

**JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**ELŐTERJESZTÉSEK**

**FEDŐLAPJA**



Az előterjesztés címe, tárgya:	Előterjesztés a jászberényi 8794 hrsz-ú, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác stny. 10. szám alatt található ingatlan bérbeadására irányuló nyilvános pályázat kiírására
Az előterjesztő megnevezése:	Dr. Szabó Tamás polgármester
Az előterjesztés Képviselő-testület általi tárgyalásának időpontja:	2019. január 16.
Mellékletek száma:	2 db
Mellékletek megnevezése:	térkép tulajdoni lap
Feladatot jelent:	Dr. Szabó Tamás polgármester Kiss József, a PH Közgazdasági Iroda vezetője
Véleményező bizottság:	Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	-
Előkészítésben részt vevő kabinettitkár neve, aláírása:	Dr. Birinyi Alexandra
A törvényességi ellenőrzésre való leadás időpontja:	2019. január 10.
Törvényességi ellenőrzést végző neve, aláírása:	Ballagó Bernadett
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	nyílt
A zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Az ügyirat iktatószáma:	PH/213-3/2019.
Előkészítésben résztvevők:	Dr. Sass Krisztina aljegyző

**Előterjesztés**

***Előterjesztés a jászberényi 8794 hrsz-ú, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác stny. 10. szám alatt található ingatlan bérbeadására irányuló nyilvános pályázat kiírására***

***Tisztelt Képviselő-testület!***

A Jászberény Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a jászberényi 8794 hrsz-ú, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác stny. 10. szám alatt található, kivett strandfürdő és udvar megnevezésű ingatlan.

Az ingatlant jelenleg a Jászberényi Vagyonkezelő és Városüzemeltető Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: JVV NZrt.) üzemelteti a 2012. július 31. napján megkötött üzemeltetési szerződés alapján. Jelenleg a JVV NZrt. látja el a teljes ingatlan kezelését.

Az ingatlanon történt beruházások rövid leírása:

A KEOP-4.10.0/U/15-2015-0015 azonosító számú, „Helyi költségvetési szervek tulajdonában álló uszodák technológiai hő- és villamos energia igényének kielégítése megújuló energiaforrások alkalmazásával” tárgyú pályázat alapján a Jászberény Városi Önkormányzat tulajdonában lévő uszoda energetikai fejlesztése valósult meg. A fejlesztés célja, hogy az energetikai fejlesztés során a villamosenergia, valamint földgáz felhasználásának költségei csökkenjenek, melyek jelentős terhet rónak az üzemeltetőre. Felújításra került a tetőszerkezet, a helyreállítás és felújítás után napelemes rendszer került rá elhelyezésre, valamint hőszivattyú beszerzésére és kiépítésére került sor a projektben.

A JVV NZrt. által elvégzett beruházások:

- Uszoda női- férfi zuhanyzó (2014)
- Uszoda belső tér átalakítás (2016)
- Uszoda páratlanító berendezés (2016)
- Páratlanító gépészet faháza (2016)
- Nagyértékű tárgyi eszközvásárlások (fűnyírógép, öltözőszekrények, öltözőkabin, pénztárgép, vegyszeradagoló, fali értékmegőrző)

Az ingatlanon elvégzendő beruházások az üzemeltető tájékoztatása alapján:

- vízcsövek cseréje,
- nagymedence szűrő- és vízforgató berendezés generálja,
- működéshez szükséges fejlesztések megvalósítása,
- nagymedence átfestése, karbantartása, javítása,
- nagymedence körül a járdákon térburkolat kialakítása,
- gyermekmedence megépítése,
- öltözők teljes felújítása,
- termálmedence fölé tető kialakítása,
- büfé átalakítása melegkonyhás étteremmé és megnyitása az utca felé,
- tereprendezés,
- kemping és recepció kialakítása
- megvalósításra nyitva álló határidő: 2019. június 1., az engedélyköteles beruházási elemek tekintetében (termálmedence fölé tető kialakítása, öltözők teljes felújítása, gyermekmedence megépítése, kemping) 2019. október 1.

A létesítmény üzemeltetése jelenleg veszteséges, az Önkormányzat támogatása indokolt, összege az elmúlt években körülbelül 30 000 000 Ft évente.

Fentiek alapján indokolt a létesítmény hasznosításának újragondolása, a szükséges felújítási munkák elvégzésén felül értéknövelő beruházások végrehajtása is.

A Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 19. §-a rendelkezik az önkormányzati vagyon bérbeadásáról. A vagyonrendelet 19. § (1) bekezdése meghatározza, hogy „Bérbeadó köteles a vagyon bérbeadása esetén írásbeli bérleti szerződést kötni a bérlővel”. A vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése meghatározza, hogy „a bérbeadás – főszabályként, az Nvtv.-ben meghatározott esetekben – versenyeztetés lefolytatását követően lehetséges.”

A vagyonrendelet 22. § (8) bekezdése rögzíti, hogy „a használat vagy hasznosítási jog átengedése esetén az ellenérték meghatározása során a használat vagy hasznosítási jog piaci értékének megállapítása érdekében szakértő bevonása szükséges”.

Bányai Oláh Ildikó e.v. által készített szakértői vélemény alapján a nevezett ingatlan vonatkozásában a javasolt bérleti díj mértéke:

A téli üzemmód létesítményeire számítható havi bérleti díj: 237.236,- Ft.

A nyári üzemmód létesítményeire (teljes létesítményre) számítható havi bérleti díj: 961.485,- Ft.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése alapján:

*„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.”*

A nyertes pályázónak egy kb. 100.000.000 Ft-os nagyságrendű beruházás megvalósítását kell vállalnia, amely az értékbecslés során értékelésre került. Az Önkormányzat érdekkörében eddig – évi mintegy 30.000.000 Ft-os, havi 2.500.000 Ft-os nagyságrendű – veszteséggel működő tevékenység ellátása mellett a pályázónak közfeladat ellátási megállapodás keretein belül közre kell működnie a sportról szóló 2004. évi I. törvény 55. § (1) bekezdés c)-d) pontjai és az 55. § (2) bekezdésében foglalt önkormányzati feladatok ellátásában, így a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányossága tekintetében ezt is figyelembe lehet venni, ezért javaslom, hogy a pályázati induló bérleti díjat a jelenleg a JVV Nzrt. által is fizetett 287 615 Ft/hó+Áfa összegben állapítsuk meg azzal, hogy 2019. május 31-ig a nyertes pályázónak csak az általa használt 9597 m<sup>2</sup> nagyságú területtel arányos összeget (203.056 Ft+Áfa) kell megfizetnie.

Az üzemeltetés folyamatos biztosítása érdekében a jelenlegi üzemeltető a tervezett beruházással nem érintett ingatlanrészeket – 3995 m<sup>2</sup> nagyságú területet – (uszoda épülete, termálmedencék és kapcsolódó területeik, páramentesítő gépház) a beruházások befejezéséig, 2019. május 31-ig továbbra is üzemelteti. Ezt követően a teljes ingatlan a nyertes pályázó által kerül hasznosításra. A bérlet időtartama 10 évben kerül meghatározásra, mely további 5 évvel meghosszabbítható.

A pályázónak vállalnia kell a KEOP-4.10.0/U/15-2015-0015 azonosító számú, „Helyi költségvetési szervek tulajdonában álló uszodák technológiai hő- és villamos energia igényének kielégítése megújuló energiaforrások alkalmazásával” tárgyú pályázatban vállalt kötelezettségek teljesítését a fenntartási időszak végéig (2021. május 4.)

A nevezett ingatlan bérbeadásához a JVV NZrt-vel fennálló üzemeltetési szerződés módosítása, a nevezett ingatlan üzemeltetési szerződés hatálya alól történő kivonása szükséges.

A fentiekre tekintettel célszerű itt összefoglalni és a pályázati felhívásban rögzíteni az alábbiakat:

