

**ELŐTERJESZTÉS**

A Képviselő-testület 2008. október 21-i rendkívüli nyilvános ülésére

- Tárgy: Volt honvédségi ingatlanokkal kapcsolatos pályázat kiírása
- Előterjesztő: Ács János polgármester
- Előkészítette: Dr. Imre László jegyző  
Hársfalvi József szakmai tanácsadó  
Önkormányzati és Gazdálkodási Iroda  
Benczik Zsolt irodavezető
- Megtárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
- Meghívottak: -

**TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!**

A Magyar Köztársaság Kormánya 2068/2006.(IV.04.) Korm. határozatával döntött az egyes kincstári vagyona tartozó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról. Ezen határozattal elfogadott csomagban kapta meg Tapolca Város Önkormányzata a volt Kinizsi laktanya, valamint a volt Csobánc laktanya tapolcai közigazgatási területére eső részét. Utóbbi ingatlan esetében ekkor szembesültünk azzal a körülménnyel, hogy a Lesencetomajjal közös közigazgatási határ épületeket is átvágva szeli ketté a volt laktanyát, ezáltal a két objektum szétválasztásának lehetősége erősen korlátozottá vált. Tovább bonyolította, az ügyintézés, hogy Lesencetomaj közigazgatási területéhez tartozó ingatlanokról csak később 2006. év végén született döntés, így ezen időpontot követően indulhatott meg az egyeztetés az esetleges közös hasznosításra.

Tapolca Város Önkormányzata részére az ingatlan átadása 2006. november 14-én fejeződött be. Ezen időpontot követően kerülhetett sor a honvédség által itt hagyott anyagok és egyéb eszközök feltérképezésére. Sajnos a hátramaradt anyagok közül nagyon kevés volt hasznosítható, jellemzően könyvtári anyagok, lámpatestek, bútorok, polcrendszerek kerülhettek újbóli hasznosításra a város intézményeiben.

Az értékmegőrzés biztosítása érdekében meg kellett szervezni a terület őrzés-védelmét, amelyet vállalkozási szerződés keretében a Palota-Véd Kft. lát el. Komoly problémát okozott a különböző közműszolgáltatókkal meglévő szerződések átírása és módosítása is, hiszen a korábbihoz képest egy elenyésző mértékű fogyasztás állt be, melyet először be kellett vizsgálni, nem is beszélve az elavult közműhálózat részleges leválasztásáról.

Tapolca Város Önkormányzata 15/2008. (V.30.) Kt. rendeletével módosította a településre vonatkozó rendezési tervet, így elkészült a terület belterületbe csatolására vonatkozó munkarész. A tényleges belterületbe csatolásra 2008. szeptember 29-én került sor, amellyel mindkét tapolcai laktanya terület belterületi helyrajzi számot

kapott, ezáltal értékesebbé vált és nagyobb lehetőséget a beépíthetőségre.

Közvetlenül a volt Kinizsi laktanya előtt húzódik a Tapolca-Szombathely vasútvonal, erről iparvágány ágazik le, melyet a honvédségi vasúti szállítás miatt építettek ki.

Az iparvágány szolgált többek között a harcjárművek vasúti szállításának megoldására, ezért az iparvágány mellett a vagonokra felhajtás céljából rámpát létesítettek, ez ma is használható.

A volt honvédségi területhez kapcsolódik egy alagsővezett, füves repülőtér is, mely kisgépek fogadására alkalmas. A repülőtér nem önkormányzati tulajdon.

A volt Kinizsi laktanya területe 28 ha 3850 m<sup>2</sup>, - 59 db eltérő rendeltetésű és méretű, jellemzően téglából, hagyományos technológiával épített egy-három szintes, részben alapincézett épületekkel beépítve.

Az épületek között van nagy alapterületű legénységi konyha és étkező, központi kazánház, téglából és panelből épült legénységi épület, acélváz, szerelt raktár, de van 10 m<sup>2</sup>-es tároló is.

A laktanya területén található egy cca. 3800 m<sup>2</sup> alapterületű volt hangárépület a hozzáépített műhelyekkel.

A be nem épített területek füvesítettek, feketefenyővel, tölgygel, „ösgyeppelel” benőttek, burkoltak, kavicsozott területrészek alig vannak.

A utak aszfaltozottak, a nagy burkolt felületek beton térburkolatokkal készültek /pl. alakuló tér, hangár előtti tér, gk. telephely/

Az épületek felújítandó víz- csatorna, elektromos és részben gáz közműhálózattal vannak ellátva, ezek csatlakoznak a városi hálózatra.

