

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-4/2023.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. március 30-i ülésére

a Nagyatád, Széchenyi tér 1. szám alatti ingatlan bérlőjének kijelöléséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A nagyatádi 22 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Széchenyi tér 1. szám alatti, szálláshely és étterem kialakítású ingatlan bérleti üzemeltetési hasznosításának feltételeiről Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 37/2023. (III. 2.) számú határozatával döntött.

A Képviselő-testület által elfogadott pályázati felhívás kifüggesztésre került a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2023. március 2-án, elérhető volt a város honlapján és rövidített formában megjelent a Nagyatádi Városi Televízióban.

A pályázati felhívásban megadott határidőig, 2023. március 20-án hétfőn 16 óráig kettő írásbeli ajánlat érkezett.

A pályázati versenytárgyalás lefolytatására 2023. március 22-én, szerdán 8:30 órakor került sor a Gazdasági Bizottság elnökének és a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal köztisztviselőjének jelenlétében. Az erről szóló jegyzőkönyvet mellékelem.

Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslatban részletezettek elfogadását kérem.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztéshez mellékelt jegyzőkönyv alapján megállapítja, hogy a nagyatádi 22 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Széchenyi tér 1. szám alatti, 2.149 m² nagyságú telken lévő, földszint+emelet+tetőtér, összesen 1032,5 m² hasznos alapterületű szálláshely és étterem kialakítású épülettel ellátott, az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan 10 éves bérleti üzemeltetési jogának elnyerésére kiírt pályázati felhívásra kettő írásbeli ajánlat érkezett az alábbiak szerint:

Pályázó 1.

Elnevezése: WEB 96 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság.
Rövidített elnevezés: WEB 96 Kft.
Képviselője: Kacsar Tamás ügyvezető
Adószáma: 11235897-2-14
Székhelye: 7500 Nagyatád, Szabó Dezső utca 34. a. ép.

Pályázó 2.

Elnevezése: Eurofungi Korlátolt Felelősségű Társaság.
Rövidített elnevezés: Eurofungi Kft.
Képviselője: Krivarics Dániel ügyvezető
Adószáma: 29156636-2-14
Székhelye: 7517 Bolhás, Dózsa György utca 14.

2. A Képviselő-testület a 37/2023. (III. 2.) számú határozatával jóváhagyott pályázati felhívás és versenytárgyalási jegyzőkönyv alapján megállapítja, hogy a benyújtott pályázatok érvényesek.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Széchenyi tér 1. szám alatti ingatlan bérleti jogának elnyerése érdekében lefolytatott versenytárgyaláson a legmagasabb bérleti díj ajánlatot a WEB 96 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. adta.
4. A Képviselő-testület döntése alapján a nagyatádi 22 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Széchenyi tér 1. szám alatti, 2.149 m² nagyságú telken lévő, földszint+emelet+tetőtér, összesen 1032,5 m² hasznos alapterületű szálláshely és étterem kialakítású épülettel ellátott, az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan 10 éves bérleti üzemeltetési jogát a 37/2023. (II. 2.) számú testületi határozatban, a határozattal jóváhagyott pályázati felhívásban, a versenytárgyalási jegyzőkönyvben, valamint a pályázati felhívás alapján benyújtott pályázatban foglalt feltételekkel:
 - a) a WEB 96 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 7500 Nagyatád, Szabó Dezső utca 34. a. ép., képviselője: Kacsar Tamás ügyvezető, adószáma: 11235897-2-14) nyerte el,
 - b) 2023. április 3. napjától,
 - c) a versenytárgyaláson kialakult alábbi bérleti díjon:
 1. évben 310.266 Ft/hó + ÁFA
 2. évben 465.399 Ft/hó + ÁFA
 3. évben 620.532 Ft/hó + ÁFAA negyedik évben a bérleti díj a KSH által előző évre megállapított általános fogyasztóiár-index mértékével emelkedik. Ezt követően a bérleti díj a felek külön megállapodása nélkül minden év január 1. napjától az előző évre a KSH által megállapított általános fogyasztóiár-index mértékével emelkedik.
 - d) kettő havi első éves bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz 788.076 Ft óvadék letétbe helyezése mellett.

5. A Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) rendeletének 73. § (4) bekezdése alapján a bérleti jog – pályázati eljárás nélkül – a bérlő által a bérlet lejáratára előtt írásban benyújtott kérelme alapján meghosszabbítható.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét a bérleti üzemeltetési szerződés aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2023. március 31.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2023. március 24.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....

