

PÁLYÁZATI KIÍRÁS ÉS DOKUMENTÁCIÓ

KECSKEMÉTI „DOMB BEACH” SZABADVÍZI STRAND BÉRLETE

pályázati felhíváshoz

Hírös Sport Nonprofit Kft.

H-6000 Kecskemét, Olimpia utca 1/A.

Tel: + 36 76/500-320

E-mail: titkarsag@hiros-sport.hu

www.hiros-sport.hu



Kecskemét, 2023. november 30.

TARTALOMJEGYZÉK

1. PÁLYÁZATI KIÍRÁS

1.1	A pályázat kiírója és lebonyolítója.....	3
1.2	A pályázat tárgya és célja.....	3
1.3	Pályázaton való részvétel feltétele, pályázatból való kizárás oka.....	3
1.4	A pályázat formája, lebonyolítása	5
1.5	Az ajánlat benyújtásának helye, módja, ideje	5
1.6	Az ajánlat kötelező tartalma.....	6
1.7	A pályázat visszavonása eredménytelenné nyilvánítása.....	7
1.8	Az ajánlatok felbontásának a helye, ideje és módja.....	7
1.9	Az ajánlatok elbírálása.....	7
1.10	Helyszíni szemle menetrendje, a kiírással kapcsolatos kérdések és válaszok.....	8

2. PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

2.1	Előzmények	9
2.2	A strand helyszíne és adottságai	9
2.3	A strand létesítményei és műszaki jellemzőik	11
2.4	Fejlesztésére vonatkozó elvárások	11
2.5	Üzemeltetésére vonatkozó feltételek	12
2.6	Pályázatok értékelésének szempontrendszere	13
2.7	A szerződés alapvető feltételei	15
2.8	További információk	17

Mellékletek:

1. Pályázati adatlap (Felolvasólap)
2. Nyilatkozatminták
3. Tulajdoni lap
4. Átnézeti helyszínrajz
5. TRT kivonat
6. Hatályos engedélyek
7. Fotódokumentáció

1. PÁLYÁZATI KIÍRÁS

1.1 A pályázat kiírója és lebonyolítója

A pályázat kiírója és lebonyolítója a Hírös Sport Szabadidő Létesítményeket Működtető és Szolgáltató Nonprofit Kft. 6000 Kecskemét, Olimpia utca 1/A. (továbbiakban: **kiíró**).

1.2 A pályázat tárgya és célja

A kiíró fejlesztési és üzemeltetési céllal bérbe kívánja adni, a kiíró 1/1 tulajdoni hányadában és üzemeltetésében álló, a Kecskemét, Csabay G. krt. 7. (hrsz. 2376/4) alatti, Benkó Zoltán Szabadidőközpont ún. „DOMB BEACH” szabadvízi strand területét, a területen lévő vendéglátó és kiszolgáló épületekkel, egyéb létesítményekkel (továbbiakban: **strand**).

A kiíró a strandot 15 éves határozott időre adja bérbe.

A bérleti jogviszony tervezett kezdő időpontja: 2024. 04. 01.

Kiíró jelen pályázati felhívással, a strand minőségi fejlesztését és hosszútávú színvonalas működtetését szeretné biztosítani, a legkedvezőbb ajánlatot adó gazdasági szereplő kiválasztásával. Kiíró célja, hogy a következő években - a nyertes pályázóval kötendő szerződés eredményeként - a strand korszerű, változatos szolgáltatásokat nyújtó, színvonalas létesítménnyé váljon.

A kiíró a meghívott vállalkozóktól (vagy a konzorciumban együttműködő vállalkozóktól) olyan pályázatokat vár, amely a strand korszerűsítésére és hosszútávú magas színvonalú üzemeltetésére irányul. Az ideális pályázó beruházásaival igényes és innovatív fejlesztéseket valósít meg, bővíti a szolgáltatások körét, szakmai és vállalkozási tapasztalatával professzionálisan működteti és fenntartja a létesítményt.

A pályázat célja azon vállalkozó (vagy konzorciumban együttműködő vállalkozók) kiválasztása és vele a bérleti szerződés megkötése, aki jelen pályázati kiírás feltételei alapján a legkedvezőbb ajánlatot nyújtja.

1.3 Pályázaton való részvétel feltétele, pályázatból való kizárás oka

Pályázatot nyújthat be az a meghívott pályázó, aki a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet (a továbbiakban együtt: **pályázó**).

