

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2013. március 5-én Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének rendkívüli, nyílt üléséről.

Jelen vannak: Dr. Fülöp Erik polgármester, Sipos Ibolya alpolgármester, Balogh Sándor, Cselényi Judit, Kovácsné Nagy Julianna, Mészáros Lászlóné, Szabó Krisztián és Szabó Zoltánné képviselők.

Távol maradt: Balázsi Csilla, Ráduly Zsolt, Szőke Zoltán és Tündik András képviselők.

Meghívottként részt vettek:

Bundáné Badics Ildikó jegyző, Ostorháziné Dr. Kórik Zsuzsanna aljegyző, Dr. Tóth Marianna osztályvezető, Girus András osztályvezető és Pogácsás Ágnes a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. ügyvezetője.

Jegyzőkönyv-vezető: Ládi Zsanett

Dr. Fülöp Erik polgármester:

Az ülés megkezdését követően köszöntötte a meghívottakat, majd megállapította, hogy a képviselő-testület határozatképes, mivel a 12 fő képviselőből 8 fő képviselő volt jelen. Ezt követően kérte, hogy szavazzanak a képviselők a tárgyalandó napirendi pont megtárgyalásának elfogadásáról.

A Képviselő-testület 8 igen egyhangú szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadta a napirendi pont megtárgyalását.

<u>Tárgy (1.np.):</u>	Előterjesztés a Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetését végző, önkormányzati tulajdonú Strandfürdő Kft. értékesítésére vonatkozó pályázati felhívásról.
<u>Előadó:</u>	Dr. Fülöp Erik polgármester
<u>Témafelelős:</u>	Ostorháziné dr. Kórik Zsuzsanna aljegyző Dr. Tóth Marianna osztályvezető

Ostorháziné dr. Kórik Zsuzsanna témafelelős szóbeli kiegészítése:

A témával kapcsolatban elmondta, hogy a képviselő-testület a 2012. évben már döntött a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. értékesítéséről, valamint arról, hogy az üzemeltetési jogot pályáztatni kívánja. Ekkor már érvényes és eredményes pályázat is érkezett az önkormányzathoz. Ennek ellenére a képviselő-testület fenntartotta magának azt a jogot, hogy indoklás nélkül ne köthessen szerződést az üzemeltetésre. Ezt követően elmondta, hogy a 2013. évben a pályázati felhívásban szintén fenntartja magának a testület azt a jogot, hogy érvényes pályázatok esetén is indoklás nélkül visszalépjen a szerződéskötéstől, illetve azt a jogot, hogy a pályázatot visszavonhassa. Tájékoztatta a képviselőket, hogy a mai napon megkapták a cég értékelését, mely 200 e Ft forgalmi értékben került megállapításra, majd elmondta azt is, hogy ettől magasabb értéken is értékesíthető, azonban a beérkező ajánlatok függvényében a testület dönt erről. Elmondta, hogy a másik forgalmi értékbecslés pedig az ingatlanok forgalmi értékbecslése. Ezt követően hozzátette, hogy a Szentmihályi Gyógyfürdő több helyrajzi számú ingatlanból tevődik össze. Az 5702/9 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke nettó 148.000.000 Ft, és az 5407/11-es helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke nettó 34.300.000 Ft. A hatályos vagyonrendelet alapján nettó 25.000.000 Ft forgalmi érték fölött kell pályázatot kiírni, pályáztatni, versenyeztetni a vagyonrendelet mellékletét képező

versenyeztetési szabályzat alapján. Ebben az esetben az üzemeltetési jog miatt kell pályázatot kiírnia az önkormányzatnak. A pályázatban szereplő 1. pontban feltüntetésre került az, hogy a jelenlegi üzemeltetési szerződét módosítani kívánják, melyre azért van szükség, mert amennyiben a pályázat nyertese lép a mostani üzemeltető helyébe, akkor egy piacképesebb szerződés alapján kell majd üzemeltetni. Tehát a határozat-tervezet 1. pontja az említett üzemeltetési szerződés. Mindezek után elmondta, hogy a pályázati felhívásban kipontozott vonalon szerepel a bérleti díj mértéke, mely bruttó 200 e Ft értékben kerülne meghatározásra. Ezen kívül a pályázati felhívás nagyon sok kötelezettséget határoz meg, ami a Strandfürdő Kft-t illeti. Azt is a versenyeztetési szabályzat írja elő, hogy minden tényt, jogot, kötelezettséget szerepeltetni kell a pályázati felhívásban. Szerepel az is a határozat-tervezetben, illetve a pályázati felhívásban, hogy a nevezett ingatlan albérletbe tovább nem adható, csak az önkormányzat hozzájárulásával, tehát ezt a jogot is fenntartaná a testület magának. Továbbá azt a jogot is fenntartja, hogy az üzemeltetésre jogosultat meghatározza. Tehát amennyiben a Strandfürdő Kft-t megvásárló pályázó üzemeltetni kívánja az ingatlant, abban az esetben csak a Strandfürdő Kft-n keresztül teheti, mely a kiírásban is szerepel. A vízszennyezési bírsággal kapcsolatban elmondta, hogy a képviselő-testület már elfogadott egy olyan tájékoztatót, amelyben egy közel 8MFt összegű bírság van feltüntetve. Ebben a pályázatban úgy szerepel, hogy az önkormányzat, mint kötelezettséget fenntartja magának, - tekintettel arra, hogy a bírság a 2011-es majd a 2012-es évre fog vonatkozni és majd a 2013-as évtől, amikor átveszi a Kft. tulajdonjogát megszerző személy, magánszemély vagy jogi személy az üzemeltetést-onnantól ő fogja fizetni. Gyakorlatilag a pályázat kiírásától ezt szeretnék kifüggeszteni, illetve a versenyeztetési szabályzat szerint a honlapon közzétenni. A pályázónak 15 napja lesz arra, hogy benyújtsa pályázatát. Hangsúlyozta, hogy a legelőnyösebb ajánlattevővel kell, hogy szerződést kössön a testület. Végezetül elmondta, hogy aki a Strandfürdő Kft-t megveszi, az a Kft-n keresztül üzemeltetheti a strandot.

Dr. Fülöp Erik polgármester:

Az elhangzottakkal kapcsolatban elmondta, hogy amit az aljegyző által említett összeg, bérleti ellenérték 200 eFt+ÁFA/év, tehát nem 200 e Ft havonta, ezért kérte ennek módosítását. Továbbá elmondta, hogy az alpolgármester észrevételezte azt, hogy a 25. oldal lapalján történt egy elírás. Mégpedig az, hogy a pályázatot 2013. március 5. napján történő kiírástól szeretnék kezdeni, melynek 2013. március 20. lenne a benyújtási határideje. Véleménye szerint az önkormányzat több biztosítékkal is körül van bástyázva ahhoz, hogy ez jól működhessen. Álláspontja szerint nem lát olyan veszélyt, hogy valaki olyan nyerhetné meg a pályázati kiírást, aki a későbbiekben cserbenhagyja az önkormányzatot, vagy a Strandfürdő üzemeltetését nem úgy végezné, ahogy elvárják. Éppen ezért volt kikötés, hogy csak is kizárólag a Strandfürdő Kft-n keresztül lehessen üzemeltetni a Strandfürdőt. Tehát semmiféle csőd és technikai vagy felszámolás technikai kikaput nem lehet érvényesíteni majd a pályázóknak ahhoz, hogy bármiféle vagyontárgyat ki tudjanak spórolni a strandfürdőből, illetve a Kft-ből. Úgy véli, hogy mindenféleképpen ez egy jó előterjesztés, illetve egy jó pályázati kiírás, ami minden körülmények között védi az önkormányzat érdekeit. Természetesen a pályázatnak az elbírálását a képviselő-testület fogja előreláthatólag 2013. március 21-én elbírálni, és csak ezt követően fog eredményt hirdetni.

Mivel kérdés és hozzászólás a napirenddel kapcsolatban nem hangzott el, Dr. Fülöp Erik polgármester a határozat-tervezetet szavazásra bocsátotta az általa tett kiegészítésekkel együtt, mely szerint a bérleti díj összege 200e Ft+ÁFA/év-re módosuljon.

