**Szám:** ÖNK/1-9/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának**

**2024. szeptember 26-i**

**Közgyűlésére**

**Tárgy:** Döntés a Liget Kávézó bérlet jogcímén történő hasznosításra kijelöléséről

**Előterjesztő:** Porga Gyula polgármester

**Az előterjesztés előkészítésében részt vett:** Dr. Józsa Tamás

kabinetfőnök, irodavezető

dr. Kónya Norbert csoportvezető

**Az előterjesztést megtárgyalta:** Veszprém MJV Önkormányzata Közgyűlésének:

Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága

Tulajdonosi Bizottsága

Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága

Ügyrendi és Igazgatási Bizottság

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

**Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:**

Nagyné dr. Kerekes Zsófia

jogi referens

**Tisztelt Közgyűlés!**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában van a Veszprém 5043 hrsz.-ú, „kivett kálvária, kávézó” megnevezésű, 9500 m2 területű ingatlanon található kávézó funkciójú épület (a továbbiakban: Épület). Az Épületet Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 86/2023. (III. 30.) határozata alapján, bérlet jogcímén, 15 éves határozott időre a Fügefagyi Kft. hasznosítja. A bérleti szerződés 7.2 pontja értelmében a bérleti jogviszonyt bármelyik fél 180 napos felmondási határidővel felmondhatja.

A Fügefagyi Kft. 2024. április 29. napján kelt levelével felmondta a bérleti szerződést. A felmondás 2024. április 29. napján jutott az Önkormányzat tudomására, ezért fentiek alapján a bérleti szerződés 2024. október 25. napján szűnik meg.

Az ingatlan, melyen az Épület található, Veszprém központjában, az Egyetem utca – Megyeház tér – Erzsébet sétány – Erzsébet liget által határolt területen helyezkedik el, mellyel több, a város szempontjából fontos intézmény közvetlen határos. A Püspökkertben a Veszprémi Petőfi Színház és az Eötvös Károly Könyvtár, a Megyeháza épülete, az Erzsébet sétány mentén a Csermák Antal Zeneiskola és a Laczkó Dezső Múzeum, valamint közvetlen a területen, a Kálvária-dombon a középkori Szent Miklós templom rom található. A terület jelentős határát képezi a Pannon Egyetem Campusa.



Az ingatlan természetbeni elhelyezkedése

Az előterjesztés tárgyát képező Épület a TOP-7.1.1-16-H-ERFA-2019-00078 azonosítójú, „Szent Miklós-szegi Kálvária-domb és környezetének infrastrukturális felújítása és funkcióbővítése” című projekt támogatási konstrukció keretén belül kialakított 113,5 m2 nettó területű, egyszintes, zöldtető fedésű, kávéház.

Az Épület az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |
| --- | --- |
| **Helyiség megnevezés:** | **Nettó alapterület**  **m2** |
| Akadálymentes WC | 6,01 |
| Női WC | 3,08 |
| Férfi WC | 3,08 |
| Áru átvevő-raktár | 13,21 |
| Személyzeti öltöző | 3,77 |
| Hulladéktároló | 1,97 |
| Takarítószertár | 2,01 |
| Manipulációs tér | 6,81 |
| Pult | 10,73 |
| Kávézó fogyasztótér | 50,09 |
| Gépészeti helyiség | 2,82 |
| WC előtér | 4,38 |
| Férfi WC előtér | 2,77 |
| Női WC előtér | 2,77 |
| Összesen: | **113,5** |

Javasolom az Épület 15 éves határozott időre szóló bérlet jogcímén történő hasznosítását azzal, hogy a bérleti szerződés rendes felmondás esetén a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli jognyilatkozat kézhezvételétől számított 180. napon szűnik meg.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vr.) 36. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyon hasznosítása esetén meg kell határozni a vagyontárgy értékét. A Vr. 36. § (2) bekezdés e) pontja szerint az ingatlan hasznosítása esetén a vagyontárgy értékének meghatározása az ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásban meghatározott érték alapján történik.

Az Épület az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásban 924.130.761,- Ft összegben szerepel. A bérlet jogcímén történő hasznosításra kijelölt biztosítandó ingatlan értéke 736.250.000,- Ft, a biztosítandó ingóság értéke 8.116.000,- Ft.