A kiíró kizárhatja azokat a pályázókat, akik:

- nem határidőben, megjelölt helyen vagy előírt módon nyújtották be ajánlatukat;

- ajánlata tartalmilag, vagy formailag nem megfelelő;
- az ajánlatában valótlan adatot közölt;
- biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére;

A kiíró kizárja azon pályázót, amely:

- olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton;
- végrehajtási, illetve felszámolási, vagy csőd-, továbbá végelszámolási eljárás alatt áll;
- az adózás rendjéről szóló törvény szerinti, 60 napnál régebben lejárt esedékességű köztartozása van (sem az ajánlat benyújtásakor, sem a szerződéskötéskor);
- az ellenszolgáltatásra irányuló ajánlatát nem egyértelműen határozta meg.

Pályázati óvadék

Kiíró a pályázat benyújtásával egyidejűleg a pályázó által megajánlott első éves bérleti díj összegével (minimum 4.000.000,- Ft + ÁFA) megegyező óvadék megfizetését kéri.

Az óvadékat a Kiíró (OTP Bank) 11732002-20371605-00000000 számú számlájára kell átutalással befizetni.

Az óvadék megfizetése a pályázat érvényességének feltétele. Pályázónak az óvadék megfizetését az ajánlati dokumentációjában hitelt érdemlően bizonyítani kell. Az óvadék megfizetésére kiíró hiánypótlási lehetőségét nem biztosít.

Az óvadék visszafizetésének a módja:

A nyertes pályázó által befizetett óvadék eredeti, teljes összege a bérleti díjba beszámításra kerül.

A második helyen nyertes pályázónak az óvadék eredeti, teljes összege a nyertes pályázó által aláírt szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül kerül visszautalásra.

A további, nem nyertes pályázóknak a pályázat elbírálása után, 15 munkanapon belül kerül visszautalásra a befizetett eredeti, teljes összeg.

A megfizetett óvadék valamennyi Pályázónak 15 munkanapon belül visszajár abban az esetben is, amennyiben kiíró a jelen pályázati eljárást bármely okból eredménytelené nyilvánítja.

Nem jár vissza a biztosíték abban esetben, ha a Pályázó a pályázatától az ajánlati kööttség ideje alatt eláll, azt visszavonja, vagy a nyertes, illetve a második helyen nyertes Pályázónak, ha a szerződés megkötése neki felrőható okból hiúsul meg.

Kiíró a befizetett óvadék összege után kamatot nem fizet.

1.4 A pályázat formája és lebonyolítása

Kiíró a pályázatot zártkörű (meghívásos) formában bonyolítja le.

- Pályázónak az eljárás első fordulójában, az 1.6. pontban meghatározott tartalmú ajánlatot kell benyújtani, a 1.5. pontban megadott módon és határidőben.
- Érvényes az ajánlat, ha mind tartalmi, mind formai követelményeket tekintve megfelel jelen kiírásban és a Pályázati Dokumentációban foglaltaknak.
- A kiíró kiegészítő tájékoztatásra egy alkalommal biztosít lehetőséget a 1.5. pontban megadott módon és határidőben.
- Kiíró az érvényes ajánlatokat a Pályázati Dokumentáció 2.6 pontjában meghatározott értékelési szempontrendszer szerint bírálja el.
- Kiíró a pályázat elbírálása során élhet annak a lehetőségével, hogy az ajánlat végleges elbírálásához, a pályázat tartalmával kapcsolatban több információt, pontosítást, kiegészítést kérjen.
- A kérdést és az érintett pályázó által arra adott választ írásban kell rögzíteni. Sem a kérdés, sem pedig a válasz nem eredményezheti a bírálati szempontokra adott ajánlati elemek, vállalások, lényeges állítások megváltoztatását, kizárólag az értelmezést szolgálhatja.
- Abban az esetben, ha a Kiíró/Pályázó azt a bírálat során indokoltnak tartja, a pályázatok elbírálása során tárgyalást tarthat. Az esetleges tárgyalásról a Kiíró a feleknek a tárgyalást megelőző legalább 5 munkanappal korábban „Tárgyalási meghívót” küld.
- A nyertes pályázóval az ajánlati kötöttség időtartamán belül a Hírös Sport Nonprofit Kft. bérleti szerződést köt.

1.5 Az ajánlat benyújtásának helye, módja, ideje

Az ajánlat benyújtható postai/futárszolgálat úton a Hírös Sport Nonprofit Kft. (6000 Kecskemét, Olimpia utca 1/A.) részére vagy személyesen az ügyvezetői titkárságon.

Az ajánlatokat érvényesen benyújtani, zárt borítékban „DOMB BEACH” jellegével lehet. A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét, valamint „Nem bontható fel az ajánlattételi határidő lejárta előtt!”

