**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2023. február 23-i ülésére**

**Javaslat az AGORA-Savaria Filmszínház területén működő kávézó hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatalára**

**I.**

Az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ, mint az AGORA-Savaria Filmszínház megnevezésű ingatlan földszintjén található 131 m2 alapterületű kávézó kezelője – a Közgyűlés 61/2020. (II. 27.) Kgy. számú határozatának 3. pontjában foglalt felhatalmazás alapján – fenti ingatlanra vonatkozóan bérleti szerződést kötött az Eurosolving Kft-vel (a továbbiakban: bérlő) 2020. május 1. napjától 2030. április 30. napjáig tartó határozott időtartamra.

A bérlő október 13. napjától a kávézót – a mozi Közgyűlési döntésen alapuló bezárásával egyidejűleg - bezárta. A Közgyűlés 370/2022.(X.27.) Kgy. számú határozata alapján a bérlőt 2022. november 1. napjától bérleti díj fizetési kötelezettség nem terheli arra tekintettel, hogy bezárt. A bérlő 2022. október 28. napján kelt levelében felmondta a határozott idejű szerződést arra hivatkozással, hogy a bérbeadó a szerződésszerű teljesítést nem tudja biztosítani, egyúttal megtérítési igényt jelentett be az ingatlanba beépített eszközök és az ahhoz kapcsolódó munkadíj vonatkozásában.

A bérbeadó - egyeztetve a városvezetéssel – a felmondást nem fogadta el, annak indokaival messzemenően nem értett egyet, a bérlővel további tárgyalásokat kezdeményezett. A felek – arra figyelemmel, hogy egy esetleges hosszan elhúzódó per egyiküknek sem érdeke – megfogalmazták azon szándékukat, hogy a határozott idejű jogviszonyt közös megegyezéssel megszüntetik a jelen előterjesztés mellékletét képező megállapodással. Amennyiben ez a Közgyűlés által jóváhagyásra kerül, a helyiségre ismét kiírható a pályázat, és az ingatlan újra hasznosíthatóvá válik.

A bérlő a fentiekben részletezett halasztott bérleti díjból 2022. január 1. és szeptember 30. között fennálló fizetési kötelezettsége összesen br. 6.286.500, - Ft.

A bérleti díj 2022. október hónapra eső összege 1.100.000 Ft + ÁFA. A mozi 2022. október 13. napján bezárt, ezzel a nappal a bérlő a kávézót is bezárta. Javasolom, hogy a bezárást követő napokra az októberi bérleti díj megfizetése alól mentesüljön a bérlő (november 1-től a fent leírtak szerint mentesítésre került).

A bérleti díj megoszlása:

10.01-10.12.           bruttó    540.774 Ft

10.13-10.31.           bruttó    856.226 Ft

Így a halasztott bérleti díj fizetés címén összesen br. **6.827.274,- Ft** megfizetése terheli.

Az október havi rezsidíj   összege bruttó    **154 980 Ft**, mely növeli a fizetési kötelezettséget.

Ezen felül a bérlőt terheli az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ jogutód nélküli megszűnését követően az önkormányzat könyveibe átvezetett **1.499.183**,- Ft követelés, melynek beszámítása engedélyezésére javaslatot teszek.

Ezáltal mindösszesen a bérlőt az alábbi összeg megfizetése terheli: **8.481.437,- Ft**. Ezen követelés állítható szembe a bérlő által megfogalmazott, az ingatlanba beépített eszközök és munkadíjak **9.472.654**,- Ft összegével (a megállapodás mellékletét képező számlák alapján), a megállapodásban részletezett szerint:

a.) villanyszerelési alapszerelés, kábelezés, lámpák, dugaljak szerelése,

b.) gipszkarton szerkezet építése, szerelése, gipszkarton álmennyezet építése,

c.) burkolat cseréje, javítása,

d.) vízhálózat felújítása, vízszerelés , WC felújítás,

e.) festés, tapétázás ,

f.) lakatosmunkák elvégzése, tekintettel arra, hogy azok kibontása, leszerelése se nem célszerű, se nem gazdaságos, ellenben a beruházás elszámolása esetén az ingatlan értékét növeli.

A tárgyalások eredményeként a szerződő felek a bérleti szerződést 2023. február 28. napjával közös megegyezéssel szüntetnék meg. A megállapodás tervezete az előterjesztés mellékletét képezi. A bérlőt fenti időtartamig terheli az ingatlan használatával kapcsolatban felmerülő közüzemi költségek megtérítése. A felek az egymással – és a megállapodásban részletezettek szerint az intézmény átalakulása miatt az önkormányzattal - szemben fennálló, a megállapodásban részletezett követeléseiket beszámítják akként, hogy a továbbiakban ezeken a jogcímeken egyik félnek sem áll fenn követelése a másikkal szemben. A felek megkeresték a Vas Megyei Építész Kamarát annak érdekében, hogy az egymással szemben fennálló két követelés beszámítása tekintetében a 2020-as állapothoz képest a beépített ingóságok és az elvégzett munkák tekintetében milyen mértékű árnövekedés történt. A Kamara véleménye szerint – amely a megállapodás 2. számú mellékletét képezi – átlagosan 2022. évi adatokat alapul véve 30-40 %-os az árnövekedés. A tételek közül a legalacsonyabb mértékű, 22 %-os emelkedéssel számolva 2022-es értéken ez nagyságrendileg 11.556.638,- Ft értéket jelentene, az átlagos 40 %-os áremelkedéssel számolva 13.261715,- Ft értéket jelentene, 2023-ban pedig még további áremelkedéssel lehet számolni. Erre figyelemmel kérik a felek jóváhagyni az egymással szemben fennálló követeléseik beszámítását.

