**ELŐTERJESZTÉS**

**Tiszavasvári Város Önkormányzata**

**Képviselő-testületének**

**2025. november 27-én tartandó rendes ülésére**

Az előterjesztés tárgya: **A Találkozások Háza épületében kialakított kávézó hasznosítása**

Az előterjesztés előadója: **Balázsi Csilla polgármester**

Az előterjesztés témafelelőse: Petruskáné dr. Legeza Tímea aljegyző

Előterjesztés iktatószáma: TPH/……/2025.

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

|  |  |
| --- | --- |
| **Bizottság** | **Hatáskör** |
| Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság | SZMSZ 4. melléklet 1.10 pontja |

Az ülésre meghívni javasolt szervek, személyek: -

Egyéb megjegyzés: -

Tiszavasvári, 2025. november 24.

**Petruskáné dr. Legeza Tímea**

**témafelelős**

**Tiszavasvári Város Polgármesterétől**

4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. sz.

Tel.: 42/520–500 Fax.: 42/275–000 e–mail: tvonkph@tiszavasvari.hu

Témafelelős: Petruskáné dr. Legeza Tímea

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**- a Képviselő-testülethez -**

**A Találkozások Háza épületében kialakított kávézó hasznosításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Tiszavasvári Város Képviselő-testülete 151/2021. (XII.16.) Kt. számú határozatával elfogadott **TOP\_Plusz-1.2.1- SB1-2022-00006 „Élhető településközpont kialakítása Tiszavasváriban”** című pályázatát a Pénzügyminisztérium Regionális Fejlesztési Programokért Felelős Helyettes Államtitkárság vezetője **420.256.132 Ft** összegű támogatásra érdemesnek ítélte.

A projekt fő **megvalósítási helyszíne a Találkozások Háza,** ahol többek között a kor színvonalának megfelelő és a lakosság számára is vonzó kulturális funkciót ellátó közösségi tér, **kávézó kialakítása és ahhoz kapcsolódó eszközbeszerzés valósult meg.** Jelenleg az épületben még folynak a munkálatok, az eszközök, bútorok nagy része már beépítésre került. A végleges átadás december elejére várható.

A Találkozások Háza épülete Tiszavasvári Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi és **az Egyesített Közművelődési Intézmény és Könyvtár székhelyéül szolgál**. A kávézó az ingatlanon belül található, 161,67 m2 nagyságú földszinti, 62,43 m2 emeleti és 60 m2 terasz és 34,46 m2 emeleti erkély résszel. Az ingatlanrész becsült forgalmi értéke 69.270.000 Ft. Mivel az önkormányzatnak nem származhat bevétele a hasznosításból, ezért **célszerű, ha a hasznosításra az Egyesített Közművelődési Intézmény és Könyvtár köt bérleti szerződést**, melyről a vonatkozó jogszabályok értelmében a Képviselő-testület **kizárólag versenyeztetés útján dönthet.**

A nemzeti vagyonról szóló **2011. évi CXCVI. törvény** (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16)  bekezdése értelmében, törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében **törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítan**i – ha törvény kivételt nem tesz – **csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.**

Az **önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2013. (X.25.) önkormányzati rendelet** (továbbiakban: vagyonrendelet) 9. § (1) bekezdés r) pontja értelmében a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik ingatlan használatának, valamint a hasznosítási jogának átengedése, e rendelet [10. §](https://or.njt.hu/eli/732462/r/2013/31#SZ10.)-ában és [11. §](https://or.njt.hu/eli/732462/r/2013/31#SZ11.)-ában meghatározott esetben a használat vonatkozásában.

A vagyonrendelet 11. § (1) bekezdése értelmében:

A bruttó 25 millió forint értékű és azt meghaladó vagyont csak **versenyeztetés – nyilvános,** indokolt esetben zártkörű **pályázat - útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet hasznosítani.**

A hasznosításra vonatkozó aktuális hirdetményt közzé kell tenni az önkormányzat honlapján, hirdetőtábláján, legalább 15 napra.

Javaslom, hogy a fenti önkormányzati ingatlanrész – kávézó – hasznosítására kiírandó pályázati felhívást a határozat-tervezet mellékletét képező pályázati felhívás szerint hagyja jóvá.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a - határozat-tervezetben foglaltaknak megfelelően - szíveskedjen döntést hozni.

Tiszavasvári, 2025. november 24.

