

**Budakalász Város Polgármestere  
Kaláz Kft. ügyvezetője**

*92/2012.(V.10.) számú előterjesztés*

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

A Képviselő-testület 2012. május 10-i rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Javaslat a Kalászi Sportcsarnok bérlői-működtető feladatainak ellátásra, valamint a ún. uszoda torzó és parkoló hasznosítására szóló pályázat kiírására, és az ehhez kapcsolódó döntések meghozatalára

**Készítette:** dr. Udvarhelyi István Kaláz Kft ügyvezetője

**Egyeztetve:** Orosz György gazdasági irodavezető  
dr. Viszlói Tamás ügyvéd  
Szita László könyvvizsgáló

**Ellenőrizte:** dr. Papp Judit irodavezető  
Nagy Zsolt aljegyző

**Látta:** dr. Molnár Éva jegyző

**Tárgyalja:** Pénzügyi Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.  
A határozat elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges.

## ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy:** Javaslat a Kalászi Sportcsarnok bérlői működtető feladatainak ellátásra, valamint a un. uszoda torzó és parkoló hasznosítására szóló pályázat kiírására és az ehhez kapcsolódó döntések meghozatalára

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület legutóbbi ülésén az alábbi döntést hozta:

### **32/2012(II.23.) Kt. határozat**

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy hozzájárul a Budakalász, Omszk park 1861/21 hrsz.-on található, a Kaláz Kft. tulajdonát képező, 2839 m<sup>2</sup> ingatlan (Sportcsarnok) ingatlan-nyilvántartásban önálló albetétként történő feltüntetéséhez. A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a Sportcsarnok alatti önkormányzati tulajdonú területet a Kaláz Kft. ellenérték nélkül használja, figyelemmel arra, hogy a Sportcsarnok kiemelt közfeladatot (közösségi sportcél) is megvalósít. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására.

**Felelős:** Rogán László polgármester

**Határidő:** azonnal

### **33/2012(II.23.) Kt. határozat**

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy 2012. március 31-i, vagy – eredményes pályázat esetén - egy új, külső bérlő belépésével (szerződéskötéssel) egyidejűleg megszünteti közös megegyezés jogcímen a Kaláz Kft. és Budakalász Város Önkormányzata között létesült, a Sportcsarnok bérletére-üzemeltetésére irányuló szerződését. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, és tulajdonosi jogkörében eljárva utasítja az ügyvezetőt a szerződés megszüntetésére. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés megszüntetésével kapcsolatos munkáltatói döntések (a létesítményben alkalmazottak munkaviszonyának megszüntetése) végrehajtására.

**Felelős:** polgármester, Kaláz Kft. ügyvezetője

**Határidő:** 2012. március 31.

### **34/2012(II.23.) Kt. határozat**

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy 2012. évi költségvetésében biztosítja a Sportcsarnok 2012. március hónapra esedékes kiadásainak fedezetét, összegszerűen 2.587 e Ft.-ot a szociális kiadás terhére.

**Felelős:** polgármester  
**határidő:** azonnal

**35/2012(II.23.) Kt. határozat**

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Kaláz Kft. tulajdonosi jogkörének gyakorlója, úgy határoz, hogy a Kaláz Kft. pályázatot írjon ki a Sportcsarnok működtetésére és bérletére. A beérkezett ajánlatokról a döntést az előkészítő munkacsoport (tagjai: Budakalász Város Önkormányzata polgármestere és alpolgármesterei, a PTKB elnöke és az OKSB elnöke, a Kaláz Kft. Felügyelő Bizottsága, valamint a Kaláz Kft. ügyvezetője) véleményének figyelembe vételével a Képviselő-testület hozza meg. A Képviselő-testület utasítja a Kaláz Kft. ügyvezetőjét, hogy a határozat mellékletét képező pályázatot írja ki. A pályázati kiírást a Kft. költségén meg kell jelentetni a Magyar Nemzet országos napilapban, Budakalász Város honlapján és képújságán, illetve a környező települések önkormányzati hirdetési felületein.

**Felelős:** polgármester, Kaláz Kft. ügyvezetője, előkészítő munkacsoport  
**Határidő:** azonnal

**64/2012.(III.29.) Kt. határozat**

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Kaláz Kft. tulajdonosi jogkörének gyakorlója, úgy határoz, hogy a Kaláz Kft. által kiírt, a Sportcsarnok működtetésére és bérletére irányuló pályázatot érvénytelenné és eredménytelenné nyilvánítja.