Minden közműkapacitás elegendő jelentős közműigénnyel járó fejlesztések megvalósításához.

A laktanya területén értékes faállomány, többnyire feketefenyő, cser és tölgy található. A 2007-es évben a további állagmegóvás érdekében bozótirtást és, favágást rendeltünk meg, amely jellemzően az elburjánzott növényzet takarítását, illetve a kidőlt fák eltávolítását jelentette. A talaj úgy tűnik, nem szennyezett, az erre vonatkozó vizsgálatok készültek, illetve most is folyamatban vannak, végleges eredmény a vizsgálatok lezárása után áll rendelkezésünkre.

A két érintett település Képviselő-testülete 2008. június 13-án együttes ülés tartott, mely alkalommal kinyilvánították együttműködési szándékukat a területek közös hasznosításáról. Elfogadásra került az az Együttműködési megállapodás, melynek a alapján az adminisztratív közös munka is megkezdődött. Az előkészítéssel és lebonyolítással kapcsolatos adminisztratív költségeket Tapolca Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatala vállalta magára, míg további költségeket (értékbecslés, hirdetés) a felek fele-fele arányban megosztva vállalták.

Több fordulóban tartott egyeztetés alapján kialakult az előterjesztés mellékleteként csatolt pályázati felhívás, amely természetesen még az ülésen is alakítható annak érdekében, hogy a legmegfelelőbb ajánlat fogalmazódjék meg annak alapján. A felhívás alapján előnyben részesülnek a komplex fejlesztési elképzelést tartalmazó

ajánlatok, amelyek mindkét település tulajdonában lévő ingatlanokat egyben „kezelik”. A pályázat benyújtásának feltételeként a felek ajánlati biztosítékot (bánatpénzt) kötnék ki, szűrve az esetleges komolytalan résztvevői kört. Konkrétan meghatározott fejlesztési irány került rögzítésre, amely a kereskedelmi, szolgáltató, turisztikai, városi vonzerő javító prioritásokat tűzte ki célként. Az egyes településekhez tartozóan meghatározásra került az irányadó ár, amely alatti ajánlati ár nem okoz eredménytelenséget, ha hozzá olyan fejlesztési cél és megvalósítási garancia párosul, amely jobban szolgálja a települések érdekét. Az ajánlatok összevetéséhez kidolgoztunk egy bírálati szempontrendszert, amely megkönnyíti az eltérő tartalmú pályázatok viszonyítását. A bírálati szempontok közé – azok egymáshoz viszonyított súlysúlyszámok-arányok megtartása mellett – további szempontok is beemelhetők. A pályázatok benyújtási határideje 2008. december 23-a, amely naptól számított 90 nap az ajánlati kötöttség, reméljük, hogy ezen határidőn belül szerződéskötésre is sor kerülhet.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és döntésüket meghozni szíveskedjenek.

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

Tapolca Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Tapolca 4507, valamint 4511 helyrajzi számú ingatlanok nyilvános pályázati úton történő hasznosítását rendeli el a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a felhívás megfelelő módon való közzétételére, valamint a benyújtott pályázatok értékelését követően a megfelelő döntéshozatalra és végleges döntéshozatalra a testület elé való terjesztésre.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Tapolca, 2008. október 20.

Ács János s.k.  
polgármester

**PÁLYÁZATI FELHÍVÁS**  
(tervezet)

**Tapolca Város Önkormányzata és Lesencetomaj Község Önkormányzata, mint tulajdonos,  
pályázatot ír ki az alábbi volt honvédségi ingatlanok értékesítésére**

Sor szám	Település	Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület /m <sup>2</sup> /	Irányadó nettó vételár
1.	Tapolca	4511	Kivett, telephely, 44 épület	114.506 m <sup>2</sup>	500.000,-eFt
2.	Tapolca	4507	Kivett, telephely, 59 épület	283.850m <sup>2</sup>	
3.	Lesencetomaj	088/2	Kivett, telephely, 4 épület	45.634 m <sup>2</sup>	800.000,-eFt
4.	Lesencetomaj	088/3	Kivett, telephely, 3 épület	12.714 m <sup>2</sup>	
5.	Lesencetomaj	088/4	Kivett, telephely, 10 épület	39.881 m <sup>2</sup>	
6.	Lesencetomaj	088/7	Kivett, telephely, 84 épület	486.414 m <sup>2</sup>	
7.	Lesencetomaj	088/8	Kivett, telephely, 9 épület	788.670 m <sup>2</sup>	
8.	Lesencetomaj	0115	Kivett, csatorna	8.312 m <sup>2</sup>	
9.	Lesencetomaj	0117	Kivett, csatorna	4.284 m <sup>2</sup>	
10.	Lesencetomaj	0120	Kivett, telephely	6.425 m <sup>2</sup>	
11.	Lesencetomaj	0122	Kivett, csatorna	386 m <sup>2</sup>	
12.	Lesencetomaj	0124	Kivett, telephely	1.353 m <sup>2</sup>	
13.	Lesencetomaj	0125	Kivett, csatorna	1.433 m <sup>2</sup>	

A felsorolt ingatlanok Balaton kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. Törvény hatálya alá tartoznak, részben szomszédosak a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területével, ezért a hasznosítás során erre figyelemmel kell eljárni.

