



Balatonalmádi Város Polgármestere
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

Telefon: 88/542-411 Fax: 88/542-493

e-mail: polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 7/119-1/2022.

Sürgősségi indítvány

Képviselő-testület 2022. január 27-i ülésére

Tárgy: Nyílt pályázat kiírása „Káptalanfüredi kis strand” bérbeadására/üzemeltetésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat 2022. évi költségvetésének tervezés érdekében folytatott egyeztetéseink során szembesülnünk kellett azzal, hogy most a tervezés időszakában rendelkezésünkre álló adatok és információk azt mutatják, hogy mozgásterünk az egyensúlyi költségvetés megteremtése során sokkal kisebb, mint amelyhez a korábbi években szoktunk.

A nehézségeinket részben az okozza, hogy miközben a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről szóló kormányzati döntések hatására az önkormányzat bevételszerző képessége jogszabályok által 2020. évtől jelentősen korlátozott (adóemelés tilalma, önkormányzati bérlőket illető bérleti díj-mentességek és kedvezmények, a szolgáltatási díjak befagyasztása 2022. június 30. napjáig), addig a működési költségeink jelentősen emelkednek. Hiszen számolni kell munkabérek 2022. évi növekedésével – a minimálbér, garantált bérminimum az idei évben 19,5 százalékkal emelkedett –, ami a strandi szolgáltatásoknál közvetlen és közvetett módon – strandüzemeltetéshez kapcsolódó szerződéseken keresztül – várhatóan költségemelkedést eredményeznek és szükséges a közüzemi díjak és egyéb szolgáltatási díjak jelentős költségemelkedésével is kalkulálni. Másrészt 2020. évtől jelentős állami támogatásoktól és egyéb bevételtől esünk el (üdülől helyi feladatok támogatása, gépjárműadó, iparüzési adó bevétel kis és középvállalkozások tekintetében). Az előző években a támogatással megvalósuló projektek (óvoda építése, strandi fejlesztések, bölcsőde építése,..) többletkiadásaihoz jelentős összegű önkormányzati forrásokat kellett biztosítani, így az önkormányzat szabad, felhasználható keretei szinte teljes mértékben lecsökkentek, mozgásterülete megszűnt.

Az önkormányzatra háruló kötelező feladatok ellátása mellett – új feladatként az épülő óvoda- bölcsőde működtetése is jelentős többletkiadással jár ezen évtől - az önként vállalt feladatként is értelmezhető önkormányzati feladatoknak – ilyen a strandi működtetés – meg kell találni olyan forrásait, amelyeket eddig nem vettünk igénybe, annak érdekében, hogy strandjainkon a szolgáltatási színvonal megtartható- szerencsés esetben emelhető legyen.

Vizsgálva a Káptalanfüredi kis strand forgalmát és működési kiadásait, amelyre vonatkozó adatok az előterjesztés 1. mellékletét képezik, (a melléklet a testületi ülésen kerül kiosztásra) célszerűnek mutatkozik, ha az önkormányzat versenyeztetési eljárás alapján ezt a strandját bérbe/üzemeltetésbe adja. A 2021. évi tény adatok és a 2022.

évi terv adatok alapján látható, hogy a Káptalanfüred kis strand működési bevételei csak minimális összeggel haladják meg a működési kiadások összegét.

A döntés meghozatala során a közvetlen gazdaságossági szempontokon túl mérlegelendő az is, hogy egy megfelelő bérlő/üzemeltető kiválasztása által városunk turisztikai vonzereje is növelhető, mert az önkormányzat által nyújtott strandi szolgáltatáshoz képest új szolgáltatási elemek is megjelenhetnek, amely új fizetőképes standlátogatókat vonhat, akik fogyasztói lehetnek a helyi szolgáltatóknak is. .

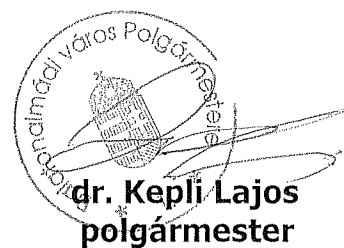
A nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXVI. törvény 11.§ (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

A 11.§ (16) bekezdés alapján a törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti (azaz bruttó 25,00 millió forint) nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 27/2016.(XII.16.) önkormányzati rendelet 20.§ (1) bekezdése alapján az Önkormányzati vagyontárgy elidegenítése, használatba, vagy bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása – 16.§-ban foglaltak kivételével- az Nvtv.11.§ (16) bekezdése és a 13.§ (1) bekezdése alapján versenyeztetési eljárás keretében történik.

A fent hivatkozott megfontolások és jogszabályi rendelkezések alapján – előzetes egyeztetéseinkre figyelemmel - javaslatom nyílt, egyfordulós pályázat kiírását a határozati javaslatban foglalt tartalommal.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az indítványt megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2022. január 26.



dr. Kepli Lajos
polgármester

Az döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Regenyéné Király Andrea osztályvezető, Varga Veronika ügyintéző, Tollas Csilla ügyintéző, Kovácsné Meilinger Edit környezetvédelmi referens, dr. Gáspár-Fekete Judit aljegyző

Határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

...../2021. (...) önkormányzati határozata

Nyílt pályázat kiírása „Káptalanfüredi kis strand” bérbeadására/üzemeltetésére

a

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **Nyílt pályázat kiírása „Káptalanfüredi kis strand” bérbeadására/üzemeltetésére** című sürgősségi indítványt és az alábbi döntést hozza:

Balatonalmádi Város Önkormányzata úgy dönt, Balatonalmádi, Sirály utca 6. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban balatonalmádi 2721/15 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan – T-Lap Kft által területbérleti szerződés alapján nem használt részének a strandi feladat_ellátást szolgáló létesítményeire és eszközeire (a továbbiakban: Bérlemény) bérletére/üzemeltetésére bérbeadására nyílt egyfordulós pályázatot ír ki, az alábbi feltételekkel:

Bérleti/üzemeltetési jogviszony időtartama: határozott időtartamra, 2022. június 01. napjától 2027. december 31. napjáig szól.

A bérleti/üzemeltetési szerződés egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a Bérelő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

A bérleti/üzemeltetési szerződés rendes felmondással nem mondható fel. A Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani a Bérelő tulajdonosi szerkezetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontjától eltérő változás esetén.

3. Minimális Bérleti/üzemeltetési díj: A 2022. január 01. napjától 2022. december 31. napjáig tartó időszakra fizetendő minimális bérleti díj: **nettó 7.800.000 / év + Áfa 27%.**

A továbbiakban a pályázó által a 2022. évi időszakra megajánlott bérleti díj képezi az éves bérleti díj megállapításának alapját, amely évente - első ízben 2023. év január 01-től - a tárgyév január 01-re visszamenőleges hatállyal, a tárgyévet megelőző év KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével változik.

Bérelő/üzemeltető a megajánlott bérleti három egyenlő részben köteles megfizetni Bérbeadó részére, június 1., július 1. és augusztus 1. napjáig Bérbeadó által havonta kiállított számla kézhezvétele után, a Ptk. 6:130. § (1)-(2) bekezdése alapján 30 napos átutalási határidővel.

A bérleti díj nem tartalmazza a rezsiköltségeket (víz- és csatornadíj, áram díja, szemétszállítás díja), amelyek a Bérletet terhelik a részletes pályázati feltételekben foglaltak szerint.

4. A Bérlet/ üzemeltető kötelezettségei:

- a) vállalja, hogy a Bérletet a rajta lévő felépítményekkel, ingóságokkal bérleti/üzemeltetési szerződés szerint fizető strandként üzemelteti, azaz vállalja, hogy a káptalanfüredi kis strandfürdőt saját maga üzemelteti a bérlet és üzemeltetés jogát másra nem ruházza át.
- b) a strandfürdő szakszerű és biztonságos üzemeltetéséről, karbantartásáról és az általa a pályázat dokumentációban vállalt szolgáltatások, fejlesztések megvalósítására köteles.
- c) Az strandi üzemeléshez szükséges (Balatonalmádi) Káptalanfüredi kisstrand fürdő vízi létesítményeinek üzemeltetésére kiadott vízjogi üzemeltetési alap és azt módosító engedélyeket átírásáról gondoskodik.
- d) közművek számláinak üzemeltető nevére történő átírása az önkormányzat közreműködésével a Bérlet feladata a szerződés aláírásától számított 30 napon belül. Az átírás időpontjáig felmerülő kiadásokat az önkormányzat a Bérlet felé számlazza havonta. A számlát a Bérlet a számla kiállításától számított 15 napon belül köteles kiegyenlíteni.
- e) az érvényes vízjogi üzemeltetési és egyéb engedélyekben meghatározott előírások szerint kell az üzemeltetőnek a hatályos jogszabályok alapján, saját költségén üzemeltetni a strandfürdőt.
- f) az átadott vagyontárgyakat rendeltetésszerűen kell használni, hasznosítani, továbbá azokat a saját költségén a jó karbantartási kötelezettség körében és a jó gazda felelősségével kell a mindenkori jogszabályi és piaci elvárásoknak megfelelően karbantartani.
- g) feladatai különösen:
 - a strandfürdőn a szolgáltatásokat az üzemeltetőnek minimálisan a nyári idején időszakában minden naptári évben 3 hónap időtartamban kell biztosítani a meglévő szolgáltatások tekintetében kell biztosítani;
 - a strandfürdő belépődíját és az egyéb, a tevékenységhez kapcsolódó szolgáltatási díjakat az üzemeltető szabadon határozhatja meg.
 - a bérlet/üzemeltető az évi strandüzemeltetéssel kapcsolatos és a következő szezonra tervezett üzemeltetéssel kapcsolatos tájékoztatót készít a tulajdonos önkormányzat részére minden év október 31-ig,
 - az üzemeltetőnek a bérlet ideje alatt felmerülő, de jelen felhívásban nem részletezett kérdésekben, illetve tervezett fürdőfejlesztésekben együtt kell működni a bérbeadó önkormányzattal;
 - az bérlet/üzemeltető a jó karbantartási kötelezettsége körében Bérbeadó által elvárt és a bérlet ideje alatt megvalósítandó karbantartási feladatok (a 5 év bérlet –esetlegesen az 5 évvel történő hosszabbítás- ideje alatti ütemezést csatolni kell a pályázathoz):
 - ea) térburkolatok javítása,
 - eb) kültéri zuhanyozók üzemeltetéséhez szükséges karbantartási feladatok elvégzése,

- a bérlet ideje alatt az bérlő/üzemeltető által vállalható felújításra és fejlesztésre vonatkozó megrendelői igények, melyek kiegészíthetők új tartalmakkal a pályázatban: (ütemezést csatolni kell a pályázathoz)
 - Fogadóépület felújítása
- h) a bérleti/üzemeltetési szerződés időtartama alatt a bérlő által kezdeményezett új, az ingatlanhoz kapcsolódó fejlesztéseket, beruházásokat a tervezés fázisában bérbeadóval előzetesen egyeztetni, elfogadtatni szükséges, mely egyedi fejlesztésekre vonatkozóan afelmerülésekor hoz döntést az önkormányzat. Az önkormányzat a bérbeadóval a fejlesztések lebonyolítására, kezelésére vonatkozóan megállapodást köt. A hivatkozott beruházások, fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyeket, tervdokumentációt, szakhatósági állásfoglalásokat az üzemeltetőnek saját költségén kell beszereznie.
- i) berendezési tárgyaira vagyongbiztosítást, tevékenységére felelősségbiztosítást kell kötnie.
- j) tudomásul veszi, hogy a jogviszonyra a Balatonalmádi Város Önkormányzatának a Balatonalmádi Város Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó 15/2019. (VIII.29.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: Önkormányzati rendelet) foglaltak az irányadóak.

7. Pályázati jogosultak köre:

Természetes személy, vagy olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, aki a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján átlátható szervezetnek minősül.

3. A pályázati felhívásnak főbb bírálati szempontjai:

Az Ajánlatkérő a pályázatokat az alábbi – maximum 100 pontra értékelhető – szempontok figyelembevételével bírálja:

- a) megajánlott évi bérleti díj (felolvasó lapon) amelynek mértéke legalább a minimális bérleti díjjal azonos mértékű max. 80 pont
- b) strandüzemeltetés területen szerzett tapasztalat, és/vagy üzemeltetési gyakorlat, referencia. és/ vagy fürdő üzemeltetéséhez szükséges szakmai jogosultságok, végzettségek bemutatása. (felolvasó lapon) max. 10 pont,
- c) megvalósításra tervezett a pályázatban bemutatott és az ismertetett ütemezés szerint vállalt fejlesztési tevékenységek tartalma (felolvasó lapon) tekintetében max. 10 pont.

A pontszámok közötti pontszámok meghatározásának módszere a lineáris arányosítás, amely minden részszerpont esetén azonos. A pontszámok közötti pontok számításának módszere– amely minden részszerpont szerint azonos: részszerpontként legkedvezőbb ajánlat kapja a legmagasabb pontszámot, a többi ajánlat pontszáma a legkedvezőbb ajánlat pontszámához viszonyítva matematikai arányosítással kerül meghatározásra. Az összességében legelőnyösebb ajánlat az lesz, amely a részszerpontok összege alapján a legmagasabb összpontszámot éri el.

Azonos összpontszámú ajánlatnál az az ajánlat minősül az összességében legelőnyösebbnek, amely a VIII pont 1. részszerpont alapján a legtöbb pontot kapta. Az önkormányzati döntés előkészítése körében egy alkalommal jogosult arra, hogy a döntése meghozatala előtt írásban, a pályázó vállalásait pontosítsa, vagy azzal kapcsolatban tisztázó kérdéseket tegyen fel.

9. A pályázatok benyújtása és elbírálása

- a) A pályázati dokumentációt írásban, papíralapú formában, zárt - a pályázó személyére való bármely utalás nélküli borítékban - kell benyújtani Balatonalmádi Város Önkormányzatához személyesen Balatonalmádi Széchenyi sétány 23. iroda , vagy postai úton a Balatonalmádi Város Önkormányzata 8220 Balatonalmádi Széchenyi sétány 1. szám levelezési címre, a borítékon feltüntetni: „Káptalanfüredi kis strand bérlete”
- b) A pályázatok benyújtási határideje: **2022. március 10. 16:00 óra**
- c) A pályázat a pályázati felhívásban megjelölt helyen és időben, legkésőbb a pályázat beadására nyitva álló határidőig adható be. A pályázat átvétele során az átvétel idő-pontját rá kell vezetni a pályázatot tartalmazó borítékra, egyúttal átvételi elismervénnyel kell igazolni az átvétel tényét. A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidőt követő 15 napon belül nyilvánosan történik. Nyilvános bontáson a kiíró képviselője a kiíró által meghívott személyek, valamint a pályázók, illetve meghatalmazottjaik is jelen lehetnek.
- d) A pályázatok elbírálása az ajánlatok benyújtását követően legkésőbb **2022. március 31. napjáig megtörténik.**
- e) A pályázatok elbírálása Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörébe tartozik. A Képviselő-testület fenntartja magának azt a jogot, hogy: – érvényes ajánlat(ok) benyújtása esetén is a pályázati eljárást indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa, és egyik pályázóval se kössön szerződést..

10. A pályázó ajánlati biztosíték címen 500 000, -Ft, azaz ötszázezer Ft megfizetésére köteles, melyet az önkormányzat az OTP Nyrt Banknál vezetett 11748083-15430290-06530000 számlaszámra kell a pályázat benyújtásakor befizetnie. A közlemény rovatba kérjük beírni: „Káptalanfüredi kis strand”bérlete”. A biztosíték összegét a nem nyertes pályázó részére az önkormányzat a pályázat értékelő döntését követően 3 munkanapon belül visszautalja. A nyertes pályázó esetében az ajánlati biztosíték 500.000 Ft-os összege szerződéskötési kaucióvá alakul, mely a bérelő és üzemeltető szerződés szerű teljesítésének biztosítékául szolgál.

