**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2019. június 18-i ülésére**

**Javaslat az AGORA–Savaria Filmszínház területén működő Cinema Café bérbeadására kiírandó pályázati felhívás elfogadására**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a szombathelyi 6226/8 hrsz-ú, természetben a Mártírok terén található, az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ kezelésében lévő AGORA – Savaria Filmszínház területén működő kávézó bérleti jogviszonya 2019. december 16. napján lejár.

A kávézó jelenlegi bérlője a CAFÉ 5 Vendéglátó és Szolgáltató Kft. (9700 Szombathely, Kőszegi u. 12., Cg. 18-09-106182, képviseli: Hetényi Norbert ügyvezető).

Az eredeti, 2004-es bérleti szerződés megkötésére Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 29/2004. (I. 29.) Kgy. számú határozatában adott felhatalmazás alapján hozott 287/2004. (XI. 17.) Gazd. Biz. határozat értelmében került sor. A 2004. szeptember hónapban kibocsátott pályázati felhívás alapján a Gazdasági Bizottság a Savaria Mozi épületében kialakított kávézó és videotéka nyerteseként az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő Öntöde Sportcentrum Szolgáltató Kft-t hirdette ki. Az Öntöde Sportcentrum Szolgáltató Kft. kötelezettséget vállalt arra, hogy a bérlemény működtetésére külön gazdasági társaságot alapít. Ez lett a 2004. december 6-án alakult CAFÉ 5 Vendéglátó és Szolgáltató Kft. A bérleti szerződést a CAFÉ 5 Vendéglátó és Szolgáltató Kft.-vel a Savaria Moziüzemeltető és Szolgáltató Kht. (az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ jogelődje) kötötte meg határozott időre, 2004. december 17. napjától 2014. december 16. napjáig. Az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ 2014. december 1. napján 1 éves határozott időtartamra – 2014. december 17. napjától 2015. december 16. napjáig – bérleti szerződést kötött a CAFÉ 5 Vendéglátó és Szolgáltató Kft.-vel. A kávézó bérleti díja 366.800,- Ft + ÁFA (2.800,- Ft + ÁFA/m2/hónap) összegben került megállapításra. A bérleti szerződés a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság határozata alapján 2016. december 16. napjáig terjedő időtartamra meghosszabbításra került változatlan feltételekkel.

A bérleti szerződés a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság 350/2016. (X.24.) GVB sz. határozata alapján 2019. december 16. napjáig ismételten meghosszabbításra került azzal, hogy

* a bérleti díj változatlanul 366.800,- Ft + ÁFA,
* a tulajdonos Önkormányzat köteles a szennyvízzel, csapadékvízzel kapcsolatos karbantartási, javítási munkákat elvégezni,
* ugyanakkor bérlő köteles a mellékhelyiségek felújítását saját költségén, bérbeszámítási igény, illetve utólagos elszámolási kötelezettség nélkül elvégezni 2017. május 31. napjáig.

Az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ által összefoglalt tapasztalatok és szempontok figyelembevételével a SZOVA Nonprofit Zrt. a bérleti díjat 3.000,- Ft + ÁFA/ m2/hónap, a 131 m2 alapterületre összesen 393.000,- Ft + ÁFA összegben határozta meg azzal, hogy

* az magába foglalja az illemhelyiségek teljeskörű üzemeltetését,
* a göngyöleg fogadására-tárolására ki kell jelölni a területet, annak díját méretének ismeretében külön megállapítani,
* a mozitermek takarítása nem hárítható át a bérlőre,
* a popcorn készítés során keletkező gőzök elszívására a szerződében kell rögzíteni a bérlő kötelezettségét, és az elszívás módját,
* a felvetés, hogy a popcorn és cola árusítás bevételéből részesedjen a bérbeadó, a szakvélemény szerint nem kivitelezhető, a tevékenység a vállalkozó gazdasági döntésének eredménye, annak kockázataival,
* a nyitvatartás idejét a szerződésben kell rögzíteni, annak betartásáról gondoskodni.

Felkérésemre az AGORA - Savaria Filmszínház lehetséges működési modelljeit a jelenlegi működtető, az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ összefoglalta.

