szóló szerződés megkötését engedélyezheti. A határozatlan idejű bérleti szerződés helyett az önkormányzat és a bérlő számára is nagyobb garanciákat nyújtó kedvezőbb megoldás lehet a 15 év meghatározott időre szóló bérleti szerződés megkötése.

A Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlan és a Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú épület az önkormányzati vagyongatássterben *korlátozottan fogalomképes* ingatlanként szerepel. A főzőkonyha kijelölt vagyongazdálkodója jelenleg a Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezet (ZEGESZ). A bérbeadás ügyében érintett szervezetek számának csökkentése érdekében azonban a ZEGESZ-t a jövőben célszerű kihagyni ebből az ügyből, ezért vagyongazdálkodói kötelezettségeit és jogait a Vagyonrendelet 23. § (1) bekezdés 5. pontjában biztosított felhatalmazás alapján 2019. április 1-i hatállyal (II. negyedév) polgármesteri hatáskörben megszüntetjük, és helyette ZMJV Polgármesteri Hivatalát jelöljük ki új vagyongazdálkodóként.

A fentiek alapján a közgyűlésnek a Kovács Károly Tagkollégium „A” épületének (Zalaegerszeg 4876/A hrsz) ZMJV Önkormányzata hatáskörébe tartozó földszinti főzőkonyhájának hasznosításáról kell döntenie.

A főzőkonyha havi fajlagos nettó bérleti díj számításának módja az alábbi besorolás alapján történhet:

Elhelyezkedés (III. díjővezet, közepes)	Fajlagos havi NETTÓ bérleti díj (Ft/m ² /hó):	
	Üzlet	Raktár
Földszint:	1120	400
Emelet:	896	320

A fentiek és az előterjesztés 3/a-b. mellékletében található konyhai-éttermi szárny alaprajza alapján a földszinti főzőkonyha és hozzá tartozó emeleti helyiségek (tálaló és kézi raktár) piaci bérleti díja az alábbiak szerint alakul:

NLC helyiségek	Összes terület (m ²)	Üzleti terület (m ²)	Raktár terület (m ²)	Havi NETTÓ bérleti díj
Földszint összesen:	305,89 m²	134,84	171,05	219 441 Ft
Emelet összesen:	20,45 m²	20,45	0,00	18 323 Ft
Konyha összesen:	326,34 m²	155,29	171,05	237 764 Ft

Így a Kovács Károly Tagkollégium főzőkonyhájának *havi bérleti díja bruttó 301.960,- Ft (237.764,- Ft + ÁFA)*. A bérleti díj számításának részletezését az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.

Hosszú távú, 15 éves hasznosítást feltételezve a bérlő által fizetendő bérleti díj az alábbi:

Főzőkonyha (összesen 326,34 m ² NLC helyiség)	Üzemi terület (m ²)	Raktár terület (m ²)	NETTÓ bérleti díj	BRUTTÓ bérleti díj
<i>1 év összesen:</i>	155,29	171,05	2 853 168 Ft	3 623 523 Ft
15 ÉV ÖSSZESEN:	155,29	171,05	42 797 520 Ft	54 352 850 Ft

A Vagyonrendelet 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 (bánatpénz) összege az egy havi bruttó bérleti díjjal megegyező összeg. A bánatpénz összegét pedig eredményes pályázat esetén bele kell számítani az óvadékba. A Vagyonrendelet 38. § (1) bekezdése szerint ingatlan bérbe adása esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérlő a vállalt kötelezettségeinek biztosítására óvadékot köteles fizetni. Az óvadék mértéke bruttó kéthavi hasznosítási díjnak megfelelő összeg. A Kovács Károly Tagkollégium főzőkonyhájának ingatlanhasznosítási pályázata során alkalmazható pályázati biztosíték (bánatpénz) értéke így bruttó 301.960,- Ft (237.764,- Ft + ÁFA), az óvadék mértéke pedig bruttó 603.920,- Ft (475.528,- Ft + ÁFA).

