

**SZMJV Önkormányzata – Polgármesteri Hivatal**  
9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.

**Címzett: Dr. Nemény András polgármester**

**Tárgy: Kérem a Weöres Sándor Színházban található büfé üzemeltetésére vonatkozó pályázat kiírásának jóváhagyására és konyhai helyiségek átalakítására.**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Weöres Sándor Színház Nonprofit Kft. az Akacs Mihály u. 7. szám alatti ingatlan részeinek albérletbe adását az ingatlanra vonatkozó, a Színház és az Önkormányzat között létrejött szerződésben foglaltak szerint végzi.

A Színház az épületében kialakított étterem üzemeltetésére 2010-ben nyilvános pályázatot írt ki, melyre csak egy ajánlat érkezett. Az ajánlattevővel (Thea-Club Kft.) a szerződés megkötését és későbbi módosítását az önkormányzat illetékes bizottsága jóváhagyta. Az együttműködésben probléma eddig nem volt.

Az üzemeltető a 2022/23-as évad során azonban jelezte, hogy a megváltozott gazdálkodási környezetben (főbb tényezők: energiaárak, munkaerő költsége) nem tudja tovább vállalni az étterem működtetését. A nézői igény kielégítése céljából már az évad során az üzemeltetési feltételeket – változatlan bérleti díj mellett – az üzemeltető igényeihez igazítottuk, így a melegkonyhai ételek kiszolgálása megszűnt, a nyitvatartás pedig az előadások idejére korlátozódott (ezzel a dolgozói büfé jelleg meg is szűnt).

Ezekkel a változtatásokkal is csak azt értük el, hogy a nézők kiszolgálása nem szenvedett csorbát, viszont az üzemeltető részéről a szerződés 2023. augusztussal felmondásra került.

Tavasztól folyamatos egyeztetéseket folytattunk potenciális üzemeltetőkkel és kiderült, hogy a jelen környezetben ezt a speciális vendéglátóipari egységet a korábbi formájában (melegkonyhai étterem) nem lehet már nyereséggel működtetni, ezért a következő változtatásokat hajtánánk végre:

- az üzemeltetésre kiadandó terület a Krúdy Klubban található pultra és annak kiszolgálásához elegendő konyhai helyiségekre korlátozódna.
- ehhez a pultot zárhatóvá kell tenni, a hozzá kapcsolódó kiszolgáló helyiségek pedig kisebb gipszkarton falakkal (a mostani falak megőrzése mellett) kerülnének leválasztásra, a villamos energia almérő és a villany eszközök pedig ezekhez a változtatásokhoz lennének átszerelve.

Így kapnánk egy kisebb területen olcsóbban üzemeltethető büfét, mely kiszolgálhatja a nézői igényeket és nyitvatartástól függően a dolgozói igények egy részét is (melegkonyha tehát nem lenne).

A mellékelt SZOVA Zrt. által készített szakvélemény is már ezeknek a jövőbeni változtatásoknak a figyelembevételével készült.

A szintén mellékelt pályázati kiírást a színház elektronikus felületein tennénk közzé. Az érvényes ajánlatadók közül a bérleti díj (70%) és a referenciák (30%) alapján kerülne kiválasztásra a győztes.

A pályázati kiírásban megjelölt hosszabb nyitvatartási idő a dolgozói büfé miatt szükséges, mely nemcsak a társulati lét egyik fontos színtere, hanem a társulatot összekovácsló egyik fontos tényező is a színházak életében.

Amennyiben lesz érvényes pályázat, akkor a mellékelt szerződéstervezet kerülne aláírásra.

A pályáztatás és az esetleges átalakítás időigénye miatt az őszi folyamán lehet olyan időszak, amikor még nem lesz üzemeltetője a büfének, így kérnénk annak jóváhagyását is, hogy a nézői igény

kiszolgálását az átmeneti időszak alatt egy vállalkozó (jelenleg egyeztetéseket folytatunk ezügyben) kitelepüléssel megoldhassa. Ez az időszak nem tartana tovább, mint 2023. december 31.