**Felelős:** polgármester, Kaláz Kft. ügyvezetője  
**Határidő:** azonnal

**65/2012.(III.29.) Kt. határozat**

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Kaláz Kft. tulajdonosi jogkörének gyakorlója, úgy határoz, hogy a Kaláz Kft. írjon ki pályázatot a Sportcsarnok működtetésére és bérletére. A beérkezett ajánlatokról a döntést az előkészítő munkacsoport (tagjai: Budakalász Város Önkormányzata polgármestere és alpolgármesterei, a PTKB elnöke és az OKSB elnöke, a Kaláz Kft. Felügyelő Bizottsága, valamint a Kaláz Kft. ügyvezetője) véleményének figyelembe vételével a Képviselő-testület hozza meg. A Képviselő-testület utasítja a Kaláz Kft. ügyvezetőjét, hogy a határozat mellékletét képező pályázatot írja ki. A pályázati kiírást a Kft. költségén meg kell jelentetni a Magyar Nemzet országos napilapban, Budakalász Város honlapján és képújságán, illetve a környező települések önkormányzati hirdetési felületein.

**Felelős:** polgármester, Kaláz Kft. ügyvezetője, előkészítő munkacsoport

**Határidő:** azonnal

## **I. előzmények**

A fenti határozatokból is kitűnik, hogy a képviselő-testület már régóta foglalkozik a Kalászi Sportcsarnok bérlői-működtetési feladatai ellátásának kérdésével.

Ebben az évben eddig két ízben írt ki pályázatot az önkormányzat. Az első kiírás alkalmával egy pályázó nyújtotta be ajánlatát. Ezt a pályázatot (az előterjesztés 1. számú melléklete) a képviselő-testület érvénytelennek és eredménytelennek nyilvánította.

Az érvénytelenség okai többek között az alábbiak voltak:

- a pályázó hivatkozott arra, hogy együttműködési megállapodást kötött a BMSE Kézilabda Szakosztályával, amely a TAO lehívására lenne jogosult, ám ezt bemutatni nem tudta,
- a pályázó olyan területi igényeket is támasztott, amely területek nem a Kaláz Kft. hanem az Önkormányzat tulajdonát képezik, és nem voltak részei a kiírásnak.

A második pályázati kiírás során a feltételek javarészt változatlanok maradtak, ám a lejárat határidőig egyetlen pályázat sem érkezett. Néhány nappal a lejárat dátumot követően a Szentendrei Kézilabda Club írásban jelezte, hogy bár a pályázaton nem indult, de továbbra is érdeklődik a csarnok üzemeltetésével kapcsolatban azzal, hogy az épületre TAO-támogatást kíván igénybe venni. (2.sz. melléklet: az egyesület levele)

Tekintettel arra, hogy a második pályázattal kapcsolatban a testületnek döntenie kell, javasoljuk, hogy pályázó híján a pályázatot nyilvánítsa eredménytelennek.

## **II. új igények**

Menet közben több igénylő jelentkezett, akik - részben egyéb feltételek támasztása mellett - érdeklődnének a sportcsarnok üzemeltetésével kapcsolatosan, ezért kezdeményezzük, hogy a képviselő-testület harmadszorra is írja ki a Sportcsarnokra vonatkozó pályázatot, és ezt javasoljuk a tárgyalások

során felmerült egyéb területi igényekkel is összekapcsolni annak érdekében, hogy érvényes és eredményes legyen a tender. Megjegyezzük, hogy a Városfejlesztési Iroda jelezte: elvi építési engedély iránti kérelmet nyújtottak be.

Az elvi építési engedélyt a Szentendrei Kézilabda Klub (2000 Szentendre, Kovács László u. 18, képvis.: Hajdú Gábor elnök) adta be 2012. III. 30.-án. Mivel a kérelemmel érintett ingatlan Budakalász Város Önkormányzata, míg a Sportcsarnok épülete a Kaláz Kft. tulajdonában van, így a 2004. évi CXL. Tv. (KET) 42.§ (4) bekezdése értelmében az eljárásban való érintettségünket jeleztük, s egyben kértük más eljáró szerv kijelölését a Pest megyei Kormányhivataltól.

A 193/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése értelmében elvi építési engedély iránti kérelemhez kérelmezőnek nem kell csatolnia az ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájárulását, így a benyújtott kérelemmel kapcsolatban az Önkormányzat, mint tulajdonos nem kellett nyilatkozzon. Megjegyezzük azt is, hogy az úgynevezett TAO-s pályázatok beadási véghatárideje lejárt 2012. április 30. napjával.

A tárgyalások során felmerült, hogy a sportcsarnok üzemeltetését egyes pályázni szándékozók abban az esetben kívánják vállalni, ha ahhoz társul az uszoda torzó, illetve a csarnok előtti nagy parkoló területe is.

### **III. Az uszoda-torzóval kapcsolatos, 2009—ben már megtárgyalt információk az alábbiak:**

**Az uszoda-kezdemény** önkormányzati földterületen van, jelen állapotában egy gödör, sem építési engedélye, sem bármely más szakhatósági engedélye nincsen. Az Önkormányzat Építésügyi Irodája három éve helyszíni szemle lefolytatását követően építésügyi szempontból jelentést adott az uszoda jelenlegi állapotáról.

Az uszoda **kockázati tényezői** között ki kell emelni azt, hogy mivel engedélyekkel, tervekkel nem rendelkezik, ezért tervezési költségek, valamint építési bírság megfizetése merül fel.

## *Az uszoda alatti földterület problémája:*

### Előzménye:

#### 47/2006.(III.1.) Kpvt. sz. h a t á r o z a t

1. Budakalász Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete azt a tulajdonosi döntést hozza, hogy a Kaláz Kft. ügyvezetője a keretszerződést írja alá.
2. Budakalász Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármester urat, hogy az uszoda tulajdonosi hozzájárulást kiadja.
3. Budakalász Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az előző pontoknak megfelelően a Kaláz Kft. és az Önkormányzat által kötött szerződést módosítja.

A 47/2006 (III.1) számú határozat alapján az uszoda alatti terület földhasználatnak ellenértékeként a Kaláz Kft. jogosulttá vált évi 12 millió Ft. ellenértékre a Prompt Kft.-től. Mivel a Prompt Kft. fizetéképtelenné vált, felszámolását megkezdték, részére e pénzügyi tételt kiszámlázni értelmetlen volt, mert bevétel nem keletkezett volna, míg a Kaláz Kft.-nek a kiszámlázott összeg után ÁFÁ-t kellett volna fizetnie. Javasoltuk, és ennek megfelelően a képviselő-testület elhatározta a földhasználati jog megvonását.

A hasznosítás lehetséges irányait a helyi építéshatóság 3 éve az alábbiak szerint állapította meg:

- az önkormányzat szakértővel megvizsgáltatja, hogy az építményrész szakszerűen készült-e és az alkalmas-e a medence teljes befejezésére. Megvizsgálja továbbá az egyéb alternatív hasznosítási lehetőségeket is. A különböző alternatívára elvégezteti a bekerülési költségek becslését. Tervezői költségbecslést készített, továbbá az építmény bontására és az eredeti állapot helyre állítására is.
- Az önkormányzatnak a szakértői vizsgálatra alapozva, el kell döntenie, hogy az építmény továbbépítését és későbbi fenntartását /üzemeltetését

önkormányzati vagy egyéb forrásból szándékában áll vagy sem elvégezni, és ennek függvényében:

**A. Változat, amennyiben úgy dönt, hogy a meglévő építményt annak továbbépítésével vagy átalakításával hasznosítja, úgy:**

- Terveket készített
- Hatósági engedélyeket szerez a meglévő építményrész fennmaradásának és továbbépítésének engedélyezésére
- Elvégezteti a beruházás kivitelezését
- Használatba vételi engedélyeztetést
- Üzemeltetésre átadja

**B. Változat, amennyiben úgy dönt, hogy az eredeti állapotot állítja vissza** - a megkötött szerződések függvényében- vagy elvégezteti a Prompt Kft.-vel, mint építtetővel (ez ma már nem opció), vagy pedig maga végzi el a bontást, tömedékelést és növénytelepítést.

**Az építéshatóság számára biztosított jogi lehetőségek**

- Tekintettel arra, hogy a földkiemelés engedéllyel történt, avval kapcsolatban építéshatósági eljárást lefolytatni nem lehet. Az önkormányzat beleegyezésével elkészült építményrészek tekintetében építéshatósági eljárás lefolytatását lehet kezdeményezni az építtetővel szemben, de megítélésünk szerint annak kimenetele kétséges. Tekintettel arra, hogy a létesítmény körülkerítése nem megfelelő, eljárást lehet indítani a közbiztonság veszélyeztetése miatt is, továbbá az építési hulladék el nem szállítása miatt.
- Minden esetben a hivatalnak kötelessége kizárási okot bejelenteni, más eljáró hatóság kijelölésének megkérése mellett.

**Megjegyzés:**

Hatósági eljárás megindítása esetén az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba az elrendelt jogerős és végrehajtható kötelezettséget be kell jegyezni. Az építésügyi hatóság, amennyiben a végrehajtható kötelezettséget - annak nem teljesítése miatt a kötelezett terhére hatósági úton, a felmerülő költségeket megelőlegezve - maga végezteti el, a költségek erejéig, azok megtérítéséig az érintett ingatlanra jelzálogjogot jegyeztethet be az ingatlan-nyilvántartásba. Ez - úgy gondoljuk - nem volna az önkormányzat számára kedvező. Alapszabályként az építésügyi hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - az ingatlan tulajdonosát kötelezi. Ha a szabálytalan építési munkát más végeztette, a munkálatok elvégzésére az építtetőt kell kötelezni. Ha az építési munka végzése

során, vagy annak következtében az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett, az ezzel kapcsolatban szükségessé vált munkálatok elvégzésére a kivitelezőt is kötelezni kell. Az építésügyi hatóság által elrendelt munkálatok költségei - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a kötelezettet terheli

#### **IV. A parkoló helyzete**

A Sportcsarnoki előtti nagy parkoló jelenleg a sportcsarnok, a Fantasy Land, az OWC (wakeboard) és a parkot használók számára biztosít lehetőséget a kulturált parkolásra. Az első három szereplő esetében az ingyenes használatot „a szükségletek szerinti” parkoló-mennyiség vonatkozásában bérleti szerződés biztosítja.

#### **V. Az OMSZK Park helyzete**

Ismeretes, hogy az elmúlt évben az önkormányzat megrendelte az OMSZK parkra vonatkozó fejlesztési irányelveket tartalmazó hatásvizsgálatot. Ebben a felmérést végző rögzítette, hogy a parkban lévő erőforrások, részeként a Sportcsarnok egyben kezelése indokolt, mivel együttesen képeznek olyan húzóerőt, amely a rentábilis működtetést megalapozza és az egységes kezelés kizárja, hogy olyan szolgáltatások kapjanak helyet a parkban, amelyek egymással konkurálnak.

Az önkormányzat most úgy kíván dönteni, hogy az Omszk park egészéből külön hasznosítja a sportcsarnokot, az un. uszodatorzót, valamint a parkolót. A hatásvizsgálat készítésekor természetesen még nem volt ismert a Tao-támogatások rendszerének megjelenése, amely vitathatatlanul lehetőséget teremt a Sportcsarnok megújítására.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat - a Kaláz Kft. feletti jogtulajdonosi joggyakorlás körében - némileg módosítva a korábbi kiírás szövegén, hirdessen meg egy új pályázatot, amely egyrészt a sportcsarnok üzemeltetésére szól, lehetővé téve pályázati és egyéb források bevonását; valamint az OMSZK park tulajdonosaként ugyanebben a pályázatba építse bele az uszoda torzó és a nagy parkoló bérleti úton történő hasznosításának lehetőségét is.

Tájékoztatjuk a képviselő-testületet, hogy a sportcsarnok albetétként való feltüntetése folyamatban van.

#### **VI. Alternatívák a további működtetésre**



A továbblépési lehetőségek a pályázat eredménytelenné nyilvánítása mellett a következők:

- Mivel az Önkormányzat felmondta a Kaláz Kft-vel kötött szerződését március 31-napjával, ezt a döntést hatálytalanítani lehet, és továbbra is lehet működtető az Önkormányzat. Ezt nem javasoljuk, lévén az üzemeltetéshez többletforrásokat kell(ene) találni, mintegy 30 millió Ft. összértékben, erre reális lehetőség nincs.
- A Kaláz Kft. új pályázatot ír ki, ennek elbírálásáig maga üzemeltet. A cég anyagi forrásai nagyon csekélyek ugyan, de rövid időre biztosíthatja ez a forma a visszafogott kiadások mellett a működés biztonságát. Ezt a változatot javaslom elfogadni. Hosszú ideig ez a modell sem tartható, csupán átmeneti, rövid lejáratú megoldásként kínálkozik, hiszen csekély anyagi lehetőségek vannak. Emellett a Kaláz Kft. a Sportcsarnok-beruházás Áfáját, mintegy 70 M Ft-ot visszaigényelte és visszakapta arra való tekintettel, hogy a létesítményt bérbeadás útján fogja hasznosítani, és nem saját maga fogja üzemeltetni. **A bérbeadás melletti saját üzemeltetés felvethetné az arányos áfa-visszafizetési kötelezettséget,** ezért a Sportcsarnokot a Kaláz Kft.-nek béreltetnie kell. Erről többször részletes tájékoztatást adtunk.

## **VII. A pályázat révén elvárt eredmény**

A pályázat kiírása alapvetően megegyezik az előzővel. Figyelemmel kell lennünk ugyanakkor arra, hogyha pályázati/Tao-lehetőségeit kívánja valaki kihasználni, megfelelő garanciák beépítése mellett ezt megtehesse. Javasoljuk ilyen értelemben bővíteni a kiírást. További változtatási javaslatom a pályázati biztosíték kérése: 240.e Ft. biztosíték megállapítását javaslom.

