

# Kalocsa Város Polgármesterétől

## ELŐTERJESZTÉS Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testületének 2016. június 23-i ülésére

**Tárgy:** Pályázat kiírása a Vízimadárpark és Szabadidőközpont ingatlan hasznosítására, illetve értékesítésére

Tisztelt Képviselő- testület!

A Vízimadárpark és Szabadidő Központ elnevezésű állatkertként funkcionáló dunaszentbenedeki külterület 0106 hrsz.-ú 10 ha 5306 m<sup>2</sup> területű ingatlan 2012. december óta áll a Kalocsai Vagyonhasznosítási és Könyvvezető Kft. ( a továbbiakban: Kft.) hasznosításában. Korábban a Dózsa György Szakközépiskola, Szakiskola és Kollégium üzemeltetésében működött, az akkor még folyó mezőgazdasági képzést segítő „Diákfarmként”.

A Kft. az önkormányzattal kötött vagyonhasznosítási szerződés keretében üzemelteti az állatkertet, amely során a keletkezett kiadások és bevételek elszámolásra kerülnek az önkormányzattal. A 2015. évi bevételeket, kiadásokat és eredményt az alábbi táblázat szemlélteti:

Pénzügyi adatok Farm 2015. év			
Bevétel/Ft./év		Kiadás/Ft./év	
Megnevezés	Összeg		Összeg
Farm értékesítés árbevétele	2 355 678	Dologi kiadások	5 071 561
		Személyi jellegű ráfordítások	11 892 867
		Központi költségek (bevétel sz. felosztás)	2 359 951
<b>Összesen</b>	<b>2 355 678</b>	<b>Összesen</b>	<b>19 324 379</b>
		<b>Eredmény</b>	<b>-16 968 701</b>

A fentiekből látszik, hogy az állatkert működtetésével kapcsolatosan a Kft. és ez által önkormányzatot az elszámolássorán az önkormányzatot jelentős költség többlet terhelte. A jelenlegi hasznosítási konstrukció mellett nem várható javuló eredmény, amelyhez hozzájárul az is, hogy a 2014. évben a Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel megbízási szerződés keretében művelt „100 ha” –os állami tulajdonú termőföld terület továbbművelése iránti kérelem elutasításra került. A tevékenység belépődíjakból származó nettó árbevétele az elmúlt években folyamatosan csökkent, a szolgáltatás iránti kereslet, lakossági érdeklődés folyamatosan apad. Az állatkert további működtetése a Kft. és az önkormányzat részéről jelenlegi formájában nem fenntartható, ezért a képviselő- testület döntése szükséges az ingatlan más módon történő hasznosítása érdekében. A javasolt bérbeadás, vagy értékesítés hatására az önkormányzat működési költségvetési egyenlege javulna, amennyiben a

vagyonhasznosítási szerződés elszámolásába a Kft. az önkormányzattal nem térítené meg az állatkerttel kapcsolatosan felmerülő több millió forintos veszteségét.

2015. év tavaszán az önkormányzat már egyszer megkísérelte az ingatlan pályázat útján történő bérbeadását, azonban a beérkezett ajánlatok nem megfelelő volumene miatt egyik ajánlat sem került elfogadásra.

Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012. (VII. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) tartalmazza az önkormányzati vagyonhasznosítására vonatkozó főbb szabályokat.

A Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése alapján meghatározott bruttó 25 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó ingatlan vagyon hasznosítása estén alkalmazni kell a rendeletben meghatározott versenyeztetési szabályokat.

Az elkészített ingatlanforgalmi értébecslés alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke nettó 35.200.000,- Ft, amely jelentősen meghaladja a versenyeztetési értékhatárt, ezért a hasznosítási döntést megelőzően nyilvános pályázati eljárás keretében kell kiválasztani a nyertes ajánlattevőt.

Értékesítés esetén a legalacsonyabb vételár az ingatlanforgalmi értébecslésben meghatározott nettó 35.200.000,- Ft, bérbeadás esetén a pályázati kiírásban meghatározott legalacsonyabb bérleti díj mértéke nettó 120.000,- Ft/hó + Áfa.

Az ingatlan hasznosítására eddig is több érdeklődés mutatkozott. Írásbeli ajánlatot nyújtott be a Kalocsai Mezőgazdasági Szociális Szövetkezet is, azonban ajánlatában bérleti díj megfizetést nem vállalt.

A tervezet szerint egy pályázati felhívás kerülne kiírásra mind az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása, mind az ingatlan értékesítése érdekében. A bérleti ajánlatok esetén értékelési szempontként kerül meghatározásra a bérleti időtartam, a bérleti díj mértéke, fizetési ütemezése, a bérleti időtartam, valamint a hasznosítási cél, tervezett tevékenység. Vételi ajánlatok esetén pedig értékelési szempont a vételár mértéke, a vételár megfizetésének határideje, a vételár megfizetésének ütemezése, valamint a tervezett hasznosítási cél.

Az ingatlan jelenleg is hatályos állatkerti működési engedéllyel rendelkezik, amely a pályázó vállalása esetén átadható a jogszabály által előírt feltételeknek megfelelő nyertes ajánlattevő részére.

A pályázat benyújtási határideje 2016. július 15-től 2016. augusztus 1-ig. A pályázatok elbírálási határideje 2016. augusztus 31. A beérkezett ajánlatok közül a Képviselő- testület dönt a nyertes ajánlattevő személyéről.

Amennyiben a pályázati eljárás eredményesen zárul, a vagyonhasznosítási szerződés módosításával dönteni szükséges arról, hogy az ingatlan kikerüljön a Kft. üzemeltetési hatásköréből.

Kérem a Tisztelt Képviselő- testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

**Határozati javaslat****Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testülete**

- 1.) dönt a dunaszentbenedek külterület 0106 hrsz.-ú ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására, illetve értékesítésére kiírandó, az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti pályázati felhívás közzétételéről.
- 2.) megbízza a polgármestert, hogy a beérkezett pályázatokat értékelje, az ajánlattevőkkel tárgyalást folytasson és javaslatot tegyen a képviselő- testület részére az összességében legelőnyösebb pályázat elfogadására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2016. augusztus 31.

*Előterjesztést készítette: Dr. Tóth- Kovács Ádám aljegyző*

*Előterjesztést ellenőrizte: Dr. Kiss Csaba jegyző*

Kalocsa, 2016. június 16.

  
**Dr. Bálint József Miklós**

polgármester

Pályázati azonosító: KPH-JO-2590/2016

**Kalocsa Város Önkormányzata**  
**NYILVÁNOS PÁLYÁZATI FELHÍVÁST**

tesz közzé

**a dunaszentbenedeki 0106 hrsz. alatti Vízimadárpark és Szabadidőközpont ingatlan  
bérbeadására, illetve értékesítésére**

Kiíró megnevezése: **Kalocsa Város Önkormányzata**

Kiíró székhelye: **6300 Kalocsa, Szent István király út 35.**

Pályázatot lebonyolító szerv: **Kalocsai Polgármesteri Hivatal**

Pályázatot lebonyolító szerv székhelye: **6300 Kalocsa, Szent István király út 35.**

Pályázat célja: **a dunaszentbenedeki 0106 hrsz.-ú határozott idejű bérbeadása, illetve értékesítése**

Pályázat jellege: **nyilvános**

Pályázat tárgya:

- település: **Dunaszentbenedek**
- fekvés: **külterület**
- ingatlan helyrajzi szám: **0106 hrsz.**
- terület: **10 ha 5308 m<sup>2</sup>**
- megnevezés: **állami terület 1.** (állatkert megnevezés bejegyzés alatt)
- közművesítettség:
  - víz: 128, 5 m talpmélységű pozitív fűrt kútról, a szarvasmarha istállónál külön fűrt kút
  - elektromos ellátás: közüzemi hálózatról bekötve, saját trafóról 380 V
  - földgáz: közüzemi hálózatról bekötve, saját gázfogadó állomással 01-3 bár
  - szennyvízelvezetés: szennyvízgyűjtő aknába, az istállók csurgaléka sűrű-, és hígrágya tároló aknába
  - csapadékvíz elvezetés: szabad elvezetésű
- Felépítmények:
  - Központi épület:
    - építés éve: 1994.
    - hasznos alapterület 1001, 51 m<sup>2</sup>
    - fűtés: 2 db HŐTERM 60 ES (2x60 KW) gázkazán, központi fűtés, lemezzradiátorok, 1000 l-es hidrofor tartály, tartalék olajkazán
    - meleg víz ellátás: 4 db 120 l-e elektromos forróvítartoló
  - Magtár:

- hasznos alapterület: 200 m<sup>2</sup>
  - elektromos hálózat kiépítve
  - Kocaszállás:
    - hasznos alapterület: 30 m<sup>2</sup>
    - víz- és elektromos hálózat kiépítve
  - Szarvasmarha istálló:
    - hasznos alapterület: 120 m<sup>2</sup>
    - víz- és elektromos hálózat kiépítve, külön fűtőkút kiépítve 100 l-es hidrofor tartállyal
  - Vendég mosdó, WC épület
    - hasznos alapterület: 20,64 m<sup>2</sup>
    - víz és villany közművel ellátott
  - Egyéb épületek, építmények:
    - kecske ól 16 m<sup>2</sup>
    - faszerkezetű féltetős nyári szállás 56 m<sup>2</sup>
    - karámrendszer 300 m<sup>2</sup>
    - hálóval fedett madárreptető 150 m<sup>2</sup> és 80 m<sup>2</sup>
    - állatszállások 10 m<sup>2</sup> és kisebb nagyobb bekerítő karámok
  - ingatlan teljes területe bekerített kb. 1400 m 1,5 m magas kerítésoszlopok közé feszített drótfonatos kerítéssel
  - Bejárattól az épületekig 800 m hosszú, 3 m széles betonút
  - Térburkolat együtt megközelítőleg 3000 m<sup>2</sup> szilárd burkolat
- **Megközelítés:** Kalocsa Város Önkormányzata tulajdonában lévő Foktő külterület 0233/1 hrsz.-ú, kivett Állami terület I. megnevezésű, 1.1503 m<sup>2</sup> területű ingatlanon keresztül biztosított, vétel esetén szolgalmi jog alapítással.
- Minimum bérleti díj: **nettó 120.000,- Ft/hó + Áfa**
- Minimum vételár: **nettó 35.200.000,- Ft**

#### ingatlan hasznosítása bérbeadás útján, illetve értékesítése.

Az ingatlanon Kalocsai Vagyonhasznosítási és Könyvvezető Kft. (6300 Kalocsa, Kossuth L. u. 14.), mint engedélyes nevére szóló a természetvédelmi hatóság által kiadott működési engedély alapján „Vízimadárpark és szabadidő központ” néven állatkert üzemel. Amennyiben az állatkertet a pályázat alapján nyertes használó tovább kívánja üzemeltetni, a jogszabályban előírt jogosultsági feltételeknek történő megfelelés esetén a működési engedély átvételére lehetőség van.

Az állatkert állatállományának haszonbérletére, illetve megvételére, valamint az ingatlanon található gépek és berendezések és egyéb ingóságok bérletére, illetve megvételére vonatkozóan a nyertes ajánlattevővel külön megállapodás kerül megkötésre.

Ajánlatok benyújtásának helye: **Kalocsai Polgármesteri Hivatal Jegyzői Titkárságán (6300 Kalocsa, Szent István király út 35. 1. irodában) hétfő- csütörtök: 8:00-16:00 óra között, pénteken 8:00-13:00 között, valamint postai úton a pályázat benyújtási határidejéig.**

Pályázat benyújtásának módja: **írásban 2 pld. -ban, zárt borítékban.** A borítékon fel kell tüntetni a pályázati azonosító számot, valamint „A boríték csak az ajánlattételi határidő leteltét követően bontható fel!” szöveget.

Pályázat benyújtási határideje: **2016. július 15-től- 2016. augusztus 1. 16:00 óráig**

Ajánlati kötöttség időtartama: **a pályázati benyújtására nyitva álló határidő utolsó napjától számított 60 nap**

A szerződéskötés tervezett határideje: **a pályázat elbírálását követő 30 napon belül**

**A jelen pályázati felhíváson kívül további részletes pályázati dokumentáció nem készült.**

**Az ajánlatok elbírálásánál jelentős bírálati szempontok:**

**Bérleti ajánlat esetén:**

- bérleti időtartam (legfeljebb 10 év)
- bérleti díj mértéke (Ft/hó + Áfa)
- fizetés ütemezése
- ingatlan hasznosításának célja, végezni kívánt tevékenység

**Vételi ajánlat esetén:**

- vételár mértéke
- vételár megfizetésének határideje
- vételár megfizetésének ütemezése
- ingatlan hasznosításának célja, végezni kívánt tevékenység

**Vételár megfizetésére vonatkozó előírások:** Vételárat az adásvételi szerződés aláírását követően 30 napon belül kell megfizetni, kivéve, ha az ellenérték megfizetése részben vagy egészben pénzügyi kölcsön igénybevételevel történik. Részletfizetés akkor engedélyezett, amennyiben az ellenérték legalább 50 %-a egy összegben foglalóként átadásra kerül. Birtokba lépés időpontja a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül, birtokba adási jegyzőkönyv felvételével történik. Részletfizetés engedélyezése esetén birtokba lépés legkorábbi időpontja a foglaló összegének megfizetését követő 5 napon belül.

A pályázati biztosíték megfizetése: **100.000 Ft átutalással a pályázat benyújtásának határidejéig a Kalocsa Város Önkormányzata OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11732040-15336938 számú számlaszámra.**

**A pályázati biztosítékra vonatkozó szabályok:** A pályázati biztosíték a pályázati felhívás visszavonása esetén, illetve ha a szerződéskötés a Kiírónak felróható okból hiúsult meg visszajár. Nem jár vissza a biztosíték, ha a kiírás szerint megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg. A pályázó részére vissza nem járó biztosíték Kalocsa Város Önkormányzatának költségvetését illeti. A Kiíró a visszatérített ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet.

**A benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell:**

- az ajánlattevő kifejezett nyilatkozatát a pályázati felhívás feltételeinek elfogadására vonatkozóan,
- a szerződéskötéshez szükséges adatok (név, lakóhely, székhely, adóazonosító szám, adószám, cégjegyzékszám)
- **Bérleti ajánlat esetén:**
  - bérleti díj megjelölését: nettó ..... Ft/hó + Áfa formátumban
  - bérleti időtartam megjelölését,
  - bérleti díjfizetés vállalt ütemezését,
  - az állatkerti állatállomány haszonbérbe vételére, illetve az ingatlanon található gépek, berendezések, egyéb ingóságok bérletére vonatkozó szándéknyilatkozat, és bérleti díj megjelölése nettó ..... ,-Ft /hó+ Áfa formátumban
- **Vételi ajánlat esetén:**
  - vételár megjelölése: nettó ..... Ft + Áfa formátumban (tárgyi adómentes az Áfa tv. 86. § (1) j) pontja alapján)
  - vételár megfizetésének határidejét,
  - vételár megfizetésének ütemezését
  - az állatkerti állatállomány vételére, illetve az ingatlanon található gépek, berendezések, egyéb ingóságok vételére vonatkozó szándéknyilatkozat, és a vételár megjelölése nettó ..... ,-Ft+ Áfa formátumban
- az ingatlanon folytatni kívánt tevékenység megjelölését, tervezett hasznosítási célt,
- a pályázati biztosíték befizetését igazoló dokumentumot (átutalási bizonylat)
- nem természetes személy pályázónál 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonatot, valamint a képviseletre jogosult aláírási címpéldányát,
- nem természetes személy pályázó esetében arról szóló nyilatkozatot, hogy a pályázó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3.§ (1) bekezdése szerint átlátható szervezetnek minősül,

Bontás: **zártkörű** (a bontáson csak a Kiíró és a Lebonyolító képviselői vannak jelen), a bontási eljárásról jegyzőkönyv készül.

#### **Érvénytelen a pályázat:**

- ha azt olyan ajánlattevő nyújtott be, aki nem jogosult a pályázaton részt venni,
- az ajánlatot a kiírásban meghatározott benyújtási határidő lejártá után nyújtották be,
- az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek,
- a pályázó a pályázati biztosítékot nem, vagy nem a kiírásban foglaltaknak megfelelően bocsátotta a Kiíró rendelkezésére
- az ajánlati árat a pályázó nem egyértelműen határozza meg.

#### **Eredménytelen az eljárás:**

- nem érkezett ajánlat,
- kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek,
- a kiíró a pályázati felhívásban és a részletes pályázati kiírásban meghatározott szempontok alapján az egyik ajánlatot sem tartja megfelelőnek,
- valamely ajánlattevőnek az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekménye miatt a Kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

Pályázatok elbírálásának határideje: **2016. augusztus 31.**

**A Pályázat elbírálására jogosult:** Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő- testülete

**A pályázatok elbírálásának módja:** A benyújtott pályázatok bontására zártkörűen kerül sor a benyújtási határidőt követő munkanapon, ahol a Kiíró és a Lebonyolító képviselői lehetnek jelen. A pályázatok értékelését a Kalocsai Polgármesteri Hivatal Jegyzői Osztálya készíti elő elfogadásra és előterjesztést és javaslatot tesz Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő testülete részére a nyertes ajánlatra. A beérkezett pályázatokat a képviselő-testület nyílt ülésén bírálja el. Az eredményről az elbírálást követő 10 napon belül levélben értesülnek a pályázók.

**Pályázati egyéb feltételek:** A Kiíró fenntartja azon jogát, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a soron következő összességében legelőnyösebb ajánlat tevővel köt szerződést. A Kiíró fenntartja azt a jogát, hogy a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthatja. A Kiíró a pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig indokolás nélkül visszavonhatja. E döntést a Kiíró a pályázati kiírás meghirdetésével azonos módon teszi közzé. A Kiíró a részletes pályázati kiírásban meghatározott pályázati feltételeket a pályázat során megváltoztathatja. Amennyiben a pályázati feltételek módosításra kerülnek, a módosítást követően 10 nappal meghosszabbításra kerül a pályázatok benyújtására rendelkezésre álló határidő. Indokolt esetben egy alkalommal a pályázatok benyújtási határideje legfeljebb 15 nappal meghosszabbítható. A Kiíró fenntartja azt a jogát, hogy az ajánlatok bontását követően a három legelőnyösebb ajánlattevővel a kiírásban meghatározott bírálati szempontok tekintetében tárgyalást folytasson, valamint az ajánlatok kiegészítését kérje.

A versenyeztetési eljárás és szerződéskötésre vonatkozó szabályokat az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012 (VII. 23.) önkormányzati rendelet 16.§ -39. § - ai tartalmazzák.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2)-(5) bekezdései alapján a 13. § (1) bekezdés szerinti értékhatárt (5.000.000,- Ft) meghaladó önkormányzati ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett adásvételi szerződést meg kell küldeni a tulajdonosi joggyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére. Az elővásárlási jognyilatkozat megtételére 35. nap áll rendelkezésre.

**A pályázattal kapcsolatban tájékoztatást nyújt:**

Dr. Tóth- Kovács Ádám aljegyző  
6300 Kalocsa, Szent István király út 35.  
e-mail: [aljegyzo@kalocsa.hu](mailto:aljegyzo@kalocsa.hu)  
tel: 78/601-302

**Pályázati felhívás közzététele:**

- önkormányzati hirdetőtábla
- [www.kalocsa.hu](http://www.kalocsa.hu)
- egy helyi kiadvány és egy megyei napilap