

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Az Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság (3758. Jósvafő, Tengersizem oldal 1.), mint ajánlatkérő (a továbbiakban: Ajánlatkérő) az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény és az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007 (X. 4.) Korm. számú rendelet vonatkozó előírásai szerint **nyílt pályázat** keretében, **10 évi időtartamra** – meghirdeti a Magyar Állam tulajdonában és az Ajánlatkérő vagyronkezelésében lévő, **Jósvafő, Tengersizem oldal 1. szám alatt található Tengersizem Szálló és Oktatási Központ valamint a hozzá tartozó Étterem épület komplexumának** (a továbbiakban: Bérlemény) bérleti szerződés útján való hasznosítását.

1. A Bérlemény adatai és főbb jellemzői:

- címe: 3758 Jósvafő Tengersizem oldal 1.
- **Tengersizem Szálló és Oktatási Központ :**
- 3 szintes, hasznos alapterülete: 600 m² + 300 m² terasz /
- a Bérlemény részét képező helyiségek: előadó, társalgó, tárgyaló, előtér-recepció, szobák (18), kiszolgáló helyiségek, terasz
- Közművek: hidegvíz, villamos energia (önálló almérők), központi fűtés /gázkazánok, önálló fogyasztási hely, meleg víz előállítás is)
- Felszereltség: 12 szoba 2 ágyas, 5 szoba 3 ágyas, 1 szoba 4 ágyas. Mindegyik szobába beépített szekrény, asztal, tv, hűtő
- Általános műszaki állapot: jó
-
- **Étterem:**
- területe: 455 m²,(konyha+kiszolgáló helyiségek 195 m², étterem+WC 160 m², terasz 110 m²
- a Bérlemény részét képező helyiségek: konyha, étterem, terasz, személyzeti öltöző és nyilvános ill. dolgozói wc
- Közművek: hidegvíz, villany (önálló almérők), vezetékes gáz, központi fűtés /gázkazánok, önálló fogyasztási hely, meleg víz előállítás is)
- Felszereltség: konyhai villany/gáz tűzhelyek, épületben lévő étteremben pult, asztalok és székek.
- Általános műszaki állapot: közepes (a lapostető – amely egyben a Tengersizem Szálló előtti terasz – felújításra szorul.)

Az étterem és szálló a Baradla-barlang jósvafői kijáratánál lévő barlangpénztárnál található, az étterem a szálloda előtt helyezkedik el. A szálloda előtt egy nagyméretű terasz található. Az étterem vendégei az étteremtől nem messze elhelyezkedő alsó parkolót használhatják, a szálló vendégei pedig a szálló közelében lévő célparkolót is igénybe vehetik.

Az étterem és szálló Jósvafő központjához közel esik, aszfaltúton megközelíthető. Környezete gondozott, erdős területen található, közeli játszótérrel. A szállótól több irányban jó minőségű turistautak vezetnek, amelyeken Jósvafő község, a Tengersizem-tó és más turisztikai célpontok gyalogosan elérhetők.

A Bérlemény a jelen pályázati kiírás megjelenését követően munkanapokon 8-16 óra között (pénteki napon 8-13 óra között) előzetes bejelentést követően bármikor megtekinthető.

Ajánlatkérő elérhetőségei és a pályázat bonyolításával megbízott személy:

Tel: 48/506-000 Fax:48/506-001 email: info.anp@t-online.hu

Dr. Hudák Zita titkárságvezető 30/479-4333

2. A pályázat célja: az épületkomplexum bérbeadás útján történő hasznosításával az Igazgatóság vendégeinek, a Baradla-barlang látogatói számára egész évben megfelelő színvonalú szálláshely és étkezési lehetőség biztosítása. Ajánlatkérő munkavállalói számára munkahelyi étkezés biztosítása, továbbá a Bérbeadó egyéb szálláshelyeire, táborok, rendezvények alkalmával szükség szerint kitelepített étkezés illetve alapanyag, félkész vagy készétel kiszállítása.

