

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s
a Képviselő-testület 2022. február 10-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Szabadság tér 6. szám alatti Városháza épületében vendéglátó egység kialakítására és bérbeadására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint az Önök által is ismeretes, Gödöllő Város Önkormányzata megbízásából jelenleg zajlik a Szabadság tér 6. szám alatti Városháza épületének komplex - funkcionális, energetikai, esztétikai – megújítása és bővítése. Az átépítés után a Gödöllői Polgármesteri Hivatal egy minőségi, az öncélú reprezentativitást kerülő, mégis emblematikus középületbe fog visszaköltözni.

A projekt részeként az épület keleti traktusában, a Főtér és a Piac közötti fedett nyitott árkád részleges beépítésével egy új vendéglátóegység kialakítását tervezzük, amelynek bérbeadás útján történő hasznosítását javaslom a mellékelt pályázati kiírás meghirdetésével.

A jelenlegi kivitelezés részeként emelt szintű szerkezetkész állapotban kialakuló térben, a bérlő által kialakítható egyedi belsőépítészettel, elsődlegesen a vendéglátás funkció preferált, lehetőség szerint a Főtér, a városi piac és a városközpont meglévő vendéglátóhelyei szolgáltatási spektrumának kiegészítésére, esetleges új célcsoportok bevonására. Ezen kívül vendéglátást kiegészítő szolgáltató funkció is helyet kaphat a bérleményben.

Annak érdekében, hogy az új szolgáltatásnak esetleges városmárka-építő hatása is lehessen, a pályázókat próbáljuk arra ösztönözni, hogy a vendéglátóhelyet egyedi profillal, a kapcsolódó városi szövetre (Főtér, Városi Piac) reflektálva, az itteni szolgáltatások szinergiáit, egymást erősítő hatásait kihasználva tervezzék meg (pl.: helyi termékek felhasználásával, egyéb vendéglátóegységek kínálatával való összehangolással, esetleges hiánypótló szolgáltatási funkció betöltésével). Így a megajánlott bérleti díj mellett fentiek, valamint a tervezett belsőépítészeti kialakítás minősége is bírálati szempont lesz.

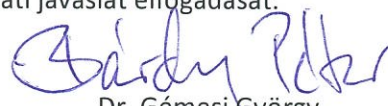
A bérbe adandó ingatlan paraméterei:

összes beltéri alapterület:	92 m ²
fedett nyitott vendéglátóterasz (árkád alatt)	63 m ²

A vendéglátó egység a kivitelezés befejezését követően 2022.07.01.-től adható bérbe, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 25/2018. (X.19.) önkormányzati rendelet szabályai szerint nyílt pályázat útján.

Kérem az előterjesztés megismerése és megvitatása után az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Gödöllő, 2022. február 04.

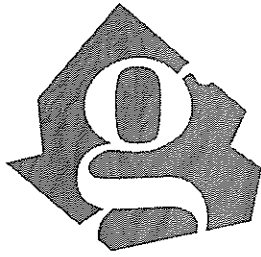

Dr. Gémesi György



H a t á r o z a t i j a v a s l a t

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Gödöllő, Szabadság tér 6. (hrs: 297/4) Városháza épületében emelt szintű szerkezetkész állapotban kialakított vendéglátó egység bérbeadását az előterjesztés mellékletében szereplő pályázati kiírás meghirdetésével.

Határidő: folyamatos
Felelős: Dr. Gémesi György polgármester (a jegyző útján)



GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

PÁLYÁZATI

KIÍRÁSA

VENDÉGLÁTÓEGYSÉG BÉRBEADÁSÁRA

FŐTÉRI VÁROSHÁZA ÉPÜLETÉBEN

GÖDÖLLŐ, SZABADSÁG TÉR 6.

Beadási határidő:
2022. március 31.

www.godollo.hu/palyazatok

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

Általános tudnivalók

A pályázat kiírója

Gödöllő Város Önkormányzata (mint bérbeadó) Gödöllő, Szabadság tér 6.

képviselőjében eljár: dr. Kiss Árpád jegyző.

A pályázat célja

A Gödöllő, Szabadság tér 6. sz. alatti, átépítés alatt álló Városháza épületében egy újonnan kialakításra kerülő vendéglátó-egység bérbeadás útján történő hasznosítása.



A pályázat jellege

Nyílt pályázat.

A kiíró dönthet úgy, hogy a bírálati szempontok érvényesítésére második forduló keretében ártárgyalást tartson.