Sikeres pályázat esetén a jelenlegi konyha egy része és az ahhoz tartozó kiszolgáló helyiségek, valamint a Krúdy Klub visszakérülnének a Színház használatába.

A Krúdy Klubot így a továbbiakban már a színház adhatja bérbe külsős rendezvényekre, mely – nem jelentős összegű, de – többletbevételt generálna.

A konyha területének felszabaduló részén 3-4 vendégszobát alakítanánk ki gipszkarton falak bontásával és építésével, a színházban közreműködő vendégművészek (rendezők, színészek, tervezők stb.) számára. Erre a célra jelenleg 4 lakrészt bérel a Színház a Haramia panzióban 760 eFt/hó áron. Ezt a kiadást ezzel a beruházással ki tudnánk váltani. Az átalakítás költségei pontosan még nem ismertek, de nagyságrendileg a tervezett beruházás kb. 3 éven belül megtérülne és onnantól már jelentős megtakarítást generálna, így az átalakítást a Színház saját forrásból finanszírozná.

**Összefoglalva a korábban leírtakat: a jelenlegi üzemeltető a korábban elvárt működési keretek között már nem tudta nyereségesen működtetni a színházi éttermet, ezért a vele kötött szerződés augusztusban megszűnik. Az új pályázat, mely során új üzemeltetőt keresünk, már csak kisebb területű büfé működtetésére kerülne kiírásra. A felszabaduló helyiségeket a színház maga hasznosítaná.**

**Tisztelettel kérem Polgármester urat, hogy terjessze elő jóváhagyásra a mellékelt pályázati kiírást, valamint előzetesen engedélyezze, a SZMJV Önkormányzat tulajdonában lévő színházépület konyhai helyiségeinek átalakítását, egyrészt a büfét kiszolgáló helyiségekké, másrészt vendégszobákká (a vendégszobák kialakítására egy külön előterjesztést is fogunk készíteni, a tervek és tervezett költségvetés ismeretében). Pozitív elbírálásában bízva,**

Szombathely, 2023. augusztus 30.

tisztelettel:



Szabó Tibor  
igazgató

**Mellékletek:**

- SZOVA Zrt. szakvélemény
- pályázati kiírás tervezet
- szerződéstervezet



## Pályázati kiírás a Weöres Sándor Színházban található dolgozói és színházi büfé üzemeltetésére

A **Weöres Sándor Színház Nonprofit Kft.** (9700 Szombathely, Akacs Mihály u. 7., Tel.: 06-94-319-289, Fax.: 06-94-329-675), a továbbiakban **Színház**, pályázatot hirdet a *Weöres Sándor Színházban található dolgozói és színházi büfé bérbeadására, üzemeltetésére* az alábbi feltételek mellett:

### 1. Preambulum:

A SZMJV Önkormányzata tulajdonában, és a **Színház** használatában álló Szombathely, Akacs M. u. 7. szám alatt található épület része egy színházi **klubhelyiség**, amelyben kialakításra került egy a dolgozók és a közönség számára is elérhető zárható büfepult, hozzá tartozó további kiszolgálóhelyiségekkel (továbbiakban színházi büfé). A pulthoz melegítőkonyha üzemeltetésére alkalmas tároló és előkészítő helyiségek kapcsolódnak, azonban a főzőkonyha működtetéséhez szükséges helyiségek és gépek nem állnak rendelkezésre.

A **színházi büfé** üzemeltetését a következő körülmények befolyásolják:

- A **színházi rendezvények időpontjában** (az előadások előtt, azok szünetében, és az előadásokat követően) a színházi büfé látja el a közönség kiszolgálását.
- A **Színház** az üzemelése során a **klubhelyiséget** rendezvény helyszíneként és színházi előadások helyszíneként is használja. Az itt tartott rendezvények ideje alatt csak az esemény közönsége tartózkodhat a helyiségben. A rendezvények ideje alatt a színházi büfé zárva tartása is elrendelhető, amennyiben az esemény úgy kívánja.
- A színházi büfé üzemeltetője saját rendezvényt csak a **Színház** mindenkori ügyvezetésével kötött külön megállapodás alapján, a **színházi műsorrendre** tekintettel, a **Színház** működési koncepciójához illeszkedően szervezhet. A színházi büfé üzemeltetésének célja a színházi rendezvények és a színházi személyzet vendéglátó tevékenységgel történő kiszolgálása.