11. A pályázó által benyújtandó pályázati dokumentációnak minimálisan az alábbiakat kell tartalmaznia

- a) A minta szerinti felolvasólapon és nyilatkozaton cégszerű aláírással ;
- b) A megajánlott bérleti díj összege;
- c) A strandfürdő üzemeltetése alatt a pályázatban bemutatott elvárt és vállalt karbantartási és fejlesztési tevékenységek felsorolása és annak időbeni ütemezése;

- d) A szakszerű üzemeltetéshez szükséges szakmai referencia, strandüzemeltetés területen szerzett tapasztalat, és/vagy üzemeltetési gyakorlat, és/vagy referencia, és /vagy a fürdő üzemeltetéséhez szükséges szakmai jogosultságok, végzettségek bemutatása;
- e) Igazolást arról, hogy a pályázónak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó és egyéb lejárt köztartozása nincs;
- f) Nyilatkozatot, hogy a pályázati dokumentációban foglalt pályázati és szerződéses feltételeket megismerte, a benne szereplőkkel egyetért, és sikeres pályázat esetén a szerződéseket aláírja;
- g) Nyilatkozat a pályázatban szereplő adatok hitelességéről;
- h) Ha a pályázó jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, csatolni kell a beadáshoz képest:
- i) 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát vagy annak hitelesített másolatát, valamint aláírásra jogosult képviselőjének eredeti aláírási címpéldányát vagy annak hitelesített másolatát,
- j) a létrejöttét igazoló bírósági, vagy más egyéb nyilvántartásba vételéről szóló okiratot, valamint a képviselet jogára vonatkozó továbbá az aláírás hitelességét igazoló okiratot.
- k) Ha a pályázó . egyéni vállalkozó esetén a vállalkozói engedély, vagy Igazolás a egyéni vállalkozó nyilvántartásba vételről hiteles másolatát;
- l) A konzorciumban pályázóknak ajánlatukhoz csatolni kell a közöttük létrejött megállapodás eredeti vagy hitelesített másolatát, melynek ki kell térnie arra, hogy a tagok felelőssége egyetemleges, meg kell jelölniük továbbá a meghatalmazással eljáró képviselőjük nevét.
- m) Külföldi pályázónak hiteles magyar fordításban is be kell nyújtania a megjelölt dokumentumokat. Külföldi pályázó köteles belföldi székhellyel (lakóhellyel) rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezni.
- n) Átláthatósági nyilatkozat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény 3.§.(1). 1. pontja szerint, a mellékelt nyilatkozat – minta kitöltésével

A pályázatot eredeti aláírással kell ellátni a részletes pályázati feltételekben foglaltak szerint!

11. Pályázatok bontása:

A pályázatok bontására 2022. március 11. . napján, 10.00 órakor nyilvánosan kerül sor a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Kistermében.

12. Hiánypótlás:

- a) A kijelölt bírálóban részt vevők (a továbbiakban Bírálók) az ajánlatok felbontása e-mailben felvilágosításokat kérhetnek a pályázókról annak érdekében, hogy a pályázatok értékelése, illetve összehasonlítása elvégezhető legyen.
- b) A Bírálók kérdéseiket, illetve azokra az érintett pályázó által adott válaszokat írásban rögzítik. Ez nem eredményezheti a pályázati ajánlatban megfogalmazott feltételek megváltoztatását, csak azok értelmezését szolgálhatja.
- c) Ha a pályázó a Bírálók megállapítása szerint az ajánlatának lényegét nem érintő okok miatt érvénytelen ajánlatot nyújtott be, a kijelölt bírálóban részt vevő e-mailben legkésőbb a benyújtási határidőt követő két munkanapon belül megküldött felhívására pótolhatja a hiányokat. A hiánypótlásra 3 munkanap áll rendelkezésre.

14. Egyéb rendelkezések

A Kiíró fenntartja a jogát arra, hogy a pályázati eljárást indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

A pályázati kiírásban nem részletezett kérdésekben Balatonalmádi Város Önkormányzatának a Balatonalmádi Város Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó 15/2019. (VIII.29.) önkormányzati rendeletében, Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 27/2016. (XII.16.) önkormányzati rendeletében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben foglaltak az irányadóak.

A Bérlemény megtekintésére 2022.február 10 délelőtt 10:00 órakor van lehetőség 2 munkanappal előtte történt előzetes egyeztetés szerint.

A Képviselő-testület a Polgármestert hogy gondoskodjon a pályázati felhívás és a pályázat meghirdetéséről szóló közlemény közzétételéről Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, az Önkormányzat internetes honlapján (www.balatonalmadi.hu).

Felelős dr. Kepli Lajos polgármester

Hivatali felelős: Dr. Kovács János jegyző

Határidő: értelemszerűen