

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
76/2021. (V.12.) önkormányzati határozata

**a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár épületében lévő kávézó,
valamint a hozzá tartozó vendéglátóipari-terasz hasznosításáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonalmádi, Városház tér 4. szám alatti, Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár épületében lévő 114,83 m² alapterületű kávézó, valamint a hozzá tartozó 40 m²-es vendéglátóipari-terasz bérbeadás útján történő hasznosítására kiírt pályázat nyertessége esetén Balatonalmádi Város Önkormányzatot terhelő, de a bérlő által elvégzésre kerülő – a határozat 1. mellékletében részletezésre kerülő – az ingatlanhoz kapcsolódó – beruházási, felújítási munkák kiadásaira maximum 3.840.000,- Ft + Áfa (bruttó 4.876.800,-Ft) kiadási előirányzatot biztosít az önkormányzat 2021. évi költségvetésben a 2020. évi maradvány terhére.

2. A bérbeadással összefüggően 2021. évben realizálódó bevételek összege visszapótlásra kerül a 2021. évi költségvetésbe oly módon, hogy a 2021. évi költségvetés általános tartalék kerete megemelésre kerül.

3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a szükséges előirányzat biztosításához az előirányzat átcsoportosításáról a 2020. évi maradvány felosztásakor, illetve a 2021. évi június havi költségvetési rendelet módosításakor gondoskodjon. A realizálódó bevételek visszapótlásáról a 2021. évi költségvetés december havi módosításakor szükséges gondoskodni.

Felelős: dr. Kepli Lajos polgármester
Hivatali felelős: Regenyéné Király Andrea – fedezet biztosítása, bevétel visszapótlása

Határidő: 2020. évi maradvány felosztása – 2021. május 31.
előirányzat átcsoportosítása – 2021. június 30.
bevétel visszapótlására – 2021. december 31.


dr. Kepli Lajos
polgármester




dr. Kovács János
jegyző



1. Melléklet a 76/2021. (V.12.) önkormányzati határozathoz

Munkanem fajtája	Munkanem megnevezése (szükség szerint)
<i>Építőmesteri munkák</i>	asztalos berendezések szétszerelése
	csempeburkolat lebontása
	dobogó bontása
	oldalfalak javítása bontott csempeburkolat helyén
	dobogó készítése
	csempeburkolat készítése
	oldalfalak és mennyezet glettelése, mélyalapozása, 2-szer festése
	acéltokok mázolósa
	bontási hulladék kezelése
<i>Asztalos munkák</i>	válaszfal építése hőszigeteléssel
	fa beltéri nyílászárók beépítése
	bontott pultszerkezet átalakítása, áthelyezése és/vagy új pultrendszer kiépítése
	falakon, mennyezeteken új burkolt felületek kialakítása
<i>Gépészeti munkák</i>	elektromos vezetékek, bekötések és szerelvények cseréje, javítása
	vízvezetés szerelés (bontás, új hálózat telepítés, szaniterek beépítése)
	egyéb gépészeti berendezések (pl. szagelszívó) beépítése, cseréje

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
77/2021. (V.12.) önkormányzati határozata

a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár épületében lévő kávézó,
valamint a hozzá tartozó vendéglátóipari-terasz hasznosítására pályázat
kiírásáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonalmádi, Városház tér 4. szám alatti, Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár épületében lévő 114,83 m² alapterületű kávézó, valamint a hozzá tartozó 40 m²-es vendéglátóipari-terasz bérbeadás útján történő hasznosítására zárt, egyfordulós pályázatot ír ki a határozat melléklete szerinti tartalommal.

2. A zárt pályázat során kizárólag a kiíró által alább nevesített meghívottak nyújthatnak be pályázatot a határozat 1. melléklete szerinti pályázati feltételek mellett.

Átkelés Kft.

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 2. Tetőtér 5.

adószám: 29225501-2-19

képviselik: Teplán Zsolt ügyvezető és Csali Balázs ügyvezetők (önállóan)

A cég elektronikus elérhetősége: atkeles@gmail.com

Tel.: +36302228682

Bio-Zöld Energia Bt.

