



Balatonszemes Község Polgármestere

8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23.

Tel: 84 / 560 – 900. Fax: 84 / 360 – 282.

E-mail: onkormanyzat@balatonszemes.hu

Hivatali kapu neve: BSZEMES

KRID: 532979998

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének **2026. március 17-én** tartandó **nyilvános** ülésére.

Tárgy: Előterjesztés a Balatonszemes 226/8 hrsz. ingatlanon lévő élményfürdő bérbeadásáról szóló pályázatról

Előterjesztő: Iváncsics Zsolt polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének tagjai részéről megfogalmazódott, hogy a jelenleg önkormányzati üzemeltetésben lévő élményfürdő jövőbeni hasznosítása bérbeadás útján történhetne.

Az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok nemzeti vagyona tartoznak. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései szabályozzák az önkormányzati tulajdomban lévő ingatlanok hasznosítását is. Továbbá az Önkormányzat 6/2013. (V.27.) önkormányzati rendelete tartalmaz még vagyonhasznosításra szabályokat.

Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az irányadó értékhatár a 2026. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

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 meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható.

Az önkormányzati rendelet szerint az 1 év időtartamot meghaladó idejű bérleti szerződés megkötéséhez a Képviselő-testület hozzájárulása szükséges.

A javaslat 10+5 éves bérleti szerződés megkötését irányozza elő. Kétkörös pályáztatást javaslunk első körben a pályázó egy koncepciót nyújt be a hasznosítás tervezett módjáról, az esetleges beruházásokról és a tervezett bérleti díjról. A pályázatokat a képviselő-testület értékeli és döntést követően a nyertes pályázóval tárgyalásos úton kimunkálásra kerül a részletes megállapodás, amelyet a képviselő-testület hagy jóvá.

Az előterjesztés mellékletét képezi a pályázat szövege, mely az élményfürdő üzemeltetés céljából történő bérbeadására vonatkozik.

Határozati javaslat:

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő Balatonszemes 226/8 hrsz-ú ingatlanon található élményfürdő létesítmény üzemeltetése céljából történő bérbeadására pályázatot hirdet.

A Képviselő-testület a pályázati felhívás tartalmát megismerte, azt a melléklet szerint elfogadja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati felhívás közzétételéről gondoskodjon és a pályázatok beérkezését követően azokat terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: 2026. április 15.

Felelős: Iváncsics Zsolt polgármester

Balatonszemes, 2026. március 12.

Iváncsics Zsolt
polgármester

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonát képező Balatonszemes 226/8 hrsz-ú ingatlanon lévő Élményfürdő létesítményt üzemeltetés céljából ellenérték fejében történő bérbeadásra hirdeti meg.

Az ingatlan adatai:

Ingatlan címe: Balatonszemes 226/8 hrsz. – Berzsényi utcai strand

A létesítményhez tartozik 3 db medence (gyermekmedence, élmény és úszómedence) 1 db gépház, irodakonténer, klórgáztároló és 1 db pénztár épület női és férfi vizesblokkal.

Használat időtartama: szerződés aláírásától számított 10 éves határozott idő, mely egy alkalommal 5 évvel meghosszabbítható.

Az ingatlan és a kapcsolódó dokumentumok megtekinthetők előre egyeztetett időpontban.

Jelen pályázat **nyilvános és kétfordulós. Az első forduló a pályázat benyújtása, a második forduló a tárgyalásos szakasz.**

I. A pályázat első fordulója:

Pályázati ajánlat benyújtásának módja, helye és határideje: Az ajánlatokat cégszerűen aláírva zárt borítékban 1 eredeti példányban „Balatonszemes élményfürdő” megjelöléssel kell megküldeni az Önkormányzat címére (8636 Balatonszemes, Bajcsy- Zs. u. 23.), vagy személyesen a Balatonszemesi Közös Önkormányzati Hivatalban leadni.

Az ajánlatok benyújtási határideje: 2026. április 15. 10.00.

A Kiíró az alternatív ajánlat lehetőségét biztosítja.

A pályázó nem igényelhet térítést a Kiírótól a pályázata elkészítéséért és a pályázattal kapcsolatosan semmilyen jogcímen nem terjeszthet elő követelést.

A pályázat akkor kerül határidőben benyújtásra, ha az a jelen pontban meghatározott időpontig a jelen pontban meghatározott címre megérkezik.