A színházi büfé nyitvatartásának alkalmazkodnia kell a **Színház** működési tervéhez. Ennek érdekében a **Színház** vállalja, hogy a műsorának nyilvánosságra kerülése előtt az üzemeltetőt tájékoztatja az előadások és rendezvények időpontjáról, valamint az épület várható nyitvatartási idejéről. A **Színház** vállalja, hogy a heti munkarendi értekezletet követően az üzemeltetőt tájékoztatja a következő hét munkarendjéről, a nyitvatartás

összehangolása érdekében. Amennyiben a **Színház** a közönség előtt zárva tart, de az épületben munkavégzés folyik, a színházi büfé a színház dolgozói és vendégei számára működik.

Az előadások kapcsán a közönség várható igényeihez igazodó mértékben és időtartamban a **Színház** igényelheti az aulában, vagy egyéb rendezvényhelyszínein mobil büfé működtetését.

## 2. A pályázat tárgya:

A színházi büfé számára a Weöres Sándor Színház Nonprofit Kft. a Szombathely, Akacs M. u. 7. szám alatt található épület alábbi helyiségeit kínálja bérbeadásra:

helyiség	alapterület (m2)
büfépult	28,68
Mosdó	2,72
WC	1,83
Öltöző	10,34
Közlekedő	27,68
Közlekedő	2,08
előkészítő	10,82
előkészítő	10,76
raktár	5,11
Takarítószer tároló	1,67
Hűtő	4,31
<b>Összesen</b>	<b>106</b>

Pályázatot bármely természetes személy vagy jogi személy benyújthat.

## 3. A nyertes pályázó feladatai:

Az üzemeltető feladata:

- a dolgozói és nézőtéri **színházi büfé** üzemeltetése a **Színház** nyitvatartási rendjéhez igazodva: hétfőtől-vasárnapig, legfeljebb 9:00-24:00 óra közötti nyitvatartással. Szabadnapok a színházi szabadnapokhoz igazodva határozhatóak meg. A napi nyitvatartás a színházi működéshez kapcsolódóan változhat.
- a színházi büfé pultjában és kiszolgálóhelyiségeiben a működéshez szükséges berendezések és eszközök biztosítása,
- a **Színház** rendezvényei idején igény szerint mobil büfé üzemeltetése a **Színház** által előre írásban megadottak szerint az épület egyéb helyiségeiben,
- a **Színház** épületében szervezett események teljeskörű kiszolgálása, igény szerint saját, külső konyhán készített melegétel felszolgálása,
- az üzemeltetéshez szükséges jogerős működési engedély megszerzése.

#### 4. A szerződés:

A szerződés várhatóan 2023. november 1-től kezdődően **határozatlan időtartamra szól** azzal, hogy a szerződés rendes felmondással történő megszüntetésére a mindenkori évad végével (július 31.) kerülhet sor, amelynek gyakorlásáról a bérbeadó 5 évre lemond. A bérbeadó vállalja, hogy az üzemeltető számára a színház épületében végzett vendéglátóipari tevékenységre vonatkozóan kizárólagosságot biztosít, amelytől kizárólag közös megegyezés esetén tér el.

Az üzemeltetéssel kapcsolatos alábbi közüzemi díjakat a bérleti díj magában foglalja: víz- és csatornadíj, távhő díj, gázdíj.

Az alábbi közüzemi díjakat és egyéb szolgáltatások díját a nyertes pályázó, mint üzemeltető köteles a **Színház** által kiállított számla alapján megfizetni:

- a **Színház** mindenkori nyitvatartási idején kívüli nyitvatartás esetén a biztonsági vagy portaszolgálat díja
- az üzemeltető által használt helyiségek villamos energia díja (almérő által szolgáltatott adatok alapján)
- az üzemeltető által használt helyiségek tekintetében az üzemeltetéssel felmerülő egyéb díjak.