8200 Veszprém, Gábor Áron utca 2/E.

képviseli: Droppa Zoltán ügyvezető

A cég elektronikus elérhetősége: dezi@vipmail.hu

Imre Szabina egyéni vállalkozó

8000 Székesfehérvár, Szabadságharcos út 37. 1/7.

adószám: 56719938-2-27


Felelős: Dr. Kepli Lajos polgármester

Hivatali felelős: Wiborny József településfejlesztési osztályvezető

Határidő: 2021. május 13. - a pályázat meghirdetésére
2021. május 21. - a pályázatok elbírálására


dr. Kepli Lajos
polgármester




dr. Kovács János
jegyző



1. Melléklet a 77/2021. (V.12.) önkormányzati határozathoz

1. Bérlet időtartama

A bérleti szerződés határozott időtartamra, **2021. június 01. napjától 2026. május 31. napjáig szól.**

A bérleti szerződés egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a bérlő valamennyi jogszabályi és kötelmi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

A bérleti szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg.

A bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a bérlő tulajdonosi szerkezetében történő változás folytán az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésében foglalt kritériumnak (átlátható szervezet) nem felel meg, ha a Bérlő a szerződésben vagy jogszabályban vállalt előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti; ha a Bérlő a bérleti díjat – írásbeli felszólítás után – sem fizeti meg;

2. Tevékenységi kör

A bérlő a Bérleményben főtevékenységként TEÁOR 5610 Éttermi, mozgó vendéglátás; TEÁOR 5621 Rendezvényi étkeztetés; TEÁOR 5630 Italszolgáltatás tevékenységeket folytathat.

3. Bérleti díj összege fizetése

A bérleti díj minimális összege 2021. június 01. napjától 2026. május 31. napjáig tartó időtartamra a 114,83 m² alapterületű Kávézó, valamint a hozzátartozó 40 m²-es vendéglátóipari-terasz Bérleményre együttesen: **nettó 128 000 Ft/hó + Áfa**, amely **nettó 1 536 000 Ft/év + Áfa**. A bérlő élhet a saját költségén elvégzett, a bérbeadót terhelő felújítási munkák költségének beszámításával az 5.) pontban meghatározottak szerint.

Az ÁFA tekintetében a mindenkor hatályos ÁFA törvényben foglalt rendelkezések az irányadók.

A bérleti díj havi részletekben, havonta előre, tárgy hó 15. napjáig fizetendő (számla ellenében) Balatonalmádi Város Önkormányzata 11748083-15430290 számú fizetési számlájára.

A szerződés tartama alatt a pályázó által 2021. évre megajánlott, a nettó 128 000 Ft/hó + Áfa/hó összeget elérő és/vagy meghaladó bérleti díj képezi az éves bérleti díj megállapításának alapját, amely évente - első ízben 2022. év január 1-től - a tárgyév január 1-re visszamenőleges hatállyal, a tárgyévet megelőző év KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik.

A bérleti díj nem tartalmazza a rezsiköltségeket, amelyek a bérlőt terhelik.

4. A rezsiköltségek

A bérleti díj nem tartalmazza a rezsiköltségeket (víz- és csatornadíj, áramdíj, szemétszállítás díja, fűtés gázdíja, klimatizálás költségei), amelyek a Bérletet terhelik az alábbiak szerint:

a) Víz- és csatornadíj:

A díjak elszámolása a külön beépített almérők leolvasása alapján történik. A Bérlet köteles a DRV. Zrt.-vel közüzemi szolgáltatási szerződést kötni és a díjat közvetlenül a Szolgáltatónak megfizetni, az Önkormányzat felé pedig negyedévente, a negyedév utolsó napjáig igazolni köteles, hogy közüzemi díjtartozása nem keletkezett.

b) Áramszolgáltatás díja:

Külön főmérőn keresztül történik a Kávészó áramellátása. A Bérlet köteles a Szolgáltatóval közüzemi szolgáltatási szerződést kötni és a díjat közvetlenül a Szolgáltatónak megfizetni, valamint az Önkormányzat felé pedig negyedévente, a negyedév utolsó napjáig igazolni köteles, hogy közüzemi díjtartozása nem keletkezett.

c) Szemétszállítás díja:

A Bérlet köteles a tevékenysége folytatása során keletkezett hulladék elszállítására szerződést kötni az arra jogosult Szolgáltatóval és ennek tényét az Önkormányzat felé negyedévente, a negyedév utolsó napjáig igazolni köteles igazolni.