Továbbá be kell tartani az országos előírások mellett Tapolca Város és Lesencetomaj Község településrendezési eszközeiben / rendezési terveiben és helyi építési szabályzatában/ foglaltakat. Lesencetomaj település tulajdonában lévő 18.200 m<sup>2</sup> területre vonatkozik az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény hatálya is.

**A pályázat célja:** Az esélyegyenlőség elvének biztosításával a felsorolt ingatlanok mindegyikének kiírók számára legkedvezőbb feltételek mellett lehetőleg egyben történő megvásárlása. Kiírók lehetőséget biztosítanak részajánlattételre, azonban fenntartják maguknak a jogot, hogy amennyiben az egyben történő hasznosításra érvényes pályázat érkezik, akkor a részajánlatokat tartalmazó pályázatokkal szemben a komplex ajánlatok előnyt élveznek.

**A felsorolt ingatlanokon elsősorban :**

- ✓ turisztikai tevékenységet szolgáló, és ahhoz kapcsolódó,
- ✓ kereskedelmi-szolgáltató,
- ✓ munkahely teremtő,
- ✓ városi vonzerő javítását szolgáló,
- ✓ valamint település- és térségfejlesztést elősegítő fejlesztések megvalósítását várják a kiírók.

A fejlesztések valamint a folytatni kívánt tevékenység a környezetre a legkisebb terhelést jelentsenek.

A pályázaton való részvétel feltételeit jelen Pályázati Tájékoztató tartalmazza. A pályázaton való részvétel egyik feltétele a tájékoztató saját néven történő megvásárlása.

A Pályázati Tájékoztató **80 000,-Ft + 20 % ÁFA összesen: 96 000,-Ft**, azaz kilencvenhatezer forint összegnek az **OTP Bank NyRt. 11748052-15429348 sz.** bankszámlára történő befizetését, illetve átutalását követően vehető át papír alapon nyomtatva, valamint digitális adathordozón Tapolca Város Önkormányzata, Polgármesteri Hivatala, 8300 Tapolca, Hősök tere 15. I. em. B épület 57. irodájában, 2008. október 22-től, munkanapokon 9<sup>00</sup> és 12<sup>00</sup> óra között.

A pályázati anyag megvásárlásánál az eredeti befizetési bizonylat bemutatása szükséges.

**A pályázat fordulóinak száma:** A pályázat egyfordulós, döntéshozatal előtt tárgyalási forduló megtartására kerül sor, melynek időpontjáról az érvényes ajánlatot benyújtók külön értesítést kapnak. Kiírók fenntartják maguk annak jogát, hogy az érvényes pályázatot benyújtók között a tárgyalási fordulót követően versenytárgyalást tartanak.

A pályázatok beadásának helye, határideje és módja: Tapolca Város Önkormányzata, Polgármesteri Hivatala, 8300 Tapolca, Hősök tere 15. I. em. B épület 57. iroda, **2008. december 23-án 10<sup>00</sup> óráig** zárt, a pályázóra történő utalás megjelölése nélküli borítékban „**Pályázat a volt honvédségi ingatlanok megvásárlására**” jellegével ellátva. A boríték belsejében, három példányban készült pályázati anyag, hatályos cégnyilvántartás szerint feltüntetett módon aláírva.

**Ajánlati biztosíték (bánapénz) összege:**  
**2x50.000.000,- Ft, azaz Ötvenmillió + Ötvenmillió forint.**

## **A részvétel feltételei:**

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell a pályázati dokumentációban a Kírók által rendelkezésre bocsátott a részvételi feltételként felsorolt tartalmi követelmények szerint kitöltött, további feltételek támasztása nélkül elfogadólag, cégszerűen aláírt nyilatkozatokat.

1. pályázati kísérőlapot a pályázati dokumentáció átvételéről, mellékelve a pályázati dokumentáció megvásárlását igazoló bizonylatot.
2. a pályázat tárgyának megjelölését, a megajánlott vételárat HUF-ban,
3. a vételár kiegyenlítésének módját, teljesítésének határidejét, annak figyelembevételével, hogy az ajánlati biztosítékon felül fennmaradó vételárhátralékot a szerződés aláírását követő 30 naptári napon belül egyösszegben kell kiegyenlíteni,
4. A pályázatnak tartalmazni kell azon pénzügyi igazolást, mely szerint a vételár rendelkezésre áll, illetve nyertes pályázat esetén rendelkezésre bocsátható,
5. 30 napnál nem régebbi eredeti igazolásokat arról, hogy a pályázónak nincs a Magyar Köztársaság területén adó-, vám-, társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettséget illetően lejárt köztartozása, illetve a pályázó nyilatkozatát arról, hogy sem a Magyar Állammal és szervezeteivel, sem a vagyonkezelővel, sem a kírókkal szemben lejárt tartozása nincs.
6. az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló eredeti bizonylatot , illetve eredeti hivatalos banki igazolást, (a pályázónak gondoskodnia kell arról, hogy a HUF-ban befizetett ajánlati biztosíték legkésőbb az ajánlattételi határidő lejártának napján Tapolca Város Önkormányzata az **OTP Bank NyRt. 11748052-15429348** számú számlájára valamint Lesencetomaj Község Önkormányzata az **OTP Bank NyRt. 11748052-15427834** számú számlájára beérkezzen).
7. amennyiben a pályázó nem magánszemély, a képviselőjére jogosult(ak)nak arról szóló nyilatkozatát, hogy nyertesség esetén megkötendő adásvételi szerződéshez szükséges-e külön társasági cselekmény.
8. a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhívásban szereplő feltételeket elfogadva, a pályázati dokumentációban foglaltak ismeretében teszi meg ajánlatát.
9. a pályázó nyilatkozatát melyben tudomásul veszi, hogy az ingatlan vonatkozásában környezeti és tűzszerészeti vizsgálat nem készült, illetve a Kírók nem vállalnak felelősséget az ingatlanokkal kapcsolatos esetlegesen felmerülő környezeti károkért és az ezzel összefüggő esetleges kárelhárítás a vevőt terheli.
10. a nem magánszemély pályázó arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy csőd-, felszámolási eljárás ellene nem indult, továbbá végelszámolását nem kezdeményezték, jogutód nélküli megszüntetése nincs folyamatban, illetve - önkormányzat esetében - adósságrendezési eljárás ellene nem indult.
11. a pályázó nyilatkozatát, melyben tudomásul veszi, hogy Kírók tulajdonjogukat a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartják és a Kírók az adásvételi szerződésben egyoldalú elállási jogot kötnek ki azon esetekre, ha a vételár határidőben nem kerül megfizetésre.
12. a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi Kírók azon feltételét, mely szerint köteles a pályázatában foglalt beruházásra vonatkozó építési engedély iránti kérelmet a szerződés megkötését követő 8 hónapon belül

benyújtani. Továbbá az építési engedély birtokában annak jogerőre emelkedését követő 90 napon belül a vállalt beruházást megkezdeni. A pályázatnak tartalmazni kell ezen határidőkhöz igazodó fejlesztési ütemtervet, valamint nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a csatolt ütemtervet betartja. Kírók ezen feltétel teljesülésére az adás-vételi szerződés megkötésétől számított 5 évre visszavásárlási jogot kötnek ki, melyet egyoldalú nyilatkozatukkal jelen pontban meghatározott részfeladatok nem teljesülése esetén gyakorolhatnak,

13. a pályázó arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy elfogadja az ajánlati kötöttségre, az ajánlati biztosíték mértékére és megfizetésének módjára, elvesztésére valamint a fizetési garanciára vonatkozó, Kíró által a pályázati felhívásban támasztott feltételeket,
14. a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy amennyiben nyertesnek nyilvánítják, szerződéskötésre nem jelölhet ki mást maga helyett

**A pályázat nyilvános bontásának ideje és helye:** Tapolca Város Önkormányzata, Polgármesteri Hivatala, 8300 Tapolca, Hősök tere 15. I. em. B épület Emeleti Tanácsterem **2008. december 23-án 11 óra 00 perc** kezdettel

Az ajánlati biztosítékot a Kírók a pályázati felhívás visszavonásáról szóló hirdetmény közzétételének-, illetve az eljárás eredménytelensége kihirdetésének napjától számított 15 munkanapon belül visszafizetik a pályázók részére. Eredményes pályázat esetén a Kírók az ajánlati biztosítékot a nem nyertes pályázók részére az ajánlatok elbírálásának napjától számított 15 munkanapon belül fizetik vissza. Az ajánlati biztosíték után a Kírók költséget nem számítanak fel, kamatot nem fizetnek, kivéve, ha az ajánlati biztosíték visszafizetésére nyitva álló 15 munkanapos határidőt elmulasztják.

Amennyiben a pályázó ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, vagy ha az adásvételi szerződés megkötése a nyertes pályázónak felróható, vagy érdekkörében felmerülő más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti. A pályázó az ajánlati biztosítékot elveszti akkor is, ha a már megkötött szerződés a pályázónak felróható, vagy érdekkörében felmerülő más okból hiúsul meg.

**Kötelezően vállalt ajánlati kötöttség:**

A kötelezően vállalt ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napját követő **90** naptári nap. Amennyiben a pályázó ajánlatát az ajánlati kötöttségének ideje alatt visszavonja, az általa befizetett ajánlati biztosítékot elveszti.

A pályázati ajánlatok elbírálása előtt **2009. január 6-án 09.00 órakor** Kírók külön értesítés nélkül tárgyalási fordulót tartanak ahol a pályázók ajánlataikat zárt borítékban módosíthatják. Elbírálási határidő ezen tárgyalási fordulótól számított 30 nap.

A Kírók az elbírálási határidő lejártát követő 8 naptári napon belül írásban tájékoztatják a pályázókat a pályázati eljárás eredményéről.

## Az elbírálás szempontrendszere:

A részvételi feltételeknek megfelelő ajánlatok az alábbi szempontok szerint kerülnek rangsorolásra:

<u>Elbírálási szempont</u>	<u>Hozzárendelt súlyszám</u>
• Ajánlati ár	45
• Létrehozandó munkahelyek száma és minősége	15
• Megvalósítandó beruházáshoz rendelt garanciák	10
• A megvalósítandó beruházás volumenét bemutató projektterv a felépítendő ingatlanok létesítési ütemtervével alátámasztva	15
• A térség turisztikai vonzerejének javítása érdekében tervezett intézkedések bemutatása	5

Valamennyi bírálati szemponthoz 1-20 közötti pontszám szerezhető, melyek egymáshoz viszonyított arányát Kiírók az ajánlatok egymáshoz való viszonyszámának meghatározása alapján állapítják meg.

### A Kiírók fenntartják annak jogát, hogy

- a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítsák,
- pályázati felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonják, melyről a pályázati felhívás közlésével megegyező helyeken az ajánlattételi határidő lejárta előtt hirdetményt tesznek közzé. Ebben az esetben a Kiírók a pályázati dokumentáció ellenértékét a felhívás visszavonásának megjelentetését követő 10 munkanapon belül, a dokumentáció visszaadása ellenében visszafizeti.

### Érvényes a pályázati ajánlat, ha:

- azt a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidőben nyújtották be,
- a pályázó az ajánlati biztosítékot az előírásoknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre,
- a pályázó a pályázatot és valamennyi formanyomtatványt szabályszerűen aláírta (nem magánszemély esetén cégszerű aláírás),

Hiánypótlásra kizárólag a pályázat beadási határidejétől számított 5 naptári napon belül, a részvétel feltételeiben meghatározott adatok, nyilatkozatok illetve igazolások vonatkozásában a pályázó kezdeményezésére van lehetőség.

**Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha az érvényességi feltételek bármelyikének részben vagy egészben a hiánypótlást követően sem felel meg.**

**A pályázat eredményhirdetésének ideje és helye:** A tárgyalási fordulótól számított 30 napon belül összehívott Képviselő-testületi ülésen, ahová a pályázók külön kiértékeléssel meghívót kapnak.

Az ajánlati kötöttség időtartama 90 nap.



A pályázati eljárással és az ingatlanok megtekintésének lehetőségével kapcsolatban információval szolgál a Tapolca Város Önkormányzata, Polgármesteri Hivatala, Hársfalvi József szakmai tanácsadó, Tel: 87/510-126. ill: Lesencetomaj Község Polgármesteri Hivatala, Mészáros László polgármester Tel: 87/436-014; 20/456-0410. A pályázattal kapcsolatos további információk kérhetők fenti telefonszámokon, illetve letölthetők a [www.tapolca.hu](http://www.tapolca.hu) oldalról.

A pályázati eljárás és a benyújtandó pályázat nyelve magyar.

Tapolca, 2008. október 20.

**Ács János**  
Tapolca Város Polgármestere

**Mészáros László**  
Lesencetomaj Község Polgármestere