Az ajánlatot 1 eredeti és 2 másolati és egy elektronikus adathordozón rögzített példányban kell benyújtani. A pályázat eredeti példányát olyan módon kell összefűzni, hogy ahhoz iratot sérülésmentesen hozzá ne lehessen csatolni, vagy abból eltávolítani.

Az ajánlatokat magyar nyelven lehet benyújtani, az idegen nyelvű dokumentumot a kiíró nem veszi figyelembe.

Az ajánlatok benyújtási határideje az ajánlattételi határidő: 2024. január 30. 12 óra

Az ajánlat beérkezésekor az átvétel pontos időpontját az ajánlatot tartalmazó borítékon fel kell tüntetni.

Pályázónak a beadási határidő lejártától számított 60. napig ajánlati kötöttséget kell vállalnia az ajánlatára.

1.6 Az ajánlat kötelező tartalma

Pályázónak a pályázat 1. fordulójában az alábbi dokumentumokat kell benyújtani:

- **Pályázati adatlap (1. melléklet)**

mely tartalmazza:

- a pályázó azonosító adatait;

- **Ajánlati dokumentáció**

mely tartalmazza:

- a pályázó bemutatkozását, eddigi tevékenységének ismertetését;
- a terület hasznosítására vonatkozó elképzelések bemutatását;
- a strand fejlesztésére vonatkozó elképzelések bemutatását, fejlesztési koncepciótervet; (Legalább koncepcióleírás illusztrációkkal. Koncepció szintű műszaki tervdokumentáció és látványterv benyújtása lehetséges, de nem kötelező.);
- az építési beruházások és felújítások műszaki tartalmát, megvalósításuk ütemtervét;
- a tervezett szolgáltatások ismertetését, bevezetésük ütemtervét;
- a strand üzemeltetésére vonatkozó tervek ismertetését, üzemeltetési tervet, (nyitvatartási idő, rendezvények gyakorisága, elő és utószezonni működtetés, kapcsolódó nyári-téli karbantartás stb.)
- strand működtetésének üzleti tervét, a tervezett kiadások és bevételek bemutatásával.

Az üzleti terv elvárt fejezetei a következők:

1. bevezető,
2. összefoglaló,
3. iparágelemzés,
4. a vállalkozás bemutatása,
5. működési terv,
6. marketing terv,
7. szervezeti terv,
8. kockázatbecslés,
9. pénzügyi terv (eredménykimutatás-terv, mérleg-terv, cash-flow terv)

- Jogi személy esetén 30 napnál nem régebbi hiteles kivonatot cégnyilvántartásba, egyéb nyilvántartásba bejegyzett adatairól vagy annak hitelesített másolatát, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát vagy annak hitelesített másolatát;
- Átlátható szervezet esetén cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatot az Nvtv. 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről; (2.1 melléklet)
- A pályázó nyilatkozatát a kizáró okokról; (2.2 melléklet)

- A pályázó egyéb nyilatkozatait (2.3 melléklet)
 - a pályázati feltételek elfogadásáról;
 - a pályázat tartalmának hitelességéről;
 - a vállalt szolgáltatások és kötelezettségek megvalósíthatóságáról;
 - az ajánlati kötöttség vállalásáról;
 - személyes adatkezeléshez való hozzájárulásról;
 - a bérlemény hasznosításáról;
- A pályázó nyilatkozatát a pályázatában meghatározott beruházás fedezetének biztosítási módjáról (2.4 melléklet).

1.7 A pályázat visszavonása, eredménytelenné nyilvánítása

Kiíró fenntartja a jogot a pályázati felhívás, pályázati határidő előtti indoklás nélküli visszavonására, illetve a pályázat indokolás nélküli eredménytelenné nyilvánítására.

Kiíró fenntartja a jogot, hogy nyertes pályázó visszalépése esetén, a soron következő helyezettel kössön szerződést.

Kiíró fenntartja a jogot új pályázat kiírására.

1.8 Az ajánlatok felbontásának helye, ideje, módja

Az ajánlatok felbontásának helye: **Hírös Sport Nonprofit Kft. székhelye** (6000 Kecskemét, Olimpia utca 1/A.), **1. emeleti tárgyaló**

A pályázati ajánlatok felbontásának ideje: **2024. január 31. 10 óra**

Az ajánlatok bontása nyilvánosan történik, az ajánlatokat mellékleteivel együtt bírálati sorszámmal kell ellátni.

A pályázatok felbontásán jelen lehetnek: a pályázó képviselője, vagy megbízottja, és a kiíró által kijelölt a pályázat lebonyolításában részt vevő személyek.

