

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

a Budapest, XXI. kerület, Szent Imre téri Pavilon sor (hrs.: 208664/1)
ingatlanjainak nyilvános pályázat útján történő bérbeadására

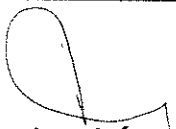
Készítette: **Süle László**
ügyvezető igazgató,
Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft.

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Előterjesztés egyeztetve:
dr. Vincze Anikó aljegyzővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Szeles Gábor
jegyző u.

Budapesti XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2017. évi 159 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2017. 06. 28.

Az előterjesztés leadva:
2017. június 26.

Testületi ülés időpontja:
2017. június 29.

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint az Önök előtt is ismert, a Csepel központjának számító Szent Imre téren immár hosszabb ideje nincs olyan - a nívós környezetnek megfelelő - vendéglátó-, és szolgáltató helyiség, mely a téren naponta megforduló több száz ember részére elérhetővé tenné munkába indulás előtti, illetve utáni étkezést, rövid bevásárást, vagy a szabadidő kultúrált eltöltését.

Mivel Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata számára kiemelten fontos a helyi lakosság mindennapi életkörülményeinek javítása, ezért egy korábban elnyert Fővárosi Önkormányzat által kiírt pályázat alapján megkezdődött a térre tevezett hét darab pavilont tartalmazó üzletsor műszaki kivitelezése. A projekt elkészülte után a 208664/1 hrsz. területen (térkép: <https://goo.gl/maps/bSKaZptvV4m>) egy olyan multimodális kereskedelmi és szolgáltató centrum valósul meg, mely minden bizonnyal maradéktalanul kiszolgálja majd mind a lakosság, mind a nagy számú átutazó fogyasztási-, és kultúrált kikapcsolódási igényét.

A pavilonsor közösségi célkitűzése, hogy egy olyan új típusú szolgáltatási minőséget, és üzletteret honosítson meg Csepelen, melynek műszaki kialakítása és üzleti profilja szervesen illeszkedik a városközponti fekvéshez és találkozik a vásárlók igényeivel.

Tekintettel arra, hogy a bérleti pályázat során speciális szakmai minőségi, és megbízhatósági elvárások előírása történik, így szükséges az ingatlanok bérbeadásának „Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről” szóló 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) feltételeitől való eltérés.

A Pavilonok bemutatása

A pályázat végén az alábbi, emelt szintű szerkezetkész műszaki állapotú (tehát az Önkormányzat engedélyével és jóváhagyásával a leendő bérlők által kulcsrakésszé alakított) pavilonok kerülnek kiadásra:

Üzletszám	Funkció	Támogatott profil	Alapterület (nm)
B1	üzlet	vendéglő	92,69-98,45
	öltöző,takarítószer		
	raktár		2,29
	lépcsőtér		1,27
	WC		2
	belső oldali terasz		37,25
	utcai terasz		17,28-23,04
		nettó alapterület:	98,25-104,01

B2	üzlet	kávézó	55,79
	öltöző,takarítószer		
	raktár		2,3
	WC		2,04
	belső oldali terasz		21,3
		nettó alapterület:	60,13
B3	üzlet	pékség	38,83
	öltöző,takarítószer		
	raktár		2,32
	WC		2,04
	belső oldali terasz		21,29
		nettó alapterület	43,19
B5	üzlet	BKK ügyfélszolgálat	42,89
	öltöző,takarítószer		
	raktár		3,7
	WC, mosdó		1,03
			47,62
B4	üzlet	Lakossági szolgáltatás	10,78
	öltöző,takarítószer		
	raktár		2,45
	WC, mosdó		2,01
			15,24
B6	üzlet	Lakossági szolgáltatás	10,78
	öltöző,takarítószer		
	raktár		2,33
	WC		2,01
			15,12
B7	üzlet	Lakossági szolgáltatás	10,78
	öltöző,takarítószer		
	raktár		2,33
	WC		2,01
			15,12

Bérbe adandó pavilonok műszaki készültsége

A bérlemények emeltszintű szerkezetkész kivitelben kerülnek majd átadásra a bérlők részére, így az üzletek és vendéglátó egységek vendégforgalmi tereiben padló- vagy fal burkolás nem készül, azt a bérlő maga alakítja ki.

