



Előterjesztés előkészítésében részt vett:

*Talpalófejlesztési Osztály*

*őf. Dr. Tóta Áron ügyvéd*

*János László Abonyi Városfejlesztő Kft. ügyvezető igazgató*

*Tóth Róbert, közbeszerzési tanácsadó*

*Az előterjesztést véleményezte:*

*Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság*

*Pénzügyi Bizottság*

#### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2013. március 28-ai ülésére

A megépülő piaccsarnokban (Abony, Kossuth tér 5-7. 859/4 hrsz.) üzlethelyiségek

hasznosítására

Tisztelet Képviselő-testület!

I.

Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 103/2012. (IV.05.) számú határozatával döntött a „Lehetőségünk fű tere - Abony Város integrált településközpont fejlesztése” KMOP-S-2.1/B-09-2f-2010-0011 azonosító számú projekt részét képező Abony Piaccsarnok és fedett piac megvalósulásához kapcsolódó döntések meghozataláról, melynek értelmében a jelenlegi építési engedélyben szereplő tervet kéték módosítani ütemezés szerint (I-II. ütem).

Az I. ütemben a piaccsarnok és fedett piactér kivitelezését a Bau-Vertikál Kft. 2013. június 05-i szerződés szerinti - befejezési határidővel valószínűleg meg nem néző 257,200,000,- Ft vállalással átn.

A piaccsarnok területe 587,25 m<sup>2</sup>, a fedett nyitott piac 639,79 m<sup>2</sup>. Fix elárusító asztalból 48 db, míg a mobil összesukható elárusító asztalból 52 db a tervezett mennyiség.

A piaccsarnokban helyet kap 8 db kiszolgáló helyiség (a bértek igényei alapján - szabadon kialakítható) melynek alapterületei a következők:

39,91 m<sup>2</sup>; 40,88 m<sup>2</sup>; 40,98 m<sup>2</sup>; 42,53 m<sup>2</sup>; 15,51 m<sup>2</sup>; 23,03 m<sup>2</sup>; 30,78 m<sup>2</sup>; 39,67 m<sup>2</sup>.

Az üzlethelyiségek mérete változatható, hiszen ezért kiszámítható a tér. Az igényeknek megfelelően kisebb és nagyobb tér is kialakítható!

Minden üzlethelyiség rendelkezni fog, almerővel szerelt közműszellőztetéssel (víz, szennyvíz, elektromos), valamint fűtési gerincvezetékekkel. Az üzlethelyiségek tereváltászató falai gipszkarton szerkezetek, a padlószerveket vasalt aljzatbeton. A Bértek igények és szakhatóság előírások alapján lehetőség van szociális blokk és öltöző funkciók utólagos kialakítására.

Célszerű lenne, ha az önkormányzat végzeteti el a végző kialakítást az egyéges arcuulat érdekében. A határoló falak, és az alapvető szakiipari munkák (padlóburkolatok, festés, fűtés, elektromos rendszer). A kialakítás költségének fedezetét (becsült bekerítési költség: 25.000,- Ft + Áfa/m<sup>2</sup>), a határozott időre szóló bértek jog ellenértékének a leendő bértek fizetnek meg az Önkormányzat részére.

(A bértek jog jogosultja - az önkormányzat hozzájárulásával - kijelölheti azt a személyt, akit a vele kötött, határozott időre szóló bértek szerződésben jogutódként helyébe léphet).

A Kft-Mentor Bt-től a közbeszerzésre vonatkozó állásfoglalás bekerése megtörtént (Előterjesztés 1. sz. melléklete). Az állásfoglalás e konstrukció célországú megkérdezőjelezi.

Az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 14/2007. (IV.12) sz. rendelet 3. § alapján kerülhet sor:

A fenniek figyelembevételével dönteni kell a Képviselő-testületnek az üzlethelyiségek bérbeadásáról, valamint az üzlethelyiségek bérbeadásának időtartamáról is, mely lehet határozott idő, ami legfeljebb 10 év, határozatlan idő vagy feltétel bekövetkezése. A bérbeadás időtartamára a polgármester tess javaslattal.

A pályázati eljárás lefolytatásához a Testületnek Felhatalmazást kell adni a Pénzügyi Bizottságnak.

A Pénzügyi Bizottság dönt többek között:

„2.2.11. Abony Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló rendelet, és az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló rendelet alapján bizottsági hatáskörbe utal ügyekben.”