A pályázók köre

A pályázaton részt vehet bármely természetes vagy jogi személy, egyéni vállalkozó és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. 3.§(1) pontjában felsorolt átlátható szervezet, aki a hirdetményben szereplő vagyontárgy hasznosítására a megjelölt határidőn belül pályázatot nyújt be.

A pályázat nyertese jogosult a szerződés megkötésére társaságot létrehozni.

A pályázat tárgyát képező bérlemények elhelyezkedése és jellemzői

A bérlet tárgya

A Gödöllői Polgármesteri Hivatal 2015 őszétől a Szabadság tér 6. szám alatti, korábban bankszékházként funkcionáló irodaházban működik.

Az önkormányzat megbízásából jelenleg zajlik az épület komplex - funkcionális, energetikai, esztétikai – megújítása és bővítése. Az átépítés után a hivatal és az ügyfélszolgálat 2022 nyarán egy minőségi, az öncélú reprezentativitást kerülő, mégis emblematikus középületbe fog visszaköltözni.

A projekt részeként az épület keleti traktusában, a Főtér és a Piac közötti fedett-nyitott árkád részleges beépítésével egy új vendéglátóegység fog kialakulni.

Tervezett alaprajzi kialakítás

(kivonat a Klobusovszki Építészeti Kft. által 2018. júniusban készített kiviteli tervből)



(Metszeteket, homlokzatot, látványtervet lsd. a kiíráshoz mellékelve)

Paraméterek:

összes beltéri alapterület:	92 m ²
fedett nyitott vendéglátóterasz (árkád alatt)	63 m ²

Tervezett belső kialakítás (bérlő igényei szerint módosítható)

belső fogyasztótér alapterülete a kiszolgálópulttal:	51 m ²
Közönségmosdók (ffi + női/ak.mentes) alapterülete össz.:	12 m ²
kiszolgáló blokk (tároló, öltöző, előkészítő, mosogató, közl.)	29 m ²

Bérbeadáskori műszaki állapot:

emelt szintű szerkezetkész állapot

Az ingatlanbérlet jellemzői**Ingatlanban kialakítható funkciók**

Elsődlegesen preferált funkció a vendéglátás, lehetőség szerint a Főtér, a városi piac és a városközpont meglévő vendéglátóhelyei szolgáltatási spektrumának kiegészítésére, abba való harmonikus beilleszkedésre, esetleges új célcsoportok bevonására.

Vendéglátást kiegészítő szolgáltató funkció is helyet kaphat a bérleményben.

Bérlet időtartama

A bérlet időtartama a szerződéskötéstől számított 10 év, amely a felek egyező akaratából meghosszabbítható.

Ingatlanbérlettel kapcsolatos feladatok és kötelezettségek**Bérbeadó kötelezettségei**

A bérbeadó a szerződéskötést követően haladéktalanul átadja az emelt szintű szerkezetkész állapotban lévő munkaterületet bérlőnek további kivitelezésre, és a kivitelezési és bérleti idő teljes időtartamában biztosítja a terület zavartalan használhatóságát.

A bérbeadó ivóvíz, csatorna és elektromos csatlakozási pontokat biztosít, valamint biztosítja az épület fűtési-hűtési-, légtechnikai-, tűzjelző-, riasztó-, informatikai rendszeréhez való kapcsolódás lehetőségét.

Bérbeadó által már elvégzett kivitelezési munkák:

- átépítés előtti állapot bontási munkái
- külső homlokzat kialakítása az épület többi részéhez illeszkedő, padlóig futó üvegezett külső nyílászárókkal (Isd. külső homlokzati rajz)
- közmű-bekötések, közmű gerinckiállások kiépítése (víz, csatorna, elektromos kiállítás) önálló mérőórákkal
- fűtés/hűtési-, légtechnikai-, tűzjelző-, riasztó-, informatikai rendszer az épület hűtés/fűtési rendszeréhez kapcsolódik, vezetékiállások a kapcsolódási pontokig elkészülnek
- vasalt aljzat

Az alaprajzon szereplő építészeti kialakítás építész és szakági kiviteli terv szinten külön tervcsomagként készült el (Isd. mellékletben). Amennyiben a bérlő ezt kívánja megvalósítani, akkor a terveket az önkormányzat térítésmentesen átadja.

Bérlő kötelezettségei

A bérlet tárgyát képező helyiségegyüttes befejező építész és szakipari munkáinak elkészítése Bérlő feladata. A bérlemény használatra alkalmas kialakításával, és használatával összefüggő munkálatok valamennyi költsége a bérlőt terheli, bármely átalakítási, kivitelezési munkálat megkezdéséhez a bérbeadó előzetes és írásos hozzájárulása szükséges.