Az AGORA – Savaria Filmszínház működését a 2012. január 1-jétől hatályos filmtörvény szabályozza. Műsorrendi filmeket két teremben, termenként átlag 8-10 előadással kínál naponta, melyeknek nagyobb hányada művészfilm besorolású. A mozi a hét minden napján vetít, ünnepnapokon is.

Az AGORA–Savaria Filmszínház mindkét vetítőterme digitalizált, a Nagyteremben 3 dimenziós filmtechnika is rendelkezésre áll. A digitális fejlesztés 2012-ben valósult meg szakminisztériumi pályázati forrásból és uniós támogatással. Két évvel korábban, 2010-ben a belvárosi rehabilitációs program keretében az épület új hőszigetelést, új burkolatot kapott, és a gépészet egy része is megújult. Az épületet korábban több ütemben, 2004-től kezdődően korszerűsítették. Az elmúlt években a digitális technika, valamint az új jogszabályi feltételek eredményeként jelentősen nőtt a nézőszám és a jegybevétel. 2013-ban az eladott jegyek száma még csak 46.562 volt, 2017-ben pedig 80 000 fölött stabilizálódott a nézőszám. 2018-ban már 82 251 látogatója volt az AGORA - Savaria Filmszínháznak. Ez a nézőszám az AGORA látogatottságának kb. 30%-át jelenti.

Ezek az adatok, a jelenlegi működési modell működőképességét mutatják. Az önkormányzati fenntartású mozi, a film szakági tevékenység mellett igazi közösségi térként is funkcionál, kiállításokkal, koncertekkel, könyv és filmbemutatókkal gazdagítva a város kulturális életét.

Az AGORA-Savaria Filmszínház az egész országra kiterjedő szakmai, filmszolgáltatási tevékenységet is végez. A film szakági tevékenység végzése a jelenlegi munkatársi létszámmal megoldható.

A mozi területén működő kávézó bérleti konstrukcióban való működése a mozi (mint közművelődési és szórakozási szolgáltató tevékenység) összehangolt, érdekazonosság alapú működéssel oldható meg hosszú távon.

Igazgató Úr kifejti, hogy időről-időre felvetődik az önálló Kft létrehozása, így az egész mozi bérbe-üzemeltetésbe adása is lehetséges. Ennek indoka, hogy a törvény nem jelöli meg a mozit, mint kötelezően fenntartandó közművelődési helyszínt.

Az emelkedő nézőszámok, emelkedő bevételeket is jelentenek, s így egy esetleges csak piaci alapú működés is fenntartható lehet. Természetesen egy ilyen jellegű működtetés esetén figyelni kell az Art mozi besorolással együtt járó kötelezettségekre is. Fontos megjegyezni, hogy az önálló piaci alapokon működő mozi kulturális versenytársa lehet az AGORÁNAK, mivel ez esetben a kötelező program egyeztetési kényszer már nem állna fenn.

A mozi szakági tevékenységet végző munkatársak tovább foglalkoztatása Kft keretén belül is lehetőségként jelenik meg, tekintettel a speciális szakmai kompetenciákra. A modellváltásból adódó egyéb humánerő átirányítás az AGORA egyéb szakági tevékenységében megoldható.

Jelenlegi mozi szakági üzemeltetési létszám: 4 fő, GESZ alkalmazásban lévő munkatársak (jegyértékesítés, pénztár): 1 fő.

A fentiekből következik, hogy a bérleti jogviszony lejártával mérlegelhető az a kérdés, hogy továbbra is „csak” a kávézó, mint bérleményre vonatkozó hasznosításról döntsön a Közgyűlés vagy vizsgálja meg az egész komplexum, mozi és vendéglátó funkció együttes hasznosítását. Ez igazgató úr felvetése szerint akár önálló cég létrehozásának keretében is működhet, de piaci hasznosítás szempontjából inkább az egész komplexum bérbe- és üzemeltetés adásának lehet létjogosultsága. Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek ennek lehetőségét – az „A” határozati javaslat támogatásával vizsgálja meg és egy erre vonatkozó részletes előterjesztés alapján hozza meg döntését.

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés továbbra is a jelenlegi konstrukciót támogatja, akkor az alábbiak alapján előkészített pályázati felhívás elfogadására teszek javaslatot. A felhívásban a bérleti jogviszony időtartama 10 évben kerülne meghatározásra azzal, hogy

* a bérleti díj minimum 3.000,- Ft + ÁFA/ m2/hónap, a 131 m2 alapterületre összesen 393.000,- Ft + ÁFA,
* a bérleti díj magába foglalja az illemhelyiségek teljeskörű üzemeltetését,
* a bérlő az egyedi rendezvényeknél köteles esetenként külön megállapodást kötni az AGORA Szombathelyi Kulturális Központtal, amelynek többletköltsége minimum 100.000,- Ft +ÁFA,
* a bérlő a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon, a saját költségén köteles berendezni és felszerelni, továbbá a tevékenysége gyakorlásához szükséges hatósági engedélyeket beszerezni. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor ráfordításainak megtérítésére nem tarthat igényt, a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és az átadáskori felszereltséggel köteles visszaadni. A bérlő a helyiség esetleges átalakításáról vagy más építési, szerelési munkákról köteles az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ vezetőjét előzetesen tájékoztatni, illetőleg a tulajdonos önkormányzat írásbeli hozzájárulását megszerezni.
* amennyiben a pályázó a jelenlegi bérlő berendezéseire, ingóságaira igényt tart, köteles az erről szóló megállapodást a pályázathoz csatolni,amennyiben a berendezésekre, ingóságokra nem tart igényt, az erre vonatkozó nyilatkozatot kell a pályázathoz csatolni;
* a popcorn készítés során keletkező gőzök elszívása a bérlő kötelezettsége,
* a bérlő jogosult az aula területén átnyúló kiszolgáló pult területét és pult felőli előtér részt berendezni azzal, hogy köteles az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ vezetőjével előzetesen egyeztetni.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése kimondja, hogy a forgalomképtelen vagyonnak három évet meghaladó időtartamra történő, tulajdonjogot nem érintő hasznosítása esetében a tulajdonosi jogokat a Közgyűlés gyakorolja.

A kávézó bérleti díjra vonatkozó szakvéleménye az előterjesztés 1. számú, a bérbeadás útján történő hasznosításra vonatkozó pályázati felhívás 2. számú melléklete.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

**Szombathely, 2019. június 6.**

**/: Dr. Puskás Tivadar :/**

**Határozati javaslat**

**……2019. (VI.18.) Kgy. sz. határozat**

**„A”**

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, vizsgáltassa meg az egész AGORA – Savaria Filmszínház létesítményének bérbe-, illetve üzemeltetésbe adás útján történő hasznosításának lehetőségét, és a vizsgálat eredményét terjessze a Közgyűlés szeptemberi ülése elé.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

Illés Károly alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője

Parais István, az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ igazgatója)

**Határidő:** a Közgyűlés szeptemberi ülése

**„B”**

1. A Közgyűlés Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése alapján úgy döntött, hogy a szombathelyi 6226/8 hrsz.-ú, természetben a Mártírok terén található, az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ kezelésében lévő AGORA – Savaria Filmszínház területén működő kávézót bérbeadás útján, nyilvános pályázat keretében hasznosítja, egyúttal a helyiségre vonatkozó pályázati felhívást – az előterjesztés 2. számú mellékletével egyező tartalommal – elfogadja.
2. A Közgyűlés az eljárás során érkező ajánlatok bontásában részt vevő 5 tagú bíráló bizottság tagjai közé az alábbi két városi képviselőt választja meg:

……………………….

……………………….

1. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztés mellékletében foglalt pályázati felhívás alapján a helyiség bérbeadására vonatkozóan a pályázatot írja ki. A Közgyűlés a pályázati felhívásban rögzített feltételek szerint a pályázatokat a szeptemberi ülésén bírálja el.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

Illés Károly alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője)

**Határidő:** a pályázat kiírására: 2019. július 30.

a pályázat elbírálására: a Közgyűlés szeptemberi ülése