Az Épület bérleti díjának meghatározására ingatlanforgalmi szakértő került felkérésre, aki a bérleti díj havi összegére nettó 409.000,- Ft javaslatot tett (az előterjesztés melléklete).

Az Épület legalacsonyabb havi bérleti díjaként 420.000,- Ft + ÁFA meghatározását javasolom.

A bérlő részére a továbbhasznosítás lehetőségét a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) adja meg. A Vtv. értelmező rendelkezése alapján (3. § (1) bekezdés 4. pontja) a hasznosítás fogalmába bele kell érteni: „*a tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását”.*

A felvázolt előzmények ismeretében javasolom az Épület bérleti úton történő hasznosításra való kijelölését azzal, hogy a pályázati kiírás az alábbi feltételeket tartalmazza:

1. Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Bérlemény a pályázat kiírásakor bérlet jogcímén hasznosítva van. A nyertes pályázóval kötendő bérleti szerződés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének bérleti szerződés jóváhagyására vonatkozó döntését követően köthető meg és 2024. október 26. napja előtt nem léphet hatályba.
2. Pályázó tudomásul veszi, hogy a nyertes pályázóval kötendő bérleti szerződés 15 éves határozott időre kerül megkötésre.
3. A Pályázó tudomásul veszi, hogy az Épület továbbhasznosítása nyilvános, átlátható és megkülönböztetés-mentes versenyeztetési eljárás lefolytatását követően annak nyertese számára történhet.
4. Pályázó köteles a bérlemény hasznosítására vonatkozó elképzeléseket bemutató tanulmányt a pályázathoz csatolni.
5. Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Épületben lévő ingóságokra, saját költségén a birtokba lépéssel egyidejűleg az ingóságok értékével arányos vagyon- és felelősségbiztosítást köt, és azt a bérlet ideje alatt folyamatosan fenntartja. Pályázó vállalja, hogy az Épületben lévő elektromos berendezésekre vonatkozóan ELBER biztosítást köt. Továbbá tudomásul veszi, hogy az Épület működtetésére vonatkozóan bérlői felelősségbiztosítást köteles kötni és azt a bérlet ideje alatt folyamatosan fenntartja. A biztosítási jogviszony folyamatos fenntartásának igazolása érdekében vállalja, hogy biztosítási szerződése szerinti fordulónapot/biztosítási időszakot követően az Önkormányzat részére az adott időszakra vonatkozó biztosítási díj megfizetését igazoló dokumentumot megküldi legkésőbb az adott időszakra fizetendő biztosítási díj esedékességét követő 5. napon. Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérlői felelősségbiztosítással érintett ingatlan értéke 736.250.000,- Ft, a biztosítandó ingóság értéke 8.116.000,- Ft. Pályázó tudomásul veszi, hogy az Épületre Bérbeadó köti meg a vagyonbiztosítást.
6. Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti szerződés biztosítékaként 2 havi bérleti díj áfával növelt összegének megfelelő összeget köteles bérbeadó rendelkezésére bocsátani a szerződés megkötését követő 30 napon belül. Ezen összeg rendelkezésre bocsátása az Ingatlan birtokbaadásának a feltétel.
7. A Pályázó tudomásul veszi, hogy a bérleti díj éves mértéke a hazai inflációs ráta változásának arányával megegyezően kerül felülvizsgálatra.
8. A Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti szerződés rendes felmondás esetén, a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli jognyilatkozat kézhezvételétől számított 180. napon szűnik meg. Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy az albérleti szerződést úgy köti meg, hogy az legkésőbb a bérleti szerződés megszűnését megelőző 30. napon megszűnjön.
9. A Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Épület használatával kapcsolatban felmerülő költségek (különösen, de nem kizárólagosan a közüzemi költségek, biztosítási költségek, garanciális jogok érvényesítésével összefüggő szerződésekből származó kötelezettségek stb.) a Bérlőt terhelik.
10. A Pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlan a Magyar Államkincstár TOP-6.3.2-16-VP1-2020-00002 azonosítószámú Támogatási Szerződés eredménye. Pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó számára a Támogatási Szerződésben előírásra kerülő kötelezettségek teljesítésében felhívásra közreműködik.
11. A Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy köteles együttműködni a Támogatási Szerződésben a Bérbeadó számára előírt ellenőrzési kötelezettség teljesítésében. Köteles az ellenőrzési kötelezettség teljesítéséhez szükséges, rendelkezésére álló adatokat, dokumentumokat a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani az erre irányuló felhívást követő 5 munkanapon belül. Helyszíni ellenőrzés során köteles az ellenőrzést végző szervezet számára a bérleménybe való bejutást biztosítani.
12. A Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben a Bérlőnek felróható okból a Bérbeadónak a Támogatási Szerződéssel összefüggő támogatás visszafizetési kötelezettsége vagy egyéb fizetési kötelezettsége keletkezne, Pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen kötelezettségek teljesítéséért, megfizetéséért a Bérbeadó helyett helyt áll.