- A pályázó a pályázatban vállalt beruházást a saját költségére és a saját felelősségére végzi.
- Amennyiben a pályázó az előírt határidőig a vállalt beruházásokat nem, vagy nem teljes körűen valósítja meg a bérbeadó jogosult a szerződést felmondani.
- A pályázó a bérleti szerződés megszűnésekor köteles a vagyon tekintetében elszámolni, majd ezt követően azt átadni.
- A pályázó köteles a bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül a közüzemi szolgáltatók felé eljárni, és megoldani, hogy az általa használt közszolgáltatások elkülönítetten jelenjenek meg.
- A nyertes pályázó által befizetett pályázati biztosíték (5.000.000 Ft) a szerződés megkötésétől a pályázatban vállalt beruházások határidőben történő megvalósítását biztosító kötbérré alakul, melyet a megvalósult beruházások Bérbeadó általi műszaki felülvizsgálatát és átvételét követő 30 napon belül kell visszaadni a Bérelő részére.
- A meghiúsulási kötbéren felül 5.000.000 Ft összegű bankgaranciát köteles nyújtani a pályázatban vállalt beruházások teljeskörű és határidőben történő megvalósításának biztosítására, melyet a megvalósult beruházások Bérbeadó általi műszaki felülvizsgálatát és átvételét követő 30 napon belül kell visszaadni a bérelő részére.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslat– egyszerű többséggel történő – elfogadására.

#### ***Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének***

#### ***..../2019. (I. 16.) határozata***

***a jászberényi 8794 hrsz-ú, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác stny. 10. szám alatt található ingatlan bérbeadására irányuló nyilvános pályázat kiírásáról***

1. A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-a, valamint a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 19. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a jászberényi 8794 hrsz-ú, 13592 m<sup>2</sup> területű, kivett strandfürdő és udvar megnevezésű, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác stny 10. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) bérbeadására irányuló nyilvános pályázat, versenytárgyalás kiírásáról dönt. A Képviselő-testület a rendelet 22. § (8) bekezdésében foglaltakra tekintettel a nevezett ingatlan versenytárgyalási induló bérleti díját az alábbiakban határozza meg:
  - 2019. május 31-ig 203 056 Ft/hó+Áfa
  - 2019. június 1-től: 287 615 Ft/hó+Áfa
2. A Képviselő-testület – a rendelet 19. § (2) bekezdésére figyelemmel – határoz arról, hogy a versenytárgyalási eljárás során a rendelet 6. mellékletét képező Versenyeztetési Szabályzatot (a továbbiakban: Szabályzat) kell alkalmazni, és a Képviselő-testület – a Szabályzatban foglaltak alapján – megbízza a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, a Városfejlesztési

Bizottság és az Ügy- és Közrendi Bizottság elnökeiből, és Jászberény Város Főépítéséből álló Ad hoc Bizottságot az 1. pontban megjelölt ingatlan nyilvános versenytárgyalás útján történő bérbeadásának lebonyolításával.

3. A versenytárgyalási felhívásban rögzíteni kell az alábbi feltételeket:
- a) A hasznosítás időtartama 10 év határozott időtartam, mely további 5 év időtartammal meghosszabbítható. Az ingatlan 3995 m<sup>2</sup> nagyságú területét 2019. június 1-től hasznosíthatja a pályázó.
  - b) A pályázó köteles a bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül a közüzemi szolgáltatók felé eljárni, és külön almérők felszereltetésével, és gépészeti megosztással megoldani, hogy az általa használt közszolgáltatások elkülönítetten jelenjenek meg.
  - c) Építészeti, műszaki elvárások: A pályázó a főépületet nem bonthatja le.
    - vízcsövek cseréje,
    - nagymedence szűrő- és vízforgató berendezés generálja,
    - működéshez szükséges fejlesztések megvalósítása,
    - nagymedence átfestése, karbantartása, javítása,
    - nagymedence körül a járdákon térburkolat kialakítása,
    - gyermekmedence megépítése,
    - öltözők teljes felújítása,
    - termálmedence fölé tető kialakítása,
    - büfé átalakítása melegkonyhás étteremmé és megnyitása az utca felé,
    - tereprendezés,
    - kemping és recepció kialakítása.