Az ajánlatok nyilvános bontásakor a jelenlévőkkel ismertetni kell az ajánlattevők nevét, lakóhelyét vagy székhelyét, az ajánlatok lényeges tartalmát azon adatok kivételével, melyek nyilvánosságra hozatalát a pályázó megtiltotta. A pályázó nem tilthatja meg a nevének, lakóhelyének vagy székhelyének, az ajánlott ellenszolgáltatásának a nyilvánosságra hozatalát. Az ajánlatok bontásáról, valamint ismertetéséről jegyzőkönyv készül.

1.9 Az ajánlatok elbírálása

Az elbírálás ideje:

A pályázat és az egyes ajánlatok elbírálására az ajánlati kötöttség időtartamán belül kerül sor.

Bíráló bizottság összetétele:

1. Tag: Hírös Sport Nonprofit Kft. ügyvezető
2. Tag: Hírös Sport Nonprofit Kft. cégvezető

3. Tag: Hírös Sport Nonprofit Kft. gazdasági igazgató

4. Tag: Hírös Sport Nonprofit Kft. műszaki igazgató

Az elbírálásra jogosult:

A pályázat eredményességéről, vagy eredménytelenségéről, a benyújtott ajánlatok érvényességéről, az ajánlatok sorrendjéről, elbírálásáról a kiíró dönt.

A kiíró a benyújtott ajánlatokat a Pályázati Dokumentáció 2.6 pontjában meghatározott értékelési szempontrendszer szerint értékeli.

Az eredményhirdetés módja:

A pályázókat a döntést követően kiíró írásban értesíti az elbírálás eredményéről.

1.10 Helyszíni szemle menetrendje, a kiírással kapcsolatos kérdések és válaszok

Helyszíni szemle időpontjai:

A kiíró 2024. január 8. napon 10 órai kezdettel helyszíni szemlét tart.

Találkozó: „DOMB BEACH” Csabay Géza krt-i jegypénztáránál

Kiírással kapcsolatos kérdések és válaszok:

A pályázaton résztvevők kérdéseikkel 2024. január 15-ig fordulhatnak a pályázat kiírójához, az alábbi elérhetőségen:

Név: Farkasné Gál Mónika

E-mail: gal.monika@hiros-sport.hu

Tel: 06-20-4305-690

A válaszadás határideje: 2024. január 19.

2. PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

2.1 Előzmények

A kiíró Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló nonprofit gazdasági társasága. Fő tevékenysége a városi sport- és szabadidős létesítmények fenntartása, üzemeltetése, a létesítményekhez kötődő sportesemények és rendezvények szervezése, koordinálása.

A társaság tulajdonában és kezelésében lévő Benkó Zoltán Szabadidőközpont Kecskemét leglátogatottabb szabadidős létesítménye, a turisztikai szempontból érintett kecskeméti intézmények között a második legmagasabb látogatószámmal rendelkezik.

A pályázati kiírással érintett „DOMB BEACH” szabadvízi strand a szabadidőközpont önálló egysége, melyet a kiíró külső vállalkozások bevonásával működtet több mint egy évtizede. A terület bérlői a szabadvízi strand mellett, wakeboard pályát üzemeltettek és sikeres rendezvényeket szerveztek.

A strand területén belül a wakeboard pályához tartozó területrészt és létesítményeket jelenleg külön bérleti szerződés keretében üzemeltetik 2024. szeptember 30. napjáig. 2025-től a wakeboard pálya a strand kijelölt területéről elköltözik, a 4. melléklet Átnézeti helyszínrajzon megjelölt helyre.

Nyertes pályázónak biztosítania kell, hogy a meglévő wakeboard pályát és a hozzá tartozó kiszolgáló létesítményeket a 2024. évi szezonban a wakeboard pálya bérlője a bérleti szerződése szerint üzemeltetni tudja.

A wakeboard pálya bérleti szerződés lejártával (2024. szeptember 30-ai lejáratot követő 2025. évben kezdődő szezon), nyertes pályázó a jelenlegi wakeboard pályához tartozó strand területeket (móló, stég, bal oldali vízpart stb.) is hasznosíthatja.

Kiíró a pályázóktól a fejlesztések ütemezését elsősorban 2025-től várja el. Kiíró hozzájárul, hogy nyertes pályázó 2024. évi szezonban a strandot még a jelenlegi formában üzemeltesse, és a pályázatában vállalt fejlesztéseket 2025-től valósítsa meg. Kiíró előnyben részesíti azt a pályázót, aki tervezett fejlesztések nagy részét egy időben – lehetőség szerint a 2025. évi szezonra – megvalósítja.