3. A bérleti szerződés főbb feltételei

- A bérleti szerződés tartama: 10 év
- Bérlet birtokba vétele: a bérleti szerződés megkötését követően azonnal
- Bérlemény üzemeltetésének kötelező megkezdése: legkésőbb a bérleti szerződés megkötését követő 15. napon.
- A megfelelő működtetéshez szükséges jogszabályi és szakmai követelmények, felszerelések, eszközök valamint a bérlemény karbantartása a bérlő feladata. A bérlő a szállót és az éttermet saját költségére és felelősségére üzemelteti. A bérleti szerződés a bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül nem engedélyezhető, a bérlemény további bérletbe, használatba nem adható, más célra nem hasznosítható.
- A bérlőt szolgáltatási kötelezettség terheli az alábbiak szerint:
 - A bérlő egész évben köteles biztosítani a Nemzeti Park vendégei részére a szálláshely szolgáltatást és a napi étkezési lehetőséget (reggeli, ebéd és vacsora meleg étel), A szolgáltatás minősége és választéka meg kell, hogy feleljen a szálláshely színvonalának és méltó kell, hogy legyen egy világörökségi helyszínhez.
 - A bérlő vállalja, hogy az év valamennyi munkanapján az étteremben a bérbeadó dolgozóinak munkahelyi étkeztetését biztosítja, továbbá a bérbeadó esetleges szállásigényének (pl. vendégek fogadása, vállalkozó partnerek, dolgozók eseti elszállásolása) kielégítése céljából szabad kapacitása terhére - reggeli nélkül - szállást biztosít a reggeli ára nélküli szállásdíj 50 %-ának megfelelő áron.
- Bérleti díj: a bérbeadó által elfogadott ajánlatban meghatározott bérleti díj, amely nem lehet kevesebb, mint évi 5 000.000.- Ft + ÁFA (Ötmillió forint + ÁFA). Az Ajánlatkérő **érvénytelennek** minősítheti azt az ajánlatot, **amelyben** a bérleti díj mértéke **a fenti összeget nem éri el.**
- Bérleti díj megfizetése: a bérleti szerződés megkötésekor három havi bérleti díj előre egy összegben, a fennmaradó éves bérleti díj a bérleti szerződés megkötésének évében a szerződés megkötését követő negyedik hónaptól illetve a következő évtől az egy

hónapra eső bérleti díj havonta, tárgy hó 10. napjáig fizetendő számla ellenében átutalással. A bérleti díj a bérleti szerződés megkötését követő minden év január 1. napjától a KSH által közzétett éves fogyasztói árindex alakulásának megfelelően külön megállapodás nélkül emelkedik.

- A Bérelő a bérleti szerződés részeként megkötött külön megállapodással vállalhatja, hogy a terasz szigetelési munkáit a bérbeadó által készített kiviteli tervek szerint saját költségén elvégezteti. (Költséggént legfeljebb a terv mellékletét képező költségvetés végösszege vehető figyelembe.) A vállalt felújítási kötelezettség nem teljesítése, hibás teljesítése – ide értve a 15 napnál hosszabb tartamú késedelmet is – esetén a bérbeadó a szerződés azonnali hatályú felmondására jogosult. A bérelő az általa megbízott vállalkozó (alvállalkozó) tevékenységéért úgy felel a bérbeadó, mint megrendelő felé, mintha a munkát maga végezte volna.

A bérelő a munkák megfelelő elvégzését, műszaki átadás-átvételét követő hónaptól kezdődően, a bérleti szerződés megszűnéséig, de legfeljebb 32 hónapig 20 % bérleti díj kedvezményben részesül.

A bérelő a fenti időponttól a kedvezményes havi bérleti díj legfeljebb 50 % -a erejéig a szigetelési munka elvégzésére fordított igazolt költségeit a bérleti díjjal szemben beszámíthatja.

A bérleti szerződés rendes felmondása esetén a bérbeadó a bérleti szerződés megszűnését követően a fenti kiadásokat ugyanolyan ütemezésben és összegekben téríti a bérlőnek, amikor és amennyit beszámítással a bérelő érvényesített volna. Ugyanezt az előírást kell alkalmazni akkor is, ha a bérbeadó a bérelő szerződésszegése miatt azonnali hatállyal mondja fel a bérleti szerződést. A bérbeadó azonban arra az esetre, ha a bérleti szerződést a szerződés megkötésétől számított két éven belül rendes felmondással felmondaná vállalja, hogy a beszámítással még nem érvényesített költséget – kamatmentesen – a felmondás hatályba lépésének napjának (a felmondás érvényességének vitatása esetén a jogvitát eldöntő egyezség vagy bírósági ítélet jogerőre emelkedésének napjának) hónapját követő hatodik hónap utolsó napjáig a bérlőnek egy összegben megfizeti. Ugyanezt az előírást kell alkalmazni akkor is, ha a bérelő a bérbeadó szerződésszegése miatt azonnali hatállyal mondja fel a bérleti szerződést.

- Egyéb beruházást, átalakítást a bérelő a bérbeadó előzetes engedélyével végezhet. A bérlemény jogszerű és megfelelő színvonalú üzemeltetéséhez szükséges feltételek biztosítását és a karbantartást a bérelő saját költségére és felelősségére köteles elvégezni. A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a bérelő az ingatlan állagának sérelme nélkül az általa a bérleménybe vitt illetve felszerelt ingóságokat elviheti, a bérleményen általa végzett átalakításokkal, beruházásokkal kapcsolatban megtérítési igénnyel nem léphet fel sem a bérbeadóval, sem a Magyar Állammal szemben.
- Közüzemi díjak viselése: a közüzemi díjakat a bérelő köteles viselni. A gáz díját a bérelő a szolgáltatók felé közvetlenül fizeti meg., a villamos energia költséget a Bérbeadó almérő alapján havonta számlázza bérelő felé. A bérelő köteles megfelelő méretű hulladékártó edényt biztosítani, a hulladékszállítás költségét a bérelő a szolgáltatóknak közvetlenül fizeti meg.
- Szerződés felmondása: Felmondási idő rendes felmondás esetén: 90 nap, tárgyév július 31. napját követő felmondás esetén a szerződés tárgyév december 31. napjára mondható fel. Azonnali felmondás: bérbeadó részéről a bérleti díj és költségek bérelő

általi nem fizetése, szolgáltatási kötelezettség nem megfelelő teljesítése vagy más súlyos szerződésszegés esetén; bérlő részéről a bérbeadó súlyos szerződésszegése esetén.

4. A pályázaton való részvétel feltételei:

4.1. A pályázóval szemben támasztott követelmények:

- A pályázó igazolja, hogy a pályázat benyújtásakor működő vendéglátó- illetve szálláshelyet üzemeltet.
- A pályázó megfelelő módon igazolja, hogy a szolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez, valamint – az erre irányuló vállalás esetén - a 3. pontban meghatározott szigetelési munka elvégzéséhez szükséges feltételekkel rendelkezik.

4.2. Bérleti szerződés nem köthető azzal a pályázóval, aki:

- a) csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll;
- b) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;
- c) az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178. §-ának 20. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik;
- d) a Büntető Törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény XV. fejezet VI. címében meghatározott közélet tisztasága elleni vagy XVII. fejezetében meghatározott gazdasági bűncselekmény elkövetése miatt büntetett előéletű, aki gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, illetve akinek tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében korlátozta;
- e) állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi - három évnél nem régebben lezárult - eljárásban hamis adatot szolgáltatott és ezért az eljárásból kizárták
- f) munkavédelmi, munkabiztonsági szabályok megsértése miatt két évre visszamenőleg bírsággal sújtották.

5. Ajánlati kötöttség: a pályázat benyújtásától számított 60 nap

6. Ajánlati biztosíték: 300.000.- Ft (azaz Háromszázezer forint), amelyet az ajánlat benyújtásával egyidejűleg köteles átutalni az Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság

Magyar Államkincstárnál vezetett 10027006 01743647 00000000 számú számlájára. A befizetés igazolását a pályázathoz mellékelni kell.

A nyertes pályázó esetében a biztosíték bérleti díjként beszámításra kerül, a többi pályázó esetében a pályázat benyújtási határidejét követő 30 napon belül visszautalásra kerül. A pályázó részére a biztosíték összege után az Ajánlatkérő

kamatot nem fizet. Amennyiben a nyertes pályázó bármely okból visszavonja bérleti szándékát az ajánlati kötöttség ideje alatt vagy nem köti meg a bérleti szerződést a fenti határidőn belül, az ajánlati biztosítékot elveszti és a kiíró döntése szerint helyébe a pályázat 2. helyezette lép.

7. A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- A pályázó nevét, címét;
- A pályázó ajánlatát a bérleti díjra vonatkozóan;
- A pályázati biztosíték befizetésének igazolását;
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a pályázati kiírásban megjelölt feltételeknek megfelel, vele szemben kizáró ok nem áll fenn, továbbá arra, hogy a szerződési és szolgáltatási feltételek teljesítésére képes és azokat vállalja.

A pályázathoz csatolni kell:

- cég esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonatot
- arra vonatkozó igazolást, hogy a pályázónak lejárt köztartozása nincs
- az 4.1. pontban meghatározott feltételek meglétét igazoló dokumentumokat
- nyilatkozatokat az 4.2 pontban meghatározottakra vonatkozóan.

A pályázat benyújtásának határideje (ajánlattételi határidő):

2012. április 16. 12.00 óra

Helye: Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság Központi Iroda titkársága Jósvafő, Tengersizem oldal 1.

Módja: személyesen vagy postai úton zárt borítékban, melyen fel kell tüntetni: „Ajánlat a jósvafői Tengersizem Szálló és Étterem bérletére”

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a megadott címre beérkezik. A késve érkezett és hiányos ajánlatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

A pályázat bontásának időpontja: 2012. április 16 . 14 óra

Pályázati értékelés időpontja: 2012. április 16. 15 óra

Helye: Helye: Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság Központi Iroda titkársága Jósvafő, Tengersizem oldal 1.

A pályázati értékelés csak azok a pályázók vehetnek részt, akiknek az ajánlatát az Ajánlatkérő nem nyilvánította érvénytelennek.

Az Ajánlatkérő fenntartja azt a jogát, hogy megfelelő ajánlat hiányában a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

Ajánlatkérő ajánlattevők értesítésének módjaként a postai kézbesítést jelöli meg.

8. A pályázat elbírálása során a pályázatok rangsorolásakor alkalmazandó értékelési szempontok

- vállalt bérleti díj összege mértéke és szolgáltatás minél magasabb színvonala,
- vállalt korszerűsítés bérbeszámítás nélküli minél magasabb mértéke
- terasz szigetelési munka elvégzésére a 3. pontban meghatározott feltételekkel vállalása
- pályázati konstrukcióban részvétellel komplett fejlesztés és ahhoz kapcsolódó önrész vállalása
- korszerű technológia alkalmazása
- környezettudatos, egészségtudatos szemlélet képviselése
- referenciák, szakmai múlt

9. A pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntést az igazgató hozza meg.

Jósvafő, 2012. március 12.

Veress Balázs

igazgató