

## **Pályázati felhívás**

Tata Város Önkormányzata Képviselő-testülete nyilvános pályázatot hirdet a tulajdonában lévő, műemléki védetségű Kőfaragó Ház , valamint a Fellner Jakab kilátó hasznosítására.

### **1. Az érintett vagyonelem megjelölése**

Jelenleg a műemléki védelem alatt álló volt Kőfaragó Ház épülete (2890 Tata, Fazekas u. 62. Helyrajzi szám: 206, területe 1639 m<sup>2</sup> ) lakóház, de e jellegű funkciót nem lát el. A közel 650 négyzetméter hasznos alapterületű, barokk stílusú, műemlékvédelem alatt álló épület tulajdonosa: Tata Város Önkormányzata.

A jelenlegi Fellner Jakab kilátó épülete ipari műemlék. Kilátóként funkcionál, a barokk stílusú épület tulajdonosa: Tata Város Önkormányzata.

### **2. Az érintett vagyonelem értéke**

Az Önkormányzat az ingatlan értékét értékbecslés alapján határozta meg. Az értékbecslési megállapítások a Pályázati felhívás dokumentációjának részét képezik.

### **3. A pályázat kiírója**

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Pályázati kiíró), 2890 Tata, Kossuth tér 1., képviseli: Michl József Polgármester, e-mail cím: [polgarmester@tata.hu](mailto:polgarmester@tata.hu), web: [www.tata.hu](http://www.tata.hu), tel: +36 34 588-611, fax: +36 34 588-620.

### **4. Pályázat célja, módja és típusa (nyilvános vagy zártkörű)**

Az önkormányzat a Kőfaragó Házat külső befektető bevonásával kívánja hasznosítani. A pályázatot Tata Város Képviselő-testülete, az Önkormányzati vagyonról, a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól és az ezzel összefüggő tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/2009. (III.06.) sz. önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: vagyongazdálkodási rendelet), illetve a Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének Versenyeztetési Szabályzatában foglaltaknak megfelelően folytatja le. A Pályázati kiíró Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete a vagyongazdálkodási rendeletének, valamint a Versenyeztetési Szabályzatának megfelelően, és annak 8.§ (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott nyilvános pályázati eljárás keretében keres és választ ki a Kőfaragó Ház funkcióváltással történő, valamint a Fellner Jakab kilátó hasznosítására és üzemeltetésére egy vagy több befektetőt.

### **5. A pályázati felhívás közzétételének módja**

5.1. A nyilvános pályázati felhívást a Pályázati Kiíró saját honlapján, a helyi, országos sajtóban továbbá a vagyontárgy megtekintésének helyén, a helyben szokásos oly módon teszi közzé, hogy az a lehetséges érdeklődők minél szélesebb köréhez juthasson el.

### **6. A pályázati felhívás megjelenése**

2011.február 28.

### **7. A Pályázati felhívás dokumentációjának rendelkezésre bocsátási helye, ideje és költsége**

7.1. A kiírási dokumentáció célja, hogy a megfelelő ajánlattétel elősegítése érdekében a Pályázók számára megadja mindazon információkat, amelyek alapján az ajánlatukat megtehetik, valamint rögzítse mindazon követelményeket, amelyeket az ajánlatoknak ki

kell elégténiük.

- 7.2. A dokumentációt a versenyztetésért felelős munkatárs: Bakos Zsolt, tel.:34/588-659, bocsátja az Pályázók rendelkezésére.
- 7.3. Pályázati felhívás dokumentációjának megvásárlási feltételei: ára: 10.000,- Ft + áfa, (azaz tízezer forint plusz áfa) melyet a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-nél vezetett 11500906-10005642-0000000 bankszámlára történő átutalással kell teljesíteni az ajánlatok benyújtásának határidejét megelőzően.
- 7.4. Az Pályázati felhívás dokumentációjának megvásárlása az ajánlat benyújtásának feltétele, a Pályázati felhívás részletes tájékoztatója másra nem ruházható át, a Pályázati felhívás ellenértéke nem igényelhető vissza.

## **8. Pályázati feltételek**

- 8.1. Az épület új funkciójának összhangban kell lennie a Magyary tervvel, valamint a Képviselő-testület 145/2008./V.19./ sz. határozatával elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégiában foglaltakkal és a pályázónak az alábbi négy funkció közül legalább egynek a megvalósítását kell vállalnia:
  - turizmus-vendéglátás,
  - oktatási cél,
  - kulturális cél.
- 8.2. Pályázónak ajánlatában ki kell térnie a projekt pénzügyi megvalósításának teljes körű ismertetésére, valamint a fenntarthatóságára.
- 8.3. Pályázó ajánlatában a funkcióhoz kapcsolódó gépjármű forgalom környezetre való hatására is ki kell térnie, különös tekintettel az ott lakók zaj és rezgés védelmére.
- 8.4. Pályázónak kötelező biztosítani az épület részleges nyilvánosságát.
- 8.5. A pályázat elbírálásánál előnyt élveznek a hosszú távú bérleti hasznosítást ajánlók.
- 8.6. Pályázónak vállalnia kell a Kőfaragó Ház, valamint a Fellner Jakab kilátó műemléki szempontú felújítását.
- 8.7. A műemlék rendeltetésszerű használatához, illetve értékei megőrzéséhez szükséges a műemléket érintő szakszerű állagmegóvás, folyamatos jó karbantartással vagy felújítással. A műemléket épségben, jellege megváltoztatása nélkül kell fenntartani. A fenntartási, jó karban tartási kötelezettség a műemlék esetében a rendeltetésszerű használathoz szükséges műszaki állapot fenntartásán túlmenően kiterjed az azok sajátos értékeit képező építészeti, képző- és iparművészeti, valamint kertépítészeti alkotórészeire és tartozékaira, felszerelési tárgyaira. A műemléket a műemléki értékéhez, jellegéhez, történelmi jelentőségéhez méltóan, a védett értékek veszélyeztetését kizáró módon kell használni, illetve hasznosítani.
- 8.8. A Kőfaragó Ház épületben legyenek úgynevezett nyilvános magánterek, olyan helyiségek, melyet egy átlag látogató is meg tud tekinteni, igénybe tud venni.
- 8.9. Pályázati kiíró nem térít meg semmilyen olyan költséget, amely a Pályázónál merül fel az ajánlat elkészítése és hivatalos benyújtása, illetve a Pályázati kiíróval történő szerződés-kötés(ek) során.
- 8.10. Pályázó tudomásul veszi, hogy minden Pályázó külön kötelezettsége és felelőssége, hogy a jelen Ajánlati Kiírásban közreadott minden információ és adat helyességét ellenőrizze, és tegyen meg minden e tárgyban szükséges intézkedést ajánlatának benyújtása előtt. Pályázati kiíró úgy tekinti, hogy Pályázó minden, az ajánlat megfelelő szintű beadásához

szükséges körülményről és befolyásoló tényezőről tájékozódott. A fenti tudás és ismeretek hiányából vagy megszerzésük elmulasztásából eredő károkért az Pályázati kiíró semmilyen felelősséget nem vállal. A Pályázó minden, a Pályázati felhívásban leírt információt kizárólag saját kockázatára használhat fel.

- 8.11. Pályázóknak az Önkormányzat biztosítja az épület megtekintését, de kizárólag előre egyeztetett időpontban. helyszín: 2890 Tata, Fazekas u. 62. (Helyrajzi szám: 206)
- 8.12. Kiegészítő tájékoztatás az eljárás során nyújtható. A konzultációról a versenyeztetésért felelős munkatárs jegyzőkönyvet készít, amelyet a konzultáció napjától számított öt napon belül meg kell küldeni a konzultáción részt vevő Pályázóknak, valamint egyben hozzáférhetővé kell tenni a Pályázók számára.

## **9. Az ajánlati biztosítékkal összefüggő kiírói igény**

- 9.1. Ajánlati biztosíték a bérleti és a közüzemi számlák fizetésére.

## **10. Az ajánlati kötöttség időtartama**

- 10.1. Az eredményhirdetést követő 60 nap.

## **11. Ajánlatok tartalma és azok dokumentumai**

### **11.1. Ajánlati Összefoglaló**

- A projekt pénzügyi megvalósíthatóságának és fenntarthatóságának teljes körű ismertetése.
- . Az üzemeltetésre és hasznosításra ajánlott rendszer összefoglaló ismertetése.
- Pályázó által ajánlott tervezett szolgáltatások rövid ismertetése (nyitva tartás, szolgáltatási csomag, stb.)
- Pályázati kiírónak fizetendő éves nettó bérleti díj összege és annak fizetési üteme.
- Felújítási terv és kötelezettségvállalás.
- Ajánlati biztosíték a bérleti és a közüzemi számlák fizetésére.

### **Üzemeltetési és Hasznosítási Ajánlat (részletes kifejtéssel)**

**Pályázó által javasolt üzemeltetési rendszer bemutatása. A leírásnak tartalmaznia kell:**

- A funkcióhoz kapcsolódó gépjármű forgalom környezetre való hatását ki kell fejteni, különös tekintettel az ott lakók zaj és rezgés védelmére.
- Az épület részleges nyilvánosságának biztosítására tett intézkedések bemutatása, különös tekintettel a közösségi, kulturális hasznosítására.
- Kőfaragó Ház műemléki szempontú teljes körű felújításának bemutatása.
- A teljes üzemeltetési és hasznosítási rendszer leírását, a szükséges személyi és tárgyi feltételek ismertetésével együtt.
- Nyitva tartási idő: hétköznap, hétvége, ünnepnapok, téli, nyári időszak.

### **Pénzügyi Ajánlat (részletes kifejtéssel)**

A Pénzügyi Ajánlat tartalmazza a fizetendő bérleti díj mértékét, továbbá a fizetési feltételekre vonatkozó ajánlatot is.

### **Benyújtandó dokumentumok**

Az előzőekben megjelölt dokumentumok:

Ajánlati Összefoglaló, Üzemeltetési és Hasznosítási Ajánlat (részletes kifejtéssel),

### Pénzügyi Ajánlat (részletes kifejtéssel)

Pályázó rövid szöveges bemutatása (tevékenysége, saját vagyona, tulajdonosi struktúrája, éves forgalmi, pénzügyi és gazdasági adatok).

Amennyiben több Pályázó közösen pályázik, úgy a konzorcium, mint Közös Ajánlattevők részére gazdasági társaság létrehozása nem követelmény, de ez esetben a konzorciumot vezető céget meg kell jelölni, és a Közös Ajánlattevőknek a kötelezettség teljesítésére együttes és egyetemleges felelősséget kell vállalniuk. Konzorciális szerződés mellékelendő.

#### Csatolandó dokumentumok:

- Hatályos Társasági Szerződés vagy Alapító Okirat.
- Cégekivonat, aláírási címpéldány.
- Mérlegek, kiegészítő mellékletekkel 2009-2010. évekre. (Hitelesített másolati példányban, a másolati példányokon szerepeljen „Az eredetivel mindenben megegyező másolat” szöveg, a másolat legyen a Pályázó nevében aláírásra jogosult személy által hitelesítve. (aláírás, bélyegző))
- Számlavezető pénzügyintézet 30 napnál nem régebbi nyilatkozata a Pályázó fizetőképességének megítéléséhez. (eredeti példányban)
- Konzorciumi vagy közös vállalkozásra vonatkozó megállapodás (amennyiben aktuális). (Hitelesített másolati példányban, a másolati példányokon szerepeljen „Az eredetivel mindenben megegyező másolat” szöveg, a másolat legyen a Pályázó nevében aláírásra jogosult személy által hitelesítve. (aláírás, és amennyiben rendelkezésre áll, úgy bélyegző))
- APEH és Önkormányzati igazolások ( amennyiben nem tatai illetőségű ) a közterhek megfizetéséről. (eredeti példányban)
- Nyilatkozat arról, hogy a Pályázó végelszámolás alatt nem áll, vagy ellene indított csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban. (eredeti példányban)
- Nyilatkozat a beadás időpontjától számított 60 napos ajánlati kötöttség vállalásáról. (eredeti példányban)
- Referencialista: a korábbi évek legjelentősebb munkáinak felsorolása (érték feltüntetésével). (eredeti példányban)
- Pályázó műszaki és üzemeltetési alkalmasságát igazoló okmányok. (Hitelesített másolati példányban, a másolati példányokon szerepeljen „Az eredetivel mindenben megegyező másolat” szöveg, a másolat legyen a Pályázó nevében aláírásra jogosult személy által hitelesítve. (aláírás, és amennyiben rendelkezésre áll, úgy bélyegző))
- A 2009-2010. év legjelentősebb tárgyi, üzemeltetési és egyéb piaci szolgáltatásainak ismertetése (a szolgáltatás megnevezése, összege, a teljesítés ideje, a szerződés kötő másik fél megnevezésével, referencialevéllel).(eredeti példányban, kivéve a referencialevél, melyből megfelel a hitelesített másolati példány, a másolati példányokon szerepeljen „Az eredetivel mindenben megegyező másolat” szöveg, a másolat legyen a Pályázó nevében aláírásra jogosult személy által hitelesítve. (aláírás, bélyegző))
- Az üzemeltetésben, hasznosításban részt vevő, a Pályázó alkalmazásában álló

vezetők képzése és önéletrajza. (eredeti példányban, az üzemeltetésben, hasznosításban részt vevő, a Pályázó alkalmazásában álló vezetők képzése aláírásával záradékolva)

- Felajánlott pénzügyi biztosítékról szóló igazolás. (eredeti példányban)

## **12. A pályázati ajánlatok benyújtásának helye, módja és határideje**

- 12.1. Ajánlatokat az 1. pontban megjelölt címre, zárt borítékban, 3 példányban - 1 eredeti példány és 2 másolati példány -, magyar nyelven kell benyújtani a határidő letelte előtt postai úton vagy személyesen, a Polgármesteri Hivatal 203. számú irodájában. Az ajánlatok beérkezését a pályázat kiírója által kiállított átvételi elismervény bizonyítja.
- 12.2. A borítékon fel kell tüntetni az alábbi szöveget: „Ajánlat a Kőfaragó Ház funkcióváltással történő, valamint a Fellner Jakab kilátó hasznosítására”
- 12.3. Pályázó köteles az eredeti példányt megjelölni „eredeti” felirattal. Ha a Pályázó ezt elmulasztja, Pályázati kiíró választ egyet a beérkezett példányok közül, ami a továbbiakban az eredeti példány funkcióját tölti be. Ha a példányok között esetleges eltérés adódik, az így megjelölt ajánlatban foglaltak az irányadók.
- 12.4. A pályázat beadási határideje a közzétételtől számított 6 hónap, 2011 augusztus 31. 12.00 óra, Tata Város Polgármesteri Hivatala (2890 Tata, Kossuth tér 1.), 203. szobájában.

## **13. A pályázatok felbontása**

- 13.1. A beérkezett ajánlatokat a Pénzügyi és Városfejlesztési Iroda vezetője őrzi meg felbontatlanul az ajánlattételi határidőig. A postai úton beérkezett ajánlatok bontatlanul továbbításra kerülnek a Városfejlesztési és Építési Iroda vezetője részére.
- 13.2. Az ajánlattételi határidő után érkezett ajánlat érvénytelen.
- 13.3. Az ajánlatok felbontását a Pályázati kiíró képviseletében legalább három személy végzi az Pályázók jelenlétében.
- 13.4. A bontást követően jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell:
  - az Pályázó nevét, címét (székhelyét, lakóhelyét),
  - valamint azokat a főbb, számszerűsíthető adatokat, amelyek a bírálati szempont (részszempontok) alapján értékelésre kerülnek.
  - A bontásról felvett jegyzőkönyvet a bontástól számított öt napon belül kell megküldeni az összes Pályázó részére.

## **14. Elbírálása során a pályázatok rangsorolásakor alkalmazandó értékelési szempontok**

- 14.1. A pályázatok elbírálása a versenyeztetési szabályzatnak megfelelően történik.
- 14.2. A Képviselő-testület a beérkezett ajánlatokról a kiírásban, valamint a dokumentációban meghatározott szempontrendszer szerint összefoglaló szakvéleményt készít, amely különösen az alábbiakat tartalmazza:
  - Pályázó érvényes ajánlatot adott-e,
  - Pályázó megfelel-e az ajánlat teljesítéséhez szükséges pénzügyi-gazdasági alkalmassági feltételeknek,
  - Pályázó műszaki-technikai, illetőleg szakmai szempontból alkalmas-e az ajánlat teljesítésére,
  - az ajánlat az előírt tartalmi és formai követelményeknek megfelel-e,

- érvényes ajánlat esetén az ajánlat bírálati szempont szerinti értékelése.
- 14.3. Pályázat kiírója a hiánypótlás lehetőségét biztosítja. A hiánypótlásra nyitva álló határidő a felszólítás kézhezvételétől számított 5 munkanap. A hiánypótlás a kizáró okokkal, az alkalmassággal kapcsolatos igazolások és nyilatkozatok, illetőleg az ajánlati felhívásban vagy a dokumentációban az ajánlat részeként benyújtásra előírt egyéb iratok utólagos csatolására, illetve hiányosságainak pótlására terjedhet ki, továbbá az ajánlattal kapcsolatos formai előírásoknak való utólagos megfeleltetésre irányulhat. Hiánypótlásnak van helye akkor is, ha az ajánlattevő nem megfelelő példányszámban nyújtotta be ajánlatát. Pályázat kiírója köteles meggyőződni arról, hogy a hiánypótlást követően a benyújtott ajánlati példányok hiánypótlással nem érintett tartalma megegyezik-e az eredeti ajánlat tartalmával. Eltérés esetén, vagy ha a hiánypótlást nem, vagy nem megfelelően teljesítették, kizárólag az eredeti ajánlati példányt lehet figyelembe venni az elbírálás során.
- 14.4. A Képviselő-testület az összefoglaló a szakvéleményében megállapítja, hogy melyik érvényes ajánlat tartalmazza az összességében legelőnyösebb ajánlat.
- 14.5. A pályázat elbírálásánál előnyt élveznek a hosszú távú hasznosítást ajánlók.
- 14.6. Pályázati kiíró az ajánlatok alábbi információit, feltételeit minősíti kiemelten:
- Üzemeltetési koncepció.
  - Ajánlott bérleti díj fizetésének pénzügyi feltételei és biztosítéka.

## **15. Döntés az eljárás eredményéről, az eredmény kihirdetése**

- 15.1. A versenyeztetési eljárás eredményéről/eredménytelenségéről - a tulajdonosi ügyekkel foglalkozó Bizottság véleményét figyelembe véve - a képviselő-testület dönt.
- 15.2. A versenyeztetési eljárás nyertese az, aki a kiírásban foglalt szempontoknak, illetve az Önkormányzat tulajdonosi érdekeinek figyelembevételével összességében a legmegfelelőbb ajánlatot tette (legjobb ajánlatot tevő).
- 15.3. A versenyeztetési eljárás eredményére vonatkozó döntés, az elbírálást követő 30 napon belül kell meghozni, és azt követő legfeljebb 15 napon belül írásban kell közölni valamennyi Pályázóval.

## **16. A kiíró azon jogának fenntartása, hogy a pályázatot - előre meghatározott okból és esetekben - eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a nyertes ajánlatot tevő visszalépése esetén a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kössön**

- 16.1. A kiíró fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot - előre meghatározott okból és esetekben - eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a nyertes Pályázó visszalépése esetén a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kössön.