2.2 A strand helyszíne és adottságai

A Benkó Zoltán Szabadidőközpont Kecskemét Csabay Géza krt. — Nyíri út – III. Béla krt. - Lajosmizse-Kecskeméti vasútvonal által határolt területen belül helyezkedik el, Kecskemét egyik legnépesebb városrészének a Széchenyivárosnak a szomszédságában.

A szabadidőközpont 174 hektáros füves-fás parkja egy csodálatos természeti környezet a városon belül, 36.000 négyzetméter vízfelülettel és mintegy 385.000 négyzetméter erdővel és nagyobb

kiterjedésű gyepes rendezvényterülettel is rendelkezik. A mesterséges kialakítású tó Kecskemét térségének legnagyobb kiterjedésű állóvize, rendeltetése elsődlegesen a lehulló csapadék befogadása volt, de 1986 óta rekreációs célból is hasznosítják. A pihenésre, kikapcsolódásra vágyók sportolhatnak, kirándulhatnak, horgászhatnak, vagy épp strandolhatnak a területen, valamint számos szervezett sport, családi és zenés rendezvényen is részt lehet venni.

A szabadidőközpont és ezen belül a szabadstrand adottságait figyelembe véve a jelenleginél lényegesen nagyobb hasznosítási potenciállal rendelkezik, ezért Kecskemét településfejlesztési stratégiai céljaival összhangban, kiíró a következő években a terület intenzívebb rekreációs és turisztikai fejlesztését tervezi. Uniós és hazai pályázati források felhasználásával, önkormányzati támogatással, valamint külső vállalkozások bevonásával jelentős infrastrukturális és szolgáltatás fejlesztéseket kíván megvalósítani (pl. horgászturizmus fejlesztése, nagyszabású játszótér fejlesztés, vendéglátási szolgáltatásbővítés).

A szabadvízi strand a szabadidőközpont déli részén található, kerítéssel határolt, zárt területen belül helyezkedik el. A Csabay Géza krt. felől önálló személy és üzemi bejárattal rendelkezik, a vendég bejárata a szabadstrand látogatói számára is igénybe vehető, közforgalmú parkolóból közelíthető meg. A vendégforgalmi bejáratnál jegypénztár épület található.

A strand kijelölt területe a 2376/4 hrsz-ú ingatlanon helyezkedik el, területe 18.200 m² (vízfelület nélkül). A kijelölt terület a 4. melléklet Átnézeti helyszínrajzon látható.

Településrendezési vonatkozásban az ingatlan K-Sp övezeti besorolású, különleges beépítésre szánt, sportolási, szabadidős turisztikai célra szánt területen van.

- K-Sp-0115 - kialakult telek méret
- szabadon álló beépítési mód
 - megengedett beépítettség 10%
 - megengedett legnagyobb épületmagasság 9,5 m

A strand összközműves, víz, villany, szennyvíz rendelkezésre áll, öntözési lehetőség biztosítható.

A strand a természetes fürdővizek minőségi követelményeiről, valamint a természetes fürdőhelyek kijelöléséről és üzemeltetéséről szóló 78/2008. (IV. 3.) Korm. rendelet alapján, fürdőzési célra engedélyezett víz és hozzá tartozó vízparti területként nyilvántartott. A strand jelenleg engedélyezett egyidejű befogadóképessége 1000 fő.

A strand területén jelenleg,

- 130 m hosszú 30 széles homokos vízpart és kijelölt fürdőhely;
- melegkonyhas büfé épület és fogyasztóterasz;
- illemhely épület;
- üzemen kívüli vízicsúszda;
- üzemen kívüli pancsolómedence;
- gyermekjátszótér;

- kültéri zuhanyzók;
- füves és árnyékos pihenőterületek;
- strandröplabda pálya;
- móló és stég;
- wakeboard/vízisí pálya található.

A wakeboard pálya és a hozzá tartozó létesítmények a pályát jelenleg üzemeltető bérlő tulajdonában, a strand egyéb létesítményei kivéve a játszótéri eszközöket a kiíró tulajdonában vannak.

A strand területétől délnyugatra rendezvényter található büfé épülettel. E terület nem része jelen pályázatnak, de eseti rendezvényekre a strand bérlője hasznosíthatja külön megállapodás alapján.

2.3 A strand létesítményei és műszaki jellemzőik

A strandot és főbb létesítményeit az 1980-as években alakították ki, az építmények többségének műszaki állapota a kor színvonalát tükrözi. Az elmúlt években lokális fejlesztések történtek, de átfogó korszerűsítésre, a mai igényeket kielégítő felújításra nem került sor. A strand létesítményei és berendezései esztétikai és használhatósági szempontból többségében elavultak, és az elvégzett fejlesztések is különböző építészeti arculattal és színvonallal készültek.

Létesítmények:

	Létesítmény	Méret/ Menny.		Helyiségek/Felszereltség	Szerkezet	Állapot
1.	Büfé	73	m2	Büfétér Raktár 2db Közlekedő Öltöző-WC-zuhanyzó	falazott szerkezet lapostető tetőterasszal vakolt festett homlokzat	felújításra szorul
2.	Szabadtéri fogyasztótér	400	m2		festett beton felület nyers beton felület kavics felület	elavult
3.	Vízicsúszda	1	db	-	festett acél tartószerkezet, műanyag csúszdatest	elavult, üzemen kívül
4.	Illemhely épület	50	m2	női WC-k, kézmosók férfi WC-k, kézmosók	falazott szerkezet magastető cserépfedéssel vakolt festett homlokzat	felújításra szorul
5.	Pancsoló medence	145	m2	-	nyersbeton medencefal, kerámia burkolatú aljzat	elavult, üzemen kívül
6.	Kültéri zuhanyzók	4	db	három állásos zuhanyzó egységek	festett beton zuhanytálca, festett acél zuhanyállások	felújításra szorul
7.	Szabadtéri öltözők			-	acél vázszerkezet, ponyva térelhatároló	megfelelő

8.	Gyermekjátszótér	1	db	kétülékes hinta állvány csúszdás mászóka	homokos ütéscsillapó fa játzóeszközök	megfelelő
9.	Strandröplabda pálya	2	db		homokos pályafelület	megfelelő
10.	Móló és stég	400	m2		vasbeton szerkezet, beton burkolat, fa korlát	felújításra szorul
11.	Járda és térburkolatok aszfalt és beton térkő	kb. 600 kb. 300	m2 m2		aszfalt térkő burkolatok	részben megfelelő, felújítandó
12.	Homokos vízpart	kb. 3.130	m2			megfelelő
13.	Zöldterületek	kb. 12.000	m2		füves területek árnyékos fás területek	megújítandó

A vízcúszda a többi létesítményhez hasonlóan 35-40 éve épült, az üzemeltetéséhez szükséges minősítéssel jelenleg nem rendelkezik. Az egyes szórakoztatási célú berendezések, létesítmények és ideiglenes szerkezetek, valamint szórakozási célú sporteszközök biztonságosságáról 24/2020. (VII. 3.) ITM rendelet szerint, a 10 év élettartamot meghaladó berendezés esetén tervezetten teljes körű szerkezeti felújítást kell végezni a minősítés megszerzéséhez és a csúszda üzemeltetéséhez.

A pancsoló medence vízgépészeti rendszere teljes egészében elbontásra került, eredeti funkciójának visszaállítása nem célszerű. Javasolt a medence szerkezet más funkcióra történő hasznosítása ill. a teljes elbontása.

A strand területén belül a wakeboard pályához tartozó területrészt és létesítményeket jelenleg külön bérleti szerződés keretében üzemeltetik 2024. szeptember 30. napjáig. A szerződés alapján a vízfelületen lévő pályaelemek, valamint a kapcsolódó építmények (mólón és stégen lévő épületek, építmények) a bérlő tulajdonát képezik.

A bérleti szerződés lejártával a jelenlegi bérlő a strand területén az eredeti állapotot helyreállítja, a wakeboard pálya strand területtel érintett szakaszát és kiszolgáló létesítményeket 2024. év végéig elbontja.

2.4 Fejlesztésekre vonatkozó elvárások

Kiíró jelen pályázattal kívánja biztosítani, hogy a strand a mai igényeket kielégítő, minőségi szabadidő eltöltésére alkalmas, turisztikai vonzerőt is képező, igényes szolgáltatást nyújtó létesítménnyé váljon. A pályázatnak a strand korszerűsítési és üzemeltetési koncepciójának bemutatására kell irányulnia, alapvető cél a terület rekreációs és közösségi használatának erősítése, a fenntartható működtetés megtervezése.

Kiíró a pályázóktól elvárja a szabadvízi strand funkció megtartását, de lehetőséget ad arra, hogy e funkcióval összeegyeztethető, egyéb sport, rekreációs és szórakozási célú hasznosítás is megvalósulhasson.

Kiíró pályázótól a strand terület átfogó hasznosítására vár javaslatokat – az átmeneti 2024-es évet kivéve – a 2025. évi szezon kezdetétől az egységes szolgáltatási és építészeti-műszaki színvonal megteremtése érdekében.