Dr. Kovács Ildikó
jegyző

J e g y z ő k ö n y v

Készült: Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda hivatali helyiségében 2023. március 22-én.

Tárgy: a nagyatádi 22 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Széchenyi tér 1. szám alatti, szálláshely és étterem kialakítású ingatlan bérleti üzemeltetési jogának elnyerésére vonatkozó pályázati versenytárgyalás.

Jelen vannak:

- WEB 96 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. képviselőjében Kacsar Tamás ügyvezető, mint pályázó.
- Eurofungi Kft. képviselőjében Krivarics Dániel ügyvezető és Krivarics Tamás, mint pályázók.
- A Gazdasági Bizottság képviselőjében Kárpáti László a bizottsági elnöke.
- A Nagyatádi Polgármesteri Hivatal részéről Simon Katalin főtanácsos, köztisztviselő.

Kárpáti László tárgyalásvezető ismerteti, hogy Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete pályázati felhívást tett közzé a nagyatádi 22 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Széchenyi tér 1. szám alatti, szálláshely és étterem kialakítású ingatlan 10 éves bérleti üzemeltetési jogának elnyerésére. A Képviselő-testület a versenytárgyalás levezetésére a Gazdasági Bizottság képviselőjét, és a Nagyatádi Polgármesteri hivatal köztisztviselőjét bízta meg.

A pályázati felhívásban megadott határidőben, 2023. március 20-án hétfőn 16 óráig kettő írásbeli pályázat érkezett. A versenytárgyalás időpontja 2023. március 22-én 8:30 órában került megjelölésre.

A pályázók megnevezése, székhelye, adatai:

Pályázó 1.

Elnevezése:

WEB 96 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság.

Rövidített elnevezés:

WEB 96 Kft.

Képviselője:

Kacsar Tamás ügyvezető

Adószáma:

11235897-2-14

Székhelye:

7500 Nagyatád, Szabó Dezső utca 34. a. ép.

Pályázó 2.

Elnevezése:

Eurofungi Korlátolt Felelősségű Társaság.

Rövidített elnevezés:

Eurofungi Kft.

Képviselője:

Krivarics Dániel ügyvezető

Adószáma:

29156636-2-14

Székhelye:

7517 Bolhás, Dózsa György utca 14.

A pályázók az ajánlatukat a pályázati kiírás 13/b.) pontjában leírtak alapján nyújtották be.

A pályázatban nyilatkoztak arról, hogy:

- Tudomásul veszik és elfogadják, hogy az ingatlan alap bérleti díja a pályázati felhívás 9. pontjában meghatározott díj, amelyre több pályázat érkezése esetén licit folyik.
- Tudomásul veszik és elfogadják, hogy az ingatlanon folytatott tevékenységet csak a jogerős hatósági engedélyek meglétét követően kezdhetik meg.
- A bérelni kívánt ingatlant megtekintették és annak műszaki állapotának ismeretében nyújtották be pályázatukat.
- Nincs köztartozásuk, valamint nincs a nagyvárosi önkormányzattól bérelt vagy használt ingatlanra vonatkozó bérleti, használati, valamint közüzemi díj tartozásuk.
- Tudomásul veszik és elfogadják, hogy az épület délnyugati részén, földszinten, külön bejárattal rendelkező 38,2 m² nagyságú helyiség nem képezi a bérlet részét, azt a bérbeadó üzemelteti. A külön helyiség közüzemi költségeinek elszámolására vonatkozóan – mivel a főépülettel közös a víz és a gáz hálózata – a bérlő köteles a bérbeadóval külön megállapodást kötni, s az alapján közüzemi számlát kibocsátani. A vízfogyasztást külön almérő alapján, a gázfogyasztás esetében 12 hónapra 40 m³/hó gázátalány díj számlázása.
- Tudomásul veszik és elfogadják, hogy az ingatlan bérleti jogának elnyerése esetén az épületben a bérbeadó által a bérlő részére átadásra kerülő berendezések, valamint azon felül szükségessé váló berendezések beszerzését és üzemeltetését, valamint üzemeltetési idő alatt azok – tulajdonjogtól függetlenül – szükség szerinti pótlását, illetve cseréjét saját költségen bérbeszámítási és kártalanítási igény kizárása mellett kell elvégezniük.
- Tudomásul veszik és elfogadják, hogy bérleti jog elnyerése esetén az épületre és berendezéseire vagyon és felelősség biztosítást kell kötni, amelynek költsége a bérlőt terheli.
- Az önkormányzat tulajdonában álló berendezéseket a helyszínen megtekintették, azok állapotát ismerik.
- Tudomásul veszik és elfogadják, hogy az ingatlanon lévő kazánokra, liftre, tűzjelzőre, légtechnikai, légkondicionáló berendezésekre, valamint szükség és igény szerint egyéb rendszerekre a karbantartási feladatok, szerződések megkötése és annak költségének megfizetése a bérlő feladata.
- Tudomásul veszik és elfogadják, hogy az ingatlan hogy az ingatlan jelenleg türes, korábban szálloda típusú szálláshelyként működött, valamint vállalják a továbbiakban az ingatlan felszerelésének biztosítását, valamint szálloda típusú szálláshelyként való működtetését.
- Vállalják a bérleti jog elnyerése esetén a közüzemi órák nevére történő átírását.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősülnek.
- Tudomásul veszik és elfogadják, hogy az önkormányzat által a tevékenységére vonatkozóan kért beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségüknek eleget kell tenniük.
- A pályázati felhívásban részletezett feltételeket teljes terjedelmében és maradéktalanul elfogadják.