Az ingatlan bérbeadására vonatkozó pályázat sikere érdekében célszerű 3 (három) munkanap hiánypótlási lehetőséget biztosítani az ajánlattevő részére.

Mint a fentiekből is kiderülhetett már, az érdeklődő vállalkozó üzleti céljainak megvalósítása érdekében jelentős beavatkozásokat tervez az „A” épület konyhai-éttermi szárnyában, és a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlanon is, amely nem csak az önkormányzat által bérbe adható konyhaegységet, hanem a Zalaegerszegi Tankerületi Központ vagyonkezelésében lévő ingatlanelemeket is érinti.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény), illetve a Vagyonrendelet lehetőséget ad arra, hogy a bérlő elvégezzen olyan átalakítási, felújítási munkálatokat, amely alapvetően a bérbeadó feladata volna. A Lakástörvény 13. § (1) bekezdése szerint „A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.”

A Vagyonrendelet 44. § (1) bekezdése – a Lakástörvénnyel összhangban - tételesen tartalmazza a bérlő kötelezettségeit, mely szerint a bérlő köteles gondoskodni:

- “a) a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, megállapodás esetén pótlásáról, valamint cseréjéről,*
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, portál, kirakatszekrény, védőtető, előtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezés karbantartásáról,*
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő karbantartásról, felújításról, pótlásról, valamint cseréről,*
- d) az épület olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, valamint tart üzemben,*
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek tisztántartásáról és megvilágításáról,*
- f) a nem háztartási szemét elszállíttatásáról,*
- g) a társasházi közös költségek és a helyiség közüzemi díjainak megfizetéséről.”*

A Vagyonrendelet 45. § (1) bekezdése lehetőséget ad arra is, hogy a bérlő a bérleményt a bérbeadó előzetes hozzájárulásával átalakítsa, felújítsa. Erről azonban – a bérleti szerződés mellett – külön megállapodást kell aláírni, melyben rögzíteni kell a hozzájárulás feltételeit, a bérlő által elvégzendő munkák értéke elismerésének módját, mértékét. Az így elvégzett munkák értékének elismerése elsősorban a bérleti díjba történő beszámítással történhet.

A vállalkozó által ismertetett elképzelések alapján a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlan üzleti célú hasznosítása kapcsán várható átalakítások teljes költsége már az eddigi durva becslések alapján is eléri a bruttó 38 millió forintot úgy, hogy ez még nem tartalmazza a hőszigetelési munkák milliós nagyságrendű értékét.

Emellett még nem ismert a költségek lehetséges megosztásának, elismerésének módja sem a bérlő, az önkormányzat és a Zalaegerszegi Tankerületi Központ között, amelyre az ingatlanhasznosítási pályázatra benyújtott vállalkozói ajánlat mellékleteként elvárt költségkimutatás ismeretében lehet választ adni. Az így felmerülő átalakítási költségek nagyobb hányada azonban várhatóan NEM az önkormányzat által bérbe adható főzőkonyha területét fogja terhelni.

Az ingatlan ily módon történő átalakításának, felújításának költségeit a bérlőnek tehát nem csak az önkormányzattal, hanem a Zalaegerszegi Tankerületi Központtal is el kell számolnia. Ezért a Vagyonrendelet 45. § (1) bekezdésében említett külön megállapodást háromoldalúan, a Zalaegerszegi Tankerületi Központ bevonásával is alá kell írni a későbbi elszámolási viták megelőzése érdekében.

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 előre nem látható problémák esetén 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 301.960,- Ft (237.764,- Ft + ÁFA) induló bérleti díjnál.
- Érvényes ajánlat csak a főzőkonyha teljes egészének (326,34 m² nagyságú területének) hasznosítására vonatkozóan nyújtható be.
- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt bruttó 301.960,- Ft pályázati biztosíték (bánatpénz) előzetes megfizetéséhez köti. A bánatpénz összege eredményes pályázat esetén beleszámít az óvadékba.
- Sikeres és eredményes pályázat esetén a nyertes pályázó a bérleti szerződés megkötésekor bruttó kéthavi bérleti díj összegének megfelelő mértékű, azaz bruttó 603.920,- Ft (475.528,- Ft + ÁFA) óvadékot köteles fizetni.
- Amennyiben a bérleti szerződés lejáratakor az óvadékból kielégítés nem történik, az óvadék összege a mindenkori jegybanki alapkamat 50 %-ával növelten kerül visszafizetésre.
- Az önkormányzat 3 (három) munkanap hiánypótlási lehetőséget biztosít a pályázó (ajánlattevő) részére a benyújtott ajánlat esetlegesen szükséges kiegészítése, pontosítása érdekében.
- A bérleti díj összege minden évben emelkedik a KSH által közölt hivatalos infláció mértékével.
- A bérleti díj megfizetése havonta, minden hónap 10. napjáig esedékes, az önkormányzat OTP Banknál vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára történő átutalással.
- Tekintettel arra, hogy a Kovács Károly Tagkollégium „A” épületének (Zalaegerszeg 4876/A hrsz) emeleti része és a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlan földterületének vagyonkezelője a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, ezen ingatlanrészek hasznosítására vonatkozóan az ajánlattevőnek (bérlőnek) a Zalaegerszegi Tankerületi Központtal kell külön bérleti szerződést kötnie. A bérleti szerződések megkötéséről és tartalmáról felek kölcsönösen tájékoztatják egymást.
- A bérlő által a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlanon és a Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú épületben az önkormányzat helyett elvégzett, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) 13. § (1) bekezdése, valamint az önkormányzati Vagyonrendelet előírásai alapján elismerhető, ZMJV Közgyűlése által jóváhagyott építési munkálatok, átalakítások, felújítások értéke a fizetendő bérleti díj terhére elszámolható, jóváírható, de legfeljebb a havi bérleti díj 50 %-os mértékig.
- Ajánlattevőnek (bérlőnek) a főzőkonyha átalakításával kapcsolatosan általa elvégzett munkák költségeinek elszámolására vonatkozóan külön megállapodást kell kötnie az önkormányzattal. Emellett a bérlő, ZMJV Önkormányzata és a Zalaegerszegi Tankerületi Központ részvételével háromoldalú külön megállapodást kell kötni a Zalaegerszegi Tankerületi Központ vagyonkezelésében lévő vagyonelemek átalakításával kapcsolatosan a bérlő által elvégzett munkák költségeinek elszámolására is.
- Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a pályázati kiírást az ajánlat benyújtására meghatározott időpontig indokolás nélkül visszavonhatja, és az ajánlat megismerését követően a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthatja.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 2019. február 25-i ülésén hozott **33/2019. számú határozatával** 10 igen, egyhangú szavazattal – jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Műszaki Bizottság 2019. február 26-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta, és **26/2019. számú határozatával** az előterjesztést egyhangúlag 10 igen szavazattal elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Gazdasági Bizottság 2019. február 27-i ülésén jeleztük, hogy a kollégiumi épületek egy 2015. évben - a Zalaegerszegi Tankerületi Központtal létrejött Vagyonkezelési szerződés megkötése előtt - lefolytatott épületfeltüntetési hatósági eljárás után már önálló ingatlanként léteznek. Mivel a Kovács Károly Tagkollégium minden ingatlana, a földterület és az épületek is ZMJV Önkormányzata tulajdonában vannak, a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján nincs az épületekre utaló bejegyzés. Az előterjesztés bizottságok által tárgyalt szövegváltozata nem tartalmazott utalás arra, hogy a főzőkonyhának helyet adó „A” épület Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú, 1.047 m² nagyságú, kollégium megnevezéssel szerepel a közhiteles hivatalos ingatlan-nyilvántartásban. A kollégiumi „A” épület (Zalaegerszeg 4876/A hrsz) tulajdoni lapja az előterjesztés *l/c. mellékleteként* került csatolásra, az előterjesztés és a határozati javaslat szövegét pedig a fentieknek megfelelően pontosítottuk. A **Gazdasági Bizottság** 2019. február 27-i ülésén született **31/2019. számú határozatával** az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a T. Közgyűlést, szíveskedjen támogatni a Kovács Károly Tagkollégium „A” épületében (Zalaegerszeg 4876/A hrsz) található főzőkonyha hasznosítására vonatkozó javaslatot.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város 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 **2019. május 1-től** kezdődően, **15 év meghatározott időre** zártkörű pályázat kiírásával bérbe kívánja adni a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú Kovács Károly Tagkollégium Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú, 1.047 m² nagyságú, kollégium megnevezésű „A” épületében (Puskás T. u. 1-3.) található **földszinti főzőkonyhát** a hozzá tartozó emeleti helyiségekkel együtt:

Kollégium „A” épület (Zalaegerszeg 4876/A hrsz) éttermi-konyhai szárny	Terület (m²)	Induló havi NETTÓ bérleti díj	Induló havi BRUTTÓ bérleti díj	Pályázati biztosíték (bánatpénz)
<i>Főzőkonyha</i>	<i>326,34 m²</i>	<i>237 764 Ft</i>	<i>301 960 Ft</i>	<i>301 960 Ft</i>

2. A jelen határozat 1. pontjában megjelölt önkormányzati ingatlan bérbe adására zártkörű pályázati eljárás lefolytatásával kerül sor. A zártkörű pályázaton történő ajánlattételre – az érdeklődő vállalkozóval és a Zalaegerszegi Tankerületi Központtal, mint a Zalaegerszeg 4876 és 4876/A hrsz-ú ingatlanok állami vagyonkezelőjével folytatott egyeztetések alapján – egyedüli ajánlattevőként a MOLNI-ADRESZ Vendéglátóipari Kft-t (Székhely 8900 Zalaegerszeg, Arany J. u. 71.; Cégjegyzékszám: 20 09 074182) kell felkérni.
3. A zártkörű pályázati felhívás (ajánlatkérés) kiküldésének határideje: 2019. március 11. (hétfő)
A pályázati ajánlat benyújtásának határideje: 2019. március 26. (kedd) de. 10:00 óra.
4. A zártkörű pályázati felhívásban szerepeltetni kell:
 - A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott bérleti díj, amely nem lehet kevesebb a havi bruttó 301.960,- Ft (237.764,- Ft + ÁFA) induló bérleti díjnál.
 - Érvényes ajánlat csak a főzőkonyha teljes egészének (326,34 m² nagyságú területének) hasznosítására vonatkozóan nyújtható be.

- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt bruttó 301.960,- Ft pályázati biztosíték (bánatpénz) előzetes megfizetéséhez köti. A bánatpénz összege eredményes pályázat esetén beleszámít az óvadékba.
- Sikeres és eredményes pályázat esetén a nyertes pályázó a bérleti szerződés megkötésekor bruttó kéthavi bérleti díj összegének megfelelő mértékű, azaz bruttó 603.920,- Ft (475.528,- Ft + ÁFA) óvadékot köteles fizetni.
- Amennyiben a bérleti szerződés lejáratakor az óvadékból kielégítés nem történik, az óvadék összege a mindenkori jegybanki alapkamat 50 %-ával növelten kerül visszafizetésre.
- Az önkormányzat 3 (három) munkanap hiánypótlási lehetőséget biztosít a pályázó (ajánlattevő) részére a benyújtott ajánlat esetlegesen szükséges kiegészítése, pontosítása érdekében.
- A bérleti díj összege minden évben emelkedik a KSH által közölt hivatalos infláció mértékével.
- A bérleti díj megfizetése havonta, minden hónap 10. napjáig esedékes, az önkormányzat OTP Banknál vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára történő átutalással.
- Tekintettel arra, hogy a Kovács Károly Tagkollégium „A” épületének (Zalaegerszeg 4876/A hrsz) emeleti része és a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlan földterületének vagyonekezelője a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, ezen ingatlanrészek hasznosítására vonatkozóan az ajánlattevőnek (bérlőnek) a Zalaegerszegi Tankerületi Központtal kell külön bérleti szerződést kötnie. A bérleti szerződések megkötéséről és tartalmáról felek kölcsönösen tájékoztatják egymást.
- A bérlő által a Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlanon és a Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú épületben az önkormányzat helyett elvégzett, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) 13. § (1) bekezdése, valamint az önkormányzati Vagyonelemezlet előírásai alapján elismerhető, ZMJV Közgyűlése által jóváhagyott építési munkálatok, átalakítások, felújítások értéke a fizetendő bérleti díj terhére elszámolható, jóváírható, de legfeljebb a havi bérleti díj 50 %-os mértékig.
- Ajánlattevőnek (bérlőnek) a főzőkonyha átalakításával kapcsolatosan általa elvégzett munkák költségeinek elszámolására vonatkozóan külön megállapodást kell kötnie az önkormányzattal. Emellett a bérlő, ZMJV Önkormányzata és a Zalaegerszegi Tankerületi Központ részvételével háromoldalú külön megállapodást kell kötni a Zalaegerszegi Tankerületi Központ vagyonekezelésében lévő vagyonelemek átalakításával kapcsolatosan a bérlő által elvégzett munkák költségeinek elszámolására is.
- Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a pályázati kiírást az ajánlat benyújtására meghatározott időpontig indokolás nélkül visszavonhatja, és az ajánlat megismerését követően a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthatja.