A döntéshozatalban részt vett 8 fő.

A Képviselő-testület 8 igen egyhangú szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**TISZAVASVÁRI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
60/2013. (III.5.) Kt. számú
határozata**

a Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetését végző, önkormányzati tulajdonú Strandfürdő Kft. értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás

mely, a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. 2/2013. (III.5.) számú alapítói határozatának minősül

Tiszavasvári Város Önkormányzata a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 107. §-ában biztosított hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület:

1.) a Tiszavasvári Város Önkormányzata és a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. között - **2008. december 19. napján kelt 2009. január 1. napjától határozatlan időtartamra létrejött, 2010. május 31. napján kelt szerződéssel módosított** -, a 4440 Tiszavasvári, Nyárfa u. 4. szám alatt található Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetéséről szóló bérleti szerződést hatályon kívül helyezi, egyidejűleg Tiszavasvári Város Önkormányzata és a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. között a 2. a)-b) pontjában megjelölt ingatlanok és ingó használatra és a Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetésére a határozat **1. melléklet szerinti tartalommal bérleti üzemeltetési szerződést fogad el, azzal, hogy a jelen pontban foglaltak szerinti 2008. december 19. napján kelt - 2010. május 31. napján kelt szerződéssel módosított** -, bérleti szerződés hatályon kívül helyezésének és az **1. melléklet szerinti új bérleti és üzemeltetési szerződés hatályba lépésének jövőbeli időpontja a határozat 2.) pontjában foglalt pályázat érvényes és eredményes lefolytatását követően a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. tulajdonrészének pályázó általi tulajdonszerzése.**

Határidő: Felelős: Dr. Fülöp Erik polgármester
szerződéskötés: azonnal

hatályba lépés: a fent megjelölt jövőbeni időpont

2.) a **Tiszavasvári Város Önkormányzata** (4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4.) tulajdonában álló, a **Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetési feladatait ellátó Tiszavasvári Strandfürdő Kft-t** (székhely: 4440 Tiszavasvári, Nyárfa u. 4. sz., Cg.: 15-09-072998), nyilvános pályázat keretében értékesítésre meghirdeti a határozat **2. mellékletében foglalt pályázati felhívásban** foglaltak szerint.

Tiszavasvári Város Önkormányzata a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. értékesítése útján kívánja fejleszteni és üzemeltetni az alábbi, Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanokat:

- a.) tiszavasvári **5702/9 helyrajzi számú, Szentmihályi Gyógyfürdő** elnevezésű, kivett strandfürdő, bejárati épület, gépház, 4 db medence, kereskedelmi-vendéglátó épület

művelési ágú, a valóságban 4440 Tiszavasvári, Nyárfa utca 4. szám alatt található, **2.5816 m²** nagyságú ingatlant (**Terheli:** a Tiszavasvári belterület 5702/3/A hrsz-t illető földhasználati jog, az E-ON ZRt. javára vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 423 m² területnagyságra vonatkozik), valamint

- b.) tiszavasvári **5704/11 helyrajzi számú, Szentmihályi Gyógyfürdő** elnevezésű, kivett beépítetlen terület művelési ágú, **4.3801 m²** nagyságú ingatlant. (**Terheli:** az E-ON ZRt. javára vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 2148 m² területnagyságra vonatkozik),
- c.) tiszavasvári **külterület 0289/2 helyrajzi** számú kivett közmű művelési ágú, **1339 m²** nagyságú ingatlant. (**Terheli:** az E-ON ZRt. javára vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 87 m² területnagyságra vonatkozik),
- d.) tiszavasvári **6623/2 helyrajzi számú** kivett csónakázó - tó és park művelési ágú, **6.5327 m²** nagyságú ingatlant. (**Terheli:** az E-ON ZRt. javára vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 1221 m² területnagyságra vonatkozik, az E-ON ZRt. javára vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre és földkábelre: 649 m² területnagyságra vonatkozik),

valamint a **Szentmihályi gyógyfürdő és a termálkút összekötését szolgáló termálvezeték**et.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Fülöp Erik polgármester

3.1.) Ezen határozat alapján **felkéri:**

- a.) a **jegyzőt**, hogy az önkormányzat vagyonrendeletben előírtaknak megfelelően működjön közre a pályázat elbírálás lebonyolításában.

Határidő: azonnal

Felelős: Bundáné Badics Ildikó jegyző

- b) a **polgármestert**, hogy a 1. pontban foglalt, jelen határozat 1. melléklete szerinti bérleti/üzemeltetési szerződés Tiszavasvári Strandfürdő Kft. részére történő megküldéséről gondoskodjon.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Fülöp Erik polgármester

3.2.) Ezen határozat alapján **felhatalmazza** a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntésének megfelelő tartalmú jelen határozat **1. melléklete szerinti szerződést kössön** a Tiszavasvári Strandfürdő Kft.-vel, amely szerződést a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. képviselőjének is alá kell írnia.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Fülöp Erik polgármester

3.3.) Mint Tiszavasvári Strandfürdő Kft. taggyűlése **utasítja** Tiszavasvári Strandfürdő Kft. képviselőjét, hogy a jelen határozat 1. melléklete szerinti bérleti/üzemeltetési szerződést aláírja.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Fülöp Erik polgármester

3.4.) Ezen határozat alapján **felhatalmazza és egyben felkéri** a polgármestert, hogy eredményes és érvényes pályázat esetén **gondoskodjon a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződés megkötéséről.**

Határidő: esedékességkor

Felelős: Dr. Fülöp Erik polgármester

Határidő: azonnal, illetve esedékességkor

Felelős: Dr. Fülöp Erik polgármester

BÉRLETI/ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Tiszavasvári Város Önkormányzata

székhelye: 4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4.
képviseli: dr. Fülöp Erik polgármester
törzsszáma: 732462
adóigazgatási azonosító száma: 15732468-2-15
bankszámlaszáma: 11744144-15404761
statisztikai számjele: 15732468-8411-321-15
mint bérbeadó (a továbbiakban: Önkormányzat), valamint a

Tiszavasvári Strandfürdő Kft.

székhelye: 4440 Tiszavasvári, Nyárfa u. 4.
képviseli: Pogácsás Ágnes ügyvezető
adóigazgatási azonosító száma: 14401569-2-15
Cégjegyzékszám: 15-09-072998
mint bérlő (a továbbiakban: Kft.)

(a továbbiakban együtt: Felek) között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

Tiszavasvári Város Önkormányzata és a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. között **2008. december 19. napján 2009. január 1. napjától határozatlan időtartamra jött létre szerződés** a 4440 Tiszavasvári, Nyárfa u. 4. szám alatt található Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetésére, mely szerződést a testület **2010. május 31. napján kelt szerződéssel módosított.**

A Képviselő-testület „a Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetését végző, önkormányzati tulajdonú Strandfürdő Kft. értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás”-ról szóló **60/2013. (III.5.) Kt. sz. határozatában kinyilatkozta azt a szándékát, hogy értékesíteni kívánja a Strandfürdő Kft., valamint üzemeltetésre át kívánja adni a Szentmihályi Gyógyfürdőt.**

A Képviselő-testület fentieknek megfelelően fenti határozatában egyidejűleg arról is döntött, hogy a Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonában álló, a Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetési feladatait ellátó Tiszavasvári Strandfürdő Kft-t, nyilvános pályáztatás keretében értékesítésre meghirdeti, azzal, hogy fenti bérleti/üzemeltetési szerződést a pályázatküldésével egyidejűleg módosította, a szabadpiaci elvárásoknak megfelelően és meghatározta a hatályba lépése jövőbeni időpontját az alábbiak szerint:

„Pályázó vállalja, hogy a **pályázat nyertességétől függő feltétellel hatályba lépő a „Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetését végző, önkormányzati tulajdonú Strandfürdő Kft. értékesítésére vonatkozó pályázati felhívásról”** szóló/2013. (...) Kt. számú **határozattal elfogadott – jelen pályázati felhívás 1. mellékletét képező - határozott idejű 15 évre szóló bérleti szerződésben** foglaltak szerint **üzemelteti** a jelen pályázati felhívásban megjelölt ingatlanokat - a rajtuk lévő felépítményekkel -, mint strandfürdőt, annak szakszerű és biztonságos üzemeltetése, fenntartása és a szolgáltatás - **fürdő, közösségi, sport, kulturális szolgáltatást** - biztosítása céljából, **az általa a pályázat dokumentációjában vállalt szolgáltatások, fejlesztések betartásával. Az új bérleti és üzemeltetési szerződés hatályba lépésének jövőbeli időpontja, jelen pályázat érvényes és eredményes lefolytatását követően a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. tulajdonrészének pályázó általi tulajdonszerzése.**

Az így aktualizált jelen okiratban foglalt szerződés azzal a jövőbeni időponttal lép hatályba, amikor jelen pályázati kiírás eredményesen lezajlott és a tulajdonosi jogokat a nyertes pályázó megszerezte.