A Bérlet a szerződés időtartama alatt köteles a bérelt vendéglátóipari-terasz területének fenntartásáról (kézi szemetes elhelyezése és ürítése, takarítás stb.) is gondoskodni.

d) Fűtés költsége:

A fűtés szolgáltatását a PKKK biztosítja. A Bérletet e rezsiköltségek vonatkozásában éves üzemelés esetén a gázfogyasztás költségének 5 %-a terheli. A fogyasztást a PKKK közvetített szolgáltatásként számlázza tovább Bérlet felé, melyet köteles a PKKK 11748083-16883134 számú fizetési számlájára megfizetni.

e) Klimatizálás költségei:

A hűtőkompresszor áramfogyasztása és a leolvasott üzemórák alapján kerül felosztásra. A fogyasztást a PKKK közvetített szolgáltatásként számlázza tovább Bérlet felé, melyet köteles a PKKK 11748083-16883134 számú fizetési számlájára megfizetni.

5. Egyéb feltételek, kikötések

A bérlet vállalja, hogy az általa megjelölt/megajánlott Ft + Áfa értékben a bérbeadót terhelő, a rendeltetésszerű használathoz – az alábbi irányadó munkanemek szerint - feltétlenül szükséges munkálatokat, mint – az ingatlanhoz kapcsolódó - értéknövelő felújítást, beruházást a pályázat keretében benyújtott dokumentáció szerint saját költségén elvégzi, illetve elvégezteti legkésőbb a szerződés megkötését követő 60 napon belül.

Munkanem fajtája	Munkanem megnevezése (szükség szerint)
<i>Építőmesteri munkák</i>	asztalos berendezések szétszerelése
	csempeburkolat lebontása
	dobogó bontása
	oldalfalak javítása bontott csempeburkolat helyén
	dobogó készítése
	csempeburkolat készítése
	oldalfalak és mennyezet glettelése, mélyalapozása, 2-szer festése
	acéltokok mázolása
	bontási hulladék kezelése
<i>Asztalos munkák</i>	válaszfal építése hőszigeteléssel
	fa beltéri nyílászárók beépítése
	bontott pultszerkezet átalakítása, áthelyezése és/vagy új pulrendszer kiépítése
	falakon, mennyezeten új burkolt felületek kialakítása
<i>Gépészeti munkák</i>	elektromos vezetékek, bekötések és szerelvények cseréje, javítása
	vízvezetés szerelés (bontás, új hálózat telepítés, szaniterek beépítése)
	egyéb gépészeti berendezések (pl. szagelszívó) beépítése, cseréje

A tételes, árazott költségvetést és az azt alátámasztó műszaki dokumentációt a bérlő/pályázó a pályázata mellékleteként becsatolja.

Ezen munkákat a bérbeadó az igazolt ráfordítás legfeljebb 50%-áig, de maximum 3.840.000,- Ft +Áfa értékben megtéríti a bérlő részére, a bérlő és az Önkormányzat részéről történő együttes műszaki átadás-átvételt követően, az alábbiak szerint:

- A bérlő a bérleményen végzett igazolt és az Önkormányzat által elfogadott – ingatlanhoz kapcsolódó - értéknövelő felújítások, beruházások ráfordításainak költségét, legfeljebb 3.840.000,- Ft +Áfa összeg erejéig beszámítani jogosult a bérleti szerződés alapján havonta esedékes bérleti díj ellenében.
- A bérlő a beszámításra kizárólag a bérleti jogviszony fennállása alatt, a követelések egyenértékűsége alapján részletekben, a havi bérleti díj 100%-áig jogosult, külön és a mindenkor hatályos számviteli szabályoknak megfelelően kiállított számla alapján.
- Felek a beszámítás tárgyában – és annak feltételeként I- külön megállapodást kötnek.

A Bérlő által felróható okból megszűnő bérleti jogviszony megszűnésekor az Önkormányzatnak nem keletkezik a Bérlő felé - a bérleti díjba be nem számított értéknövelő beruházás, felújítás költsége tekintetében -megtérítési kötelezettsége.

A beszámítás időtartama alatt az előző évi éves fogyasztói árindex mértékével történő éves bérleti díj növekmény összegét a bérbeadó a bérlő felé tárgyév március 31. napjáig számlázza ki, mely követeléssel szemben nem kerül a beruházási, felújítási kiadás beszámításra.