A koncepció elkészítése során pályázónak teljességgel figyelembe kell venni településrendezési és üzemeltetési előírásokat, vonatkozó jogszabályokat. A pályázó saját felelőssége, hogy pályázatát a vonatkozó jogszabályok teljes körű megismerésével, a városi főépítész szakmai állásfoglalásának figyelembevételével készítse el, megvalósítható és fenntartható fejlesztési és üzemeltetési tervet készítsen.

Kiíró elvárása, hogy nyertes pályázó tervezett fejlesztéseit, a szabadidőközpont jelenleg formálódó építészeti - tájépítészeti arculathoz, műszaki színvonalhoz illeszkedően valósítsa meg. Általános igény, az egyszerű, letisztult formavilág és minőségi anyagok alkalmazása, a nem hivalkodó, természeti környezetbe illő, azzal harmonikus egységet képező megoldások megtalálása.

Kiíró várja a meglévő létesítmények műszaki és esztétikai színvonalának emelését, további funkciók kialakítását, valamint előnyben részesíti az egyedülálló, innovatív ötleteket, a fenntarthatósági és környezeti szempontokat is figyelembe vevő műszaki megoldásokat.

Pályázó a pályázatában a fejlesztések és a szolgáltatások tartalmát szabadon határozhatja meg, de az elbírálásnál előnyt jelent, ha pályázó vállalja a meglévő alpinfrastrukturális létesítmények fejlesztését:

- a mosdó épület higiéniés, műszaki, esztétikai korszerűsítését, akadálymentes illemhely és pelenkázó létesítését;
- a vendéglátás infrastruktúrájának fejlesztését, büfé épület és fogyasztóteraszok felújítását;
- a csúszda felújítását vagy átépítését;
- a pancsoló medence elbontását vagy átépítését más funkcióra;
- zöldterület megújítását;
- a móló és stég felújítását;
- a kültéri zuhanyzók felújítását;
- közműfelújítást;
- járdafelújítást.

A nyertes pályázó fent felsorolt létesítményeken és a strand egyéb alap infrastruktúráján építési beruházásai és/vagy felújításai a bérleti szerződés 15 éves lejáratakor költségtérítés nélkül a kiíró tulajdonába kerül, kivéve azt az esetet, ha a Felek a bérleti időszak alatt egymással közös megegyezés keretében elszámolnak.

A strand alap infrastruktúrájának jelenlegi műszaki állapota jelentősebb beruházást, felújítást igényel. Ennek ismeretében kiíró ezen építési beruházások és felújításokban, a megajánlott bérleti díj terhére részt vállal a 2.7 pontban meghatározottak szerint.

Nyertes pályázó egyéb funkcionális és szolgáltatás bővítéshez (pl. vízisport, aktív sportos strandélet fejlesztései) kapcsolódó építési és eszköz beruházásai a nyertes pályázó tulajdonában maradnak, melyhez a szükséges területet használatot kiíró - a bérleti díj ellenében - biztosítja. A bérleti szerződés lejártával ezen építményeket és ingóságokat nyertes pályázó a bérleményről eltávolítja, az eredeti állapotot helyreállítja vagy - külön megállapodás esetén - költségtérítés ellenében átadja bérbeadó részére. **Kiíró a beruházási területen tulajdoni és földhasználati jogot nem ad. A pályázatában szereplő a fejlesztéseket - kivéve a 2.7 pontban szerint finanszírozott alapinfrastrukturális beruházásokat, fejlesztéseket - nyertes ajánlattevő a kiíró előzetes írásbeli hozzájárulását követően saját költségére és kockázatára végzi el.**

Nyertes ajánlattevőnek a szerződéskötést követően, be kell mutatnia a beruházások részletes műszaki tartalmát/terveit, amelyet kiírónak és - jelentősebb beruházás esetén - a városi főépítésznek is jóvá kell hagynia. Nyertes pályázó köteles az építési beruházást a jóváhagyott tervdokumentáció szerint kivitelezni.

Építési engedély köteles tevékenység esetén, nyertes pályázó feladata az engedélyezési tervek elkészítése, illetve a beruházás engedélyeztetése, valamint az elkészült létesítmény használatba vételi engedélyének a megszerzése.

2.5 Üzemeltetésére vonatkozó feltételek

A bérlemény kizárólag jelen pályázati kiírásban meghatározott célra hasznosítható, a területen sport, szabadidő, szórakozási és turisztikai funkciók üzemeltethetők.

Nyertes pályázónak a bérleményt a 6. mellékletben csatolt hatályos vízjogi üzemeltetési és fürdővíz profil megállapítására vonatkozó engedély alapján, a vonatkozó jogszabályok és előírások szerint kell üzemeltetni.