A Szentmihályi Gyógyfürdő területén a kereskedelmi-vendéglátó épületek üzemeltetői Tiszavasvári Város Önkormányzatával, mint tulajdonossal kötött érvényes szerződés alapján bérleti jogot vásároltak. Ugyanezen egységek vonatkozásában az üzemeltetőknek érvényes bérleti szerződésük van a Tiszavasvári Strandfürdő Kft.-vel.

A Szentmihályi Gyógyfürdő területén a körmedence déli épületszárnya háromoldalú – Tiszavasvári Város Önkormányzat, REHABILITÁCIÓS TEAM Kft., Strandfürdő Kft. - albérleti szerződés alapján a REHABILITÁCIÓS TEAM Kft. bérleménye.

A tiszavasvári 5702/9 hrsz-ú, Szentmihályi Gyógyfürdő területén lévő, önálló helyrajzi számmal rendelkező 5702/4/A hrsz-ú felülépítmény magántulajdon, a felülépítmény alatt lévő 650 m² területű földterületre - mely 1/1 arányban Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonát képezi - pedig földhasználati joggal rendelkezik a felülépítmény tulajdonosa.

1.) Bérbeadó **15 évre szóló határozott időtartamra** bérbe adja a:

- a) tiszavasvári **5702/9 helyrajzi számú, Szentmihályi Gyógyfürdő** elnevezésű, kivett strandfürdő, bejárati épület, gépház, 4 db medence, kereskedelmi-vendéglátó épület művelési ágú, a valóságban 4440 Tiszavasvári, Nyárfa utca 4. szám alatt található, **2.5816 m²** nagyságú ingatlant (**Terheli:** a Tiszavasvári belterület 5702/3/A hrsz-t illető földhasználati jog, az E-ON ZRt. javára vezetékJog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 423 m² területnagyságra vonatkozik), valamint
- b.) tiszavasvári **5704/11 helyrajzi számú, Szentmihályi Gyógyfürdő** elnevezésű, kivett beépítetlen terület művelési ágú, **4.3801 m²** nagyságú ingatlant. (**Terheli:** az E-ON ZRt. javára vezetékJog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 2148 m² területnagyságra vonatkozik),
- c) tiszavasvári **külterület 0289/2 helyrajzi számú** kivett közmű művelési ágú, **1339 m²** nagyságú ingatlant. (**Terheli:** az E-ON ZRt. javára vezetékJog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 87 m² területnagyságra vonatkozik),
- d) tiszavasvári **6623/2 helyrajzi számú** kivett csónakázó - tó és park művelési ágú, **6.5327 m²** nagyságú ingatlant. (**Terheli:** az E-ON ZRt. javára vezetékJog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 1221 m² területnagyságra vonatkozik, az E-ON ZRt. javára vezetékJog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre és földkábelre: 649 m² területnagyságra vonatkozik)

megnevezésű ingatlanokat, valamint a **Szentmihályi gyógyfürdő és a termálkút összekötését szolgáló termálvezeték**et, és a **strand üzemeltetését**, a kapcsolódó tevékenységek végzését szolgáló – külön leltárban szerepeltetett – vagyontárgyakat

(továbbiakban: ingóságok), szakszerű és biztonságos üzemeltetés, fenntartás és a strand-szolgáltatás teljesítése céljából.

2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen **„bérleti/üzemeltetési szerződés”** **érvényessége alatt** a Bérelő, a HU 2003/005.830.01-10 szerződésszámú **„Tiszavasvári és Sárközüjlak határon átnyúló turisztikai fejlesztési programja”** című projekt eredményeképpen létrejött alábbi létesítmények üzemeltetését

- strandfürdő bejárati épület
- strandfürdő térburkolat
- strandfürdő gyermekmedence 1-2.
- strandfürdő gépház
- termálkút

a támogatási szerződés 7.8-as pontjában előírt kötelezettségek átvállalásával veszi át. A projekt keretében megépített, a fentiekben felsorolt létesítményeket a **bérleti/üzemeltetési szerződés** érvényessége időtartamában a projekt céljainak megfelelően üzemelteti és tartja fenn, továbbá a projektből adódó valamennyi szolgáltatási és egyéb kötelezettséget átvállal.

2.1. Szerződő felek megállapítják, hogy a **Szentmihályi Gyógyfürdő** (tiszavasvári 5702/9 hrsz-ú ingatlan) **területén** Tiszavasvári Város Önkormányzata, mint a Városi Strand tulajdonosa, **„strandfejlesztés, kereskedelmi-vendéglátó épület építés” projekt keretében hat üzlethelyiségből és egy vizesblokkból álló üzletsort épített.**

A Tiszavasvári Strandfürdő Kft., mint a Szentmihályi Gyógyfürdő bérlője a strandfürdő területén az 2.1) pontban körülírt üzlethelyiségekre a Tiszavasvári Város Önkormányzata által kijelölt bérleti jog jogosultjával albérleti szerződést kötött.

Felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban felsorolt ingó és ingatlanvagyonra vonatkozó bérleti szerződés tartalma nem terjed ki a „strandfejlesztés, kereskedelmi-vendéglátó épület építés” projekt keretében megvalósult üzlethelyiségek **bérleti jogának értékesítésére az továbbra is Tiszavasvári Város Önkormányzatát, mint tulajdonost illeti.**

3.) Bérelő bérbe veszi az 1.) pont szerinti vagyont és annak működtetésével **fürdő, közösségi, sport, kulturális szolgáltatást** valósít meg. Bérelő kijelenti: a tevékenység ellátásához szükséges tárgyi és személyi feltételeket, valamint a tevékenység ellátásához szükséges **hatósági engedélyeket folyamatosan biztosítja.** Bérelő a bérlet tárgyát képező ingó és ingatlanvagyon állag, illetve vagyonvédelmét azok átvételétől kezdődően folyamatosan köteles biztosítani, az azokkal összefüggő üzemeltetést szakszerűen, biztonságosan, folyamatosan és rendeltetésszerűen köteles biztosítani.

4.) Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérelt vagyontárgyakat birtokolhatja, használhatja, kamatait szedheti, de azokat **csak a 3.) pont szerinti célokra hasznosíthatja. Az ingatlanokat és a rajta lévő vagyontárgyakat nem idegenítheti el, nem terhelheti meg.** Bérelő köteles a bérelt ingatlanon a Bérbeadó által végzett, illetve végeztetett beruházási munkálatokat tűrni. Bérbeadó köteles az előzőekben jelzett munkálatokat oly módon végezni, illetve végeztetni, hogy a legkisebb mértékben zavarja a Bérelő tevékenységét.

5.) A Bérelő köteles különösen:

5.1. A „Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetését végző, önkormányzati tulajdonú Strandfürdő Kft. értékesítésére vonatkozó pályázati felhívásról” szóló 60/2013. (III.5.) Kt. számú

határozattal elfogadott pályázati felhívásra, általa tett érvényes és nyertes pályázatban foglaltakat megvalósítani, az üzemeltetést az általa a pályázat dokumentációjában vállalt szolgáltatások, fejlesztések betartásával biztosítani.

5.2. Az általa vállalt fejlesztéseket, beruházásokat I. osztályú minőségben megvalósítani, saját költségén. A beruházásokat, fejlesztéseket a tervezés fázisában bérbeadóval előzetesen egyeztetni, a fejlesztések, beruházások megvalósításához szükséges engedélyeket, tervdokumentációt, szakhatósági állásfoglalásokat saját költségén beszerezni, a hatályos jogszabályok alapján saját költségén üzemeltetni.

5.3 A bérelt vagyontárgyakat rendeltetésszerűen használni, hasznosítani, karbantartani saját költségén. A bérlő a bérleményt **nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, albérlébe, vagy más jogcímen használatba az önkormányzat előzetes engedélyével nem adhatja. Üzemeltetés jogát másra nem ruházhatja át.**

5.4. A strand idény alatt a folyamatos üzemeltetést biztosítani, ennek érdekében hibaelhárító szabályokat működtetni, az **üzemzavarok elhárításáról** a lehető legrövidebb időn belül gondoskodni, saját költségén;

5.5. A bérleményt megszakítás nélkül folyamatosan jó gazda gondosságával, az adott helyzetben általában elvárható legnagyobb körültekintéssel üzemeltetni, saját költségén, különös figyelmet fordítva az üdülőtérület nyugalmanak megőrzésére;

5.6. Viselni a bérlemény rendeltetésszerű használatával, fenntartásával, üzemeltetésével járó kiadásokat, közterheket, saját költségén.

5.7. Tűrni, hogy a bérbeadó – akár előzetes bejelentés nélkül is – a bérleménybe bemehessen és a fejlesztések és beruházások megvalósulását ellenőrizhesse. Bérbeadó ezen jogával nem élhet vissza, így különösen nem zavarhatja a bérleményben folyó rendes üzemeltetési tevékenységet és a működtetést nem akadályozhatja.

5.8. Tiszavasvári Város Önkormányzat Képviselő-testületét minden év november 30. napjáig tájékoztatni a tárgyévben elvégzett munkálatokról és beruházásokról.

5.9 bérleményt a szerződésben foglalt céloknak megfelelően használni, hasznosítani.

5.10. A szükséges nagyjavítási munkákat a strand-idény kezdetéig elvégezni;

5.11. A síktalanítást, hóeltakarítást saját költségén elvégezni.

5.12. Az általa bérelt ingatlanon évente – előre meghatározott időpontban - leltárt készíteni. A leltár időpontjáról köteles bérbeadót előzetesen 15 nappal, írásban tájékoztatni, azon bérbeadó képviselője részt vehet.

5.13. Bérlő akár pályázati lehetőségek kihasználásával, akár pályázati lehetőségek kihasználása nélkül a szerződés tárgyát képező ingatlanon bármilyen jelen szerződésben körül nem írt átalakítási vagy építési munkálatokat kíván végezni, kizárólag az önkormányzat, mint az ingatlan tulajdonosa előzetes írásbeli hozzájárulásával végezheti el.

5.14. Előre tájékoztatni a közös, vagy nem közös pályázat szükségességéről, lehetőségéről az előzetes írásbeli hozzájárulás megadása és a külön megállapodás megkötése végett. A tájékoztatásnak megfelelő időben kell történni ahhoz, hogy bérbeadó megalapozott döntést hozhasson jelen szerződés 8., 8.1. pontjában foglaltak szerint.

5.15. Bérlő a bérlet tárgyát képező ingó és ingatlan vagyon állag-, ill. vagyonvédelmét, őrzését szerződés megkötésétől kezdődően folyamatosan köteles biztosítani, saját költségén. A bérelt vagyontárgyak állagának megóvása és az e vagyontárgyakkal kívülről harmadik személynek okozott károk megtérítése végett a bérelt vagyonra **vagyon- illetve felelősségbiztosítást fenntartani, melynek kedvezményezettje:** Tiszavasvári Város Önkormányzata.

5.16. Bérlő vállalja, hogy akár az általa benyújtott pályázat keretében, akár pályázaton kívül vállalt azon kötelezettségeket, melyek jelen szerződésben foglaltakon felüli többletkötelezettséget jelentenek az önkormányzat részére, valamint jelen szerződéssel ellenétesek nem vállal. Kivéve az önkormányzatnak a pályázat ismeretében tett előzetes írásbeli hozzájárulásával benyújtott és a hozzájárulásban meghatározott többletterheket meg

nem haladó mértékű vállalást tartalmazó közös pályázatok. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a pályázathoz, fejlesztéshez, beruházáshoz az önkormányzat külön határozatával hozzájárulását adta, és ennek keretében bárminemű vagyon, vagyontárgy az önkormányzat tulajdonába kerülne, felek megállapodnak, hogy a bérlő által elvégzett fejlesztések, beruházások megvalósulásának időpontja az a nap, amikor bérbeadó képviselője műszaki átadás-átvétel keretében azt bérlőtől átveszi.

5.17. Bármilyen **pályázat benyújtásával kapcsolatos, eljárási és mindennemű egyéb költség, bérlőt terheli.**

5.18. A lejáratkor bérlő a **beruházásokkal, fejlesztésekkel kapcsolatos semminemű követeléssel nem él bérbeadó felé.**

5.19. **Csőd-, felszámolási-, végrehajtási eljárás megindításáról haladéktalanul, de legkésőbb annak megindítását követő 5 napon belül írásban tájékoztatni Bérbeadót.**

5.20. Szerződő felek megállapodnak, hogy:

5.20.1. Bérlő a szerződés tárgyát képező ingatlanon a Bérlővel előzetesen – legkésőbb a rendezvény időpontját megelőző 1 hónappal korábban - egyeztetett időpontban és módon az **Öhönforgató Fesztivál elnevezésű rendezvény Bérbeadó általi megtartásához hozzájárul.**

5.20.2. Bérlő vállalja, hogy **lehetőségeihez mérten együttműködik bérbeadóval** a 5.20.1. pontban foglalt rendezvényen kívüli alkalmi rendezvények megtartásában azzal, hogy **térítésmentesen engedélyezi az ideiglenes használatot.**

6.) A Bérlő a bérbé adott vagyontárgyak után bérleti díjat köteles fizetni. A bérleti díj összege **bruttó 200.000,- Ft /év.** A bérlő a bérleti díjat **negyedévente köteles megfizetni, a negyedév utolsó hónapja 30. napjáig** utólag, számla ellenében, átutalással **Tiszavasvári Város Önkormányzata 11744144-15404761 folyószámlájára.**

7.) A szerződés ideje alatt a Bérbeadó **kizárólagos jogot biztosít** a Bérlőnek arra, **hogy a bérelt területen rendeltetésszerű szolgáltatásokért a szolgáltatási díjakat saját nevében beszedje.** Az **üzemeltetéssel elért árbevétel ennek megfelelően a Bérlőt illeti meg.** A működési és karbantartási költségek a Bérlőt terhelik.

8.) Bérbeadó **együttműködési kötelezettséget vállal** a Bérlő által a Tiszavasvári Strandfürdő területén **pályázati és nem pályázati úton megvalósítandó beruházások, fejlesztések megvalósításában,** azzal, hogy a Bérbeadó, a szerződés tárgyát képező vagyon vonatkozásában, a tulajdonosi helyzetét érintő beruházásokról, fejlesztésekről, azok feltételeiről, esetleges közbeszerzési kiírásról, a szükséges nyilatkozatok megtételéről – a vonatkozó hatályos joganyag, a Bérlő által rendelkezésre bocsátott tájékoztató anyag ismeretében - külön döntéssel határoz. A Bérlő a tervezett beruházást, fejlesztést a közbeszerzési törvényre figyelemmel tervezi, valósítja meg.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérlő akár pályázati lehetőségek kihasználásával, akár **pályázati lehetőségek kihasználása nélkül végzett beruházás fejlesztés** során jelen szerződés tárgyát képező ingatlant, ill. az azon lévő felépítményeket **semmilyen jogcímen nem terhelheti meg.**

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy akár a közösen, akár az egyénileg benyújtott pályázat esetében a pályázat benyújtása, ill. a pályázati vállalások előzetes külön írásbeli megállapodás tárgyát képezik.