Az üzemeltető az üzemeltetés során keletkező hulladékjogszabályoknak megfelelő kezeléséről, szállításáról maga gondoskodik.

#### 5. A pályázat tartalma:

A pályázatnak tartalmaznia kell

- **a pályázó adatait:** név, képviselő neve, adószám / adóazonosító jel, elérhetőségek, székhely / postai cím, e-mail cím, telefonszám, bankszámlaszám
- **az üzemeltetés leírását:** működési, üzemeltetési terv, árképzés, tervezett kínálat
- **az üzemeltetési jogért fizetendő vállalt bérleti díjat:** részenként és összesen, nettó + áfa/hó bontásban, amely minimum 250.000 Ft + Áfa /hó
- **nyilatkozatot a pályázati kööttség elfogadásáról**
- **a pályázó által az üzemeltetés tekintetében vállalt egyéb feltételeket, avagy arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy a pályázó a kiírásban megjelölt feltételeken kívül egyéb feltételeket teljesíteni nem kíván**
- **a 6. pont szerinti igazolásokat:** utalással a referenciára

#### 6. Egyéb igazolások

A pályázónak vagy az üzemeltetésbe bevont alkalmazottjának nyilatkozattal igazoltan rendelkeznie kell vendéglátóipari egység, valamint kulturális vagy sport célú, nagy közönségforgalmú helyeken végzett vendéglátóipari egység üzemeltetésében szerzett összesen minimum 3 év tapasztalattal.

A referencia igazolásnak ki kell terjednie arra, hogy a pályázó **rendezvényszervezésben, és/vagy, catering** tevékenységben, *és/vagy kulturális, illetve sportrendezvényekhez kapcsolódó vendéglátó-ipari* tevékenységben szerzett tapasztalattal rendelkezik, valamint saját **külső konyhai kapacitást** tud biztosítani.

A pályázat elbírálásakor előnyt jelenthet, amennyiben a pályázó a **Színház** által jóváhagyott, az üzemeltetési díjban nem elszámolt beruházásokat kíván végrehajtani.

### **7. A pályázatok benyújtása:**

A pályázatokat a 2023. október 20. nap 12 óra 00 percéig kell eljuttatni zárt borítékban postai úton, illetve személyesen a Weöres Sándor Színház gazdasági irodájába a **9700 Szombathely, Akacs Mihály u. 7.** címre, vagy e-mailben a [palyazat@wssz.hu](mailto:palyazat@wssz.hu) címre.

### **8. Értékelés:**

A pályázatok értékelésekor az összességében legkedvezőbb pályázatot tevő kerül kiválasztásra. Az értékelésnél a nyertes az alábbi szempontok alapján kerül kiválasztásra:

- az üzemeltetési jogért fizetendő vállalt díj
- referenciák

A Pályázatkérő fenntartja magának a jogot, hogy a bérleti díj kivételével a bérbeadás egyéb feltételeit: nyitvatartási idő, személyzet száma, kínálat, árképzés, stb. a nyertes pályázóval a szerződéskötés előtt tárgyalásos eljárásban véglegesítse.

### **9. Általános feltételek:**

A versenyeztetési eljárásban a Színház a pályázati kiírásban meghatározott feltételekhez, a pályázó pedig pályázatához a pályázat benyújtásától kötve van. A pályázatok értékelését a Színház a pályázat benyújtási határidejének időpontjától számított legfeljebb 5 napon belül elvégzi, és legkésőbb 8 napon belül írásban értesíti valamennyi pályázattevőt az eljárás eredményéről, illetve esetleges eredménytelenségéről.

A Színház a pályázatok értékelése során jogosult hiánypótlást előírni a pályázók számára egyenlő feltételekkel.

A Színház attól a pályázótól, akinek a pályázatában megjelölt üzemeltetési jogért fizetendő vállalt díj nyilvánvalóan eltúlzott, jogosult írásbeli indokolást kérni.