A pályázók hozzájárultak a pályázat körében adataik kezeléséhez.

A pályázók a pályázathoz csatolták a cégkivonatukat, aláírási címpéldányukat, és a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást.

A WEB 96 Kft. pályázó az ajánlatában az alábbiak szerint mutatta be jelenlegi tevékenységét: „Bő 20 éve foglalkozunk vendéglátással Nagyatádon, kocsmák, kávézók, étterem üzemeltetésével. A Széchenyi tér 36. szám alatt az Amico Pizzéria & Semiramis Panzió és a Kossuth utca 20. szám alatt működő Torino Caffé üzletekkel együtt körülbelül 10 éve elégtjük ki vendégeink igényeit.”

Az érintett ingatlant a pályázó 2023. április első munkanapján kívánja birtokba venni.

Az Eurofungi Kft. pályázó az ajánlatában az alábbiak szerint mutatta be jelenlegi tevékenységét:

„Az Eurofungi Kft. 2021. február 26-án lett alapítva, amely gombatermesztéssel és gombafeldolgozással foglalkozik. A cég elődje egyéni vállalkozásként indult és kifejezetten csak csiperkegomba termesztéssel foglalkozik a mai napig, így már 8 éves vállalkozói tapasztalattal rendelkezünk. Az alapítástól számítva a folyamatos fejlesztéseknek köszönhetően minden évben növelni tudtuk a termesztett gomba mennyiségét, ez által az árbevételünket is, így még több forrás jut olyan fejlesztésekre melyek biztosítják a cég hosszútávú rentábilis működését. Testvérem hasonlóan hozzám szintén vállalkozó lett és egy erdőművelő céget vezet már több, mint 6 éve. A szüleink Nagyatádon több min 22 éve foglalkoznak apartmanok kiadásával, melynek üzemeltetésében gyerekkorunk óta aktívan részt veszünk. 2019-ben sikerült Pécsen egy olyan ingatlant megvásárolnunk, amelyben 5 db különálló lakást alakítottunk ki, szintén szállás kiadás céljából, melyet azóta is – immáron függetlenül a szüleinktől – ketten üzemeltetünk a testvéremmel. Úgy gondoljuk, hogy sok munkával egy színvonalas vendéglátóhelyet tudnánk kialakítani a jelenlegi Park Hotel és étteremből. Terveink között szerepel a hotel és étterem egész éves működtetése, hasonló formában, ahogy azt az előző bérlő tette.”

Az érintett ingatlant a pályázó 2023. május elsejétől kívánja birtokba venni.

Kárpáti László a Gazdasági Bizottság elnöke a beadott pályázatok áttanulmányozását követően megállapítja, hogy azok érvényesek.

Ezt követően a pályázók lehetőséget kap kérdések feltevésére, illetve esetleges észrevételei elmondására. A pályázók nem kíván észrevételt tenni.

A tárgyalásvezető felkérésére a pályázók kijelentik, hogy a pályázati ajánlatukat továbbra is fenntartják, a Széchenyi tér 1. szám alatti ingatlant bérbe kívánják venni.

A tárgyalásvezető elmondja, hogy több pályázó esetén a bérleti jog elnyerése érdekében licit folyik az alap bérleti díjra, amely az alábbiak szerint történik:

Licitálni százalékos emeléssel lehet, a minimális licitemelés mértéke 5 %. A pályázati licit alapja az első licit esetében az első éves nettó alap bérleti díj, azaz 200.000 Ft/hó+ÁFA. Minden ez után következő licit alapja az aktuális, licittel emelt havi nettó bérleti díj. A licit során kialakult első éves bérleti díjnak, az alap bérleti díjhoz viszonyított százalékos emelkedésének mértékével automatikusan emelkedik a második és a harmadik éves alap bérleti díj is.