A bérleményi területeken csak a határoló szerkezetek készülnek el: aljzatbetonig, a tetőszerkezet és a homlokzati térelhatárolás. A bérleményekben egyenként kialakításra kerül egy szociális blokk (WC, kézmosó, kiöntő és öltöző szekrény elhelyezés lehetőségével). A bérleményi területen belüli válaszfalazás, a homlokzati fal belső oldalán a gipszkarton előtérfa, és az álmennyezet nem készül el. Az elektromos és a gépészeti kiállások elkészülnek, melyekre a bérlők tudnak majd csatlakozni. A leendő bérlők saját ízlésük szerint tudják majd kialakítani a válaszfalakat, a burkolatokat, a padlóburkolatokat, a beltéri nyílászárókat. A festés elkészítése is a leendő bérlő feladata, az elektromos vízmelegítő és tároló, a lapradiátorokkal együtt felszerelendő. A lámpatestek, a kapcsolók és a konnektorok felszerelése szintén a bérlő feladata.

A közös hulladéktároló és gépészeti helyiség, ill. a terepszint alatti helyiségek területén teljes, „kulcsrakész” kialakítás történik. Az említett vizes helyiségek kent szigeteléssel, csúszásmentes lap- és csempe burkolattal készülnek. Mosható burkolatok valamint álmennyezet kerül beépítésre a nyilvános WC-ben. A hulladéktárolás céljára létesülő helyiség fertőtleníthető mosható-takarítható felülettel kerül kialakításra. Vízvételi, kézmosási lehetőséget biztosítunk. A hulladék szelektíven kerül tárolásra.

Az Önkormányzat által támogatott jövőbeni hasznosítási célok

Hasznosítási célok, valamint a helységben végezhető tevékenységek:

- lakossági kiskereskedelmi tevékenység (pl.: virágbolt, kenyér- és pékáruüzlet, könyvesbolt, telekommunikációs üzlet, drogéria, papír-írószer bolt, játékbolt, kreatív bolt, díszállat kereskedés, sportszerbolt, zöldség- és gyümölcsüzlet stb.)
- lakossági szolgáltatási tevékenység (pl.: kozmetikai szalon, kulcsmásolás, ruhatisztító)
- lakossági vendéglátóipari tevékenység (pl.: kávézó, büfé, cukrászda, pizza-, gyros sütő stb.)
- lakossági fogyasztási cikk javító-szolgáltatás (pl.: számítógép szerviz, óra-, ékszerjavító stb.)
- lakossági kölcsönzés (pl.: sportszer, autó, gép stb.)
- lakossági turisztikai szolgáltatás (pl.: utazási iroda)

A helyiségekben folytatandó tevékenységet csak a szükséges hatósági és egyéb engedélyek birtokában lehet végezni, melyek beszerzése a Bérlő feladata. Ennek elutasítása esetén az Önkormányzattal szemben követelése nem lehet.

Az Önkormányzat által nem támogatott hasznosítás célok

Városképi-, és városüzemeltetési okok miatt az Önkormányzat a következő hasznosításokat nem támogatja: dohánybolt, fegyver-, lőszer és pirotechnikai eszközök boltja, használt áruk boltja, zálogkereskedés, nagykereskedelem,

raktározás, egyéb logisztikai tevékenység, ipari mennyiségű- ill. jellegű gyártási tevékenység, a környékbeli lakosok nyugalma zajjal, rezgéssel, szaghatással zavaró tevékenység

A bérbeadás időtartama

A helyiségeket határozott időre, 5 évre lehet bérbe venni előbérleti jog biztosításával, „Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről” szóló 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendeletének 22. §-a alapján – figyelemmel a Rendelet 18. § (2) bekezdésében foglaltakra is.

A pályázat résztvevői

A pályázaton bármely egyéni vállalkozó, vagy jogi személy indulhat, mely vállalja az Önkormányzat által a pályázatban megfogalmazott műszaki-, pénzügyi-, üzemeltetési előírásokat.

A Bérlők kötelezettségei

- A közüzemi díjak esedékességkor történő fizetése, ennek minden év január 31. napjáig történő igazolása.
- A helyiségek saját költségen történő belső kialakítása
- A szerződés megszűnésekor a helyiséget tiszta, használatra alkalmas állapotban való átadása.
- Az előírt - bérleményén kívül – hulladékátviteli előírás betartása.
- Évi max. 10 nap (pl.: szabadság, ill. betegség okán) zárvatartási idő.
- A saját külső reklámok, (grafika, zászló, felirat, neontábla stb.) előírt módon való elhelyezése.