8.1. A bérelt vagyontárgyakon **végzett beruházásokat, illetve a bérelt ingatlanon végzett beruházást** – mindazt, amit a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint a tárgyi eszközknél értéket növelő beszerzési költségként kell figyelembe venni – az alábbiak szerint kell végrehajtani, illetve elszámolni:

- a.) Épület, építmény beruházása, bővítése, felújítása a Bérbeadót terheli, a jelen szerződés 8.) pontjában foglalt kivétellel.
- b.) Az üzemeltetéshez szükséges gépek, berendezések, felszerelések beszerzése, pótlása a Bérletet terheli.
- c.) A Bérletnek az előre látható és tervezhető **felújításra és a pótló beruházásra – kivéve a 100 eFt nettó egyedi beszerzési érték alatti eszközöket – tervet, egyéb pályázati úton történő beruházás esetén tájékoztató anyagot kell készítenie**, melyet a Bérbeadó részére tárgyév február 28-ig jóváhagyásra meg kell küldenie. A terv jóváhagyásáról a Bérbeadó a Bérletet március 31-ig írásban köteles tájékoztatni. **Év közbeni pályázati lehetőség** esetén a pályázat benyújtási határidejét megelőzően Bérlet, – a Bérbeadó döntéséhez szükséges határidőn belül – terjeszti elő tájékoztató anyagát a Bérbeadó részére. **A tájékoztató anyag tartalmazza különösen a pályázati felhívást, megvalósítási tervet, határidőket – benyújtási, fenntartási időszak-, kötelezettségek, önerő mértéke, esetleges közbeszerzési kötelezettség, a pályázat tulajdoni helyzetet érintő kérdéseit.**
- d.) **Az előre nem látható és nem tervezhető beruházások megvalósítására a Bérletet soron kívül javaslatot tesz.** Ha a megvalósítás azért válik halaszthatatlanná, mert e nélkül a szolgáltatás ellehetetlenül, vagy biztonsága veszélybe kerül, a Bérlet – a Bérbeadó egyidejű értesítése mellett – megkezdi a beruházási munkát. Ebben az esetben is mindenképpen **utólag haladéktalanul** alkalmazni kell a „c.)” pontban leírtakat.

9.) Bérbeadó egyéb kötelezettségei:

- a.) A Bérbeadó köteles a bérleti szerződés **hatályba lépésének időpontjában a bérelt vagyont a Bérletet birtokába adni.**
- b.) A Bérbeadó **kötelessége és joga, hogy a Bérletet a bérleti jogviszony keretében ellenőrizze.** Az ellenőrzést a Bérletet köteles lehetővé tenni és köteles az ellenőrzéshez minden szükséges információt megadni.

10.1.) **A szerződés megszüntetése, azonnali hatályú felmondással:**

10.1.1. Bérbeadó, bérlet súlyos szerződésszegése esetén azonnali hatállyal jogosult a szerződést megszüntetni. Szerződő felek bérlet súlyos szerződésszegésének tekintik különösen az alábbi eseteket:

- A bérlemény **szerződésellenes, rendeltetésellenes** használata, illetve ha a jó karbantartás elmulasztása veszélyezteti a bérlet tárgyát, rendeltetészerű használatra alkalmasságát;
- A bérlet **az általa a pályázati dokumentációban vállalt fejlesztéseket, beruházásokat, az ott meghatározott ütemezés és költségvetés szerint nem, vagy nem teljes mértékben, vagy hibásan valósítja meg, kivéve azt az esetet, amikor a pályázat megvalósításához az önkormányzat nem járul hozzá egyedi döntésével;**
- Amennyiben bérlet ellen jelen szerződés tartama alatt **csőd- vagy felszámolási eljárás indul;**
- Bérletet további olyan **jogellenes, vagy szerződésszegő magatartása, amely a bérbeadó jogait, jogait érdekeit sérti.**

10.1.2. Bérlet a bérbeadó súlyos szerződésszegése esetén **azonnali hatállyal** jogosult jelen szerződést megszüntetni. Szerződő felek a bérbeadó súlyos szerződésszegésének tekintik különösen az alábbi eseteket:

- Bérbeadó **szándékosan akadályozza albérletet az ingatlan használatában.**

10.1.2.1. Nem minősül akadályozásnak:

- az a tény, hogy az önkormányzat, mint a szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonosa, nem járul hozzá a jelen szerződés tárgyát képező tulajdonában lévő ingatlanok akár pályázati célú, akár nem pályázati célú megterheléséhez;

- az a tény, hogy a bérbeadó a bérlő, vagy a Strandfürdő Kft. általi esetleges pályázati alaptól történő fejlesztésében, valamint egy esetleges közös pályázat során jelen szerződés keretein-, ill. a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó együttműködési kötelezettségén túlmenő kötelezettséget nem vállal.

10.1.2.2. A bérlő súlyos szerződésszegése miatt történő, a bérbeadó általi azonnali hatályú felmondás esetén a bérlő nem tarthat igényt az általa szerződés szerint megvalósított beruházások, fejlesztések ellenértékére, és semminemű egyéb költségre.

10.2. Rendes felmondás: Bérbeadó rendes felmondással mondhatja fel a szerződést 90 napos felmondási idővel írásban, ha értékesíteni kívánja a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant és vagyontárgyakat, és a vevő a jelen üzemeltetési célú bérleti szerződés megszüntetésével kívánja megvenni ezeket. A rendes felmondás feltétele, hogy a bérbeadó megfizeti jelen szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül, számla ellenében bérlő részére a bérlő által szerződésszerűen, ill. - a pályázatban foglaltak szerint - megvalósított fejlesztéseknek, beruházásoknak a használati jog ellenértékének időarányos részével és az amortizációval csökkentett értékét.

11.) Jelen szerződésben **nem szabályozott kérdésekben a Ptk. ide vonatkozó rendelkezései az irányadók.**

12.) Jelen szerződés vonatkozásában, minden a **felek által tett nyilatkozta, bejelentés, értesítés, egyéb közlés,** melyet a szerződés alapján meg kell, vagy meg lehet tenni **joghatályosan kizárólag írásban személyes, vagy postai úton történő közléssel** teendő meg.

13.) Szerződő felek a közöttük jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő vitás kérdések rendezését elsősorban békés úton, bírói út igénybevétele nélkül igyekeznek rendezni, amennyiben ez nem lehetséges, kikötik a **Nyíregyházi Törvényszék illetékességét.**

14.) Jelen szerződés **hatályba lépésének időpontja:** „a Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetését végző, önkormányzati tulajdonú Strandfürdő Kft. értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás”-ról szóló **60/2013. (III.5.) Kt. sz. határozat 2.) pontjában foglalt pályázat érvényes és eredményes lefolytatását követően a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. tulajdonrészének pályázó általi tulajdonszerzésének napja.**

Alulírott szerződő felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Tiszavasvári, 2013.

Tiszavasvári Város Önkormányzata
Bérbeadó
képv.: **Dr. Fülöp Erik polgármester**

Tiszavasvári Strandfürdő Kft.
Bérlő
képv.: **Pogácsás Ágnes ügyvezető**

Záradék:

A szerződés hatályba lépésének időpontját felek az alábbi időpontban állapítják meg:

2013.....

Kelt: Tiszavasvári, 2013.

Tiszavasvári Város Önkormányzata
Bérbeadó

képv.: Dr. Fülöp Erik polgármester

Tiszavasvári Strandfürdő Kft.
Bérlő

képv.: ügyvezető

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetését végző, önkormányzati tulajdonú Strandfürdő Kft. értékesítésére vonatkozó pályázati felhívásról szóló 60/2013. (III.5.) Kt. számú határozata alapján

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

nyilvános pályázati eljárásra

1. Tiszavasvári Város Önkormányzata (4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4.) mint tulajdonos, Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetését végző, önkormányzati tulajdonú Strandfürdő Kft. értékesítésére vonatkozó pályázati felhívásról szóló 60/2013. (III.5.) Kt. számú határozata alapján nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítésre meghirdeti Tiszavasvári Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonában álló, a Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetési feladatait ellátó Tiszavasvári Strandfürdő Kft-t.