Amennyiben a pályázat érvényes és eredményes lesz, úgy a pályázókkal az általuk beadott szakmai elképzelések és anyagi vállalásaik tükrében lehet tovább egyeztetni az összes felmerülő részletkérdésről annak érdekében, hogy legkésőbb június első napjától az üzemeltetés egy kiszámítható, hosszú távú stratégia mentén folyjék tovább. Természetesen a konkrét pályázatok kapcsán felmerülő eseti kérdések megválaszolására, a jogi helyzet elemzésére a tenderek ismeretében, a pályázati határidő lejárta után van mód.

### **Határozati javaslatok:**

1. Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Kaláz Kft. tulajdonosi jogkörének gyakorlója, úgy határoz, hogy a Kaláz Kft. által 2012. III. 29-én kiírt, a Sportcsarnok működtetésére és bérletére irányuló második pályázatot eredménytelenné nyilvánítja.

**Felelős:** polgármester, Kaláz Kft. ügyvezetője

**Határidő:** azonnal

2. Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Kaláz Kft. tulajdonosi jogkörének gyakorlója, valamint az Omszk Park tulajdonosa úgy határoz, hogy a Kaláz Kft. írjon ki a határozat mellékletét képező tartalommal egyező pályázatot a Sportcsarnok működtetésére és bérletére, valamint az Omszk-Parkban lévő uszoda-torzó, illetve a Sportcsarnok - Árbocos Étterem - 11. sz. főút – Cora bekötőút által határolt, meglévő parkolóra. A beérkezett ajánlatokról a döntést az előkészítő munkacsoport (tagjai: Budakalász Város Önkormányzata polgármestere és alpolgármesterei, a PTKB elnöke és az OKSB elnöke, a Kaláz Kft. Felügyelő Bizottsága, valamint a Kaláz Kft. ügyvezetője) véleményének figyelembe vételével a Képviselő-testület hozza meg. A Képviselő-testület utasítja a Kaláz Kft. ügyvezetőjét, hogy a határozat mellékletét képező pályázatot írja ki. A pályázati kiírást a Kft. költségén meg kell jelentetni a Magyar Nemzet országos napilapban, Budakalász Város

honlapján és képűségán, illetve a környező települések önkormányzati hirdetési felületein.

**Felelős:** polgármester, Kaláz Kft. ügyvezetője, előkészítő munkacsoport

**Határidő:** azonnal

3. sz. melléklet:

## **PÁLYÁZATI FELHÍVÁS**

**Budakalász Város Önkormányzata és a Kaláz Kft. pályázatot ír ki a tulajdonukat képező KALÁSZI SPORTCSARNOK, valamint az Omszk Parkban lévő uszodatorzó és parkoló BÉRLŐI-MŰKÖDTETŐI FELADATAINAK ELLÁTÁSÁRA**

### **1. A PÁLYÁZAT KIÍRÓJA:**

A pályázat kiírója: Budakalász Város Önkormányzata (2011 Budakalász, Petőfi tér 1.), mint az Omszk Park tulajdonosa, valamint az Önkormányzat, mint cégtulajdonos megbízásából *a Kaláz Kft.* (2011 Budakalász, Szentendrei út 24.) A pályázat kiírására Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2012. (V.10) Kt. számú határozata alapján kerül sor. A pályázónak meg kell felelnie a Nemzeti vagyonról szóló törvény előírásainak.

### **2. A PÁLYÁZAT CÉLJA ÉS JELLEGE:**

2.1 A pályázat célja: a 3. pontban megjelölt létesítmény és ingatlanok teljes körű bérlet útján történő komplex működtetése határozott időre, minimum 5 évre, illetve jelentős sporttevékenység-élénkítés, valamint a Sportcsarnok rendeltetésszerű használatának biztosítása. A Sportcsarnok önállóan - a többi terület bérlete nélkül – történő üzemeltetését a kiírók nem zárják ki.

2.2 A pályázat jellege: nyilvános, egyfordulós.

2.3 A pályázat nyelve: magyar.

2.4 A pályázaton részt vehet: azon, a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy természetes személy együttesen, aki a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlan üzemeltetési jogát gyakorolhatja. Magánszemélyek a személyi okmányaikkal igazolhatják magukat. Cégek esetében csatolni kell az aláírási címpéldány eredeti példányát és 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonatot.