Eredménytelen az eljárás, ha

- a) nem nyújtottak be pályázatot,
- b) csak a határidő lejártá után nyújtottak be pályázatot,
- c) a pályázattevők egyike sem felel meg az pályázati felhívásban foglalt feltételeknek,

A pályázatkérő fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot – akár indokolás nélkül is – eredménytelennek minősítheti, amelyről a pályázókat külön-külön írásban (elektronikusan) értesíti.

A Színház a nyertes pályázóval várhatóan 2023. október 30-ig köt üzemeltetési szerződést. A Színház a szerződéskötéstől egyoldalúan, írásbeli nyilatkozattal reá nézve minden hátrányos jogkövetkezmény nélkül elállhat, amennyiben a szerződés megkötésének időpontjáig, avagy az elhalasztás során megjelölt új időpontig bármely, a rendes működését nagy mértékben befolyásoló tény felmerül.

Szombathely, 2023. ....

Szabó Tibor  
ügyvezető igazgató



## **BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁS**

**A**

**SZOMBATHELY, WEÖRÖS SÁNDOR SZÍNHÁZ**

**„BÜFÉ”**

**HELYISÉGÉRŐL**

**SZOVA Nonprofit ZRT. – Létesítményüzemeltetési Osztály**  
9700 Szombathely, Boglárka u. 2.  
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság  
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680  
Telefon:(94) 501-982, Fax: (94) 522-963  
E-mail: varga.imre@szova.hu



**SZAKÉRTŐI JELENTÉS**  
**ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

<i>Az ingatlan megnevezése:</i> <b>BÜFÉ</b> <i>Település (város, kerület):</i> <b>Szombathely</b> <i>Utca, házszám:</i> <b>Akacs Mihály utca 7.</b> <i>Irányítószám:</i> <b>9700</b> <i>Hrsz.:</i> <b>6226/8</b>
--

**TULAJDONVISZONYOK**

<i>Tulajdonos neve:</i> <b>Weöres Sándor Színház Nonprofit Kft</b> <i>Tulajdoni hányad:</i> <b>1/1</b> <i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i> <b>korlátozottan forgalomképes</b> <i>Értékelt érdekeltség:</i> <b>bérletijog</b>
--

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

<i>Telek területe összesen:</i> <b>m<sup>2</sup></b> <i>Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:</i> <b>106 m<sup>2</sup></b> <i>Közmű-ellátottság:</i> <b>összsközmű</b>
---

**ÉRTÉKELÉS**

<i>Értékelés célja:</i> <b>Bérleti díj meghatározás</b> <i>Értékelés alkalmazott módszere:</i> <b>Hozam alapú megközelítés</b> <i>Értékelés fordulónapja:</i> <b>2023.07. 11.</b>
---

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

<b>Cím:</b>	<b>Bérleti díj: Ft+ÁFA/hó/m<sup>2</sup></b>
<b>büfé</b>	
Akacs Mihály utca 7.	<b>2 350</b>

Jelen vagyonértékelésben szereplő állítások - amelyeken az értékelési tanúsítványban szereplő eredmények alapulnak - legjobb tudásom szerint igazak.

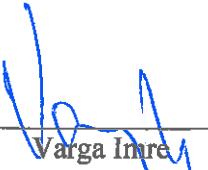
Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményért melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy az értékelés fordulónapján belátható legvalószínűbb jövőkép alapján alkottam meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak a fordulónapon érvényes értékét határozzam meg belőle. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

Kijelentem, hogy semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz és pártatlanságomat semmi nem befolyásolta.


Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható és harmadik személy részére csak a megbízó és megbízott együttes írásbeli nyilatkozata alapján adható ki.

Szombathely, 2023. 07. 11.

Készítette:

  
Varga Imre  
Ingatlan értékbecslő  
35/27/1998.

  
SZOVA Nonprofit ZRT.