Tiszavasvári Város Önkormányzata a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. értékesítése útján, külső befektető bevonásával kívánja strandfürdőként fejleszteni és üzemeltetni az alábbi, Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanokat:

- a) tiszavasvári **5702/9 helyrajzi számú, Szentmihályi Gyógyfürdő** elnevezésű, kivett strandfürdő, bejárati épület, gépház, 4 db medence, kereskedelmi-vendéglátó épület művelési ágú, a valóságban 4440 Tiszavasvári, Nyárfa utca 4. szám alatt található, **2.5816 m²** nagyságú ingatlant (**Terheli:** a Tiszavasvári belterület 5702/3/A hrsz-t illető földhasználati jog, az E-ON ZRt. javára vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 423 m² területnagyságra vonatkozik), valamint
- b.) tiszavasvári **5704/11 helyrajzi számú, Szentmihályi Gyógyfürdő** elnevezésű, kivett beépítetlen terület művelési ágú, **4.3801 m²** nagyságú ingatlant. (**Terheli:** az E-ON ZRt. javára vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 2148 m² területnagyságra vonatkozik),
- c) tiszavasvári **külterület 0289/2 helyrajzi számú** kivett közmű művelési ágú, **1339 m²** nagyságú ingatlant. (**Terheli:** az E-ON ZRt. javára vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 87 m² területnagyságra vonatkozik),
- d) tiszavasvári **6623/2 helyrajzi számú** kivett csónakázó - tó és park művelési ágú, **6.5327 m²** nagyságú ingatlant. (**Terheli:** az E-ON ZRt. javára vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 1221 m² területnagyságra vonatkozik, az E-ON ZRt. javára vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre és földkábelre: 649 m² területnagyságra vonatkozik),

valamint a **Szentmihályi gyógyfürdő és a termálkút összekötését szolgáló termálvezeték**et.

II. Az I. pontban foglalt ingatlanokat érintő, ill. az üzemeltetést érintő tények, jogok, kötelezettségek különösen:

II.1. Tiszavasvári Strandfürdő Kft. által, a Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetéséhez szükséges engedélyek:

- A Tiszántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (a továbbiakban: Felügyelőség) a TIVA-Szolg. Vagyonkezelő és Településszolgáltató Kft., (4440 Tiszavasvári, Ady Endre u. 8. sz.) részére a Tiszavasvári Strandfürdő vízellátási létesítmények üzemeltetéséhez az 555/28/2008. sz. határozatában **vízjogi üzemeltetési engedélyt** adott ki, mely engedély a 806/25/2009. sz. határozattal a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. (4440 Tiszavasvári, Nyárfa u. 4. sz.) nevére átírásra került.
- A Tiszavasvári Strandfürdő Kft. részére a felügyelőség 806/31/2009. sz. **vízjogi létesítési engedélyt** adott ki.
- A strandfürdőre vonatkozóan a Felügyelőség 555/17/2008. sz. **környezetvédelmi működési engedélyt** adott ki.
- Az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Országos Tisztifőorvosi Hivatal OTH-GYÓGYF 117-5/2011. számú határozata a **gyógyfürdő megnevezés használatáról** és a gyógyfürdő intézmény kategóriába sorolásáról az alábbiak szerint:
A gyógyfürdőintézményekről szóló törzskönyv alapján a Szentmihályi Gyógyfürdő ágazati besorolása: **helyi kategória.**

- **A Tiszavasvári Strandfürdő Kft. a Tiszavasvári Város Önkormányzata és a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. között - 2008. december 19. napján kelt 2009. január 1. napjától határozatlan időtartamra létrejött, 2010. május 31. napján kelt szerződéssel módosított -, a 4440 Tiszavasvári, Nyárfa u. 4. szám alatt található Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetéséről szóló bérleti szerződés alapján végzi a Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetését.**

Jelen pályázati felhívás alapján azonban a pályázó tudomásul veszi és vállalja, hogy a **pályázat nyertességétől függő feltétellel hatályba lépő, a „Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetését végző, önkormányzati tulajdonú Strandfürdő Kft. értékesítésére vonatkozó pályázati felhívásról” szóló 60/2013. (III.5.) Kt. számú határozattal elfogadott – jelen pályázati felhívás 1. mellékletét képező - határozott idejű 15 évre szóló bérleti szerződésben** foglaltak szerint **üzemelteti** a jelen pályázati felhívás I. a)-b) pontban megjelölt ingatlan- a rajtuk lévő felépítményekkel -, mint strandfürdőt, annak szakszerű és biztonságos üzemeltetése, fenntartása és a szolgáltatás teljesítése céljából.

II.2. Használatot/üzemeltetést érintő ingatlant terhelő tények, (használati szerződések):

II.2.1. A fenti ingatlanokon fennálló strandfürdő területén megépült **üzletsor üzlethelyiségeire** vonatkozó érvényes bérleti szerződések:

- 107/2010. (V.27.) Kt. számú határozat alapján 1 db 37, 06 m² üzlethelyiség egyéni vállalkozónak a Tiszavasvári Város Önkormányzata hozzájárulásával Tiszavasvári Strandfürdő Kft. – vel 2010. július 19. napján kelt albérleti szerződése;
- 107/2010. (V.27.) Kt. számú határozat alapján 1 db 35, 66 m² üzlethelyiség egyéni vállalkozónak a Tiszavasvári Város Önkormányzata hozzájárulásával Tiszavasvári Strandfürdő Kft. – vel 2010. június 22. napján kelt albérleti szerződése;
- 107/2010. (V.27.) Kt. számú határozat alapján 4 db üzlethelyiség vonatkozásában egy gazdasági társasággal - a Tiszavasvári Város Önkormányzata hozzájárulásával - kötött albérleti szerződést a Tiszavasvári Strandfürdő Kft 2010. június 22. napjai keltezéssel.

Vállalkozói források bevonásával az Önkormányzat megépítette a Szentmihályi Strandfürdő területén lévő fent megjelölt szerződésekkel érintett üzleteket, majd átadta azokat a vállalkozók, mint bérleti jog jogosultjai számára. Már az üzletek megépítésének elhatározása alkalmával is az volt a cél, hogy az üzletek megépítése után a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. kössön bérleti szerződést annak érdekében, hogy a bérleti díj a Szentmihályi Strandfürdő bevételeit növelje.

Mivel az Önkormányzat a Szentmihályi Strandfürdőt (az üzlethelyiségek megépítésével érintett terület kivételével) a Tiszavasvári Városi Strandfürdő Kft. számára adta bérbe három oldalú szerződések jöttek létre az üzlethelyiségek vonatkozásában az önkormányzat a vállalkozó és a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. között.

II.2.2. A jövőre vonatkozó elvi döntés:

Az Elex Univill Kft. kérelméről szóló 215/2012. (IX.25.) Kt. számú határozatával (amely, a 9/2012. (IX.25.) számú alapító okiratának minősül) Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete elvi döntése szerint, melyben **hozzájárult, az Elex-Univill Kft.. által, a „Turisztikai attrakciók és szolgáltatások fejlesztése c. pályázat” benyújtásához:**

Mint az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlására jogosult, - a Strandfürdő Kft. taggyűlése hozzájárulásával – az **5704/11 hrsz-ú beépítetlen területből** a határozat 1. melléklete szerinti bérleti szerződésben foglalt tartalommal, a bérleti szerződés mellékletét képező helyszínrajzon bejelölt (sraffozott) **1 ha nagyságú területre, bérlőként az Elex-Univill Kft.-t** (székhelye: 4440 Tiszavasvári, Kabay J. u. 39. sz., adószáma: 14340811-2-15, képviselőre jogosult neve: Volosinóczki Béla,) **jelölt ki.**

A testület döntött még a Kft. által bérlendő terület jövőbeni telekmegosztásáról és arról, hogy azt a határozatban foglalt feltételekkel a Kft. részére értékesíti.

