

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. február 23-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a Gödöllő, Szabadság út 4. sz. alatti, 5869 helyrajzi számú műemlék ingatlan hasznosításra
Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

A képviselő-testület a 233/2016. (XI. 17.) sz. önkormányzati határozatával a Gödöllő, Szabadság út 4. sz. alatti, 5869 helyrajzi számú, forgalomképtelen, az ingatlan-nyilvántartás szerint üzem megnevezésű, 2708 m² területű ingatlanon lévő felépítményt és a hozzá tartozó hozzávetőleg 400-500 m² nagyságú földterületet pályázaton történő hasznosítására jelölte ki. Kétfordulós pályázati hirdetmény jelent meg az ingatlan bérleti jogának hosszú távú megszerzésére. Pályázni 2017. január 30-ig lehetett.

A fenti határidőig 1 db pályázat érkezett.

Bemutatom a pályázót, ajánlatának tartalmát, anyagi hátterét.

Az ajánlat ismertetése, javaslat

A pályázó a Pálmakert Étterem Kft., tulajdonos-cégvezetője Szabadi Sándor 36 év szakmai tapasztalattal rendelkezik, 2002-től a gödöllői Pizza Palazzo Étterem vezetője.

A bérbe veendő ingatlanon éttermet működtetnének, melynek profilja glutén- és laktózmentes alapanyagok használatára épülne. Hétköznap ebédmenüvel a városban dolgozók igényeit illetve az átmenő forgalmat elégítenék ki.

A kialakítandó étterem 10-12 új munkahelyet teremtené a városban.

Az étterem befogadóképessége a beltérben 80-90 fő, a teraszon ugyanennyi.

Nyitva tartás egész évben hétfőtől csütörtökig és vasárnap 11-22 óra között, pénteken és szombaton 11-23 óra között.

A bérleti jogviszony kezdete: 2017. március 1.

A bérleti jogviszony tervezett időtartama 15+5 év.

A tervezett felújítás időtartama: kb. 3 hónap, ezalatt bérleti díjat nem fizetnének.

A felújítási munkák összege kb. bruttó 27,5 M Ft. Anyagi fedezettel a cég rendelkezik.

Üzemszerű működés kezdete: 2017. június 1.

A tervezett felújítási munkák bekerülési értékét kérik jóváírni a fizetendő havi bérleti díj összegével. Az amortizációs összeg meghatározása a szerződéskötéskor történik.

Bérbevételi ajánlati ár: 180.242 + Áfa/hó, 2020. június 1-től legalább 50%-os emelés, azaz 270.363 Ft + Áfa/hó. A bérleti díj minden év január 1-jével kerül indexálásra, a KSH éves átlagos fogyasztói árindex mértékének megfelelően. Az ajánlattevő nyilatkozott arról, hogy az értékállóság biztosítására a jegybanki alapkamat mértékéhez igazítást is elfogadhatónak tartja. Első indexálás: 2021. január 1.

A tulajdonos helyett elvégzett értéknövelő beruházások tekintetében a kompenzáció ütemezésében az ajánlattevő úgy nyilatkozott, hogy az önkormányzattal együttműködve kívánja kialakítani.

A bérleti jogviszony időtartama alatt felmerülő további állagmegóvási munkák elvégzéséről külön kívánnak egyeztetni.

Kérik továbbá a 2 db nagyméretű fa kivágatását, mint szakmai segítséget az épület környezetének attraktív kialakításában.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javaslom, hogy az ajánlatot fogadjuk el és egyidejűleg határozzuk meg azokat a szerződéses feltételeket, amelyekre az ajánlat részletesen nem tér ki, azonban szükségesek ahhoz, hogy mind a leendő bérlő, mind pedig az önkormányzat kölcsönösen előnyös feltételek mellett korrekt szerződéses jogviszonyt hozhasson létre.

Gödöllő, 2017. február „11 „

Dr. Gémesi György
polgármester



H a t á r o z a t i j a v a s l a t

A Képviselő-testület elfogadja a Pálmakert Étterem Kft.-nek a Gödöllő, Szabadság út 4. sz. alatti, 5869 helyrajzi számú ingatlan 20 év határozott időtartamú bérletére vonatkozó ajánlatát, a következő feltételekkel:

1. A bérlet időtartama 20 év, célja: vendéglő üzemeltetése.
2. A bérleti jogviszony 2017. március 1.-én kezdődik, az első három hónap alatt a bérlő bruttó 27,5 M Ft értékű felújítási munkát végeztet el az épület rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében. A tulajdonos helyett elvégzett értéknövelő beruházások értéke ennél magasabb összegben nem ismerhető el. Az első három hónapban, a felújítási munkák időtartama alatt bérleti díjat nem kell fizetni. A bérleti díj fizetési kötelezettség kezdő időpontja: 2017. június 1., mely időpontra halasztás nem engedélyezhető.
3. A bérleti díj 180 242 Ft+Áfa/hó, mely 2020. június 1.-től legalább 270 363 Ft+Áfa/hó összegre emelkedik.
4. Az önkormányzat mint bérbeadó bérbeszámítási jogot biztosít a bérlőnek a tulajdonos helyett elvégzett munkák értéke, azaz bruttó 27,5 M Ft erejéig, mely a bérleti díjjal szemben számolható el, 2020. június 1.-ig a havi bérleti díj teljes összegével szemben, 2020. június 1.-től havonta részben, úgy, hogy nettó 150 E Ft havi bérleti díjat meg kell fizetni. A bérlői beruházások értékcsökkenését évente rögzíteni kell és összegével csökkenteni kell az elszámolható bérlői költségeket.
5. A bérleti díj értékállóságát a felek úgy biztosítják, hogy a bérleti díj minden évben legfeljebb a jegybanki alapkamatnak megfelelő százalékban emelhető a bérbeadó részéről.
6. A bérlet időtartama alatt a bérlőnek kell gondoskodni az épület állagvédelméről, műszaki színvonalának fenntartásáról.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a határozatban rögzített feltételekkel kösse meg a bérleti szerződést a Pálmakert Étterem Kft.-vel.

Határidő: a szerződés megkötésére 2017. február 28.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester.