

## Jegyzőkönyv

**Készült:** Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.) Vagyongazdálkodási Csoportja félelemet 10. sz. hivatalos helyiségében 2016. április 25. napján 10.10 órakor.

**Tárgya:** A Kecskemét, Szabadság tér 2. szám alatti ingatlanrész hasznosítása érdekében kiírt nyilvános pályázat bontása.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 38/2016. (III.24.) határozata alapján nyilvános pályázatot írt ki a kecskeméti 1127 hrsz-ú, Kecskemét, Szabadság tér 2. szám alatti ingatlanban található, volt Liberté Étterem néven ismert 809 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű ingatlanrész 2016. június 1. napjától 2016. augusztus 31. napjáig bérlet útján történő hasznosítása érdekében.

**Jelen vannak:**

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala részéről:

dr. Szöllősi-Boromisza Petra ügyintéző

dr. Deák Dávid Gábor ügyintéző

Ingatlanforgalmi szakértő: Soponyai és fia Bt. részéről Soponyai Zoltán

Pályázó: Hírös Agóra Kulturális és Ifjúsági Központ Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részéről Bak Lajos ügyvezető

A megadott határidőig a fenti ingatlan vonatkozásában 2 pályázat érkezett.

### ***1. HÍRÖS AGÓRA KULTURÁLIS ÉS IFJÚSÁGI KÖZPONT NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG***

**A pályázat tartalmazza:**

- pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait:

**Pályázó neve:** Hírös Agóra Kulturális és Ifjúsági Központ Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

**Székhelye:** 6000 Kecskemét, Deák Ferenc tér 1.

**Adószáma:** 14994472-2-03

**Cégjegyzékszám:** 03-09-119211

**Statisztikai azonosítója:** 14994472-9004-572-03

**Képviseli:** Bak Lajos ügyvezető

- 30 napnál nem régebbi hiteles kivonat a cégnyilvántartásba bejegyzett adatairól, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát,

- cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont *b)* és *c)* alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről,
- A pályázó által felajánlott bérleti díjat, amely a teljes bérleti időtartam vonatkozásában összesen 600.000,- Ft + Áfa (havi 200.000,- Ft + Áfa),
- pályázó ajánlatát alátámasztó költség-haszon elemzést,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázat bontását követő 60. napig ajánlati kötöttséget vállal,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárul,
- a pályázó hasznosítási elképzeléseit, üzemeltetési koncepcióját, az erre vonatkozó látványterveket.

**A pályázó ingatlanhasznosításra vonatkozó elképzelése:** Pályázó alapkonceptiója, hogy a rendelkezésre álló tereket gasztró-kulturális térként értelmezi. Ennek megfelelően többcélú és funkciójú hasznosítási terv került kidolgozásra.

**Liberté étterem belső tere:** A kiszolgáló helyiségek raktározási funkciót és kiegészítő funkciókat látnának el, míg az üzlettér kiállító és rendezvényterként kerülne hasznosításra. A tervek szerint a bérleti időszakban zajló sporteseményekhez és a főtéren zajló fesztiválok tematikájához igazodó kiállítások kerülnének megrendezésre. Az egykori üzlettérbe fehér kiállítási installációs rendszer kerülne beépítésre, a hozzá kapcsolódó világítástechnikával.

**Liberté Grill terasz:** A terasz a gasztronómiai élvezeteken túl kulturális, sport, ismeretterjesztő programok helyszíne lenne, amelyen pályázó 6x4 méteres kivetítőt állítana fel.

#### **Pályázó által vállalt beruházások:**

- Kiállítási installációs rendszer beépítése,
- A teraszon 6x4 méteres kivetítő felállítása.

## **2. CHEF-MESTER VENDÉGLÁTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

#### **A pályázat tartalmazza:**

- pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait:

**Pályázó neve:** CHEF-MESTER Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság

**Székhelye:** 6000 Kecskemét, Lestár tér 1.

**Adószáma:** 14838750-2-03

**Cégjegyzékszám:** 03-09-118479

**Statisztikai azonosítója:** 14838750-5610-113-03

**Képviseli:** Kecskeméti Krisztián ügyvezető  
Kovács Sándor ügyvezető

- 30 napnál nem régebbi hitelesített másolatot a cégnyilvántartásba bejegyzett adatairól, valamint képviselője aláírási címpéldányának hitelesített másolatát,

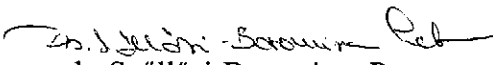
- cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont *b)* és *c)* alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről,
- A pályázó által felajánlott bérleti díjat, amely havonta 100.000,- Ft + Áfa (a közterület-használati díjat pályázó Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a közterületek használatáról szóló 6/2009. (I.30.) önkormányzati rendelete alapján fizetné, amely cca. 120 m<sup>2</sup> közterületet, illetve 150.000,- Ft + Áfa közterület-használati díj bevételt jelentene),
- pályázó ajánlatát alátámasztó értékbecslést,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázat bontását követő 60. napig ajánlati kötöttséget vállal,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbíráláshoz szükséges mértékben hozzájárul,
- pályázó nyilatkozatát, hogy 300 m<sup>2</sup> alapterületet kíván hasznosítani,
- pályázó nyilatkozatát, hogy kéri üzlet kiépítésének előzetes engedélyezését még a bérleti időszak kezdete előtt,
- a pályázó hasznosítási elképzeléseit, üzemeltetési koncepcióját.

**A pályázó ingatlanhasznosításra vonatkozó elképzelése:** Az ingatlanban vendéglátó üzletet kíván kialakítani melegkonyhai készítményekkel, étlapos választékkal, menüétkeztetés nélkül. Az üzletben a kerthelyiséget részben söröző, részben éttermi funkcióval kívánja hasznosítani. A hét négy napján élőzenés kiegészítő programot tervez, melynek keretében három-öt fős zenekar elsősorban az épület, valamint az étterem stílusához, hangulatához illő jazz, regtime zenét szolgáltatna. A nyári időszakban zajló sportesemények megtekintéséhez több TV készüléket, illetve projektort és kivetítőt tervez beállítani. A tervek között szerepel a bérlemény főbejáratától két oldalra kerthelyiség kialakítása, esztétikus utcabútorokkal, a korábbi napellenzők cseréjével.


**Pályázó által vállalt beruházások:**

- Az ingatlan külső homlokzatának eredeti színre festése,
- A terasz kialakításához szükséges árnyékolók beszerzése,
- A kültéri pinceablakok esztétikus virágládákkal történő eltakarása, virágok ültetése,
- A beltéri éttermi rész tisztasági festése, kiszolgáló pult rendbetétele,
- Villanszerelési és vízvezeték szerelési munkák elvégzése.

Jelen lévő pályázó képviselőjét tájékoztattuk, hogy a pályázat eredményéről írásban fogjuk értesíteni.

  
dr. Szöllösi-Boromisza Petra  
fogalmazó

K.m.f.

  
dr. Deák Dávid Gábor  
fogalmazó

## **SOPONYAI ÉS FIA**

**Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság**

**6000 Kecskemét, Petúr bán u. 6.**

**Aliroda: 6000 Kecskemét, Csányi János krt. 14. III. em. 315.**

**Tel.: 76/320-179(fax), 76/487-522, 76/494-917, 30/9251-689.**

**E-mail: zoltan@soponyai.hu**

---

### **Szakértői vélemény**

a Kecskemét, Szabadság tér 2. (LIBERTÉ Étterem) pályázatának elbírálásához

**Előzmény:** Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése nyilvános, egyfordulós pályázatot írt ki a kecskeméti 1127 helyrajzi számon nyilvántartott, Kecskemét, Szabadság tér 2. szám alatti ingatlanban található, volt Liberté Étterem néven ismert 809 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű ingatlanrész 2016. június 1. napjától 2016. augusztus 31. napjáig meghatározott időre bérlet útján történő hasznosítása tárgyában. A kiírás Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 38/2016. (03.24.) határozata alapján a 19/2013. (06.27.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 24 § (1) bekezdés a) pont ac alpontjában foglaltak alapján történt.

A pályázat benyújtásának határideje 2016. április 25-e, 10 óra volt.

A megadott határidőre két pályázat érkezett. A pályázatok felbontásának időpontja 2016. április 25-e, 10 óra 10 perc volt.

A két benyújtott pályázat a kiírásban foglaltaknak megfelelően került összeállításra, így mindkét pályázat érvényes.

### **HÍRŐS AGORA pályázata:**

#### **A pályázó hasznosítási elképzelései, ajánlott bérleti díj:**

A pályázó együttműködő partnerek bevonásával kívánja megvalósítani a rövid távú hasznosítást.

- A Liberté Étterem helyiségei közül a kiszolgáló helyiségeket raktározási és egyéb a terasz működését kiszolgáló, kiegészítő funkcióként kívánja hasznosítani.
- A vendégtér (étterem) hasznosítása a bérlet időszakában zajló sporteseményekhez kapcsolódó kiállítások, illetve egyéb rendezvények céljára kerülne hasznosításra, a pályázatban foglaltak szerint az épületen belül vendégteret vendéglátás céljára nem használnák. A hasznosításhoz fehér kiállítási installációs rendszer beépítését tervezik a hozzákapcsolódó világítástechnikával. A rendszer értéke 3.000.000.-Ft, mely a pályázó rendelkezésére áll, azonban a *bérleti jogviszony megszűnésével a rendszer leszerelésre kerül, így nem növeli az ingatlan értékét.*
- A pályázatban Liberté terasz látja el a vendéglátás funkcióját, emellett a pályázó egyéb események helyszíne is lesz a pályázatban leírtak szerint.
- Pályázó a működtetést együttműködő partnerek bevonásával tervezi. A partnerek felsorolását szintén a pályázat tartalmazza.
- Pályázó a nyitva tartás időpontjait is meghatározza azzal, hogy az időpontok módosításának lehetőségét a felmerülő igényekhez igazítva, fenntartja.
- Pályázó a terasz és kiállítótér bérletére vonatkozó bérleti díjat **200.000.-Ft/hó + ÁFA, 3 hónapra vetítve 600.000.-Ft + ÁFA.** A projekt üzemeltetési költségéről összeállított táblázat a pályázatban szerepel. A költségek számszakilag nem kifogásolhatók, a költségek véleményem szerint minimalizáltak.

- A teraszt üzemeltető vállalkozás rövid ismertetése és üzleti terve:
  - A működtetéshez szükséges 5.000.000.-Ft beruházás a fent leírtak szerinti, nem növeli az ingatlan értékét, független a bérleti díjtól. A beruházás forrása a pályázó rendelkezésre álló saját költsége.
  - A becsült üzemeltetési költség nem tartalmaz olyan tételek, mely a pályázati kiírásban foglaltaknak nem felelne meg, összességében *nem kifogásolható*.
  - A pénzforgalmi terv megfelelő, *nem kifogásolható, csakúgy, mint az eredményterv.*
- Pályázó a kiírás szerinti egyéb dokumentumokat a pályázatához csatolta.

**Véleményösszegzés:** a pályázatban foglaltak megfelelnek a pályázati kiírásnak, a tulajdonos hasznosítási elképzeléseinek, a csatolt dokumentumok alapján a hasznosítási elképzelés igényes, magas színvonalú, vendéglátással összekötött szórakoztatást vetít elő. *A HÍRŐS AGORA vásároltatási engedéllyel rendelkezik, így az ajánlott bérleti díj csak az épületen belül helyiségekre vonatkozik.*

#### **CHEF-MESTER Kft. pályázata:**

#### **A pályázó hasznosítási elképzelései, ajánlott bérleti díj:**

A pályázat 3. pontja tartalmazza a tevékenység leírását.

- Pályázó az ingatlanon belül vendéglátó üzletet kíván kialakítani melegkonyhai készítményekkel, étlapos választékkal, menüétkeztetés nélkül. A kerthelyiséget (teraszt) részben söröző, részben étterem funkcióval kívánja hasznosítani, a nyitva tartás meghatározásával, különböző programok szervezésével. Az üzemeltetéshez szükséges technikai eszközök elhelyezése ideiglenesen történne meg. E bekezdés tartalmazza a referenciavállalást is.
- Pályázó a bérleti időszakban az ingatlanhoz tartozó felépítményből mintegy 300 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet kíván hasznosítani.
- Pályázó a bérleti jogviszony időszakát a kiírásban foglaltaknak megfelelően 3 hónapban, 2016. június 1 napjától, 2016. augusztus 31. napjáig határozta meg.
- A bérlemény kialakítása:
 

- homlokzatfestés	300.000.-Ft
- a terasz kialakításához árnyékoló beszerzése	1.500.000.-Ft
- a beltéri étterem tisztasági festése	300.000.-Ft
- kültéri pinceablakok zöldnövénnyel történő eltakarása	300.000.-Ft
- elektromos hálózat átvizsgálása, javítása, vízszerezési munkák	500.000.-Ft

#### **Értéknövelő beruházások:**

**2.900.000.-Ft**

#### **A meghatározott összegek megfelelőek, nem kifogásolhatók.**

- A működtetéshez szükséges további beruházások becsült összege: 650.000.-Ft/hó, nem tartozik az értéknövelő beruházásokhoz.
- **Üzemeltetési tervek:** a pályázati leírásban foglaltak szerint, összességében ez is megfelel a pályázatot kiíró tulajdonos számára.
- **Bérleti díj:** pályázó pályázatához csatolta az EXADUS Szakértői Társaság által készített és a bérleti díj mértékére ingatlanforgalmi szakértői véleményét. A szakértő a véleményben foglaltak alapján a helyiségek, valamint a terasz bérletére 200.000.- - 250.000.-Ft/hó bérleti díjat állapított meg, mintegy 350 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű helyiségcsoport, valamint külső terasz figyelembe vételével. A szakértő véleményéből nem állapítható meg, hogy a véleményben foglalt bérleti díj nettó, vagy bruttó érték. *A szakértői vélemény alapján pályázó a helyiségek bérleti díjaként 100.000.-Ft/hó + ÁFA, a terasz bérleti díjaként 150.000.-Ft/hó + ÁFA összeget ajánlott fel. A terasz bérleti díja a vonatkozó rendelkezések alapján 1258.-Ft/m<sup>2</sup> értékben meghatározott, így annak eldöntése, hogy az ajánlott 150.000.-Ft megfelelő-e, az elfoglalandó közterület nagyságától függő.*
- Pályázó a kiírás szerinti egyéb dokumentumokat a pályázatához csatolta.

**Véleményösszegzés:** a pályázatban foglaltak megfelelnek a pályázati kiírásnak, a tulajdonos hasznosítási elképzeléseinek, a csatolt dokumentumok alapján a hasznosítási elképzelés vendéglátásra és a sportesemények kapcsolódó egyéb rendezvényekre terjed ki a kulturális rendezvények mellett.

**Bérelti díjakkal kapcsolatos véleményezés:**

A kiírásban meghatározottak alapján a bérelti jogviszony rendkívül rövid időre, 3 hónapra vonatkozik, így a tervezett vállalkozás volumenére figyelemmel a **bérelti díj véleményem szerint nem lehet piaci kategória**, a hasznosítással kapcsolatos rendkívül magas kockázati tényezők, illetve a nem tervezhető és nem várt kiadások miatt.

Igényes, megfelelő színvonalon történő szórakoztatást és étkeztetést nyújtó vállalkozás nagyobb beruházást igényel, melynek megtérülése nem feltétlenül biztosított a rövid bérelti jogviszony, illetve az esetlegesen nem megfelelő időjárási körülmények miatt.

K e c s k e m é t, 2016. április 26.

  
INGATLAN KER. és SZOLG. BT.  
Kecskemét, Petúr bán u. 6.  
Adószám: 20504953-3-03  
Soponyai Zoltán  
ingatlanforgalmi szakértő