Bérlő feladata elkészíteni:

- talajnedvesség elleni szigetelés, üzemvíz elleni szigetelés, padló hő- és hangszigetelése
- gépészeti belső szerelvényezés (vízellátás, csatornázás, szellőzés, fűtés, hűtés)
- erős és gyengeáramú belső kialakítás (védőcsövek, vezetékek, kábelek, elosztók, szerelvények, lámpatestek, tűzjelző rendszer, behatolásjelző rendszer)
- padlórétegtrend kialakítása
- válaszfalak építése,
- vakolási, szárazépítési munkák,
- belső burkolatok,
- festés,
- beépített berendezési tárgyak,
- konyhatechnológia

A fűtési/hűtési rendszer vendéglátó-egységre vonatkozó fogyasztás-mérésére hőmennyiségmérőket kell felszerelni.

A végleges építészeti, elektromos és gépészeti kialakítást, valamint a belsőépítészeti kialakítást és az árkád bútorozását, illetve a reklámfelületeket, üzletfeliratot, esetleges egyéb reklámfelületeket - az épület központi rendszereihez való integrálhatóság, a térről való ráláthatóság, és az épület egészéhez való illeszkedés megítélése céljából - a városi főépítéssel előzetesen egyeztetni szükséges (Mészáros Judit, 06-28-529-194, foepitesz@godollo.hu).

Amennyiben Bérelő az átvételt követő három hónapon belül nem kezdi meg a kivitelezést, és 2022. december 31-éig nem kezdi meg a működését, úgy a bérleti szerződés Bérbeadó részéről felmondható. Legkorábban 2022. június 1-jén kezdhető meg a szolgáltatás nyújtása.

A kivitelezés után a terület folyamatos tisztán tartása, állagának megóvása, karbantartása a bérelő feladata. A felmerült hibákról a bérelő köteles haladéktalanul tájékoztatni a bérbeadót.

Bérelő, a szerződésben megállapított bérleti díjat minden tárgyhó 20. napjáig a bérbeadó által megjelölt számlaszámra kell, hogy megfizesse.

Pályázat tartalma

Szakmai tartalmi elemek

- A pályázó vállalkozás bemutatása, különös tekintettel a vendéglátóipari tapasztalatra, referenciára (ha van)
- A megpályázott vendéglátóegység működtetésére vonatkozó szakmai, üzletpolitikai koncepció
- Termékportfólióra vonatkozó koncepció az árpolitika bemutatásával (irányadó árlista benyújtása javasolt, de nem kötelező)
- Belsőépítészeti kialakításra, bútorozásra, a terasz kialakítására és a külső megjelenésre vonatkozó koncepció és látványterv
- A bérlelői kötelezettségek között meghatározott beruházás pontos műszaki tartalmának bemutatása. A kialakítás során beépítésre kerülő anyagok, eszközök, termékek minőségét, típusát rögzítő előzetes tételes költségbecslés/költségvetés, amiből Bérbeadó előzetes képet kap a kialakítandó vendéglátó egység által nyújtandó szolgáltatások minőségéről.

Pénzügyi tartalmi elemek

- Ajánlott nettó bérleti díj mértéke az üzlethelyiségre és a teraszra együtt (Ft/hó + ÁFA).
A bérleti díj minden évben március 1-jén – a bérbeadó egyoldalú közlésével, a bérleti szerződés módosítása nélkül – a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.
- A bérelő által megvalósítandó, a bérleti konstrukció lejártával az épületben „bennmaradó” és további bérbeadás során is használható épületszerkezetek kivitelezéséhez szükséges összeg mértéke (Ft + ÁFA).
- A fenti pontban kifejtett beruházáshoz esetlegesen szükséges önkormányzati hozzájárulás mértéke (Ft + ÁFA).
- Annak bemutatása (ütemtervvel), hogy az esetlegesen szükséges önkormányzati hozzájárulást milyen formában igényelné a pályázó (pl. a kivitelezési időszakban a

készültséggel arányosan meghatározott módon vagy pl. a bérleti díjba történő későbbi beszámítással meghatározott mértékben és meghatározott ütemezésben)

Bírálati szempontok

1) Szakmai tartalmi elemek (50%)

Szakmai, üzletpolitikai elemek (25%)

A Kiíró célja, hogy – a termékportfóliótól függetlenül – magas minőségű, igényes vendéglátóipari egység jöjjön létre, mely méltó a megújuló városháza színvonalához. A bírálat során pozitívum lehet a beruházás esetleges városmárka-építő hatása (inspirációként lsd. pl. a német városok városházi kávézóit, hagyományos sajátmárkás városházi sörfőzdéit), illetve a szinergiák, egymást erősítő hatások kihasználása a kapcsolódó városi szöveggel, városi funkciókkal, szolgáltatásokkal (főtér, piac, egyéb vendéglátóegységek kínálatával való összehangolás, helyi termékek felhasználása, esetleges hiánypótló szolgáltatási funkció betöltése).