A Bérlők egyéb kötelezettségei

A B1-es vendéglátásra szakosodott pavilon leendő bérlőjének gondoskodnia kell a kapcsolt utcai és a pavilon alatti lakossági illemhelyek tisztaságáról, valamint higiéniai segédanyaggal való folyamatos ellátásáról és feltöltéséről, napközbeni lakossági (utcai) eléréséről az illemhely működéséhez kapcsolódó közmuvelődíjak megfizetéséről és azok műszaki karbantartásáról. Az adott bérleti a felszíni (mozgássérült) és pavilon alatti illemhely üzemeltetése során 50 Ft/fő/alaklom díjazást kérhet az illemhely használatáért.

Bérleti pályázatadás szükségessége

Ahhoz, hogy az említett hat pavilon hosszú távon, a fenti módon, és az Önkormányzat részére rentábilisan működjön, elengedhetetlenül fontos a jövőbeni bérleti szakmailag megalapozott kiválasztása. Ennek legmegfelelőbb módja egy mindenki számára nyitott, minden elemében átlátható – és az alábbiakban részletesen bemutatott – nyílt pályázati forma, mely a transzparencián kívül garanciát jelet arra is, hogy minden érdeklődő egyenlő eséllyel indulhat a bérleti jogért. A nyílt pályázat további indoka, hogy az Önkormányzathoz eddig beérkező nagyszámú érdeklődés azt igazolja, hogy kiemelkedő lakossági és szakmai érdeklődés követi a várhatóan év végén átadásra kerülő pavilonok ügyét.

Pályázat lebonyolítása

A Bérbeadó egy fordulós, három lépcsős szakmai pályázat során dönt a leendő Bérlet(k) személyéről. A pályázóknak a pályázatuk leadására 30 nap áll a rendelkezésükre.

A versenypályázat bírálói:

A pályázatot a Csepel polgármestere által delegált 3 fős bíráló bizottság bírálja el.

A pályázat résztvevői

A pályázaton bármely egyéni vállalkozó, vagy jogi személy indulhat, aki vállalja az Önkormányzat által a pályázatban megfogalmazott műszaki-, pénzügyi-, üzemeltetési előírásokat.

A pályázaton elvárt bérleti díj

Az Önkormányzat által meghatározott minimális bérleti díj összege: 1.500 Ft / nm / hónap + ÁFA, mely összeg minimális irányárként szolgál a pályázók felé. A Pályázók maguk döntenek el, hogy saját üzletvitelük, ill. eddigi üzleti eredményük és jövőbeni üzleti tervük alapján milyen, a fenti összeget meghaladó bérleti díj megfizetésére tesznek ajánlatot.

Bérlet a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a bruttó havi bérletidő mértékének kétszeres összegével egyező óvadékot köteles teljesíteni a Rendelet 23. §-a szerint.

A bérleti díjat bérbeadó jogosult minden évben a KSH által meghatározott inflációs mértékével egyoldalúan megnövelni.

A pályázat lebonyolítása és bírálata

A pályázat egy fordulós, és ezen belül több körös értékelésű.

Első értékelési kör

- A beérkezett pályázatok alapján meghatározásra kerülnek azok a profilok és üzleti tevékenységek, melyek befogadhatóak a pavilonokba. Az ezen a minősítésen megfelelt pályázók jutnak tovább a második körbe.

Második értékelési kör

Itt az első körből továbbjutó pályázók anyagának pontozásos értékelése történik meg az alábbi szempontrendszer alapján:

- tervezett és a pályázat során bemutatott szakmai tevékenység és eddigi referenciák pontozásos értékelése (0-30 pont)
- a pályázó vállalkozás múltja, jogi-, pénzügyi helyzete, szükséges pénzügyi erő és rendezett költségvetési kapcsolatok vizsgálata és pontozásos értékelése (0-10 pont)
- a pályázó által ajánlott bérleti díj nagyságának pontozásos értékelése arányosítással (0-50 pont)

- a második kör végén pavilononként kerülnek kiválasztásra a legjobb helyezést elért pályázók

Harmadik értékelési kör

- a Bíráló Bizottság – saját belátása szerint – a második körből továbbjutókat felhívhatja a megajánlott bérleti díj összegének esetleges emelésére. Az így megajánlott bérleti díjakkal a versenyben maradt pályázók között a kiadható pontszámok újraértékelésre kerülnek.
- a Bíráló Bizottság – saját belátása szerint amennyiben nincs egyértelmű nyertes – személyes megbeszélésre hívhatja a kiválasztott pályázókat
- a személyes megbeszélése kizárólag az előző két lépcső részeredményei alapján pavilononként a legjobb három helyezést elérő cég képviselője kerülhet meghívásra
- a személyes megbeszélés lehetséges témái: a hasonló vagy azonos profillal pályázók – a duplicitást elkerülendő – azonos pavilonra történő átcsoportosítása, versenyztetése, bérleti díj összegének végső meghatározása, üzemeltetési elvárások pontosítása, üzleti terv áttekintése, működési garanciák, szakmai elképzelés szóbeli bemutatása, illetve a bírálók további pontosító, tisztázó szóbeli kérdéseket tehetnek fel a pályázó részére
- a Harmadik értékelési kört a bírálók pontozásos formában értékelik (0-10 pont)

