**ELŐTERJESZTÉS**

**a Gazdasági és Jogi Bizottság 2020. júniusi ülésére**

**Javaslat a Szent László király u. 6/A. szám alatti üzlethelyiségek bérbeadására vonatkozóan**

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot arról, hogy a Szent László király u. 6/A. szám alatti, 5487/30 hrsz.-ú ingatlanon (volt EPCOS területén) 2019-ben végrehajtott átépítés és felújítás során a kétszintes épület földszintjén általános célú üzletek kerültek kialakításra, így összesen 12 db – 11 kisebb és egy nagy, 201 m2 alapterületű – üzlethelyiség jött létre.

Az üzletekhez egy központilag elhelyezett, nemenként szétválasztott akadálymentes vizesblokk került kialakításra, a nagy alapterületű üzlet részére külön személyzeti résszel. A vizesblokk mind a központi aulából, mind az utcafronti üzletből megközelíthető, szükség szerint ajtóval lezárható. A kisebb üzletek egy része kapcsolódik egy a meglevő épületből kiharapott árkád sorra. Az üzletek nagy része erre a zárt központi aulára szerveződik.

Az utcafronti nagy alapterületű üzlet önálló raktárral és takarítószer tárolóval rendelkezik.

Az üzletek szerkezetkész állapotúak, aljzatbeton burkolatúak, zömében gipszkarton válaszfalakkal, állmennyezet nélkül készültek el. Minden üzlet külön mérhető közműcsatlakozással rendelkezik. Fűtésüket hőmennyiségmérővel mért távfűtés biztosítja. Az üzletekben hidegvíz almérőn mért vízvételi helycsatlakozás biztosított, csatorna csatlakozással. Minden üzletben villamos elosztó szekrény kiépítése megtörtént, azonban sem világítási, sem dugalj áramkör nincs kiépítve. Az üzletek gyengeáramú ellátása az Isis-Com Szolgáltató Kereskedelmi Kft. által kiépítendő és üzemeltetett hálózaton keresztül biztosítható.

Az ingatlant kezelő SZOVA Nonprofit Zrt. szakértője meghatározta az egyes üzlethelyiségek bérleti díjait, illetve az üzlethelyiségek egyben történő bérbeadására vonatkozóan is megállapította a bérleti díjat, amelyeket az előterjesztés mellékletét képező táblázat tartalmaz.

A helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése alapján a pályázati feltételeket személygépkocsi-tárolók, életvédelmi célra épített, vagy ilyen célra kijelölt helyiségek, valamint csak tárolás céljára alkalmas pincében vagy alagsorban lévő helyiségek esetében a polgármester, minden más esetben a gazdasági feladatkört ellátó bizottság határozza meg.

A fentiek alapján elsődlegesen valamennyi üzlethelyiség egyben, bérbeadás útján történő hasznosítását javaslom nyilvános pályázat keretében az alábbi feltételekkel:

1. a fizetendő bérleti díj alsó határa 654.752,70,- Ft + ÁFA/hónap;
2. a bérbeadás időtartama határozott, 10 évig terjedő időtartamra szól;
3. a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon az új bérlő a saját költségén, bérbeszámítási igény nélkül kialakíthatja, berendezheti és felszerelheti, az ehhez és a tevékenysége gyakorlásához szükséges hatósági engedélyeket köteles beszerezni. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor ráfordításainak, illetve azok időarányos részének megtérítésére nem tarthat igényt, a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és tisztán köteles visszaadni;
4. a helyiség használati jogát a pályázati tárgyaláson résztvevők közül az szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot.
5. az önkormányzat a helyiség bérleti díját minden évben megváltoztathatja. A pályázaton elnyert helyiség bére a bérleti szerződés megkötését követő egy éven belül nem változtatható meg. A változtatás mértékét évente az önkormányzat költségvetési rendeletének elfogadásával egy időben kell megállapítani. A bérlő az inflációnál nem magasabb mértékű bérleti díj emelés ellen nem emelhet kifogást;
6. a helyiség használatáért fizetendő bérleti díj, valamint a helyiség karbantartásával, helyreállításával kapcsolatos vagy a szerződésben vállalt bérlői kötelezettségek teljesítésének költségeihez szükséges fedezet biztosítására a bérlő a bérleti szerződés megkötésekor köteles 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot a SZOVA Nonprofit Zrt., mint az ingatlan kezelője részére megfizetni.

Amennyiben az üzletek egyben történő pályáztatása eredménytelenül zárul, abban az esetben javaslom, hogy az egyes üzlethelyiségek külön-külön kerüljenek meghirdetésre a mellékelt táblázatban foglalt bérleti díjak ellenében, egyebekben változatlan feltételekkel.

Javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy hatalmazza fel a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját a bérleti szerződés(ek) megkötésére.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Szombathely, 2020. június 17.**

 **/: Dr. Nemény András :/**

**Határozati javaslat**

**…./2020. (VI…….) GJB. sz. határozat**

1. Gazdasági és Jogi Bizottság a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdésben foglaltak alapján felkéri a polgármestert, hogy a Szent László király u. 6/A. szám alatti üzlethelyiségek egyben, bérbeadás útján történő hasznosítására vonatkozóan az alábbiakban meghatározott feltételekkel pályázatot írjon ki:

1. a fizetendő bérleti díj alsó határa 654.752,70,- Ft + ÁFA/hónap;
2. a bérbeadás időtartama határozott, 10 évig terjedő időtartamra szól;
3. a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon az új bérlő a saját költségén, bérbeszámítási igény nélkül kialakíthatja, berendezheti és felszerelheti, az ehhez és a tevékenysége gyakorlásához szükséges hatósági engedélyeket köteles beszerezni. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor ráfordításainak, illetve azok időarányos részének megtérítésére nem tarthat igényt, a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és tisztán köteles visszaadni;
4. a helyiség használati jogát a pályázati tárgyaláson résztvevők közül az szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot;
5. az önkormányzat a helyiség bérleti díját minden évben megváltoztathatja. A pályázaton elnyert helyiség bére a bérleti szerződés megkötését követő egy éven belül nem változtatható meg. A változtatás mértékét évente az önkormányzat költségvetési rendeletének elfogadásával egy időben kell megállapítani. A bérlő az inflációnál nem magasabb mértékű bérleti díj emelés ellen nem emelhet kifogást;
6. a helyiség használatáért fizetendő bérleti díj, valamint a helyiség karbantartásával, helyreállításával kapcsolatos vagy a szerződésben vállalt bérlői kötelezettségek teljesítésének költségeihez szükséges fedezet biztosítására a bérlő a bérleti szerződés megkötésekor köteles 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot a SZOVA Zrt., mint az ingatlan kezelője részére megfizetni;
7. a felhívásban nem szabályozott kérdésekben a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

2. A Bizottság felkéri a polgármestert, amennyiben az üzletek egyben történő pályáztatása eredménytelenül zárul, gondoskodjon az egyes üzlethelyiségek külön-külön, bérbeadás útján történő hasznosítására vonatkozó pályázati felhívások kiírásáról a mellékelt táblázatban foglalt bérleti díjak ellenében, az 1. pontban meghatározott változatlan feltételekkel.

A Bizottság felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját a bérleti szerződés(ek) megkötésére.

**Felelős:** Dr. Nemény András, polgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

 (végrehajtásért: Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály
 vezetője)

**Határidő**: folyamatos