„2.2.3. elfűja a mindenkor hatályos önkormányzati döntésekben meghatározott feladatokat és dönt a képviselő-testület által hatáskörébe utal kérdésekben”

#### Összegezés:

Javasolt a piaci üzlethelyiségek és értékesítési terek bérbeadásánál a – testület döntése alapján 10, vagy 15 éves - bértek jog ellenértékének 25.000,- Ft/m<sup>2</sup>+Áfa összegét meghatározni, a havi bértek díjat bruttó 8 EUR/m<sup>2</sup>/hó helyett 6 a licitjelzés induló, minimális mértékéül 2.000,- Ft + Áfa/m<sup>2</sup>/hó bértek díj meghatározni. Ezen összeg aláírásztására került a Városfejlesztő Kft. által készített Piaccsarnok és fedett piac bértek, üzemeltetési koncepciójával (előterjesztés 2. sz. melléklete).

A piaccsarnok és fedett piactér elkészítésével szükséges a vásár-és piactér rendjéről szóló 16/2001.

(XIII.06.) számú rendelet felülvizsgálata.

Az Abokom Nonprofit Kft.-nek (mint a majdani üzemeltetőnek) - felkészülésként a feladataira -, célszerű elkészítenie a hosszú távú üzemeltetési költségvetését.

**Tisztelet Képviselő-testület!**

Kérem az előterjesztés megtárgyalását, és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**...../2013. (III. 28.) számú Képviselő-testületi határozat**

**A megépülő piacssarnokban (Abony, Kossuth tér 5-7. 859/4 hrsz.) üzlethelyiségek hasznosításáról**

Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában biztosított jogkörében eljárva, figyelembe véve a 13.§ (1) bekezdés 14. pontját, az Abony Város Önkormányzatának Abony Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 13/2007. (IV. 12.) sz. önkormányzati rendelet valamint figyelembe véve az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 14/2007. (IV. 12.) számú önkormányzati rendeletben foglaltakat az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testülete a 140/2011. (IV.28.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.
2. A Képviselő-testület a megépülő piacssarnokban (Abony, Kossuth tér 5-7. 859/4 hrsz.) mindösszesen 273, 29 m<sup>2</sup> üzlethelyisége(ke)t, mely(ek) szabadon alakítható(k) és várhatóan 8 db üzlethelyiség ..... éves határozott időre szóló bérleti jogát 25.000.- forint /m<sup>2</sup> + Áfa áron értékesíteni kívánja.
3. A Képviselő-testület felkéri a Pénzügyi Bizottságot a pályázati eljárás lefolytatására, azzal, hogy a liciteljárás során a minimális - induló - bérleti díjat 2.000,- Ft + Áfa/m<sup>2</sup>/hó összegben jelöli meg.

**Határidő:** 2013. május 30.

**Felkész:** Pénzügyi Bizottság

**A végrehajtásban közreműködik:**

Településfejlesztési Osztály

4. Készüljön előterjesztés a vásár-és piactartás rendjéről szóló 16/2001. (XII.06.) számú rendelet átfogó feltülvizsgálatára vonatkozóan.

**Határidő:** 2013. május 30.

**Felkész:** dr. Balogh Pál jegyző

**A végrehajtásban közreműködik:**

Településfejlesztési Osztály

5. A Képviselő-testület felkéri az Abokom Nonprofit Kft.-t, hogy- a 3. pont szerinti rendelkezéseket is segítendően - készítsen részletes költséglemezést a piac hosszú távú üzemeltetésére vonatkozóan.

**Határidő:** 2013. április 25.

**Felkész:** Gáspár Csaba Abokom Nonprofit Kft. ügyvezetője

**A végrehajtásban közreműködik:**

Titkárság

Településfejlesztési Osztály

**A határozatról értesüli:**

Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester

Parti Mihály alpolgármester

dr. Balogh Pál jegyző

Valamennyi Osztályvezető

Abonyi Városfejlesztő Kft.

íj, dr. Tóta Áron ügyvéd

Abokom Nonprofit Kft.

Abony, 2013.március 11.

**Romhányiné dr. Balogh Edit**  
polgármester

Előterjesztés 1. m.  
melléklete.



**Kár-Mentor Szolgáltató és Kereskedelmi Bt.**  
5000 Szolnok, Arany János u. 20. \* e-mail: karmmentor@brokerroyal.hu  
Telefon: 56/426-226 \* Fax: 56/513-395  
cégjegyzék sz.: cg. 16-06-007332 \* adószám: 20889047-3-16

**Abony Város Önkormányzata**

Abony

Kossuth tér 1. szám

2740

**Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester**

Tisztelt Polgármester Asszony!

A mai napon feltett kérdésükre állásfoglalásunkat az alábbiakban adjuk meg:

Kérdés:

„A piaccsarnokban helyet kap 8 db diszponibilis helyiség (a bérlők igényei alapján - szabadon kialakítható) melynek alapterületei a következők:

39,91 m<sup>2</sup> ; 40,88 m<sup>2</sup> ; 40,98 m<sup>2</sup> ; 42,53 m<sup>2</sup> ; 15,51 m<sup>2</sup> ; 23,03 m<sup>2</sup> ; 30,78 m<sup>2</sup> ; 39,67 m<sup>2</sup>.

Az üzlethelyiségek mérete változtatható, hiszen ezért diszponibilis a tér. Az igényeknek megfelelően kisebb és nagyobb tér is kialakítható!

Minden üzlethelyiség rendelkezni fog, almérőkkel szerelt közműcsatlakozásokkal (víz, szennyvíz, elektromos), valamint fűtési gerincvezetékekkel. Az üzlethelyiségek térelválasztó falai gipszkarton szerkezetek, a padló szerkezet vasalt aljzatbeton. Bérlői igények és szakhatósági előírások alapján lehetőség van szociális blokk és öltöző funkciók utólagos kialakítására.

A szakipari munkák (burkolatok, festés, fűtés, villamos rendszer, hűtés) kiépítése az önkormányzat feladata lenne

A pályáztatást (üzlethelyiségek bérbeadása) követően az önkormányzat végeztetné el a végső kialakítást az egységes arculat érdekében.

Lehetséges-e, hogy a Bau-vertikál Kft. végezze el az üzletek végső kialakítását ?

Egyrészt az idő rövidege miatt nem valószínű, hogy más vállalkozót be tudunk engedni a területre, másrészt a garancia miatt is indokolt lehet.”

Válasz: Amennyiben az Önkormányzat az építési beruházást közpénzből végezteti el (ez a pénz származhat akár az üzlethelyiségek bérleti díjából is) úgy a beruházás megvalósítására a Kbt. alábbi rendelkezései vonatkoznak:

„16. § (1) Az építési beruházás becsült értéke megállapításakor a teljes beruházásért járó ellenértéket kell figyelembe venni.

(2) Az építési beruházás becsült értékébe be kell számítani a megvalósításához szükséges, az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott áruk és szolgáltatások becsült értékét is.

18. § ....

(2) Az ajánlatkérőnek egybe kell számítania azon hasonló áruk beszerzésére, vagy szolgáltatások megrendelésére irányuló szerződések értékét, amelyekkel kapcsolatban a beszerzési igény egy időben merül fel, valamint az ugyanazon építési beruházás megvalósítására irányuló szerződések értékét.”


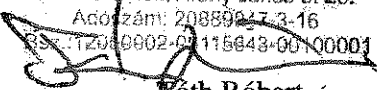
Összefoglalva: az elvégzendő beruházást egybe kell számítani a Piac eddigi építési munkálataival. A pályázatban tartalék keret, illetve pót munka beszámításának lehetősége nem szerepelt, így ezen munkálatot az Önkormányzat, mint ajánlatkérő közbeszerzési eljárás mellőzése nélkül nem rendelheti meg.

Jelen esetben a Kbt. 122. § (7) bekezdés szerinti (hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos eljárás) nem alkalmazható.

Figyelembe véve a beruházás nagyságát és a közbeszerzési eljárás lefolytatásakor felmerülő közzétételi díjakat (150.000.- közzététel + 80.000.-Ft tájékoztató az eljárás eredményéről + 80.000.-Ft tájékoztató a szerződés teljesítéséről) az Önkormányzat számára pénzügyileg előnytelen lenne az eljárás lefolytatása.

További sikeres együttműködésünk reményében,

tisztelettel:

 Szolgáltató és  
Kereskedelmi Bt.  
5000 Szolnok, Arany János út 20.  
Adószám: 20889047-3-16  
RSZ: T2089002-0115643-00100001  
  
Yóth Róbert

hivatalos közbeszerzési tanácsadó

Szolnok, 2013. március 14.

Előterjesztés 2. sz. melléklete.

