

**Budakalász Város Polgármestere**  
**Kaláz Kft. ügyvezetője**

*197/2012.(IX.27.) számú előterjesztés*

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

A Képviselő-testület 2012. szeptember 27-i rendes ülésére

**Tárgy:** Javaslát a Kalászi Sportcsarnok bérlői-működtető feladatainak ellátásra, valamint az 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  
Balsai Judit pénzügyi osztályvezető

**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 az 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:

### **231/2012.(VIII.30.) Kt határozat**

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Kaláz Kft. tulajdonosi jogkörének gyakorlója úgy határoz, hogy tudomásul veszi a Kaláz Kft. által 2012. május 10-én kiírt, majd 2012. május 31-én érvényesnek és eredményesnek nyilvánított pályázat nyertesének, a Szentendrei Kézilabda Clubnak (SZKC) a szerződéskötést elutasító nyilatkozatát. A Képviselő-testület a Sportcsarnok működtetésére és bérletére irányuló harmadik pályázati kiírást az SZKC nyilatkozatának tudomásulvételével lezártnak nyilvánítja.

Felelős: Kaláz Kft. ügyvezetője

Határidő: azonnal

### **I. előzmények**

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

Ebben az évben eddig három ízben írt ki pályázatot az önkormányzat. Az első kiírás érvénytelen és eredménytelen lett, a második kiírás eredménytelen, a harmadik kiírás során született érvényes pályázat, de szerződéskötés nem történt.

### **II. új igények**

Továbbra is több érdeklődő van, akik - részben egyéb feltételek támasztása mellett - érdeklődnek a sportcsarnok üzemeltetésével kapcsolatosan, valamint a tulajdonos Kaláz kft. önerőből üzemeltetni már nem tud (ezt a tagi kölcsön iránti igényre vonatkozó előterjesztésnél ismertetjük), ezért kezdeményezzük, hogy a képviselő-testület negyedszerre is írja ki a Sportcsarnokra – részeként a

parkolóra - vonatkozó pályázatot. A Sportcsarnok üzemeltetése mellett – közös pályázati formában – javasoljuk az uszoda torzó bérbeadását is. A torzó helyzetelemzését a korábbi pályázatkírást előkészítő előterjesztések részletesen tartalmazzák.

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 Sportcsarnokhoz kapcsolódóan a parkoló bérleti úton történő hasznosításának lehetőségét is.

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

### **Határozati javaslat:**

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 és a parkoló, működtetésére és bérletére, valamint az Omszk-Parkban lévő uszoda-torzó, illetve a Sportcsarnok - Árbocos Étterem - 11. sz. főút – Auchan 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 képújságán, illetve a környező települések önkormányzati hirdetési felületein.

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

**Határidő:** azonnal

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. (IX.27) 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, bírósági bejegyzést.

### **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), és a szabályos megközelítést biztosító, a Sportcsarnok - Árbocos Étterem - 11. sz. főút – Auchan bekötőút által határolt, meglévő parkoló, valamint
- ugyanezen hrsz-en (a Sportcsarnok mögött) található uszoda-kezdemény

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

- I. Sportcsarnok és parkoló:** 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), vészkijáráttal, 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.

**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 Sportcsarnokkal együtt történő bérbeadása.** A pályázatban szereplő

terület egésze az Omszk park elválaszthatatlan részét képezi. A terület megközelítése: az Auchan áruház körforgalmi csomóponttól történik. A pályázat benyújtásával a pályázó kötelezettséget vállal a parkolóval összefüggő valamennyi kötelezettség viselésére is (lásd. 4.4 és 5.4).

**II.** **Uszoda-kezdemény: Budakalász város belterületén fekvő, az önkormányzat tulajdonában lévő, az Omszk park 1861/21 hrsz-ú, természetben a Sportcsarnokot körülvevő (külön térképszelvényen lehatárolt) terület bérbeadása.** A pályázatban szereplő terület egésze az Omszk park elválaszthatatlan részét képezi. A terület megközelítése: az Auchan áruház körforgalmi csomóponttól történik. A pályázat benyújtásával a pályázó kötelezettséget vállal az uszodatorzóval 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 10.000 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. október 30.

4.3. A pályázat beérkezésének határideje: **2012. október 15, hétfő, 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 szükségszerű!

## **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, a mindenkori bérleti díjnak megfelelő kaució összegét, forintban meghatározva, a szakmai programhoz igazodóan a javasolt bérleti időszak megjelölését (minimum öt év). A létesítmények közüzemi díjait, biztosítását teljes körűen a bérlő viseli, határidőben történő kiegyenlítésüket tárgyhavonta igazolja.

5.2. A pályázattal érintett ingatlanok esetében be kell mutatni:

- lehetséges üzemeltetési formáit,
- a sportlétesítmény/épület fejlesztési koncepcióját, és szakmai programot (a fejlesztéseket az Önkormányzat minden esetben egyedileg, biztosítékok kikötésével hagyja jóvá)
- a fejlesztési koncepcióhoz kapcsolódóan az állagmegóvási javaslatot, az esetleges funkcióbővítésekkel járó tervezett belső és külső építészeti átalakításokat,
- költséghaszon elemzést,
- a hagyományos sportcsarnok funkció üzemeltetését 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 betekinthes,
- 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. (vízispálya üzemeltető), a Husvét Kft. (Fantasy-Land Játsszóház üzemeltető) a Sportcsarnok és a Pilis Autógáz Kft. vendégkörének az Önkormányzattal fennálló szerződésük időtartama alatt meghatározott számú 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, főépítész jóváhagyással végezhet (Sportcsarnok és uszoda-torzó esetében)

- az uszoda-torzóra történő pályázat esetén: nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a pályázó tudomásul veszi: a sportcsarnok nyugati határvonalában befejezetlen uszoda beruházás található (ez a terület jelenlegi alapállapota), amelyre nézve a pályázó fejlesztési/beruházási javaslatot tesz, ennek során minden felmerülő költséget és kiadást a pályázó előlegez és visel, aki a felújítást/beruházást érintően megtérítési, kártérítési és minden egyéb igényéről is lemond. A pályázat kiírója az uszoda-torzóra vonatkozó információit egyeztetés keretein belül külön is ismerteti a pályázóval.

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. A beruházásokról az Önkormányzat minden esetben külön döntést hoz. A felek a beruházások műszaki paramétereit, biztosítékait, a tulajdonosi ellenőrzés kereteit külön szerződés keretében szabályozzák, melyet a képviselőtestület a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat feltételeként hagy jóvá.

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 az 5.10 alkalmazása során,

- 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 szerződéses 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 jogviszonyért. 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 (pl. bankgarancia, ügyvédi letét)

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

5.10 A Bérelő a bérlemény egészére vonatkozó bérleti-üzemeltetési jogviszonyát másnak át nem adhatja, jogait és kötelezettségeit másra át nem háríthatja. A bérlemény jelenleg is használt, elkülönülő üzletágai (például squash, kondicionáló terem, büfé, szauna) esetében a Sportcsarnok Bérelője magán, vagy jogi személyekkel egyedi üzletági bérleti, albérleti, - üzemeltetési szerződés megkötésére jogosult azzal, hogy ezen személyek tevékenységéért teljes körűen felel.

## **6. AZ AJÁNLATOK BONTÁSA:**

6.1 Az ajánlatok bontására 2012. október 15-én, pénteken 10.00 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. szeptember 20.

Rogán László  
Budakalász Város önkormányzata polgármestere

Udvarhelyi István  
Kaláz Kft. ügyvezetője