**Balázsi Csilla**

**polgármester**

**HATÁROZAT-TERVEZET**

**Tiszavasvári Város Önkormányzata**

**Képviselő-testületének**

**..../2025. (XI.27.) Kt. számú**

**határozata**

**A Találkozások Háza épületében kialakított kávézó hasznosításáról**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-ban foglalt hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

I. Úgy dönt, hogy **nyilvános, licittárgyalás nélküli pályázati eljárás keretében történő hasznosításra meghirdeti a** Tiszavasvári Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, tiszavasvári 19 helyrajzi számú, a valóságban **Tiszavasvári, Szabadság tér 1. szám alatt található ingatlanon belül kialakított kávézó helyiséget,** a határozat 1. mellékletét képező pályázati felhívás szerint.

A pályázat kiírásának időpontja: 2025. november 27.

**A pályázat benyújtási határideje: 2025. december 12. (péntek) 12.00 óra**

II. Felkéri a jegyzőt**,** hogy az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2013. (X.25.) önkormányzati rendelet 5. melléklete előírásainak megfelelően működjön közre a pályázat előkészítésének és elbírálásának lebonyolításában.

Határidő: esedékességkor Felelős: Dr. Kovács János jegyző

III. Felkéri a polgármestert, hogy a pályázat benyújtására nyitva álló határidőt követően terjessze a Képviselő-testület elé a beérkezett pályázatokat a pályázati eljárás eredményének megállapítása érdekében.

Határidő: esedékességkor Felelős: Balázsi Csilla polgármester

../2025. (XI.27.) Kt. határozat 1. melléklete

**PÁLYÁZATI FELHÍVÁS**

**Nyilvános, licittárgyalás nélküli pályázati eljárásra**

**I. A pályázat kiírója és a pályázat tárgya:**

**Tiszavasvári Város Önkormányzata** (székhelye: 4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. szám, adószáma: 15732468-2-15, képviseli: Balázsi Csilla polgármester) **nyilvános, licittárgyalás nélküli pályázati eljárás keretében történő hasznosításra meghirdeti a** tiszavasvári 19 helyrajzi számú, a valóságban **Tiszavasvári, Szabadság tér 1. szám alatt található ingatlanon belül kialakított kávézó helyiséget.**

A bérbeadásra kínált ingatlanrész ingatlanon belüli elhelyezkedése a pályázati felhívás 1. mellékletét képező alaprajzon látható.

**A kávézó alapterülete:** földszint: 161,67 m2, terasz: 60 m2, emelet: 62,43 m2, erkély: 34,46 m2.

**A bérlemény összes alapterülete:** 318,56 m2

**Befogadóképessége:** 66 fő+20 fő (terasz)

**II. A pályázat célja:**

Az 1. pont szerinti ingatlanon elhelyezkedő kávézó bérlőjének/üzemeltetőjének kiválasztása. A kávézó alapvető berendezési tárgyait, a kávézó és kiszolgáló helyiségeinek beépített bútorzatát, berendezéseit, az épület infrastruktúrájának ellátását szolgáló gépészettel együtt a tulajdonos biztosítja. Az üzemeltetéshez szükséges további berendezési tárgyak, gépek, felszerelések biztosítása a pályázatot elnyerő üzemeltető feladata.

A működtetésre bútorozottan kínált kávézó egy helyiségcsoport, elektromos, víz és szennyvíz közművekkel ellátott, azok fogyasztásának mennyiségei önálló mérőórákkal mérhetők, míg a fűtés tekintetében a bérbeadó energetikus bevonásával készített kalkuláció a mérvadó. A kávézó beszerzett és beépített gépeinek listáját a pályázati felhívás 2. melléklete tartalmazza.

**III. A bérleti szerződés időtartama**: szerződéskötéstől számított határozatlan időtartam. A bérleti jogviszony legkorábban a pályázat tárgyát képező ingatlanon – az épület tulajdonosa által - végzett beruházás műszaki átadás-átvételének végleges lezárását követően kezdődhet, a pályázati eljárás eredményéről szóló döntés alapján a nyertes pályázóval megkötött bérleti szerződés hatályba lépése napján.

**IV. Általános pályázati feltételek:**

* A pályázat nyilvános, pályázatot nyújthat be természetes személy, vagy olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, aki a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül;
* A pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy nyertesség esetén a bérleményben a bérlet időtartama alatt vendéglátó ipari egységet fog üzemeltetni. Az ehhez szükséges hatósági és egyéb engedélyek megszerzése az üzemeltetés teljes időtartama alatt a bérlő kötelezettsége;
* A bérlemény nyertes pályázónak történő átadását követően az üzemeltetéséhez szükséges további berendezési tárgyakat, eszközöket, engedélyeket a bérlő saját maga, saját költségén szerzi be, illetve folyamatosan biztosítja;
* A pályázatok felbontásának időpontjáról történő értesítés miatt, a pályázó vállalja, hogy a pályázat benyújtásakor tájékoztatja a kiírót telefonszámáról vagy e-mail címéről.
* Pályázó tudomásul veszi, hogy nyertes pályázat esetén a Tiszavasvári Város Önkormányzata fenntartásában lévő, Egyesített Közművelődési Intézmény és Könyvtár (4440 Tiszavasvári, Szabadság tér 1. szám, adószáma: 15834003-2-15 képviseli: Kulcsár Lászlóné igazgató) költségvetési intézménnyel köt bérleti szerződést, jelen pályázati felhívásban meghatározott feltételek figyelembevételével.