A pályázati döntés

Az Önkormányzat - a harmadik értékelési kört követően a Bíráló Bizottság döntése alapján az elérhető 100 pontból elért összesített pontszám alapján kialakul végső sorrend szerint - a pavilononkénti első helyezettel köt szerződést. Amennyiben a győztes eláll a szerződéskötéstől, úgy a második helyezettel, amennyiben a második helyezett is elállna, akkor a harmadik helyezettel köthető bérleti szerződés.

Eredménytelen pályázat

Amennyiben a támogatott üzleti profiloknál a jelentkezők között nem biztosítható a verseny, vagy az ajánlott bérleti díj nem éri el az önkormányzat által elvárt szintet, az érintett pavilonokra egy pótlólagos nyílt pályázat kerülhet lebonyolításra.

Az ajánlatok elbírálásával kapcsolatban jogorvoslatnak helye nincs. A Bíráló Bizottság fenntartja azon jogát, hogy egyes pavilononként vagy teljes egészében indoklás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja a pályázatot, és azzal egyidejűleg ismételt pályázatot írjon ki.

Pályázati eredményhirdetés

A pályázat bírálatát követő 3 napon belül a pályázat eredményről a pályázat nyertesei – az általuk közölt e-mail címre – írásos értesítést kapnak a pályázat kiírójától. A pályázat nyertesei az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül kötelesek a helyiségbérleti szerződést megkötni a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt-vel, közokirati formában.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a javaslatot támogatni szíveskedjen annak érdekében, hogy a bérleti pályázat kiírása a megadott feltételek szerint mielőbb megtörténhessen.

Budapest, 2017. június 27. ".....".



Borbély Lénárd
polgármester

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest, XXI. kerület Szent Imre tér (hrsz.: 208664/1) területén létesítendő Pavilonsor bérbeadására vonatkozóan a „Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helységek bérbeadásának feltételeiről” szóló 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelet alább meghatározott szabályaitól az előterjesztésben meghatározott feltételekkel eltér:

- 1. § (2) bekezdésétől eltéréssel a 23. § alkalmazása az óvadék fizetési kötelezettség előírása
- 4. § (3) bekezdésétől eltéréssel a bérleti szerződés közokirati formában történő megkötése
- 6. § (1) bekezdésétől eltéréssel a végezhető tevékenységi körök szűkítése
- 18. § (2) bekezdéstől eltéréssel határozott (fix) öt évre szóló bérleti jogviszony létesítése
- 19. § (1) bekezdésétől eltéréssel a bérleti díjnak a KSH mértékével történő növelésével lehetősége
- 26. és 27. §-aitól eltéréssel a bérleti jog átruházásának és cseréjének tilalma
- 30. §-tól eltéréssel a helyiségben végzett tevékenység módosításának tilalma

A Képviselő-testület felkéri Borbély Lénárd polgármestert, hogy tegyen meg minden szükséges intézkedést a fent meghatározott üzletközpontra vonatkozó (a Rendelet 1. § (2) bekezdésére figyelemmel a Rendelet 11-16. §-ai mellőzésével kiírt) pályázat lefolytatására és a bérleti szerződések létrejöttére. Egyúttal felkéri a pályázat kapcsán felmerült szükséges fedezetet a 2017. évi költségvetésről szóló 6/2017. (II.23.) számú önkormányzati rendelet 2/a számú mellékletében foglalt tartalékok között 3991. sorszámon szereplő „Önkormányzati általános tartalék” előirányzat terhére biztosítsa.

Továbbá felkéri a Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft.-t, hogy vegyen részt pályázati eljárás lefolytatásában, kiértékelésében, esetleges ismételt kiírásában.

Határidő:

2017. december 31.

Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítésért felelős:

Süle László ügyvezető igazgató,
Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft.
Trefán László vezérigazgató,
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit
Zrt.

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

Javaslat

a Budapest, XXI. kerület, Szent Imre téri Pavilonsor (hrsz.: 208664/1)
ingatlanjainak nyilvános pályázat útján történő bérbeadására

1. számú melléklet

EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Vincze Anikó
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2017.


dr. Vincze Anikó
aljegyző