A pályázatnak minimálisan tartalmazni kell:

- Az ajánlattevő pályázó nevét, lakcímét, székhelyét, elérhetőségét, a pályázó személyazonosságának igazolására szolgáló adatokat
- az egy évre megajánlott bérleti díj összegét Ft-ban
- a pályázó írásbeli nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása
- a pályázó nyilatkozatát arról, hogy hozzájárul a természetes személyazonosító adatainak és a lakcímének kezeléséhez
- gazdasági társaság nevében történő pályázat esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonatot vagy bejegyzés folyamatba tételét igazoló cégeljárás igazolást, valamint az aláírási címpéldány másolatát.

- a pályázónak az ingatlan használatára, hasznosítására vonatkozó elképzeléseit.
- a pályázó nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadásáról.

Pályázatok bontásának ideje, helye: 2026. április 15. 10:15 óra,
8636 Balatonszemes, Bajcsy- Zs. u. 23. Balatonszemesi Közös Önkormányzati Hivatal.

A beérkezett pályázatok felbontásán a kiíró képviselője, a pályázók és meghatalmazottjaik vehetnek részt.

Kiíró a pályázatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: Bontási Jegyzőkönyv) készít.

A Bontási Jegyzőkönyv tartalmazza:

- a pályázat felbontásának helyét, idejét, a jelenlévők nevét, a képviseleti jellegét;
- a pályázat tárgyát,
- a beérkezett pályázatok számát;
- a pályázati biztosíték megfizetésének tényét, vagy hiányát;
- az érvénytelen pályázatok tényének rögzítését.

A pályázatokat a Kiíró 30 napon belül elbírálja, amely egyszer 15 nappal meghosszabbítható.

A pályázatok bírálatáról a Kiíró Képviselő-testülete dönt.

Ajánlati biztosíték: 50.000.-/azaz ötvenezer/ forint, az alábbi számlára fizetendő: Balatonszemes Község Önkormányzata költségvetési elszámolási számla (OTP Bank Nyrt. 11743040-15396437).

Az átutalás közlemény rovatában „élményfürdő pályázat biztosítéka” szöveget fel kell tüntetni. Az átutalásnak a letétbe helyezési határidő időpontjáig meg kell jelennie a Kiíró fenti számláján.

Az ajánlati biztosítékot a kiíró köteles visszaadni annak az ajánlattevőnek, aki a pályázati eljárás során nem válik nyertes ajánlattevővé a 2. fordulót követően sem.

Nem jár vissza az ajánlati biztosíték:

- a) ha a kiírás szerint a szerződéskötési jogosultságról hozott döntést követően a bérleti díjba, használati díjba beszámításra kerül,
- b) ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy
- c) a szerződés a szerződéskötésre jogosultnak felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsult meg.

Ajánlati kötöttség időtartama:

Az ajánlati kötöttség időpontja az ajánlattételi határidő lejártakor kezdődik és az eredményhirdetéstől számított 30 napig tart.

II. A pályázat második fordulója

1. A tárgyalás lefolytatásának menete és a kiíró által előírt alapvető szabályok

A tárgyalás lefolytatásának menete:

A Kiíró – az ajánlatok érvényességi vizsgálatát követően – az érvényes ajánlatot benyújtó pályázók képviselőjével folytat tárgyalást.

A tárgyaláson a felek az árat, fedezet rendelkezésre állását, fizetési ütemezést, a Kiíró általi igényeket, elvárásokat és a pályázó által becsatolt ajánlat részleteit egyeztetik. A pályázó a tárgyalás során az ajánlatában foglalt megajánlásokkal azonos, vagy az ajánlatában foglalt megajánlásoknál a kiíró számára csak kedvezőbb megajánlásokat tehet. A tárgyaláson elhangzó nyilatkozatok jegyzőkönyvben kerülnek rögzítésre. A jegyzőkönyv egy példányát a kiíró a képviselő részére átadja, vagy két munkanapon belül megküldi.

A tárgyalás megtartásának helye és tervezett ideje:

Helye: későbbiekben egyeztetett helyen kerül megtartásra

Tervezett időpontja: előre egyeztetett időpontban

A tárgyalás lefolytatásának módszere:

A Kiíró egy tárgyalási fordulót tervez. (Szükség esetén a felek további tárgyalási fordulókat tarthatnak.) A Kiíró a pályázókkal külön-külön tárgyal.

