PÁLYÁZATI FELHÍVÁS
Balatonberényi volt HM üdülő bérleti jogviszonyban történő hasznosítására
(nyílt pályázat)

I. Pályázat kiírója

Név: Balatonberény Község Önkormányzata
Cím: 8649 Balatonberény, Kossuth tér 1.
Képviselője: Druskoczi Tünde polgármester
Telefon: 06/30-797-5637
E-mail: polgarmester@balatonbereny.hu
Kapcsolattartó: Druskoczi Tünde polgármester
Telefon: 06/30-797-5637
E-mail: polgarmester@balatonbereny.hu

II. A pályázat tárgya

8649 Balatonberény, Béke utca 10-12. (41/5. hrsz.) címen található volt HM üdülő bérleti jogviszonyban történő hasznosítása

III. Az ingatlan jellemzői

III.1. Alapterület, jelenlegi épületek és állapot

Balatonberény 41/5. helyrajzi szám alatt felvett, természetben 8649 Balatonberény, Béke utca 10-12. alatt elhelyezkedő „kivett üdülőépület, udvar" megnevezésű, melynek tulajdonosa Balatonberény Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni arányban.
Az ingatlan 13.711 m² alapterületű, közművesített, összkomfortos.
Jelenleg található épületek az ingatlanon: 690 m² alapterületű közösségi épület, porta, soros faházak az ingatlan több pontján, tároló épület.
Az épületek felújításra szorulnak. A faházak műszaki állapotuk miatt elbontandók vagy jelentős ráfordítással felújítandók. Az ingatlan tűzi vízkapcsolattal is rendelkezik.
A meglévő épületek felújításához, azokon beruházások elvégzéséhez a pályázatban foglaltak támogatása esetén az önkormányzat hozzájárul az építési előírások betartásával, a főépület kivételével történő bontás és újjáépítés esetén is.

III.2. Az ingatlanra vonatkozó hasznosítási korlátozások:

Az ingatlan 2014. július 16. napján került Balatonberény Község Önkormányzatának tulajdonába. A tulajdonszerzéstől számított 15 évig, azaz **2029. július 15-ig elidegenítési tilalom** van érvényben az ingatlanra, amely az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre került. Az ingatlan bérleti jogviszonyban történő hasznosítása nem ütközik akadályba, amennyiben elővásárlási jog, vételi jog, haszonélvezet, biztosítéki jellegű megállapodás, illetve más, a szorosan értelmezett bérleti jogviszonyon túlmutató rendelkezést nem tartalmaz a megállapodás. **A bérlő általi tulajdonszerzés sem az ingatlanon, sem a felépítményeken semmilyen jogcímen nem lehetséges, az ingatlan kizárólag turizmus, sport és ifjúsági célra bérleti jogviszony keretében hasznosítható.**
A Kossuth utca felőli oldalon a Balatonberényi Nonprofit Kft. használatában van egy közel 200 m²-es telephely, melyet az Önkormányzat elkerít, és amely terület nem képezi a keletkező bérleti jogviszony részét.

III.3. Vonatkozó építési előírások
Az ingatlan a HÉSZ szerint a Vi-4 építési övezetében található.

A Helyi Építési Szabályzat szerint:

- Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
- Legnagyobb épületmagasság: 6 méter
- Az épület legmagasabb pontja: 12 méter

Az építési övezetben elhelyezésre kerülő épület kizárólag oktatási, nevelési, szállás, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat. A telken legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

III.4. Megközelíthetőség
Az ingatlan a Béke utcából és a Kossuth utca felőli parkoló irányából is megközelíthető.

IV. Szerződés típusa és időtartama

Szerződés típusa: bérleti szerződés
Szerződés időtartama: a pályázatban leírtakhoz igazodó időtartamra, maximum 15 év, kölcsönös megelégedettség esetén + 5 év hosszabbítási lehetőséggel.

V. Fizetési feltételek

A bérleti díj a pályázó javaslata alapján a benyújtott pályázat tartalma alapján kerül meghatározásra. A megállapított bérleti díj 2028. évtől kezdődően minden naptári évben a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított infláció százalékos mértékének megfelelő összeggel emelkedik.

VI. Pályázati feltételek

- **Alapvető feltételek**
  A pályázó rendelkezik az ingatlanon tervezett tevékenységhez szükséges minden jogszabály szerint előírt jogosítvánnyal, engedéllyel, képesítéssel, melyeket a pályázathoz köteles csatolni. A pályázó által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági és egyéb engedélyek beszerzése pályázó feladata, és költsége.
- **Szakmai tapasztalat**
  A pályázónak, képviselőjének, illetve konzorcium esetén valamely tagnak igazolhatóan legalább 5 év szakmai tapasztalattal kell rendelkeznie az ingatlan tervezett hasznosításához kapcsolódóan a turizmus, a sport vagy az ifjúsági területek valamelyikén, amelyet szakmai referenciák bemutatásával kell alátámasztani.
- **Köztartozás-mentesség**
  A pályázó a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál köztartozásmentes adózónak minősül, rendezett munkaügyi kapcsolatokkal, melyet NAV igazolással vagy NAV KOMA adatbázisban történő szerepléssel támaszt alá.
- **Pénzügyi fedezet**
  A pályázó a tervezett felújítás összköltségének fedezetének 120%-ával rendelkezik, melynek elkülönítését, illetve bankgarancia igénybevétele esetén annak rendelkezésre állását igazolja.
- **Kizáró okok**

A pályázó és tagja, képviselője nem áll a pályázattal érintett tevékenység alóli eltiltás hatálya alatt. Ezen tevékenységéből kifolyólag vele szemben elmarasztaló peres-, nem peres döntés meghozatalára a pályázat előterjesztését megelőző 5 éven belül nem került sor, vele szemben ilyen eljárás nincs folyamatban. A pályázóval szemben csőd-, felszámolás-, kényszertörlési-, végelszámolási eljárás nincs folyamatban.

VII. Értékelési szempontok

Az Önkormányzat az összességében legelőnyösebb pályázati ajánlatot fogadja el a következő értékelési szempontok alapján.

A pályázati ajánlatok keretében a Pályázó által előadottak alapján:

1. **Az ingatlanon tervezett tevékenység és hasznosítási mód** (értékelésnél 15%)
    - Hasznosítási célterület és célcsoportok meghatározása
    - Helyi lakosok által esetlegesen igénybe vehető szolgáltatások bemutatása
    - Tervezett tevékenységek részletes bemutatása konkrét időpontok megjelölésével
2. **Tervezett beruházások és felújítások** (értékelésnél 30%)
    - A pályázó köteles a beruházás műszaki paramétereit számszerűsített formában prezentálni, mellékelve a projektre vonatkozó költségkalkulációt és üzleti modellt
    - Lehetőség szerint látványtervek, koncepciótervek
3. **Településfejlesztési stratégiához való illeszkedés** (értékelésnél 10%)
    - A "Balaton zöld sarka" gondolat erősítéséhez való hozzájárulás
    - Éves–szezonális működési profil bemutatása.
    - Balatonberény hírnevének és aktív turizmust vonzó erejének növelése
    - Helyi lakosoknak munkalehetőség biztosítása
4. **Bérleti díj éves összege** (értékelésnél 40%)
    - a Pályázó mutassa be a bérleti időszak során (15 év) a bérleti díj alakulását a tervezés, előkészítés időtartama alatt, valamint a beruházás, felújítás alatt, illetve a működés során.
    - a Pályázó mutassa be mutassa be a bérleti időszak esetleges meghosszabbítása (+ 5 év) esetére a bérleti díj alakulását
5. **Fenntarthatósági garanciák** (5 %)
    - Későbbi hosszú távú működtetésre vonatkozó garanciák bemutatása

VIII. Pályázat tartalmi követelményei

VIII.1. Kötelező információk

1. **Pályázó alapadatai:** név, székhely, adószám, statisztikai szám, törvényes képviselő, telefonszám, email cím.
2. **Bérleti hasznosítás részletes bemutatása:**
   Bérleti jogviszony tervezett időtartama, Hasznosítási célterület és célcsoportok, Tervezett tevékenységek, Tervezett beruházások és felújítások műszaki megoldásai, Megvalósítás tervezett ütemezése
3. **Pénzügyi tervezés:**
   Beruházások, felújítások ráfordításai, Egyéb tervezett kiadások, Önkormányzatnak fizetendő éves bérleti díj kalkulációja, Megvalósítás pénzügyi fedezetének ismertetése és igazolása

4. **Szakmai referenciák** legalább az elmúlt 5 évből
5. **Pályázatban foglaltak érvényességi ideje**
6. **Dátum, cégszerű aláírás**

VIII.2. Kötelező mellékletek

1. Cégkivonat (bejegyző végzés) 30 napnál nem régebbi hiteles másolata létesítő okirata, képviseletre jogosultjának aláírási címpéldánya vagy aláírásmintája, egyéni vállalkozó esetén a vállalkozói igazolvány másolata vagy igazolás az egyéni vállalkozói nyilvántartásban szereplő adatokról.
2. **Pályázó nyilatkozata** arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csődeljárás vagy felszámolási eljárás nincs folyamatban
3. **NAV köztartozásmentes igazolás** vagy NAV KOMA igazolás
4. **Pályázó törvényes képviselőjének aláírási címpéldánya**
5. **Tevékenység végzését engedélyező jogosítványok, képesítések** másolata
6. **Látványtervek, vagy koncepciótervek, Költségkalkuláció, Üzleti modell ismertetése** a tervezett beruházásokra és felújításokra
7. **Nyilatkozat** arról, hogy a Pályázó hozzájárul személyes adatainak megismeréséhez és kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben.
8. **Pénzügyi fedezet igazolása** - a kalkulált felújítási költség 120%-ának fedezetéül szolgáló összeg rendelkezésre állásának igazolása akár bankgaranciával, akár annak elkülönítését alátámasztó pénzügyi dokumentációval.
9. **Nyilatkozat** a pályázati feltételek megismeréséről, az abban foglaltak tudomásul vételéről, az ajánlati kötöttségről (a pályázati a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig az ajánlatban foglaltakhoz kötve van).
10. **Nyilatkozat** arról, hogy a pályázó a szerződés megszűnésekor a pályázó az ingatlant rendeltetésszerű használatra és üzemeltetésre alkalmas állapotban köteles az önkormányzat részére ingyenesen átadni.
11. **Nyilatkozat** arról, hogy a pályázó vállalja, hogy a 15 éves bérleti időszak lejárta előtt legalább három hónappal írásban bemutatja a beruházás eredményeit, lehetővé téve az önkormányzat számára a bérlet további öt évre történő meghosszabbításának mérlegelését.
12. **Nyilatkozat** arról, hogy a Pályázó átlátható szervezetnek minősül.

IX. Pályázat benyújtása

Benyújtási határidő: 2027. február 28.

Benyújtási hely: Balatonberény Község Önkormányzata, 8649 Balatonberény, Kossuth tér 1.

Forma: 1 db eredetiben aláírt pályázati dokumentáció mellékleteivel együtt postai úton, zárt borítékban vagy személyesen zárt borítékban az önkormányzat székhelyén Balatonberény Község Polgármestere részére kell benyújtani. A pályázat határidőben beadottnak minősül, ha azt a benyújtási határidőben a postai bélyegző tanúsága szerint postára adták.

Borítékon feltüntetendő: "volt HM üdülő pályázat"

Hiánypótlás: Hiánypótlásra nincs lehetőség.

X. Pályázatok bontása és elbírálása

X.1. A pályázatok bontása

Helye: Balatonberény Község Önkormányzata, 8649 Balatonberény, Kossuth tér 1.

Időpontja: 2027. március 8 (hétfő) 14.00 óra.
Részvételre jogosultak: A Képviselő-testület tagjai, valamint a pályázók hivatalos képviselője, vagy annak meghatalmazottja 1 fővel. A pályázók a bontásról külön értesítést nem kapnak.

X.2. A pályázatok értékelése
A pályázatok értékelését a bontást követő 8 napon belül az Önkormányzat által erre a célra kijelölt eseti bizottság végzi el, aki az elbírálásra javaslatot tesz. Az ajánlatok szakmai értékelését követően a Képviselő-testület tárgyalásra hívhatja be a pályázókat.

X.3. A pályázatok elbírálása
A pályázat elbírálására Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jogosult a pályázatok bontását követő 30 napon belül. A pályázatot az összességében legkedvezőbb ajánlatot adó pályázó nyeri el, a VII. pontban meghatározott szempontok alapján. A pályázat eredményéről a pályázók írásban, postai úton kapnak tájékoztatást haladéktalanul, de legkésőbb az elbírálást követő 8 napon belül.

XI. Szerződéskötés
Tervezett időpontja: 2027. április hónap

XII. További rendelkezések
1. A pályázat kiírója fenntartja a jogot, hogy a pályázatot bármikor indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.
2. Amennyiben a pályázó/bérlő a pályázati ajánlata szerint, a bérleti szerződésben vállalt beruházási vagy üzemeltetési kötelezettséget a vállalt határidőre nem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, és a szerződésszegésből eredő valamennyi közvetlen és közvetett kárt – ideértve az önkormányzat többletköltségeit, bevételkiesését, és jogi költségeit – megtéríteni.
3. A pályázat kiírója a pályázatra vonatkozó kérdések feltevésének, a pályázattal kapcsolatban esetleges további információszerzésre lehetőséget biztosít 2027. január 17. napjáig. A kérdéseket a szojko.gabor@balatonbereny.hu email címre kell megküldeni, melyre a pályázati kiírója 8 napon belül válaszol. A kérdéseket és a válaszokat az önkormányzat a honlapján összesítve 2027. január 30. napjáig közzéteszi.
4. A pályázat tárgyának személyes megtekintésére a pályázat kiírójának képviselőjével, vagy az általa megbízott személlyel 2027. január 30. napjáig van lehetőség legalább 8 nappal korábban, előre egyeztetett időpontban. Egyeztetés módja: szojko.gabor@balatonbereny.hu email címen, vagy a 85/377-482/3-as mellék telefonszámon.

XIII. A pályázati felhívás közzétételének helye, napja: 2026. november 6.

Druskoczi Tünde sk.
polgármester