## **17. A megkötendő szerződés típusa, a hasznosításra vonatkozó fontosabb feltételek, a fizetés módja, biztosítékára vonatkozó előírások**

- 17.1. A versenyeztetési eljárás alapján megkötendő bérleti/hasznosítási szerződés tartalmát a közzétett feltételek, illetve a legjobb Pályázó ajánlata alapján alakítja ki a pályázat kiírója. A szerződést az ajánlat elbírálásáról történt értesítéstől számított lehető legrövidebb időn belül, az ajánlati kötöttség időtartama alatt (az ajánlatok felbontásától számított 60 nap) kötik meg egymással a szerződő felek.
- 17.2. A Pénzügyi és Városfejlesztési Iroda vezetője az eredményhirdetést követően elkészíti a

szerződéstervezetet, és gondoskodik - egyeztetéseket követően - annak megkötéséről. A szerződéseket az érintett iroda vezetőjével és a hivatal jogi referensével ellenjegyezteti.

17.3. Szerződést biztosító mellékkötelezettség

- Késedelmi kötbér: amennyiben a vállalkozó elmulasztja a szerződésben foglalt kötelezettségeinek határidőre történő teljesítését, úgy a megrendelő a szerződésszegésből fakadó egyéb kárrendezésekre vonatkozó igényein túl késedelmi kötbérre jogosult. Mértéke: a megajánlott bruttó vállalkozási díj minimum 0,3 %-a, maximum 15 %-a naponta.
- Minőségi/hibás teljesítési kötbér: ((5-10 %) Ha a vállalkozó hibásan teljesít, megrendelő a hiba kijavításáig minőségi kötbérre jogosult. A minőségi kötbér a késedelmi kötbéren felül érvényesíthető. Mértéke: a megajánlott bruttó vállalkozási díj minimum 0,3 %-a, maximum 15 %-a naponta. Késedelmi, illetve hibás teljesítési kötbér esetén a kötbér alapját és mértékét a szerződésszegéssel érintett szerződési értékhez kell igazítani. Érvényesítése esetén a kötelezett nem mentesül a teljesítési kötelezettség alól.
- Nem-teljesítési kötbér esetén a jogosult a kötbért akkor követelheti, ha a szerződés lehetetlenül vagy a kötelezett felróható késedelme miatt, érdekmúlását bizonyítva elállási joggal élhet. Az érvényesítés esetén teljesítés nem követelhető.
- Kötelező jótállási idő (12 hónap. Ezt meghaladó többletjótállási időtartamra 1 hónapos egységenként tehető ajánlat, pl. 1 év 6 hónap (vagy: 18 hónap), 3 év (vagy: 36 hónap) stb.)

17.4. Ha a versenyztetési eljárás nyertesével a szerződés megkötése a szerződéskötésre nyitva álló határidőben meghiúsul, vagy a szerződés aláírása után a legjobb Pályázó a szerződés létrejöttéhez, vagy hatálybalépéséhez szükséges feltételeket - az előírt módon és időben - nem teljesíti, úgy a kiíró jogosult a soron következő helyre rangsorolt Pályázóval azonos feltételek mellett szerződést kötni, ha a versenyztetési eljárás eredményéről hozott döntéstől számított 3 hónap még nem telt el.

**18. Pályázónak különös figyelmet kell fordítani a jelen Ajánlati Kiírásban foglalt követelményekre és elvárásokra. A Pályázati felhívás dokumentációja a következő dokumentumokat tartalmazza:**

- 18.1. Kőfaragó Ház műszaki leírását (műszaki tervei és azok leírásait). A műszaki leírást a versenyztetési eljárást kezdeményező szervezeti egység adja meg, melynek tartalmáért ezen szervezeti egység vezetője a felelős.
- 18.2. Az érintett vagyonelem értékének megállapítása keretében létrejött értékbecslési megállapítások.

A pályázattal kapcsolatos információkat a 34/588-659 telefonon vagy vagyongazd@tata.hu email címen Bakos Zsolt vagyongazdálkodási ügyintézőtől lehet kérni.

Tata, 2011.02.28.

**Michl József**  
**Polgármester**