A tárgyalásról jegyzőkönyvet vezet, ahol rögzíti:

- A tárgyalás helyét, időpontját, résztvevőit;
- A tárgyalás levezetőjének személyét;
- A pályázó által tett – a benyújtott pályázatától eltérő (kedvezőbb) - megajánlásokat
- A pályázót érintő kérdéseket-válaszokat;
- A pályázó és a tárgyalás levezetője által fontosnak ítélt körülményeket, nyilatkozatokat;
- A tárgyalás berekesztésének tényét, időpontját, a véglegesített ajánlathoz fűződő kööttségre való figyelmeztetést;
- Az eljárás további menetéről szóló tájékoztatást;
- A résztvevők aláírásait;
- A jegyzőkönyvvezető és hitelesítő aláírásait.

Tárgyalás célja, eredménye:

A Kiíró célja a pályázat tárgyának pontosítása, az együttműködés rendjének egyeztetése, ennek keretében az üzemeltetés feltételei, az ingatlanon megvalósítandó esetleges beruházás során kialakítandó építmények egyeztetése, továbbá a tárgyalások alapján a legkedvezőbb érvényes ajánlatot tevővel, és a legkedvezőbb feltételekkel szerződés kötése.

A pályázó a tárgyalás alatt, vagy ezt követően a Kiíró által megadott időpontig erősítheti meg, vagy módosíthatja ajánlatát. Amennyiben a pályázó az ajánlatát módosítja, úgy a módosított ajánlat az eredeti ajánlathoz képest az ajánlatkérő számára csak kedvezőbb lehet.

A Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot a tárgyalások során is eredménytelennek nyilvánítsa.

2. Pályázat értékelésének szempontja, bírálat:

A Kiíró az I. forduló eredményének figyelembevételével a II. fordulóban az összességében legkedvezőbb ajánlat szempontjait oly módon állapítja meg, hogy abban a bérleti díj, az ingatlan állagának megóvása és a település számára kedvező egyéb feltételek (így különösen: turisztikai, oktatási, szociális szempontok) is meghatározásra kerülnek.

A Kiíró a pályázat értékeléséről és a pályázók rangsorolásáról jegyzőkönyvet vesz fel.

3. Eredményhirdetés:

A pályázat eredménye a pályázókkal való tárgyalásokat követően a lehető legrövidebb időn belül kihirdetésre kerül a Kiíró hivatalos lapjában (Szemesi Miújság), a Kiíró hivatalos honlapján (www.balatonszemes.hu) és Kiíró hivatalosnak tekintett közösségi média felületén (www.facebook.com/balatonszemes8636).

4. Pályázatból kizáró ok:

Nem értékelhető és a pályázati eljárásból ki kell zárni azt a pályázót:

- akinek a pályázati ajánlat elbírálásakor a Kiíróval szemben adó-, bérleti díj, köztartozása van, illetve bármely önkormányzati tulajdonú bérlemény után közüzemi díj hátralékkal rendelkezik;

5. Szerződéskötés:

A pályázat nyertesével a pályázat eredményhirdetését követően, a pályázat nyertesét megállapító képviselő-testületi döntéstől számított 15 napon belül a Polgármester köti meg a bérleti szerződést.

Amennyiben a pályázat nyertese saját érdekkörében felmerült ok következtében az eredményhirdetést követő 15 napon belül a bérleti szerződést nem írja alá, elveszíti a szerződéskötésre vonatkozó jogát és a pályázati biztosíték összegét. Ebben az esetben a következő legkedvezőbb érvényes ajánlatot tevő pályázóval kerülhet sor a szerződéskötésre.

6. A pályázati eljárással kapcsolatban bővebb információ kérhető:

Balatonszemesi Közös Önkormányzati Hivatal dr. Glöckler Ferenc jegyző
(e-mail cím: jegyzo@balatonszemes.hu, tel.: 06/84 560-903)

A Kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázatot indokolás nélkül visszavonja és / vagy a pályázatot eredménytelennek minősítse.

A Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázati eljárás folyamán a pályázati felhívásban meghatározott feltételeket, a pályázat benyújtásának, valamint a pályázat elbírálásának határidejét megváltoztassa.

Balatonszemes, 2026. március ...

Iváncsics Zsolt
polgármester