**V. Részletes pályázati feltételek:**

1. Pályázó köteles részletes szakmai, üzemeltetési tervet benyújtani, melyben bemutatja

* a tervezett szolgáltatást, arra vonatkozóan, hogy milyen termékekkel és milyen árszínvonalon kívánja az ellátást biztosítani,
* célját a kávézó arculatára, funkciójára vonatkozóan,
* a tervezett tevékenység szakmai színvonalára vonatkozó elképzeléseket,
* a saját szervezésű kulturális események tartására vonatkozó elképzeléseket, célokat.

2. A pályázat nyertessége esetén a nyertes pályázó, mint a kávézó üzemeltetője vállalja az alábbiakat:

* A bérlemény használatáért bérlő **bérleti díjat köteles fizetni** bérbeadónak. A bérleti díj **nem foglalja magában a közüzemi díjakat** (villamos energia, fűtés, víz és csatornahasználat költségei), valamint hulladékszállítás költségei, melyet bérlő a bérleti díjon felül a fűtés, villamos energia és hulladékszállítás esetén a szolgáltatónak, míg a fűtés esetében a bérbeadó felé köteles megfizetni, a bérbeadó által elkészített energetikai megosztás alapján.
* A bérlemény használatáért fizetendő **bérleti díj minimum havonta 50.000 forint+ÁFA**, mely bérleti díj felülvizsgálatára a bérleti jogviszony kezdőnapjától számított első teljes naptári év végének utolsó hónapjában kerül sor. A felülvizsgálat során a kávézó működésével kapcsolatos üzleti és forgalmi tapasztalatok kerülnek figyelembevételre.
* A bérlet időtartama alatt köteles az épületben elhelyezett eszközök, berendezési tárgyak állagmegóvásáról gondoskodni, felelősséggel tartozik az abban keletkezett károkért.
* A bérlemény részben rendelkezik konyhai, illetve kávézó működtetéséhez szükséges bútorzattal, a pályázati felhívás 2. mellékletében felsoroltak szerint. Ezek karbantartásáról, javíttatásáról, cseréjéről, pótlásáról bérlő köteles gondoskodni, továbbá erről előzetesen köteles a bérbeadót és a tulajdonost értesíteni.
* A kávézó működtetéséhez szükséges további, saját tulajdonában álló eszközök, gépek, berendezések karbantartásáról, javíttatásáról, cseréjéről, pótlásáról köteles gondoskodni.
* A bérleményen átalakítást bérbeadó írásbeli engedélye nélkül nem végezhet.
* A bérleményt harmadik személynek albérletbe nem adhatja.
* Köteles a kávézót és annak környezetét tisztán tartani, a síkosság mentesítésről szükség szerint gondoskodni.
* Az üzemeltetés során együttműködik és egyeztet a bérbeadóval, különös figyelemmel az Egyesített Közművelődési Intézmény és Könyvtár által szervezett rendezvények, események időtartamára, helyszínére,
* a pályázó vállalása arra, hogy az Egyesített Közművelődési Intézmény és Könyvtár által szervezett rendezvények ideje alatt – előzetes egyeztetést követően – nyitva tart,
* A nyertes pályázó köteles a bérleményben általa végzett szolgáltatás vonatkozásában ingatlanbérlői felelősségbiztosítást kötni, mely a bérleti szerződés megkötésének feltétele.

**VI. Érvényes pályázatot tehet a pályázó, ha:**

* nem áll csőd-, végelszámolás-, vagy felszámolási eljárás alatt
* nincs 60 napnál régebbi lejárt köztartozása
* nincs Tiszavasvári Város Önkormányzatával szemben lejárt tartozása