Az Eurosolving Kft. bérleti jogviszonyának fennállása alatt rendelési mennyiségek teljesítésére vonatkozóan szerződést kötött a Coca-Cola HBC Magyarország Kft-vel, valamint a Dreher Sörgyárak Zrt-vel. A megállapodásban rögzítésre került, hogy az új kiírás tartalmazza azt, hogy amennyiben az új bérlő az általa kötött szerződésekben helyébe belép, az ingatlanban található ingóságokat ellenérték megfizetése nélkül átveheti.

**II.**

A közös megegyezés jóváhagyása folytán lehetőség nyílik a kávézó újbóli hasznosítására. Az AGORA Savaria Kulturális és Médiaközpont Nonprofit Kft. értékbecslést kért az ingatlan bérleti díja tekintetében, mely szerint a bérleti díj összege: 510.900,- Ft+ ÁFA. Az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a helyiség bérbeadás útján történő hasznosítására vonatkozóan a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014.(XII.2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) szabályai, valamint az előterjesztésben foglaltak szerint kerüljön sor nyilvános, zárt borítékos pályázati felhívás kiírására 5 éves időtartamra a fenti kikiáltási áron. Tájékoztatom a Közgyűlést, hogy az előterjesztéshez csatolt megállapodás szövege szerint az előző bérlő az ott részletezett vállalás szerint nem nyújt be ajánlatot az új pályázati kiírás során.

Javaslom továbbá a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az ingatlant kezelő AGORA Savaria Kulturális és Médiaközpont Nonprofit Kft. ügyvezetőjét hatalmazza fel arra, hogy az előterjesztésben és a vagyonrendeletben foglaltak figyelembe vételével a pályázati felhívást az ismertetett kiinduló bérleti díjjal 5 éves időtartamra kiírja, a vagyonrendelet 14. §/G. § (3) bekezdése alapján létrehozott Bíráló Bizottság döntése alapján a pályázatok teljes körű bírálatát lefolytassa és a nyertes pályázóval a szerződést megkösse.

**Szombathely, 2023. február 16.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**……/2023. (II. 23.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése jóváhagyja az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ és az Eurosolving Kft. közti, az AGORA-Savaria Filmszínház megnevezésű ingatlan földszintjén található 131 m2 alapterületű kávézó bérletére vonatkozó határozott idejű szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését az előterjesztéshez csatolt megállapodás szerinti tartalommal.

A Közgyűlés a megállapodásban részletezett, az AGORA Szombathelyi Kulturális Központ jogutód nélküli megszűnését követően az önkormányzat könyveibe átvezetett 1.499.183,- Ft követelés megállapodás szerinti beszámítását elfogadja, a követelést ezáltal teljesítettnek tekinti. A Közgyűlés jóváhagyja továbbá, hogy 2022. október hónap 13. napjától 2022. október 31. napjáig számított bruttó    856.226,- Ft bérleti díj megfizetése alól – tekintettel arra, hogy a kávézó ez időtartam alatt nem működött – az Eurosolving Kft. mentesüljön.

A Közgyűlés felhatalmazza az AGORA Savaria Kulturális és Médiaközpont Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a megállapodás aláírására.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője,

Stéger Gábor, a Közgazdasági és Adó Osztály vezetője

Horváth Zoltán, az AGORA Savaria Kulturális és Médiaközpont Nonprofit Kft. ügyvezetője)

**Határidő:** 2023. február 28.

**II.**

**Határozati javaslat**

**……/2023. (II. 23.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 9. § (3) bekezdésében foglaltak alapján egyetért azzal, hogy az AGORA Filmszínház megnevezésű ingatlan földszintjén található 131 m2 alapterületű kávézó bérbeadás útján, nyilvános pályázat keretében kerüljön hasznosításra.

A Közgyűlés felhatalmazza az AGORA Savaria Kulturális és Médiaközpont Nonprofit Kft. ügyvezetőjét, mint az ingatlan kezelőjét, hogy a vagyonrendeletben, az előterjesztésben valamint az előterjesztés mellékletét képező megállapodásban foglalt feltételek figyelembe vételével a pályázati felhívást 5 éves időtartamra kiírja. A bérleti díj nem lehet kevesebb 510.900,- Ft+Áfa összegnél.

Az ajánlatok érvényességéről és a pályázat eredményességéről az AGORA Savaria Kulturális és Médiaközpont Nonprofit Kft. által e célból a vagyonrendelet 14. §/G. § (3) bekezdése alapján létrehozott Bíráló Bizottság jogosult dönteni.

A Közgyűlés a Bíráló Bizottságba az alábbi személyeket delegálja:

…………………………………..

…………………………………..

…………………………………..

A Közgyűlés felhatalmazza az AGORA Savaria Kulturális és Médiaközpont Nonprofit Kft. ügyvezetőjét arra, hogy a nyertes pályázóval a szerződést megkösse.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője

Horváth Zoltán, az AGORA Savaria Kulturális és Médiaközpont Nonprofit Kft. ügyvezetője)

**Határidő:** azonnal, illetve a pályázat kiírására 2023. március 31.