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- Pályázó nevét, címét.
- A bérelni kívánt ingatlan pontos meghatározását, a pályázó ajánlatát a bérleti díjra, amely a kiinduló árnál kevesebb nem lehet.
- Nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalásáról.
- A pályázatnak tartalmaznia kell, hogy a pályázó az ingatlant milyen célra kívánja hasznosítani.
- A Zalaegerszeg 4876 hrsz-ú ingatlan területére, és az azon lévő Zalaegerszeg 4876/A hrsz-ú „A” épület belső átalakítására, felújítására vonatkozó tervdokumentációt és megfelelő részletezettségű költség-kimutatást, megjelölve benne az ajánlattevőre,

ZMJV Önkormányzatára, illetve a Zalaegerszegi Tankerületi Központra terhelni kívánt költségelemeket.

- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a nem természetes személy pályázónak nyilatkoznia kell, hogy átlátható szervezetnek minősül.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az ingatlan bérbeadási pályázat kiírásáról, és érvényes, a pályázati kiírásnak minden tekintetben megfelelő ajánlat beérkezése esetén az ingatlan bérbeadására, valamint a bérlő által tervezett ingatlan átalakításával kapcsolatos, az önkormányzat helyett a bérlő által elvégzett munkálatok költségeinek elszámolására vonatkozó javaslatot terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: pályázat kiírására, pályázati felhívás kiküldésére: 2019. március 11.
érvényes pályázati ajánlat közgyűlés elé terjesztésére: 2019. április 11.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2019. február 28.


Balaicz Zoltán
polgármester



Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
ZMKH ZH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Míművek u. 25-19	Nem hiteles tulajdoni lap - Szentlék másolat Megrendelés szám: 20005/13239/2019 2019.02.27	Oldal: 1/2
ZALAEGERSZEG Eölkörület: 4876 helyrajzi szám	Sektor: 53	
9900 ZALAEGERSZEG Lantoshegyi út 19 "felújításmunkálat alatt"	I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak móvelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat. t. jor. k.É.É.É. ter. kat. jor. ha m2 k.É.É.É.
Kivett bespített terület:	0	0392
2. bejegyző határozat: 32024/2/2013.02.08 Regisztrációs hely		
	II. RÉSZ	
4. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 34988/1991.09.25 jogain: jogterhelés jogallás: tulajdonos név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JUDÓ VÁROS ÖNKORMÁNDATA cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19. törzsszám: 15714453		
	III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35561/2/2007.03.27 eredeti határozat: 31976/2007.06.15 Hatalmat joja /hitelesítés/: 64m2 területre jogosult név: ZALASZAB INFORMATIKA KFT. törzsszám: 10548873 cím: 8900 ZALAEGERSZEG Mártírok útja 95		
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31165/2012.08.03 Vezetékgjog 6 m2-re jogosult név: E.ON SZAB-OSZTUTTI MUNKÁLLKODAI RT. törzsszám: 10741920 cím: 9027 Csúf Károly utca 11-13		
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32024/2/2013.02.08 Önálló gazdasági bejegyzés területe 2394 m2-rel megnövelve a Zalaegerszeg 4875 hirt.ú ingatlan területétől telekhatár-vidéket jogonban.		
	Folytatás a következő lapon	

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>ZMKH ZKH Agrárügy- és Kertészeti Főosztály Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mátyások u. 25-39</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelési szám: 30005/13239/2019 2019-02-27</p> <p>Oldal: 2/2</p> <p>Sektor : 53</p> <p>ALAKGÉPSEEG Belterület 4876 helyrajzi szám</p> <hr/> <p>Felvitár az előző bevet HIRSZ</p> <p>5 meggyzö határozat, érkezési idő: 35932/2014 04 03 Vezeték jog 207 név jogosult név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzesszám: 10741990 cím: 9027 GYÖR Kárho Kálmán utca 11-13</p> <hr/> <p>Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.</p> <hr/> <p>TULAJDONI LAP VÉGE</p>		
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	Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520190227113434OezdUqmgIwVp-116251424...> 2019.02.27.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZNEH Zrt Agrárügyi és Környezetvédelem Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 0005513241/2019

2019-02-27

ZALAEGERSZEG

Beltérület 4976/A helyrajzi szám

8900 ZALAEGERSZEG Landerhegyi ut 19. "Felújítás alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezésterület tulajdoni forma
m2

kollégium

1047 önkormányzati

Bejegyző határozat: 37002/2/2015.06.05

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad 1/1

bejegyző határozat, ékeztési idő: 37002/2/2015.06.05

eredeti határozat: 34988/1991.09.25

jogcím jogutódlás: 34988/1991.09.25

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JÓDÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kosztuth Lajos utca 17-19.

törzsszáma: 1573453

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap Kormányzati hatóság eljárásából került kiadásra. Másra nem
használható

TULAJDONILAP 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

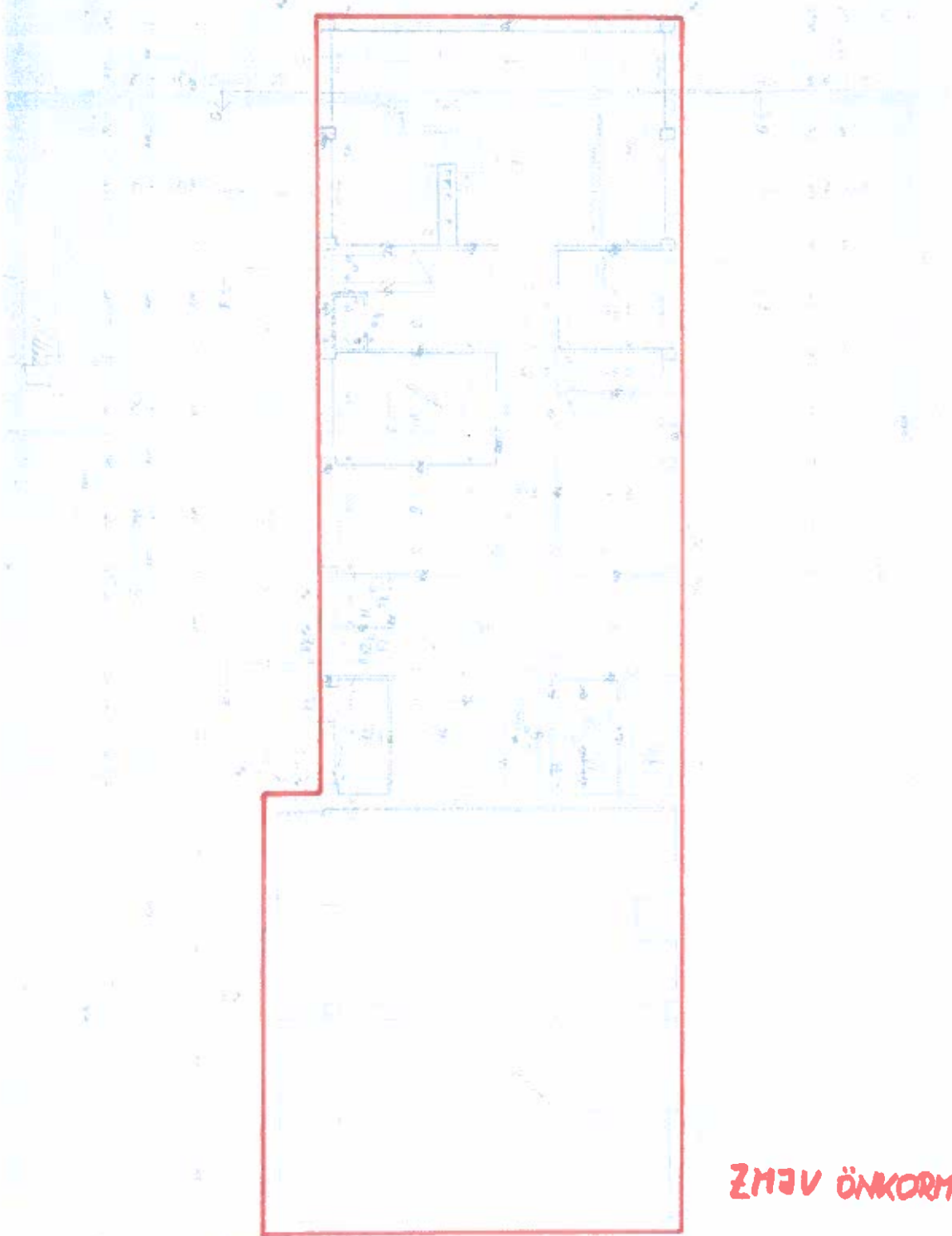
Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520190227113434OezdUqmgIwVp-116251424...> 2019.02.27.