A határozat hatályba lépését az alábbi két feltételhez kötötte a testület:

- az Elex-Univill Kft. a „Turisztikai attrakciók és szolgáltatások fejlesztése c. pályázatot” elnyerje, melyről a Kft tájékoztatni köteles az arról értesülést követő 5 napon belül az önkormányzatot.

- az önkormányzat írásban megkeressen egy független igazságügyi szakértőt, az I. pontban körülírt ingatlanrész felértékelése miatt. Az ingatlanrész értéke határozza meg a közvetlen bérlőkijelölés lehetőségét, valamint az értékesítés módját az önkormányzat vagyonrendeletében foglaltak szerint, tekintettel arra - hogy a vagyonrendelet alapján -, 25 millió forint forgalmi értékhatár alatti ingatlan esetén van lehetősége a testületnek közvetlen bérlőkijelölésre és pályáztatás nélküli értékesítésre.

Az önkormányzat jelenleg a Kft. értesítését várja a pályázat nyertessége vonatkozásában.

II.2.3. A Szentmihályi Gyógyfürdő területén biztosított fizioterápia biztosítására kötött használati szerződés:

169/2011. (VII.11.) Kt. számú határozat alapján a Szentmihályi Gyógyfürdő területén a körmedence déli épületszárnyára vonatkozó – 231 m² területnagyságú - a Tiszavasvári Város Önkormányzata Tiszavasvári Strandfürdő Kft. és a REHABILITÁCIÓS TEAM Kft. között létrejött 10 évre szóló határozott idejű bérleti szerződés.

A REHABILITÁCIÓS TEAM Kft. által végzett szolgáltatások a strandfürdő területén:

- orvosi rehabilitáció céljából társadalombiztosítási támogatással, vagy támogatás nélkül igénybe vehető teljes körű fürdőgyógyászati ellátások;
- társadalombiztosítási támogatással, vagy támogatás nélkül igénybe vehető teljes körű fizioterápiás szolgáltatások
- szauna, gőzkabin, szolárium szolgáltatás végzése.

II.2.4. A fenti ingatlanokon fennálló szálláshely használati szerződések:

- Tiszavasvári Strandfürdő Kft. és egy gazdasági társaság között 2010. augusztus 2. napján kelt 50 m² 10 fő elszállásolására határozatlan idejű albérleti szerződés – szálláshely üzemeltetési engedély kiadásához;
- Tiszavasvári Strandfürdő Kft. és egy egyéni vállalkozó között 2011. szeptember 28. napján kelt 50 m² 9 sátorhely-re 2011. szeptember 1. napjától határozatlan idejű albérleti szerződés – szálláshely üzemeltetési engedély kiadásához;

II.2.5. A földhasználati jog az érintett területen:

A tiszavasvári 5702/9 hrsz-ú, Szentmihályi Gyógyfürdő területén lévő, önálló helyrajzi számmal rendelkező **5702/4/A hrsz-ú felülepítmény magántulajdon**, a felülepítmény alatt lévő 650 m² területű földterületre - mely 1/1 arányban Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonát képezi - pedig **földhasználati joggal rendelkezik a felülepítmény tulajdonosa**.

II.2.6. A Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetésével összefüggő folyamatban lévő pályázat(ok):

A Tiszavasvári Strandfürdő Kft. „a Kikötő, strand és kempingfejlesztés támogatása a TISZATÉR HACS területén” megnevezésű, 8323876175 azonosítószámú nyertes pályázata, mellyel a Kft. az úszómedence felújítására (nettó kiadásra jutó) **13.062.540 Ft** támogatási összeget nyert el, mely a beruházás nettó értékének 65 %-ára nyújt fedezetet, azaz az önerő mértéke 35%.

(A pályázattal az 1970-es években épült úszómedence kerülne felújításra, melynek alja 2 helyen is megrepedt, így több köbméter víz folyik el naponta, továbbá a gépházban lévő hőcserélő cseréje is aktuálissá vált.)

II.2.7. A Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetésével a Tiszavasvári Strandfürdő Kft-t terhelő kötelezettségvállalások 2013. március 31 – ig, ill. 2015. december 31-ig:

- Az I. sz. termékkút (K-78) gépészetét és üzemeltetését a 101/2007. (XII.23.) KvVm rendelet 5/A. § (1) bekezdésének megfelelően úgy kell kialakítani, hogy csak a szükséges vízmennyiség kerüljön kitermelésre. A hévízkutat a vízpazarlás megakadályozása érdekében olyan kútfej-szerelvényvel kell ellátni, amely lehetővé teszi a vízkivétel mértékének igény szerinti szabályozását. A kút lefolytatását, s az ahhoz kapcsolódó kútgépészeti átalakítást új műszeres felülvizsgálat alapján kell megtervezni. **(Határidő: 2013. március 31.)**
- A kutat gáztalanítás mellett lehet üzemeltetni. **(Határidő: Azonnali, a kút beüzemelése, használata függvényében.)**
- A termákkutat vízmennyiség mérővel kell ellátni. **(Határidő: 2013. március 31.)**
- A sósvíztározó környezetében a sósvíztározó által okozott szennyezettség (sótartalom, bór stb.), illetve a tározó közvetlen környezetében alakuló vízszintek megfigyelésére a felülvizsgálatban javasoltak szerint monitoring rendszert kell engedélyeztetni, kiépíteni és üzemeltetni.
Teljesítési határidő (vízjogi létesítési engedélyeztetés lefolytatása és a kutak kiépítését követő vízjogi üzemeltetési engedély kérelem benyújtása): **2013. március 31.**
- A fürdő területén található, az engedélyben tartalékkútként szereplő (a 2012. október 11.-ei ellenőrzés megállapítása szerint azonban működő) új termákkút kapcsán, állapotfelmérési terv készítésével meg kell kérni a vízjogi üzemeltetési engedély módosítását. **(Határidő: 2013. március 31.)**
- A sósvíztározóba vízmércét kell elhelyezni. **(Határidő: 2013. március 31.)**

- A sósvíztározó leürítő műtárgyban vízzáró elzárást kell biztosítani, az ehhez szükséges átalakítást ell kell végezni. **(Határidő: 2013. március 31.)**
- A termálkútak vízkitermelését a fürdő vízigényéhez kell igazítani. Felhasználatlanul elfolyó termálvíz nem lehet. Amennyiben szükséges, lefolytást kell alkalmazni (jelenleg üzemelő kút pozitív jellegű, téli időszakban jelentős mennyiségű elfolyó termálvízzel). A lefojtást – amennyiben szükséges – új műszeres felülvizsgálat alapján kell megtervezetni. **(A mérőóra és idomok beszerzése megtörtént, a beépítés még nem.)**
- **A termálkútból kitermelt vízmennyiség mérésére vízműórát kell felszerelni.**
- A sósvíztározóból használtvíz csak a leeresztő műtárgyon keresztül, ellenőrzött körülmények között kerülhet a befogadóba. A műtárgyban olyan elzárást kell kialakítani, mely megakadályozza, hogy öntözési szezonban a műtárgyon keresztül használt víz kerüljön a befogadóba. A sósvíztározóba vízmércét kell elhelyezni; a vízmérce adatait – heti gyakorisággal – az üzemnaplóba rögzíteni.
- A sósvíztározó környezetében a sósvíztározó által okozott szennyezettség (sóstartalom, bór, stb.) illetve a tározó közvetlen környezetében alakuló vízszintek megfigyelésére a felülvizsgálatban javasoltak szerint monitoring rendszert kell engedélyeztetni, kiépíteni és üzemeltetni. 2 db monitoring figyelőkút tervezési, kivitelezési és engedélyezési munkálatok elvégzése. **(A figyelőkutak tervezése, és kivitelezése megtörtént, az engedélyezési eljárás folyamatban van.)**

A sósvíztározót jelenlegi műszaki védelem nélküli formában használtvíz tárolására legkésőbb 2015. december 31-ig lehet használni, eddig meg kell oldani a használtvíz hatályos környezetvédelmi, vízügyi és egyéb jogszabályoknak megfelelő 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 41. § (4) bekezdés a) pontjának megfelelő kezelését. (pl.: tározó szigetelése, mint műszaki védelem, vagy a tározó elhagyása, indokolt és vizsgálatokkal alátámasztott esetben közvetlen bevezetés felszíni vízbe) **(Határidő: 2015. december 31.)**

A Tiszántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 532/12/2012. számú határozatában 8.012.089.-Ft összegű vízszennyezés bírságot szabott ki a Tiszavasvári Strandfürdő Kft.-vel szemben a Tiszavasvári Strandfürdőből 2011. évben kibocsátott szennyvízzel okozott vízszennyezés miatt.