Belsőépítészeti koncepció és megjelenés (25%)

A Kiíró célja, hogy a Városháza megújuló épületéhez illeszkedő, beépített anyagaiban és vizuális megjelenésében annak építészeti színvonalához méltó vendéglátóhely jöjjön létre. Ez azonban nem zárja ki azt, hogy egyedi arculatú, karakteres belsőépítészeti kialakítás valósuljon meg, sőt, inspirálni szeretnénk a pályázókat arra, hogy a tervezett belső tér látványa, ami az árkád alatti nagy üvegfelületekkel a Főtér és a Városi Piac felől is fel fog tárulni, minél attraktívabb legyen.

2) Pénzügyi tartalmi elemek (50%)

A Kiíró célja, hogy a 10 éves bérleti időszak során a bérleti díj teljes összege, csökkentve a beruházáshoz esetlegesen szükséges önkormányzati hozzájárulással összességében minél nagyobb mértékű legyen.

A bírálati szempontok érvényesítésére, akár a szakmai, akár a pénzügyi tartalmi elemeket illetően Kiíró dönthet úgy, hogy második forduló keretében versenytárgyalást tart.

Kiíró fenntartja a jogot, hogy az üzletben vendéglátó tevékenységet végezni kívánó pályázók közül csak a belváros kiemelt helyszínéhez illő, minőségi vendéglátást képviselő pályázókat veszi figyelembe a pályázatok értékelése során.

Pályázatok benyújtása

A pályázat benyújtásának határideje: 2022. március 31. 12:00

A pályázatot elektronikusan a pmh@godollo.hu e-mail címre elküldve, vagy írásban, zárt borítékban kell benyújtani a Gödöllői Polgármesteri Hivatal Jegyzői Irodájára (jelenleg: 2100 Gödöllő, Dózsa György út 61., I. emelet) személyesen vagy meghatalmazott útján.

A pályázathoz szükséges becsatolni jogi személy esetén a cégkivonat és aláírási címpéldány, egyéni vállalkozó esetén a vállalkozói igazolvány, magánszemély esetén az érvényes, személyazonosításra alkalmas okirat másolatát.

A pályázónak nyilatkoznia kell a referencia anyagban szereplő adatok valódiságáról. A pályázatnak olyan nyilatkozatot is tartalmaznia kell, miszerint pályázó a jelen kiírásban foglalt feltételeket elfogadja.

A pályázatok a beérkezést követő 5 munkanapon belül értékelésre kerülnek. Az értékelés eredményéről, ill. esetleges második körös ártárgyalásra való felhívásról bérbeadó haladéktalanul értesíti a pályázókat.

Az érvényes pályázat benyújtóját ajánlati kötöttség terheli, amelynek tartama a benyújtási határidőt követő 60 nap. A pályázat benyújtásával pályázó vállalja a pályázati kiírásban rögzített feltételek alapján elkészített bérleti szerződés megkötését.

A helyiségre kötött bérleti szerződés nem mentesít a tevékenység végzéséhez szükséges szakhatósági engedélyek beszerzésétől.

A kiíró fenntartja a jogot, hogy a pályázati kiírást bármikor visszavonhatja, illetve a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja. A pályázatra jelentkezők a pályázat benyújtásának tényével tudomásul veszik, hogy ilyen esetben semmiféle igénnyel a kiíróval szemben nem léphetnek fel.

TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

műszaki kérdésekben:

Gödöllői Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda

2100 Gödöllő, Dózsa György út 61.

telefon: +36 28 529 194

e-mail: foepitesz@godollo.hu

jogi kérdésekben:

Gödöllői Polgármesteri Hivatal Jegyzője

2100 Gödöllő, Dózsa György út 69. I. emelet.

telefon: + 36 28 529 190

e-mail: pmh@godollo.hu

A bérbeadót és a bérlőt titoktartás kötelezi.

Egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Gödöllő, 2022. február " "

dr. Kiss Árpád
jegyző