Az Vtv. 11. § (16) bekezdésében foglaltak alapján javasolom, hogy a tulajdonosi jogkör gyakorlója a pályázati feltételeknek megfelelő ajánlatokat az összességében legelőnyösebb ajánlat szempontja alapján bírálja el az alábbi bírálati szempontok figyelembevétele mellett:

|  |  |
| --- | --- |
| **Értékelési szempontok** | **Súlyozás** |
| Ajánlott bérleti díj összege | 80 |
| A gazdaságilag kiegyensúlyozott működtetés előmozdítását biztosító hasznosítás | 20 |
| *Összesen* | *100* |

A Vr. 54. § (1) bekezdése értelmében, amennyiben a pályázati kiírás úgy kerül meghatározásra, hogy a pályázati ajánlatok az összességében legelőnyösebb ajánlat szempontja alapján kerülnek elbírálásra, a benyújtott ajánlatokat Értékelő Bizottságnak kell véleményezni.

A Vr. 54. § (2)-(3) bekezdése alapján az Értékelő Bizottság tagjainak száma 5 fő. A Vr. szabályozása szerint az Értékelő Bizottságba tagot delegál a Tulajdonosi Bizottság, a Pénzügyi és Költségvetési Bizottság, a Városstratégiai és Városmarketing Bizottság, az Ügyrendi és Igazgatási Bizottság, valamint a pályázati eljárás tárgya szerint érintett önkormányzati bizottság, ebben az esetben a Közjóléti Bizottság. Az Értékelő Bizottság tagjainak többségét az önkormányzati képviselők köréből kell delegálni.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Veszprém,** 2024. szeptember 3.

**Porga Gyula**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

**…/2024. (…) határozata**

**a Liget Kávézó bérlet jogcímén történő hasznosításra kijelöléséről**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés a Liget Kávézó bérlet jogcímén történő hasznosításra kijelöléséről”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy a Veszprém 5043 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Komakút tér 4. szám alatti – ingatlanon elhelyezkedő kávéház funkciójú épület értéke: 924.130.761,- Ft.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épületet – Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 45. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak szerinti – nyilvános, átlátható és megkülönböztetés-mentes versenyeztetési eljárás alapján, bérlet jogcímén történő, 15 évre szóló határozott idejű hasznosításra jelöli ki.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a bérleti díj legalacsonyabb havi összegét 420.000,- Ft + ÁFA összegben határozza meg.
4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épület bérbeadásának pályázati feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:

A tulajdonosi jogkör gyakorlója a pályázati feltételeknek megfelelő ajánlatokat az összességében legelőnyösebb ajánlat szempontja alapján bírálja el, a következő súlyozási szempontoknak megfelelően:

|  |  |
| --- | --- |
| **Értékelési szempontok** | **Súlyozás** |
| Ajánlott bérleti díj összege | 80 |
| A gazdaságilag kiegyensúlyozott működtetés előmozdítását biztosító hasznosítás | 20 |
| *Összesen* | *100* |