### **3. A PÁLYÁZAT TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLAN ALAPVETŐ ADATAI:**

- Természetben Budakalász, Omszk park 1861/21 hrsz.-on található 2839 m<sup>2</sup> ingatlan, sportlétesítmény (Sportcsarnok), valamint
- ugyanezen hrsz-en (a Sportcsarnok mögött) található uszoda-kezdemény, illetve
- a Sportcsarnok - Árbocos Étterem - 11. sz. főút – Cora bekötőút által határolt, meglévő parkoló

#### **A területen található ingatlanok leírása:**

- I. Sportcsarnok:** A létesítmény sportcsarnok funkciót tölt be, alapterülete 2839 m<sup>2</sup>, a sportcsarnok részei: fogadótér és büfé, egy 1600 m<sup>2</sup>-es küzdőtér, 5 squash pálya, 1 koedukált kondicionáló terem, szekrényes és csapatöltöző helységek nemenként elkülönítve, valamint egy női kondicionáló terem, szauna, gépterem, iroda- és egyéb helyiségek. A létesítmény küzdőtere 1000 fő befogadó képességet meghaladó (tűzoltósági szabványnak megfelelő), vészkijárással, menekülő kapuval rendelkezik, így kulturális és egyéb rendezvények (pl.: koncertek, bálók) szervezésére is alkalmas. A sportcsarnok mellett jó parkolási lehetőség van. Az épületet körbevevő 10 m-es zöldfelületi sáv karbantartása a bérlő feladata. A létesítmény gázzal, vezetékes vízzel és villamos árammal ellátott, csatornázott. Az épület működtetésével összefüggő valamennyi közüzemi és egyéb költség (pl.: szemétszállítás, telefon), valamint közteher viselése a bérlő feladata. A bérlőnek lehetősége van előzetesen egyeztetett és a tulajdonos által jóváhagyott, a sportfunkciótól eltérő egyéb tevékenység, szolgáltatás bevezetésére, fenntartására abban az esetben, ha a tevékenység végzéséhez szükséges valamennyi hatósági engedélyt beszerzi és az abban foglaltaknak maradéktalanul eleget tesz. Ezeket saját költségén és saját kockázatára végezheti (pl.: büfé, disco, szolárium, masszázs). A meglévő, hatósági engedélyhez kötött

tevékenységek végzéséhez szükséges engedélyek beszerzésért és napra készségeért a bérlő üzemeltető felelős.

**II.** Uszoda-kezdemény: **Budakalász város belterületén fekvő, az önkormányzat tulajdonában lévő, az Omszk park 1861/21 hrsz-ú, természetben a Sportcsarnokot körülvevő, összesen 14000 m<sup>2</sup> nagyságú terület bérbeadása.** A pályázatban szereplő terület egésze az Omszk park elválaszthatatlan részét képezi. A terület megközelítése: a Cora áruház körforgalmi csomóponttól történik. A pályázat benyújtásával a pályázó kötelezettséget vállal az uszoda-torzóval összefüggő valamennyi kötelezettség viselésére is (lásd. 4.4 és 5.4).

**III.** Parkoló: **Budakalász város belterületén fekvő, az önkormányzat tulajdonában lévő Omszk park 1861/21 hrsz-ú, természetben a Sportcsarnok előtti, összesen 9250 m<sup>2</sup> nagyságú terület és parkoló bérbeadása.** A pályázatban szereplő terület egésze az Omszk park elválaszthatatlan részét képezi. A terület megközelítése: a Cora áruház körforgalmi csomóponttól történik. A pályázat benyújtásával a pályázó kötelezettséget vállal a parkolóval összefüggő valamennyi kötelezettség viselésére is (lásd. 4.4 és 5.4).

#### **4. AZ AJÁNLATOK BENYÚJTÁSÁNAK HELYE, MÓDJA, IDEJE**

4.1. A pályázó ajánlatát zárt, cégjegyzés nélküli borítékban, 3 nyomtatott és egy elektronikus adathordozón benyújtott példányban, magyar nyelven, az adott pályázatra utaló jelzéssel - **„Kalászi Sportcsarnok üzemeltetése”** -, személyesen vagy meghatalmazott útján nyújtja be. A benyújtás során igazolni kell 240.000 Ft. összegű pályázati biztosíték megfizetését a Kaláz Kft. felé (számlaszám: Raiffeisen Bank 12001008-00263922-00100007.) Az ajánlat minden oldalát kézjeggyel kell ellátni, továbbá az alábbi egyezési záradékot kell feltüntetni: „Az eredetivel mindenben megegyezőnek minősül”. Amennyiben a pályázó az eredeti példány megjelölését elmulasztja, az irányadó példány a kiíró által tetszőlegesen választott példány lesz. A pályázati ajánlatot úgy kell benyújtani, hogy az ajánlattétel határidejének lejártá előtt a kiíróhoz megérkezzen.

4.2. Ajánlati kötöttség: legkésőbb 2012. május 31.

4.3. A pályázat beérkezésének határideje: **2011. május 25, péntek, 09.00 óra.** A pályázat benyújtásának helye: Polgármesteri Hivatal, 2011 Budakalász, Petőfi tér 1. „B” épület I. emelet, Orosz György gazdasági

irodavezető. A pályázó átvételi elismervényt kap, amely tartalmazza a benyújtás pontos idejét.

- 4.4. A pályázati felhívással kapcsolatban igény esetén a kiíró a pályázók részére helyszíni bejárési lehetőséget, illetve konzultációt biztosít előzetes időpont-egyeztetés alapján, hivatali időben. A felvilágosítást, illetve a helyszíni bejárást a Sportcsarnok esetében a Kaláz Kft. ügyvezetője ([udvarhelyi.istvan@budakalasz.hu](mailto:udvarhelyi.istvan@budakalasz.hu)), az egyéb ingatlanok esetében Orosz György irodavezető ([orosz.gyorgy@budakalasz.hu](mailto:orosz.gyorgy@budakalasz.hu)) végzi. Az uszoda-torzó és a parkoló esetében a jogi helyzet megismerése szükséges!

## **5. A PÁLYÁZAT KÖTELEZŐ FORMAI ÉS TARTALMI KELLÉKEI:**

- 5.1. A pályázatnak tartalmaznia kell a Kaláz Kft-t és az Önkormányzatot külön-külön megillető havi bérleti díj és minimum 3 havi bérleti díjnak megfelelő kaució összegét, forintban meghatározva, a szakmai programhoz igazodóan a javasolt bérleti időszak megjelölését (minimum öt év).

### 5.2. A pályázattal érintett ingatlanok

- lehetséges üzemeltetési formáit, a parkoló esetében külön kitérve arra, ha a pályázó díjfizetés bevezetését kezdeményezi,
- a sportlétesítmény/épület fejlesztési koncepcióját, és szakmai programot
- a fejlesztési koncepcióhoz kapcsolódóan az állagmegóvási javaslatot, az esetleges funkcióbővítésekkel járó tervezett belső és külső építészeti átalakításokat,
- költséghaszon elemzést,
- a hagyományos sportcsarnok funkció üzemeltetése és javaslatot egyéb alternatív üzemeltetési formák bemutatására.

5.3 A pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot, az általa vállalt kötelezettségeket, a pénzügyi vállalások hitelt érdemlő alátámasztottságát.

### 5.4 A pályázó nyilatkozatát

- az ajánlati kötöttségre vonatkozóan,

- arról, hogy a szerződés teljes időtartama alatt a bérbeadó a bérlő könyveibe korlátozás nélkül betekinthez,
- a kiíró jogosult a bérlő által a pályázat megvalósítása során önerőből elvégzett beruházások/felújítások műszaki ellenőrzésére
- nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a parkoló tekintetében a pályázó tudomásul veszi, hogy az OWC Kft. (vízisípálya üzemeltető), a Husvét Kft. (Fantasy-Land Játsszóház üzemeltető) a Sportcsarnok és a Pilis Autógáz Kft. vendégkörének ingyenes parkolási lehetőséget kell biztosítani,
- nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a pályázó tudomásul veszi, hogy az általa kibérelt területen átalakítási, felújítási és egyéb munkálatokat csak tulajdonosi hozzájárulással, szakhatósági, főépítészti jóváhagyással végezhet (parkoló és uszoda-torzó esetében)
- nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a pályázó tudomásul veszi: a sportcsarnok nyugati határvonalában befejezetlen uszoda beruházás található és a beruházással kapcsolatban Budakalász Város Önkormányzatát semmilyen jogi felelősség nem terheli, illetve minden felmerülő költséget és kiadást a pályázó előlegez és visel, megtérítési, kártérítési és minden egyéb igényéről lemond.

5.5 A létesítmény-fejlesztésre vonatkozó ütemezés, az esetleges átalakítások műszaki tartalma.

A felújítások/beruházások tulajdonjoga a tulajdonoshoz kerül, a pályázó a pályázatában megjelölt felújításokat/beruházásokat saját erőből, önkormányzati támogatás, beszámítási igény nélkül valósítja meg.

5.6 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat (v. bírósági bejegyzést), legutolsó lezárt gazdasági év mérlege, eredmény-kimutatása, aláírási címpéldány, NAV nullás igazolás,

5.7 A pályázó számlavezető pénzügyintézetének nyilatkozata arról, hogy az elmúlt évben a pályázó számláján nem volt 30 napnál hosszabb sorban állás,

5.8 Nyilatkozat arról, hogy nem áll felszámolás, csődeljárás alatt (hiánya azonnali, egyoldalú, indoklás nélküli szerződésbontást eredményez a szerződés teljes időtartama alatt)

5.9 Amennyiben a pályázó külső pályázati forrást, hatályos jogszabályban megállapított adókedvezményt, társasági adóból származó egyéb forrásokat (a továbbiakban: forrás) kíván bevonni,

- meg kell felelnie az adott ágazati jogszabályok által támasztott valamennyi feltételnek (így pl. a jogszabályok által előírt nyilatkozatok, vállalások jogi megalapozása);

- amennyiben a pályázó csak más személyen/szervezeten (a továbbiakban: jogosult) keresztül jogosult kedvezmény/támogatás/tao igénylésére, úgy a pályázónak a jogosultat konzorciumi partnerként kötelező bevonnia, erről a felek jogait és kötelezettségeit részletesen tartalmazó, aláírt szerződést kell csatolnia, amelyben a jogosult és a pályázó közösen, egyetemlegesen vállal felelősséget a bérleti-üzemeltetési jogviszony egészéért. A konzorciumi partnerek vonatkozásában a szerződéskötéshez a kiírók egyéb feltételt is támaszthatnak (a pályázók alapidokumentumainak tartalmának meghatározott körű és célú módosítása, stb.).

- a pályázó külső forrás lehívásához szükséges önerejének hitelt érdemlő igazolása (bankgarancia, ügyvédi letét)

- hitelt érdemlő, a megvalósítani tervezett beruházások volumenével egyező mértékű biztosíték/garancia adása

## **6. AZ AJÁNLATOK BONTÁSA:**

6.1 Az ajánlatok bontására 2012. május 25-én, pénteken 09.00 órakor kerül sor a Polgármesteri Hivatal polgármesteri tárgyalójában (2011 Budakalász, Petőfi tér 1. „A” épület emelet).

6.2 Az ajánlatokat az értékelő munkacsoport zártkörűen bontja fel, és tárgyalja meg, tesz javaslatot a bérlő kiválasztására.

6.3 Az ajánlatok elbírálásának, a bérlő kiválasztásának jogát – az értékelő munkacsoport javaslatának figyelembe vételével – a képviselő-testület saját hatáskörében tartja.

## **7. A PÁLYÁZAT ELBÍRÁLÁSÁNÁL FIGYELEMBE VEENDŐ SZEMPONTOK:**

Az elbírálás szempontjai a súlyozás sorrendjében:

- ajánlott bérleti díj és kaució mértéke, (a bérleti díj alapját a Sportcsarnok esetében az eddig alkalmazott piaci ár képezi), a



pályázó által javasolt pénzügyi konstrukció hitelt érdemlő anyagi megalapozottsága

- üzemeltetési elképzelések, üzemeltetési alternatívák, CBA megalapozottsága
- a működtetésért, spektruma kiszélesítéséért vállalt létesítmény felújítás/korszerűsítés mértéke és formája, időbeli ütemezése
- az önkormányzat részéről eddig kontingens formában folyósított támogatotti kör (helyi egyesületek, iskolák) igényeinek figyelembe vétele, a meglévő szerződésekben rögzítettek figyelembe vétele
- szakmai referenciák

## **8. EREDMÉNYTELEN A PÁLYÁZATI ELJÁRÁS, HA:**

8.1 Nem érkezett pályázati ajánlat, vagy az ajánlatok a pályázati felhívás alapján nem értékelhetők.

8.2 A beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati felhívás követelményeinek, valamint az összes ajánlat tartalma eltér a pályázati kiírásban foglaltaktól.

8.3 A kiíró valamely pályázónak a pályázati eljárás tisztaságát sértő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként sértő cselekménye miatt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítása mellett döntött.

## **9. ÉRVÉNYTELEN A PÁLYÁZATI AJÁNLAT, HA:**

9.1 nem felel meg a pályázati felhívásban foglalt feltételeknek, vagy a pályázó pályázatát feltételhez köti.

9.2 a pályázat nem tartalmazza az előírt formai és tartalmi elemeket,

9.3 az ajánlati árat nem egyértelműen határozták meg.

## **10. SZERZŐDÉSKÖTÉS**

A pályázati eljárás eredményeként csak a nyertes pályázóval lehet szerződést kötni. A szerződést a felek végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba foglalják.

- 11.** A pályázatkíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázati eljárást bármikor, indokolás nélkül, akár érvényes ajánlat esetén is eredménytelennek nyilvánítsa, és egyik pályázóval sem köt szerződést.

Budakalász, 2012. május 10.

Rogán László  
Budakalász Város önkormányzata polgármestere

Udvarhelyi István  
Kaláz Kft. ügyvezetője