**VII. A pályázó által benyújtandó pályázati dokumentációnak tartalmaznia kell az alábbiakat:**

* **A pályázó nevét, címét, jogi személy esetén székhelyét, adószámát, ügyvezetőjének nevét.**
* Részletes szakmai üzemeltetési tervet az 5.1 pontban foglaltak szerint.
* A 6. pontban felsorolt kizáró okok igazolására szolgáló dokumentumokat.
* A pályázónak nyilatkoznia kell az alábbiakról:
* bérleti szándékát fenntartja,
* a pályázati kiírás tartalmát megismerte és elfogadja a pályázati feltételeket,
* a bérleti díj összegéről, továbbá arról, hogy nyertes pályázat esetén vállalja annak határidőben történő megfizetését,
* nem természetes személy pályázó esetén nyilatkozat arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül,
* együttes pályázat benyújtása esetén nyilatkozat arról, hogy a pályázók egyetemleges kötelezettséget vállalnak a pályázatban foglaltak megvalósítására,
* nyilatkozat/hozzájárulás a pályázati anyagban foglalt személyes adatok pályázati eljárással összefüggésben szükséges kezeléséhez,
* nyilatkozat arról, hogy nem áll csőd-, végelszámolás-, vagy felszámolási eljárás alatt,
* NAV igazolás arról, hogy nincs 60 napnál régebbi lejárt köztartozása,
* Tiszavasvári Város Jegyzője, mint adóhatóság igazolása arról, nincs Tiszavasvári Város Önkormányzatával szemben lejárt tartozása
* nyilatkozat arról, hogy nyertes pályázat esetén vállalja ingatlanbérlői felelősségbiztosítás megkötését, és ennek igazolását a szerződéskötést megelőzően.

**VIII. A pályázat benyújtásának helye, módja, határideje:**

**1. A pályázatot kizárólag személyesen lehet benyújtani. A pályázat benyújtásának helye:**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatala

4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. szám 1. em. 303. iroda

**2. A pályázat benyújtásának módja:**

* A pályázatot **írásban, papíralapú formában, egy eredeti példányban, zárt borítékban** kell benyújtani, Tiszavasvári Város Polgármesterének címezve.
* A **borítékon fel kell tüntetni a pályázat megnevezését** az alábbiak szerint:

„Pályázat Tiszavasvári Szabadság tér 1. szám alatti kávézó bérletére”

* Fel kell tüntetni még a borítékon az alábbi szöveget: „A határidő lejártáig nem bontható fel”

**3. Pályázat benyújtási határideje:**

A pályázat benyújtására a 2025. november 27. napján történő kiírásától (azaz a Tiszavasvári Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéstől, valamint a Tiszavasvári Város Önkormányzata hivatalos honlapján való közzétételtől) számítva, **2025. december 12. (péntek) 12.00 óráig van lehetőség.**

**IX. A pályázati lebonyolítására vonatkozó szabályok:**

**A pályázattal összefüggő kérdések feltehetők, információ kérhető az alábbi elérhetőségen:**

Balázsi Csilla polgármester 06 42 520-500/153 mellék telefonszámon

A pályázat tárgyát képező **ingatlanrész előzetes megtekintésére a kiíró lehetőséget biztosít, kizárólag előre egyeztetett időpontban.** Az időpont egyeztetés az alábbi elérhetőségen kérhető:

Kovács Edina műszaki csoportvezető 06 30 871 8896 telefonszámon

A pályázat kiírója

* hiánypótlási lehetőséget nem biztosít
* a pályázat eredményéről írásban tájékoztatja a pályázókat.

**A beérkezett pályázatok felbontásának**

* **helye**: 4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. szám
* **ideje**: 2025. december 15. (hétfő) 10.00 óra
* **módja**: nyílt

**X. A pályázat elbírálási szempontjai és feltételei:**

A pályázat elbírálásánál a kiíró elsődleges szempontja az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságára figyelemmel.

Az elbírálásnál előnyt élvező szempontok együttesen:

* megajánlott bérleti díj, figyelemmel jelen pályázati felhívás V.2 pontjában meghatározott minimum bérleti díjra
* tervezett szolgáltatás szakmai- és árszínvonala, figyelemmel jelen pályázati felhívás V.1. pontjára
* saját, illetve az Egyesített Közművelődési Intézmény és Könyvtárral közös szervezésű kulturális események, rendezvények vállalása
* Tiszavasvári lakóhellyel rendelkező szakképzett munkaerő alkalmazása,
* vendéglátóiparban szerzett gyakorlat, referencia

**A kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy:**

* érvényes ajánlat(ok) benyújtása esetén is a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelennek minősítse, és egyik pályázóval se kössön szerződést;
* a pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja;
* amennyiben a pályázó a pályázat elbírálásáig, vagy a nyertes pályázó az elbírálásról szóló döntést követő 30 napon belül a szerződéskötésig visszalép, a tárgyban újabb pályázat kiírása nélkül – jelen pályázati kiírásban foglaltak szerint – dönthet, hogy helyébe az érvényes pályázatot benyújtók közül másik pályázó lép, amennyiben a pályázó nyilatkozik, hogy az érvényes pályázatban foglalt ajánlatát változatlan módon fenntartja.

Jelen pályázati felhívást Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete …./2025. (XI.27.) Kt. sz. határozatával jóváhagyta.