**Piacsarnok és fedett piac-bérleti, üzemeltetési koncepció**

Azonosító	Funkció	Terület	bérleti díj_egységár	javasolt bérleti díj/hónap	Építési / beszerzési feladat	becsült nettó építési költség
P-02/1	bérelhető üzlet	39,67 m <sup>2</sup>	2.000.- + Áfa/m <sup>2</sup> /hó	79.340.- Ft.+Áfa	Önk.	991.750.- Ft.
P-02/2	bérelhető üzlet	30,78 m <sup>2</sup>	2.000.- + Áfa/m <sup>2</sup> /hó	61.560.- Ft.+Áfa	Önk.	769.500.- Ft.
P-02/3	bérelhető üzlet	23,03 m <sup>2</sup>	2.000.- + Áfa/m <sup>2</sup> /hó	46.060.- Ft.+Áfa	Önk	575.750.- Ft.
P-02/4	bérelhető üzlet	15,51 m <sup>2</sup>	2.000.- + Áfa/m <sup>2</sup> /hó	31.020.- Ft.+Áfa	Önk	387.750.- Ft.
P-03/1	bérelhető üzlet	42,53 m <sup>2</sup>	2.000.- + Áfa/m <sup>2</sup> /hó	85.060.- Ft.+Áfa	Önk	1.063.250.- Ft.
P-03/2	bérelhető üzlet	40,98 m <sup>2</sup>	2.000.- + Áfa/m <sup>2</sup> /hó	81.960.- Ft.+Áfa	Önk	1.024.500.- Ft.
P-03/3	bérelhető üzlet	40,88 m <sup>2</sup>	2.000.- + Áfa/m <sup>2</sup> /hó	81.760.- Ft.+Áfa	Önk	1.022.000.- Ft.
P-03/4	bérelhető üzlet	39,91 m <sup>2</sup>	2.000.- + Áfa/m <sup>2</sup> /hó	79.820.- Ft.+Áfa	Önk	997.750.- Ft.
<b>Összesen</b>				<b>546.580,-Ft + Áfa</b>		<b>6.832.250,-Ft</b>
P-06	Gombavizsgáló	10,78 m <sup>2</sup>	Abokom		Bau-vertikál	
P-07	Piacfelügyelő	10,56 m <sup>2</sup>	Abokom		Bau-vertikál	
P-17	Mosogató	9,35 m <sup>2</sup>	Abokom		Bau-vertikál	
P-18	Raktár	10,12 m <sup>2</sup>	Abokom		Bau-vertikál	
P-17	Állatorvos	10,48 m <sup>2</sup>	Abokom		Bau-vertikál	
P-01	bérelhető fix asztal (2,0*1,0 m)	48 db	200 Ft/db/nap (őstermelő)	eseti (max. 85.000.- Ft./nap)	Bau-vertikál	
P-04	bérelhető hely_mobil asztal (2,0*1,0 m)	52 db	1.500 Ft/db/nap (kereskedő)	eseti (max. 85.000.- Ft./nap)	Bau-vertikál	
<b>Összesen:</b>						
Építési feladat: önkormányzat				Becsült bekerülési költség: 25.000.- Ft. +Áfa/m <sup>2</sup>		
- szakipari munkák:						

- o víz-, szennyvíz ágvezetékek, fűtés és szellőzés kiépítése, épületgépészeti berendezési tárgyak
- o belső erőáramú rendszer, épületvillamossági szerelvények, lámpatestek
- o burkolatok, álmennyezet (amennyiben szükséges), festés-mázolás,
- o amennyiben előírás:
  - szociális blokk kiépítése (mosdó, WC, öltöző)

Az üzlet funkciójához szükséges berendezési tárgyak: bérleti feladata a beszerzés

## **Üzemeltetés**

### **Személyi feltételek:**

- Placfelügyelő és 1 fő karbantartó- takarító,
- Allatorvos és gombavizsgáló

### **Szolgáltatásokkal kapcsolatos költségek:**

- közmű és közüzemi költségek (víz, csatorna, gáz, villamos energia, hulladékszállítás)
- egyéb üzemeltetési költségek és hatósági díjak (tűzjelző, riasztó karbantartási költségei, ÁNTSZ és más szakhatóságok éves felülvizsgálatainak költségei, érintésvédelem éves felülvizsgálata, kémények felülvizsgálata),

### **Karbantartás**

- éves keretszerződés alapján, eseti megbízással (Abokom Kft.)