Kovács K. Tagkollégium
Zalaegerszeg 4876 hrsz

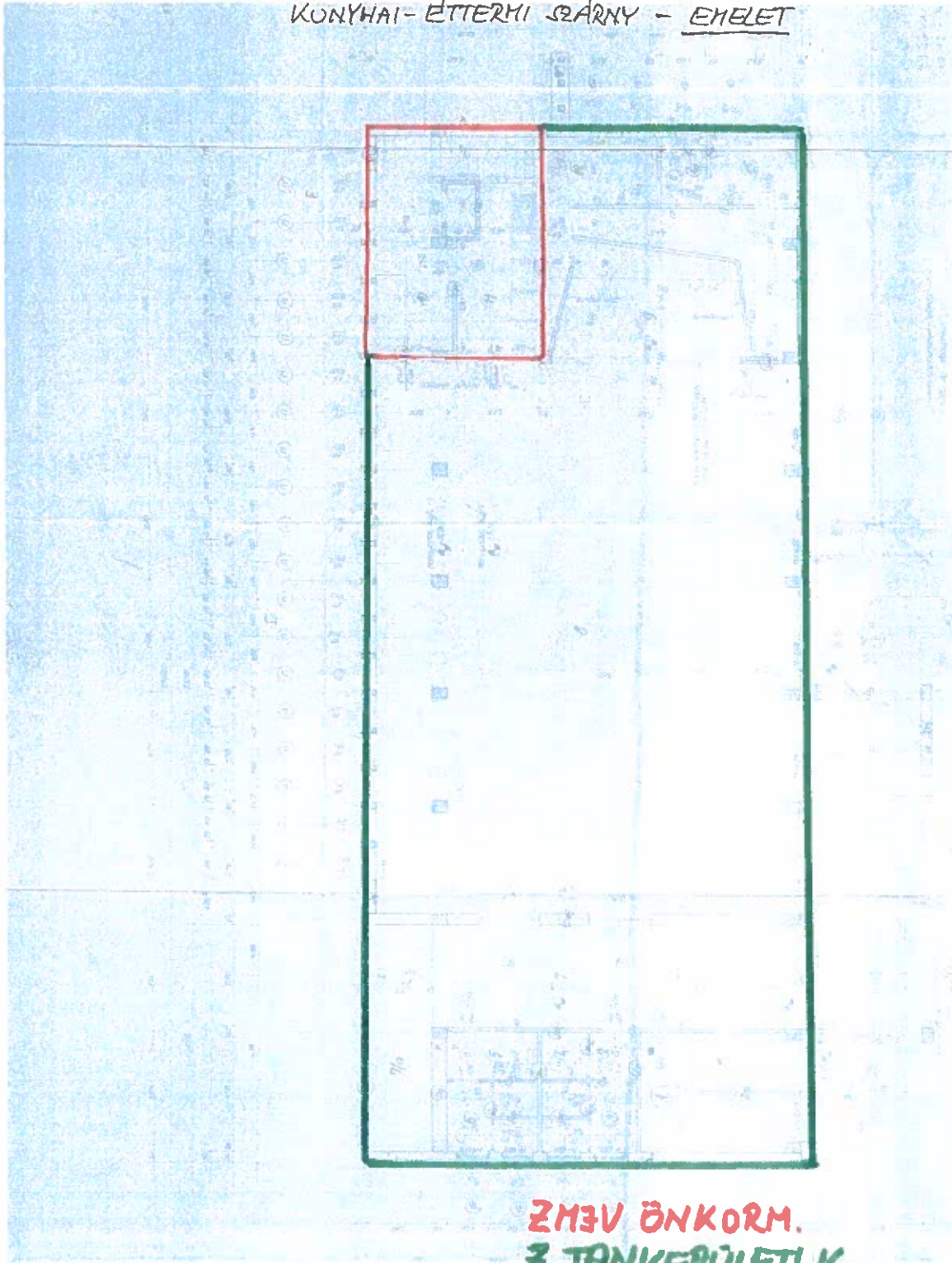


KOVÁCS K. TAGKOLLEGIUM „A” ÉPÜLET
KONYHAI - ÉTTERMI SZÁRNY - FÖLDSZINT



ZMÉV ÖNKÖRM

KOVÁCS K. TAGKOLLEGIUM „A” ÉPÜLET
KONYHAI-ÉTTERMI SZÁRNY - EHELET



NLC Bérleti díj számítása Kovács Károly Tagkollégium főzőkonyha

Sorszám	NLC helyiség megnevezése	Üzemi terület (m ²)	Raktár terület (m ²)	Havi NETTÓ bérleti díj
1	Konyha	54,28		60 794 Ft
2	Tálaló	12,88		14 426 Ft
3	Mosogató (fekete)	8,10		9 072 Ft
4	Fűszer raktár		3,15	1 260 Ft
5	Szárazáru raktár		14,97	5 988 Ft
6	Iroda	8,10		9 072 Ft
7	Közlekedő	9,39		10 517 Ft
8	Zöldség előkészítő	13,95		15 624 Ft
9	Földesáru raktár		13,05	5 220 Ft
10	Áruátvevő	12,26		13 731 Ft
11	Kézi raktár		2,01	804 Ft
12	Szélfogó	2,34		2 621 Ft
13	Hulladék raktár		4,80	1 920 Ft
14	Göngyöleg raktár		13,08	5 232 Ft
15	Előtér	1,85		2 072 Ft
16	Férfi öltöző	1,92		2 150 Ft
17	Előtér	3,51		3 931 Ft
18	WC	0,96		1 075 Ft
19	Zuhanyozó	1,14		1 277 Ft
20	Női öltöző	4,16		4 659 Ft
21	Zöldséges pince		119,99	47 996 Ft
Földszint összesen:	305,89 m²	134,84	171,05	219 441 Ft
10	Tálaló	11,14		9 981 Ft
11	Mosogató	9,31		8 342 Ft
Emelet összesen:	20,45 m²	20,45	0,00	18 323 Ft
Konyha összesen:	326,34 m²	155,29	171,05	237 764 Ft