A megvalósításra nyitva álló határidő: 2019. június 1.  
Az engedélyköteles beruházási elemek tekintetében (termálmedence fölé tető kialakítása, öltözők teljes felújítása, gyermekmedence megépítése, kemping) 2019. október 1.
  - d) A pályázó az általa vállalt beruházásokról tételes költségbecslést, részletes műszaki leírást, a beruházás megvalósítására vonatkozó ütemtervet kell csatolnia.
  - e) Amennyiben a pályázó az előírt határidőig a vállalt beruházásokat nem, vagy nem teljes körűen valósítja meg a bérbeadó jogosult a szerződést felmondani.
  - f) A pályázó a bérleti szerződés megszűnésekor köteles a vagyon tekintetében elszámolni, majd ezt követően átadni.
  - g) A pályázónak vállalnia kell a KEOP-4.10.0/U/15-2015-0015 azonosító számú, „Helyi költségvetési szervek tulajdonában álló uszodák technológiai hő- és villamos energia igényének kielégítése megújuló energiaforrások alkalmazásával” tárgyú pályázatban vállalt kötelezettségek teljesítését a fenntartási időszak végéig (2021. május 4.)
  - h) A pályázati biztosíték összege 5.000.000 Ft. A nyertes pályázó által befizetett pályázati biztosíték a szerződés megkötésétől a pályázatban vállalt beruházások határidőben történő megvalósítását biztosító kötbérré alakul, melyet a megvalósult beruházások Bérbeadó általi műszaki felülvizsgálatát és átvételét követő 30 napon belül kell visszaadni a bérelő részére.
  - i) A meghiúsulási kötbéren felül 5.000.000 Ft összegű bankgaranciát köteles nyújtani a pályázatban vállalt beruházások határidőben történő megvalósításának biztosítására, melyet a megvalósult beruházások Bérbeadó általi műszaki felülvizsgálatát és átvételét követő 30 napon belül kell visszaadni a bérelő részére.
  - j) A pályázónak nyilatkoznia kell a sportról szóló 2004. évi I. törvény 55. § (1) bekezdés c)-d) pontjai és az 55. § (2) bekezdésében foglalt önkormányzati feladatok ellátásában vállalt közreműködés mértékéről.
4. A versenytárgyalás eredményére, az ajánlat érvényességére vonatkozó javaslatot tartalmazó előterjesztést a 2. pontban meghatározott Ad hoc Bizottság elnöke terjeszti a Képviselő-testület elé.
5. A versenytárgyalás kiírója fenntartja azon jogát, hogy a versenytárgyalási eljárást érvényes pályázat(ok) beérkezése esetén is eredménytelennek nyilvánítsa.

**Határidő:** folyamatos  
**Felelős:** Dr. Szabó Tamás polgármester  
Kiss József, a PH Közgazdasági Iroda vezetője  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke  
Városfejlesztési Bizottság elnöke  
Ügy- és Közrendi Bizottság elnöke  
Jászberény Város főépítésze

**Erről értesülnek:**

1. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal – Szolnok,
2. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke – helyben,
3. Városfejlesztési Bizottság elnöke – helyben,
4. Ügy- és Közrendi Bizottság elnöke – helyben,
5. Jászberény Város főépítésze – helyben,
6. PH Közgazdasági Iroda – helyben,
7. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság valamennyi tagja – helyben,
8. Képviselő-testület valamennyi tagja – helyben,
9. Irattár.

**é r t e s ü l.**

*Jászberény, 2019. január 10.*

***Dr. Szabó Tamás s. k.***  
***polgármester***

Jászberényi Járási Hivatal  
Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.01.10 09:55:42

Helyrajzi szám: JÁSZBERÉNY belterület 8794

Megrendelés szám: 7/32/2019

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 22661370002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!





TAKARNET v5.2	Felhasználó:	JPH001 (Kilépés)
---------------	--------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Jászberényi Járási Hivatal  
Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1064/2019  
2019.01.10

JÁSZBERÉNY

Szektor : 53

Belterület 8794 helyrajzi szám

5100 JÁSZBERÉNY Gorjanc Ignác sétány 10. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

Kivett strandfürdő és udvar

0

1.3592

0.00

## 2. bejegyző határozat: 42315/2/1999.10.14

Tilleti a JÁSZBERÉNY Belterület 8797 HRSZ-t terhelő Vízügyi szolgalmi jog

## II. RÉSZ

## 6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37687/5/2012.07.31

jogcím: vagyonfelosztás

jogállás: tulajdonos

név: JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5100 JÁSZBERÉNY Lehel vezér tér 18

törzsszám: 15732671

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31743/6/2012.02.03

Vezetékjog

88 m2 területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa Gy. út 13

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31744/6/2012.02.03

Vezetékjog

40 m2 területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa Gy. út 13

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34412/5/2012.04.16

Vezetékjog

299; m2 területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa Gy. út 13

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## A megrend

## Megnevezés

Adatérték díj  
JÁSZBERÉNY  
belterület 879  
(5100  
JÁSZBERÉNY  
Gorjanc Igná  
sétány 10.)

Összesen

Súgó

Bizonyíték