EUFIM 2002-088 Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.   
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.  
Adószám: 13980335-2-18

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

*Weöres Sándor Színház Nonprofit Kft (9700 Szombathely, Akacs Mihály u. 7.) megbízta a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. (9700 Szombathely, Boglárka u. 2.) 9700 Szombathely, Akacs Mihály utca 7. szám alatti büfé helyiségre vonatkozóan a bérleti díj megállapítására.*

*Az ingatlanértékelés célja bérleti díj megállapítása.*

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:

A fedezetül felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékét a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben foglaltak szerint.

**A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

### 2.2 A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

### A jövedelem-megközelítés

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. A jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amelyet az üzemeltetés során felmerült kiadásokkal csökkentettünk. Az ingatlan értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelen értékének összessége. Az értékelési gyakorlatban a számítás két főmódszer alapján történik: a közvetlen tőkésítés valamint a diszkontált Cash-Flow számítás. Az előbbi esetben a számítás alapja egy év tiszta jövedelmén alapuló hozamszámítás feltételezve, hogy a vagyontárgy végtelen időn át képes a jövedelmet megtermelni. A hozamszámításon alapuló ingatlan érték meghatározás sarkalatos pontja a tőkésítési ráta megfelelő megválasztása. Esetünkben a Földhitel-és Jelzálogbank ajánlásában szereplő tőkésítési kamatlábat vettem figyelembe.

### A költség-megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

### 2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2023. 06. 22.

### Felhasznált dokumentumok:

- megrendelő
- Tájékoztató a Weörös Sándor színház működéséről

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### Akacs Mihály utca 7.

Az ingatlan Szombathely belvárosában az Akacs Mihály utca, Petőfi Sándor és Deák Ferenc utcák közti szakaszán a Weörös Sándor színház épületében helyezkedik el. Az épület jó állapotú, karbantartott. Az érintett helyiség földszinti elhelyezkedésű a vendégtér színház előcsarnokából, a gazdasági helyiségek a Deák Ferenc utcáról közelíthetők meg. Burkolatok kerámia lap, fűtése távhőről üzemel. A homlokzati nyílászáró hőszigeteltek. Karbantartott jó állapotú helyiségcsoport. Elhelyezkedését tekintve jó fekvésű, gyalogosan és gépkocsival is megközelíthető. A gépkocsik számára az épület közelében nem fizető parkoló áll rendelkezésre. A helyi autóbussz megálló is percek alatt elérhető. Üzleti szempontból átlagos elhelyezkedésű.



5



### **Üzemeltetés, használat:**

A büfé napközben a dolgozók igényeit szolgálja ki. A nagyközönség számára nincs megnyitva, tekintettel arra, hogy csak a színház előcsarnokán át közelíthető meg. Délután és este igazodik a színházi előadások rendjéhez. A színházi előadások általában 19.00 órakor kezdődnek és 22.00-23.00 órakor fejeződnek be. A fenti nyitva tartás kedd és vasárnap közti napokra tehető. Rendezvények estén a büfé nyitva tartása a vendégek igénye szerint alakulhat.

A büfé a színházlátogatókat az étteremben kialakított pulton át szolgálja ki.

A vendégek az előcsarnokban lévő vizesblokkot használják.





7

## 4. ÉRTÉKELÉS

### 4.1 Bérleti díj meghatározás

A piaci megközelítés alkalmazásánál a piacon a közelmúltban bérbe adott vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező ingatlannal. Elemezzük az értékelt ingatlan és az utóbbi időben bérbe adott ingatlanok közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk a különbségek kiküszöbölésére.

### 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk, feltételezzük, hogy tulajdonjog forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül, amelyeket megemlítünk jelentésünkben.

Vagyoneértékelő műszaki felmérést nem végeztünk, a területi méretekre vonatkozó adatokat megbízó szolgáltatta. Nem végeztünk épület diagnosztikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat. Ebből következően nem vállalhatunk felelősséget olyan később jelentkező fizikai és gazdasági tényezőkért, amelyek befolyásolják az itt megadott értékeket. Különösen nem tudunk felelősséget vállalni veszélyes és egészségre ártalmas anyagok esetleges meglétéért, hisz ezek felismerésére nem rendelkezünk képesítéssel.