Az ingatlan 10 évre szóló bérleti üzemeltetési jogát az nyeri el, aki a jelen versenytárgyaláson a legmagasabb bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot.

A licitálás a pályázatok benyújtásának sorrendjében történik, azaz első licitáló a WEB 96 Kft., a második licitáló az Eurofungi Kft.

A licitálás alakulása:

minimális licitlépeső (5 %)	Megajánlott bérleti díj			
	WEB 96 Kft.		Eurofungi Kft.	
	Licit mértéke Ft	Bérleti díj Ft	Licit mértéke Ft	Bérleti díj Ft
10.000	10.000	210.000	X	X
10.500	X	X	10.500	220.500
11.025	11.025	231.525	X	X
11.576	X	X	11.576	243.101
12.155	12.155	255.256	X	X
12.763	X	X	12.763	268.019
13.401	13.401	281.420	X	X
14.071	X	X	14.071	295.491
14.775	14.775	310.266	X	X

Az Eurofungi Kft. képviselői kijelentik, hogy nem kívánnak tovább licitálni.

Kárpáti László a Gazdasági Bizottság elnöke megállapítja, hogy a legmagasabb ajánlatot a WEB 96 Kft. adta.

A licit alapján az ingatlan bérleti díja az alábbiak szerint alakul:

1. évben 310.266 Ft/hó + ÁFA
2. évben 465.399 Ft/hó + ÁFA
3. évben 620.532 Ft/hó + ÁFA

A negyedik évben a bérleti díj a KSH által előző évre megállapított általános fogyasztóiár-index mértékével emelkedik. Ezt követően a felek külön megállapodása nélkül minden év január 1. napjától az előző évre a KSH által megállapított általános fogyasztóiár-index mértékével emelkedik.

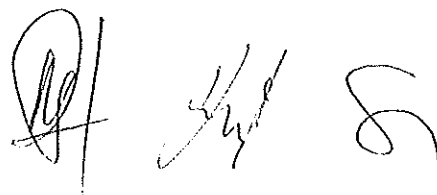
A fentiek alapján a tárgyalásvezető kihirdeti a versenytárgyalás eredményét:

A nagyatádi 22 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Széchenyi tér 1. szám alatti, szálláshely és étterem kialakítású, az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan 10 éves bérleti üzemeltetési jogát:

- a versenytárgyalásin kialakult alábbi bérleti díjon:

1. évben 310.266 Ft/hó + ÁFA
2. évben 465.399 Ft/hó + ÁFA
3. évben 620.532 Ft/hó + ÁFA

A negyedik évben a bérleti díj a KSH által előző évre megállapított általános fogyasztóiár-index mértékével emelkedik. Ezt követően a felek külön megállapodása nélkül minden év január 1. napjától az előző évre a KSH által megállapított általános fogyasztóiár-index mértékével emelkedik.



- WEB 96 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhelye: 7500 Nagyatád, Szabó Dezső utca 34. a. ép. képviselője: Kacsar Tamás ügyvezető, adószáma: 11235897-2-14) nyerte el.
- kettő havi első éves bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz 788.076 Ft óvadék letétbe helyezése mellett.

Kárpáti László a Gazdasági Bizottság elnöke felhívja a pályázati eljárás nyertes figyelmét, hogy a bérlő kijelölésre vonatkozó döntést a Képviselő-testület a 2023. március 30-i soron következő ülésén hozza meg, amelyről értesítjük.

Simon Katalin tájékoztatja, a versenytárgyaláson nem nyert pályázót, hogy az általa befizetésre került 100.000 Ft összegű pályázati biztosíték a bérlőkijelölés döntését követő 5 banki napon visszautalásra kerül a 11743033-25031531 számlaszámára.

Megjelentek az ügyben egyebet elmondani nem kívánnak, a helyesen felvett jegyzőkönyvet, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

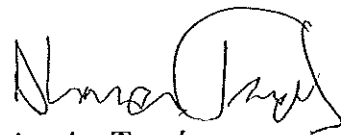
K.m.f.



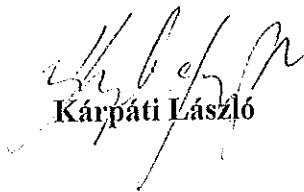
Kacsar Tamás



Krivaries Dániel



Krivaries Tamás



Kárpáti László



Simon Katalin