A megtérítés feltétele, hogy a bérlő az általa vállalt – az ingatlanhoz kapcsolódó - felújítást, beruházást a pályázatában megjelölt- Ft +Áfa értékben szereplő kivitelezést számlákkal, hitelt érdemlően igazolja, valamint a felújítás/beruházás szerinti munkálatainak teljesítésigazolását Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Településfejlesztési Osztálya megadta.

A bérbeadó és a bérlő a maximum 3.840.000,- Ft+Áfa értékben meghatározott – az ingatlanhoz kapcsolódó – felújítási, beruházási munka bérleti díjba történő beszámításának módjáról a bérlő által megvalósított felújítás, beruházás befejezését követően egy külön megállapodás, egy kompenzációs megállapodás megkötésével megállapodik.

Pályázó pályázata részeként részletes árajánlattal alátámasztott költségtervet és Felújítási Tervdokumentációt köteles benyújtani a tervezett felújítási átalakítási munkákról, valamint az üzemeltetésre vonatkozó üzleti tervet köteles bemutatni.

A Bérlemény beépített bárpult-rendszerrel, a Balatonalmádi Városgondnokság könyveiben szereplő ingóságokkal (bárszékekkel, asztalokkal, székekkel, fogasokkal porral oltóval) felújításra szoruló állapotban kerül bérbeadásra. A szerződéskötéskor a berendezési tárgyak leltár felvételével kerülnek átadásra.

Bérleménnyel kapcsolatos bérlői kötelezettségek:

Bérlő vállalja, hogy a Bérleményt rendeltetésszerű használata érdekében, tevékenysége gyakorlásához szükséges felújításokat, beruházásokat, átalakításokat saját költségére elvégzi, beleértve az 5. pontban nem szereplő feladatokat is.

A bérbeadó által jóváhagyott felújítási, beruházási, átalakítási munkálatokat, munkarészeket bérlő saját felelősségére és kockázatára végzi el, azzal kapcsolatban bérlővel szemben semmilyen követelést nem támaszthat, bérlő tudomásul veszi, hogy a minimális ajánlati bérleti díj e körülmény figyelembevételével került meghatározásra.

Bérlő vállalja, hogy a Bérleményen elvégzett beruházásokat, felújításokat (mint értéknövekményt – a - legkésőbb a bérleti szerződés megszűnésekor (átadás időpontjában érvényes piaci értéken) térítésmentesen bérbeadó tulajdonába adja. Bérlőt terheli a térítésmentes átadással kapcsolatban esetlegesen felmerülő Áfa fizetési kötelezettség.

Bérlőt terheli a maximum 3.840.000,- Ft +Áfa értékben leszámított, beszámítással érintett munkán felüli minden egyéb a bérleményen történő bérlő által az ingatlanon végzett beruházás, felújítás értékének átadása.

Bérlő saját költségére köteles gondoskodni a bérlet tartama alatt a bérlemény rendeltetésszerű használata érdekében

- a) a bérlemény burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről (5. pontban nem szereplő felújítási kiadások tekintetében);
- b) a bérleményhez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő- (elő)tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról;
- c) a bérlemény olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
- d) a bérlemény és a hozzátartozó területek tisztántartásáról, megvilágításáról.
- e) a tevékenysége gyakorlásához szükséges átalakítások elvégzése felszerelések, berendezések beszerzése.

Bérlő a bérleti jogviszony egész időtartama alatt bérleményben bármely átalakítást, korszerűsítést kizárólag csak a bérbeadóval előre egyeztetett módon és bérbeadó előzetes engedélyével végezhet.

Bérleménnyel kapcsolatos bérbeadói kötelezettségek:

Bérbeadó saját költségére köteles gondoskodni a bérlet időtartama alatt a bérlemény rendeltetésszerű használata érdekében

- a) az épület szerkezeteinek és Bérleményen kívül eső közműveinek szükséges felújításáról;
- b) az életveszélyt okozó, továbbá a Bérlemény állagát az a) pontban említett okokból veszélyeztető hibák elhárításáról.