Határozatát 532/21/2012. számú határozatával visszavonva a bírság összegét 7.655.056.-Ft vízszennyezési bírság mértékre módosította. A határozattal szemben a Kft. jogorvoslattal élt, így a határozat a pályázati felhívás kiírásáig nem jogerős. A fenti 2011. évi bírság, ill. a 2012. évre vonatkozólag 2013. évben kiszabandó bírság megfizetése Tiszavasvári Város Önkormányzatát terheli.

III. Pályázatot nyújthat be természetes személy, vagy olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, aki a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján átlátható szervezetnek minősül.

IV. Pályázati feltételek:

1. Pályázó arra pályázik, hogy a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. 100 %-os tulajdonrészének megszerzésével a „**Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetését végző, önkormányzati tulajdonú Strandfürdő Kft. értékesítésére vonatkozó pályázati felhívásról**” szóló 60/2013. (III.5.) Kt. 1. mellékletében foglalt jövőbeni feltétellel hatályba lépő bérleti/üzemeltetési szerződés szerint üzemelteti a Szentmihályi Gyógyfürdőt. Azaz vállalja, hogy a Szentmihályi Gyógyfürdőt kizárólag a Tiszavasvári Strandfürdő Kft-n keresztül üzemelteti.

2. Pályázó vállalja, hogy a **pályázat nyertességétől függő feltétellel hatályba lépő a „Szentmihályi Gyógyfürdő üzemeltetését végző, önkormányzati tulajdonú Strandfürdő Kft. értékesítésére vonatkozó pályázati felhívásról” szóló 60/2013. (III.5.) Kt. számú határozattal elfogadott – jelen pályázati felhívás 1. mellékletét képező - határozott idejű 15 évre szóló bérleti szerződésben** foglaltak szerint **üzemelteti** a jelen pályázati felhívás I. a)-b) pontban megjelölt ingatlant- a rajtuk lévő felépítményekkel -, mint strandfürdőt, annak szakszerű és biztonságos üzemeltetése, fenntartása és a szolgáltatás teljesítése céljából, **az általa a pályázat dokumentációjában vállalt szolgáltatások, fejlesztések betartásával. Az 1. melléklet szerinti új bérleti és üzemeltetési szerződés hatályba lépésének jövőbeli időpontja, jelen pályázat érvényes és eredményes lefolytatását követően a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. tulajdonrészének pályázó általi tulajdonszerzése.**
3. Pályázó vállalja, hogy a pályázati felhívás I. pontjában megjelölt területeken a bérlet ellenértékéért **bruttó 200.000 Ft/év bérleti díjat** fizet.

Tiszavasvári Város Önkormányzata 5 éves időtartamra szóló visszavásárlás jogot köt ki a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. tulajdonjoga vonatkozásában.

V. A pályázó által benyújtandó pályázati dokumentációnak minimálisan tartalmaznia kell az alábbiakat:

- 1) A kínált vételi ár legmagasabb összegét;
- 2) Vállalt szolgáltatások, fejlesztések tételes felsorolását;
- 3) Az ingatlanok hasznosítására, üzemeltetésére, valamint fejlesztésére vonatkozó elképzeléseit, illetve szakmai programot;
- 4) A szakszerű működés biztosításának személyi feltételrendszerét.
- 5) Kötelezettségvállaló nyilatkozat

(A „kötelezettség vállaló nyilatkozat”-ban a pályázó nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy a pályázati nyertesség esetén 5 naptári napon belül a 30 napon belüli szerződéskötés biztosítékeként a vételár 10%-át, foglaló jogcímén Tiszavasvári Város Önkormányzata részére megfizeti.)

VI. A pályázatot az a pályázó nyeri, aki az alábbi két bírálati szempontot maradéktalanul teljesíti:

- a Strandfürdő Kft. ellenértékéért a **legmagasabb vételi árat ajánlja**, valamint
 - a **legelőnyösebb hasznosítási és üzemeltetési módot, valamint távlati fejlesztési ütemtervet kínálja**,
- és mindezek alapján a **szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával, az összességében legelőnyösebb ajánlatot teszi.**

Előnyt jelent a pályázat elbírálásánál a pályázó által nyújtott esetleges biztosíték a fejlesztési tervek megvalósításához.

VII. A pályázati részvétel feltétele:

1. A pályázati dokumentáció **írásban, papíralapú formában, zárt borítékban történő benyújtása** Tiszavasvári Város Polgármesteréhez személyesen a Tiszavasvári, Városháza tér 4., I. em. 103. iroda, titkárságra, vagy postai úton a Tiszavasvári, Városháza tér 4. szám alá legkésőbb

A pályázat 2013. március 5. napján történő kiírásától (önkormányzati hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztés, valamint közzététel Tiszavasvári Város Önkormányzata hivatalos honlapján) számított 15 napon belül

2013. március 20-án (szerda) 16.00 óráig.

2. A **borítékon** fel kell tüntetni a „Strandfürdő Kft.” elnevezést, valamint, hogy a fenti időpontig nem bontható fel.

A Tiszavasvári Strandfürdő Kft. tulajdonrészének átruházására, birtokbaadására a vételár hiánytalan megfizetését követően kerülhet sor. A gazdasági társaság eladására vonatkozó szerződés azzal a pályázóval köthető meg, aki jelen pályázati felhívás V. pontjában foglaltak szerint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával, az összességében legelőnyösebb ajánlatot teszi. Amennyiben a szerződés megkötésére a licitárgyalást követő 30 napon belül nem kerül sor a legmagasabb árat ajánló pályázó hibájából, úgy a második legmagasabb árat ajánló pályázó részére kell a szerződési ajánlatot megküldeni.

A Képviselő-testület fenntartja magának azt a jogot, hogy:

- érvényes ajánlat(ok) benyújtása esetén is a pályázati eljárást indoklás nélkül eredménytelennek minősítse, és egyik pályázóval se kössön szerződést,
- a pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja.

Figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló **2011. évi CXCVI. törvényre** és az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól **30/2012. (XI.30.) önkormányzati rendeletre (a továbbiakban: vagyonrendelet)**, Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a versenyeztetést a **vagyonrendelet versenyeztetési szabályzatáról** szóló **5. melléklete** előírásai szerint kell előkészíteni és lefolytatni.

Az ingatlanokkal kapcsolatos tulajdoni lapok, használati szerződések a pályázattal kapcsolatos dokumentumok, valamint a pályázati felhívásban szereplő tényeket, jogokat, kötelezettségeket alátámasztó dokumentumok, a bérlettel/üzemeltetéssel kapcsolatos egyéb dokumentáció a polgármesteri hivatalban a pályázati felhívás ideje alatt megtekinthetők az alábbiak szerint:

Időpont egyeztetést, valamint a pályázattal kapcsolatban további információt ügyfélfogadási időben (hétfőn, szerdán, pénteken 8-12 óráig, valamint szerdán 13-17 óráig) személyesen lehet kérni a **Polgármesteri Hivatal 302. számú irodájában**, vagy a **42/520-500/113 mellék telefonszámon**, illetve a **tvonkph@tizavasvari.hu** e-mail címen.

Tiszavasvári, 2013. március 5.

Tiszavasvári Város Önkormányzata

Mivel több napirendi pont és hozzászólás nem volt, a nyílt ülést Dr. Fülöp Erik polgármester bezárta.

k.m.f.

Dr. Fülöp Erik
polgármester

Bundáné Badics Ildikó
jegyző