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendeletben meghatározottakon túl – az épület bérbeadásának pályázati feltételeként az alábbiakat határozza meg:
   1. Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Bérlemény a pályázat kiírásakor bérlet jogcímén hasznosítva van. A nyertes pályázóval kötendő bérleti szerződés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének bérleti szerződés jóváhagyására vonatkozó döntését követően köthető meg és 2024. október 26. napja előtt nem léphet hatályba.
   2. Pályázó tudomásul veszi, hogy a nyertes pályázóval kötendő bérleti szerződés 15 éves határozott időre kerül megkötésre.
   3. A Pályázó tudomásul veszi, hogy az Épület továbbhasznosítása nyilvános, átlátható és megkülönböztetés-mentes versenyeztetési eljárás lefolytatását követően annak nyertese számára történhet.
   4. Pályázó köteles a bérlemény hasznosítására vonatkozó elképzeléseket bemutató tanulmányt a pályázathoz csatolni.
   5. Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Épületben lévő ingóságokra, saját költségén a birtokba lépéssel egyidejűleg az ingóságok értékével arányos vagyon- és felelősségbiztosítást köt, és azt a bérlet ideje alatt folyamatosan fenntartja. Pályázó vállalja, hogy az Épületben lévő elektromos berendezésekre vonatkozóan ELBER biztosítást köt. Továbbá tudomásul veszi, hogy az Épület működtetésére vonatkozóan bérlői felelősségbiztosítást köteles kötni és azt a bérlet ideje alatt folyamatosan fenntartja. A biztosítási jogviszony folyamatos fenntartásának igazolása érdekében vállalja, hogy biztosítási szerződése szerinti fordulónapot/biztosítási időszakot követően az Önkormányzat részére az adott időszakra vonatkozó biztosítási díj megfizetését igazoló dokumentumot megküldi legkésőbb az adott időszakra fizetendő biztosítási díj esedékességét követő 5. napon. Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérlői felelősségbiztosítással érintett ingatlan értéke 736.250.000,- Ft, a biztosítandó ingóság értéke 8.116.000,- Ft. Pályázó tudomásul veszi, hogy az Épületre Bérbeadó köti meg a vagyonbiztosítást.
   6. Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti szerződés biztosítékaként 2 havi bérleti díj áfával növelt összegének megfelelő összeget köteles bérbeadó rendelkezésére bocsátani a szerződés megkötését követő 30 napon belül. Ezen összeg rendelkezésre bocsátása az Ingatlan birtokbaadásának a feltétele.
   7. A Pályázó tudomásul veszi, hogy a bérleti díj éves mértéke a hazai inflációs ráta változásának arányával megegyezően kerül felülvizsgálatra.
   8. A Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti szerződés rendes felmondás esetén, a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli jognyilatkozat kézhezvételétől számított 180. napon szűnik meg. Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy az albérleti szerződést úgy köti meg, hogy az legkésőbb a bérleti szerződés megszűnését megelőző 30. napon megszűnjön.
   9. A Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Épület használatával kapcsolatban felmerülő költségek (különösen, de nem kizárólagosan a közüzemi költségek, biztosítási költségek, garanciális jogok érvényesítésével összefüggő szerződésekből származó kötelezettségek stb.) a Bérlőt terhelik.
   10. A Pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlan a Magyar Államkincstár TOP-6.3.2-16-VP1-2020-00002 azonosítószámú Támogatási Szerződés eredménye. Pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó számára a Támogatási Szerződésben előírásra kerülő kötelezettségek teljesítésében felhívásra közreműködik.
   11. A Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy köteles együttműködni a Támogatási Szerződésben a Bérbeadó számára előírt ellenőrzési kötelezettség teljesítésében. Köteles az ellenőrzési kötelezettség teljesítéséhez szükséges, rendelkezésére álló adatokat, dokumentumokat a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani az erre irányuló felhívást követő 5 munkanapon belül. Helyszíni ellenőrzés során köteles az ellenőrzést végző szervezet számára a bérleménybe való bejutást biztosítani.
   12. A Pályázó tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben a Bérlőnek felróható okból a Bérbeadónak a Támogatási Szerződéssel összefüggő támogatás visszafizetési kötelezettsége vagy egyéb fizetési kötelezettsége keletkezne, Pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen kötelezettségek teljesítéséért, megfizetéséért a Bérbeadó helyett helyt áll.

6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a ”VKSZ” Zrt.-t a hasznosítási eljárás lebonyolítására.

**Határidő**: 6. pont: 2024. november 29.

**Felelős**: Porga Gyula polgármester

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:**

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

**Veszprém,** 2024. szeptember 26.

|  |  |
| --- | --- |
| **Porga Gyula s.k.**  polgármester | **dr. Dancs Judit s.k.**  jegyző |