### 4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2023. július 11. **érvényessége a fordulónapot követő 90 nap.**

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, ill. érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

*A megállapított bérleti díj tartalmazza a fűtés és vezetékes víz használatának díját is.*

### 4.4 Bérleti díj meghatározás

A bérleti díj megállapítása során figyelemmel voltunk az Weöres Sándor színház üzemeltetőjének a szemle során átadott információira, valamint az épület működéséről,  
- dolgozói létszám, látogató létszám, előadások száma - készült feljegyzésére.

A havi bérleti díjat úgy határoztuk meg, hogy az magába foglalja a helyiség csoport teljes körű használatát.

Cím	Alapterület m <sup>2</sup>	Megállapított bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> + ÁFA
büfé		
Akacs Mihály utca 7.	106	2350

Szombathely, 2023. 07. 11.

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.**  
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.  
Adószám: 13980335-2-18

*Varga Imre*  
értékbecslő

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító  
és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.



	Tárgyi ingatlan	1.összeh.	korr.	2.összeh.	korr.	3.összeh.	korr.
Cím/azonosítás	Akacs M. u. 7.Büfé	Köszegi utca		Fő tér 40		Király u. 12/A.	
Bérbeadó terület, m <sup>2</sup>	106	131		79		104	
Bérleti díj, Ft/m <sup>2</sup> /hó, EUR/m <sup>2</sup> /hó		3 900	10,3	3 165	8,3	2 500	6,6
Tranzakció dátuma		2023	0%	2023		2023	0%
Elhelyezkedés, korlátozott nyitvatartás			-30%		-30%		-30%
Műszaki állapot			-5%		-5%		0%
Műszaki tartalom			-5%		0%		10%
Egyéb korrekció	alapterület		5%		-5%		0%
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m <sup>2</sup>	2 145	2 535	-35%	1 899	-40%	2 000	-20%
Korrekció engedélyezése		OK	-35%	OK	-40%	OK	-20%

## Varga Imre

---

**Feladó:** nemeth.karoly@wssz.hu  
**Küldve:** 2023. június 7. 9:39  
**Címzett:** Varga Imre  
**Tárgy:** értékbecslés megrendelés

Tisztelt Varga Imre!

Telefonbeszélgetésünknek megfelelően szeretném megrendelni a Weöres Sándor Színház (9700 Szombathely, Akacs Mihály u. 7.) épületében található büfé bérbeadására vonatkozó értékbecslés elkészítését. A helyszínbejárással kapcsolatban szeretném kérni, hogy előre egyeztessünk, mivel a jelenlegi bérlő engedélye szükséges.

Számlázási cím:

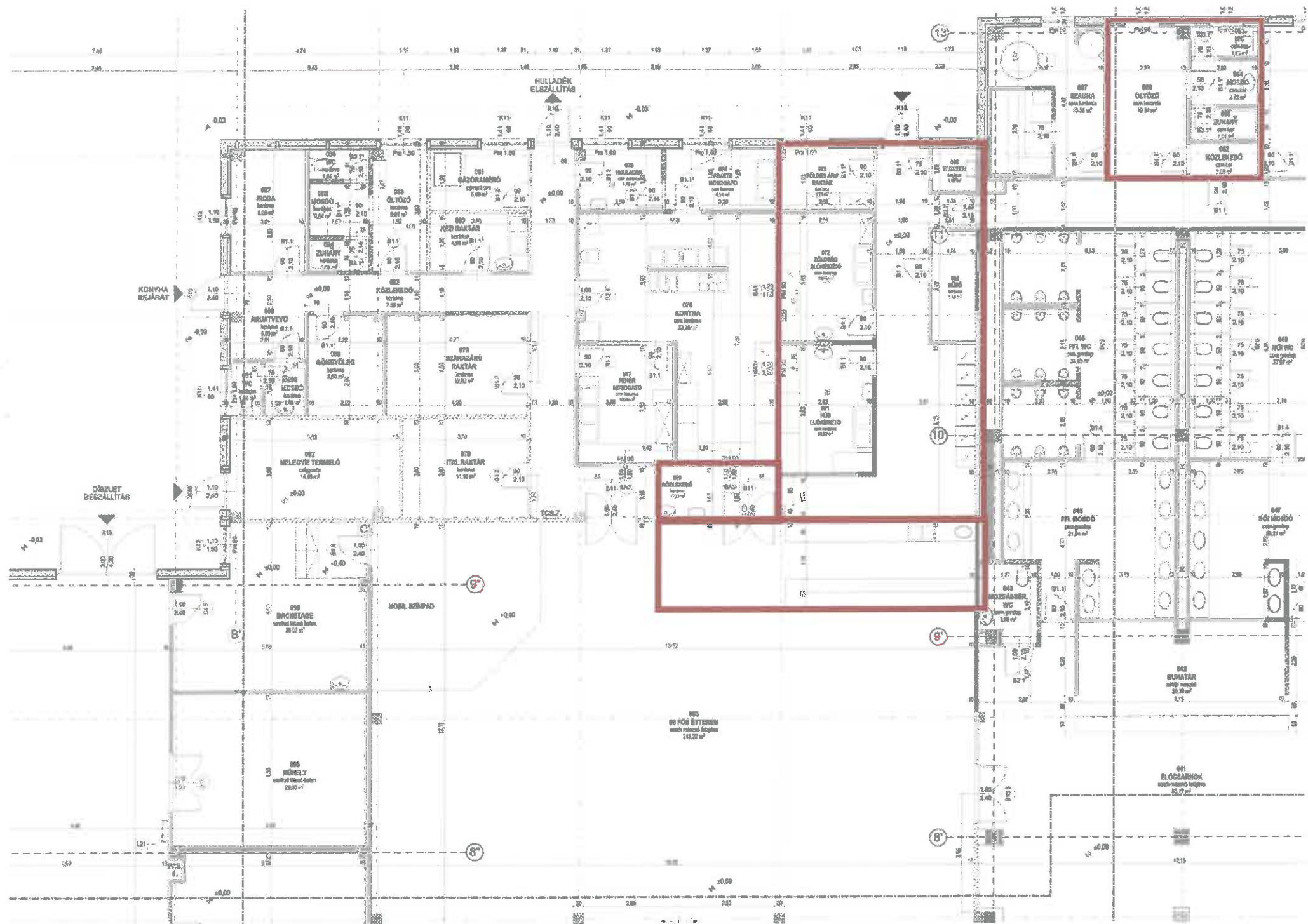
Weöres Sándor Színház Nonprofit Kft,  
9700 Szombathely, Akacs Mihály u. 7.  
14070697-2-18

köszönettel

Németh Károly  
produkciós menedzser

Weöres Sándor Színház  
[nemeth.karoly@wssz.hu](mailto:nemeth.karoly@wssz.hu)  
+36305718009  
[www.wssz.hu](http://www.wssz.hu)





## HATÁROZAT

**A Weöres Sándor Színház Nonprofit Kft. által a színházépületben található büfé üzemeltetésére kiírandó pályázati dokumentáció jóváhagyása**

**8./2023. (IX.13.) a Weöres Sándor Színház Nonprofit Kft. Felügyelő Bizottságának határozata.**


### Határozat:

**A Weöres Sándor Színház Nonprofit Kft. által a színházépületben található büfé üzemeltetésére kiírandó pályázati dokumentációt jóváhagyta egyhangúlag, ellenszavazat nélkül.**

A Weöres Sándor Színház Nonprofit Kft. Felügyelő Bizottságának ezen határozata mindenben megegyezik a Felügyelő Bizottság 2023. szeptember 13-ai jegyzőkönyvének szövegével.



Kiss Norbert Lászlóné  
FEB elnök



Szabó Tibor  
ügyvezető igazgató

Kelt: Szombathely, 2023. szeptember 13.