6. Pályázati jogosultak köre

A pályázati eljárásban egyéni vállalkozó, jogi személy, vagy ezek konzorciuma vehet részt. Az együttes pályázati ajánlattétel céljából alapított ajánlattevői közösség vagy más alkalmi egyesülés (konzorcium), és tagjainak felelőssége a pályázati eljárás és a szerződéskötés során egyetemleges. A pályázaton gazdálkodó szervezetként az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésének 1. pontjának megfelelő átlátható szervezet vehet részt.

7. A pályázati eljárás menete

A részletes pályázati feltételek közzétételének helye, ideje:
Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtáblája
az Önkormányzat internetes honlapja (www.balatonalmadi.hu)
2021. május hó 13. napja.

A pályázati eljárásról a kiíró az érintettet a pályázati felhívás elektronikus úton történő megküldésével értesíti úgy, hogy a pályázati felhívás megjelenéséről szóló közlemény közzétételétől számítva a pályázatok benyújtására megfelelő határidő, de legalább 7 munkanap álljon rendelkezésre.

Pályázat benyújtásának helye, módja, időpontja:

- postai úton 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1. címre küldve, vagy
- személyesen, illetve meghatalmazott útján Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal (8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.) Településfejlesztési Osztályán, a 40. számú hivatali helyiségben ügyfélfogadási időben,

Bármely benyújtási mód esetében legkésőbb 2021. május hó 20. napján, 16:00 óráig beérkezően.

A pályázatokat zárt, a pályázó személyére való utalás (pl. cégjelzés) nélküli borítékban kell benyújtani. A borítékon fel kell tüntetni: „Pályázat a Pannónia Kávézó bérletére”.

A pályázatok bontása

2021. május hó 21. napján 9:00 órakor Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Kistermében nyilvánosan történik. Nyilvános bontáson a kiíró képviselője a kiíró által

meghívott személyek, valamint a pályázók, illetve meghatalmazottjaik is jelen lehetnek.

Hiánypótlás

A pályázat kiírója a benyújtott pályázat az ajánlat lényegét nem érintő formai hibájának pótlására egyszeri, a hiánypótlási felhívás közzétételétől számított 3 munkanapon belüli hiánypótlási lehetőséget biztosít.

A pályázat elbírálása

A pályázatok elbírálására – a pályázatok érvényességéről, a pályázati eljárás eredményességéről, valamint a nyertes pályázatról való döntés meghozatalára – a Képviselő-testület jogosult. A pályázat elbírálása a bontástól számított 30 napon belül kerül sor. A határidőt a kiíró egyoldalú nyilatkozattal, egy alkalommal, legfeljebb 15 nappal meghosszabbíthatja, amelyről az érintetteket tájékoztatni kell.

A pályázatok elbírálásának fő szempontja: a pályázati kiírás feltételeinek való megfelelés és a megajánlott bérleti díj mértéke.

További elbírálási szempontok:

- A megajánlott bérleti díj nagysága 50 pont
Az e szempontból legjobbnak ítélt pályázat 100 %, ezt követően helyezésként 5-5 %-kal csökken.
- Az üzleti terv megalapozottsága 15 pont
Az e szempontból legjobbnak ítélt pályázat 100 %, ezt követően helyezésként 5-5 %-kal csökken.
- Az üzemeltetés idényjellege éves vagy szezonális üzemeltetés 20 pont

éves üzemeltetés	100 %;
szezonális üzemeltetés	70 %;

A pályázat kiírója fenntartja a jogát arra, hogy a pályázati eljárást indoklás nélkül visszavonja, érvénytelennek, vagy eredménytelennek nyilvánítsa.

Ajánlati kötöttség

A pályázó ajánlatához a pályázati felhívásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 90 napig kötve van. A pályázó ajánlati kötöttségétől szabadul, amennyiben a kiíró ezen időponton belül írásban közli, hogy pályázatát nem nyilvánította nyertessé, vagy a pályázati eljárást eredménytelennek, érvénytelennek nyilvánította vagy visszavonta.

A pályázat eredményének közzététele

A kiíró a döntését követően a pályázati eljárás eredményét haladéktalanul, de legkésőbb 15 napon belül, írásban közli valamennyi pályázóval.

A szerződés megkötése

A pályázati eljárás nyertese az, akit a kiíró döntésében nyertesnek nyilvánított. A bérleti szerződést a kiíró döntését követő 30 napon belül meg kell kötni a pályázati eljárás nyertesével.