Az egyéb szükséges létesítési és működési hatósági és egyéb engedélyeket nyertes pályázónak kell beszerezni.

A strand üzemeltetését és a szolgáltatásokat minimálisan a nyári idény időszakában (június 1-től augusztus 31. között, 9-19.00 órai időszakban) kell biztosítani.

A belépődíját és az egyéb, a tevékenységhez kapcsolódó szolgáltatási díjakat nyertes pályázó szabadon határozhatja meg.

Kiíró nyertes pályázó részére közüzemi szolgáltatást biztosít. A közüzemi díjakat almérő órákkal mért fogyasztás szerint, nyertes pályázó fizeti.

Kiíró a strand létesítményeinek helyiségeit megállapodás szerint kiürített állapotban adja át nyertes pályázó részére.

Nyertes pályázónak a működéshez szükséges eszközöket, berendezéseket, felszereléseket saját költségén kell beszerezni.

A bérleményt és a bérelt vagyontárgyakat rendeltetésszerűen kell használni, hasznosítani, továbbá azokat a saját költségén a jókarbantartási kötelezettség körében és a jogazda felelősségével kell a mindenkori jogszabályi és piaci elvárásoknak megfelelően karbantartani.

Pályázónak az üzemeltetési tervben be kell mutatnia:

- a szabadstrand területén üzemeltetendő létesítményeket és funkcióit;
- tervezett szezonális nyitvatartást, elő és utószezon nyitvatartását, esetleges szezonon kívüli hasznosítást;
- tervezett állandó és időszakos szolgáltatások ismertetését;
- tervezett rendszeres és eseti rendezvények ismertetését;
- üzemvitelre vonatkozó ismertetést (foglalkoztatottak tervezett létszáma munkaköre)
- fenntartásra vonatkozó ismertetést (takarítás, zöldfelület kezelés, hibaelhárítás, karbantartás);
- biztonságtechnika és egészségvédelem ismertetését;
- házirendben rögzítendő legfontosabb szabályozást;
- minőségbiztosítást;

2.6 Pályázatok értékelésének szempontrendszere

Értékelhető a pályázat amennyiben:

A pályázat illeszkedik a felhívás céljaihoz, a pályázat tartalmilag és formailag megfelel a pályázati kiírás és dokumentáció feltételrendszerének.

Az értékelés szempontrendszere:

	Elérhető pontszám
I. FEJLESZTÉSI ÉS SZOLGÁLTATÁSI KONCEPCIÓ SZINVONALA	50
- beruházások nagyságrendje minősége;	
- esztétika (egységes építészeti arculat);	
- innováció (ötletesség, egyediség, fenntarthatóság);	
- funkcionális és szolgáltatási fejlesztés	
- megvalósíthatóság;	
II. ÜZEMELTETÉS SZAKMAI ÉS GAZDASÁGI MEGALAPOZOTTSÁGA	25
- üzemeltetési terv (színvonalas és biztonságos működés feltételei);	
- szakmai alkalmasság;	
- üzleti terv (fenntarthatóság, működtetés pénzügyi feltételei);	

III. BÉRLETI DÍJ	25

ÖSSZESEN:	100

Az I. és II. szempontok értékelését a bíráló bizottság végzi, az értékarányosítás módszer alkalmazásával. Kiíró a pályázatokat az I. és II. szempontok tekintetében rangsorolja. Maximális pontot a legkedvezőbb tartamú pályázat kapja, a többi pályázat pontszámát a bíráló bizottság határozza meg a legkedvezőbb tartalmi elemhez viszonyítva.

A III. BÉRLETI DÍJ tekintetében, a legmagasabb ajánlat minősül a legkedvezőbbnek, az kap legmagasabb pontot a többi arányosan kevesebbet, a következő képlet szerint:

$$P = D/D_{\max} * P_{\max}$$

ahol

P – számított pontszám

D – megajánlott bérleti díj összege

D_{max} – a megajánlott legmagasabb bérleti díj összege

P_{max} – elérhető pontszám

Legkedvezőbb ajánlatnak az összességében legmagasabb pontszámot elért pályázat minősül.

A pályázatok elbírálása során kiíró él azzal a jogával, hogy a pályázat teljesíthetőségét megvizsgálja, és túlzó vagy lehetetlen vállalás esetén a pályázatot érvénytelennek nyilvánítja.

2.7 A szerződés alapvető feltételei

Az ellenszolgáltatás feltételei:

A kiíró a bérleményért elvárt, bérleti díjat **2024. évre minimum 4.000.000,- Ft + Áfa, 2025. évtől minimum 8.000.000,- Ft+Áfa/év** összegben határozza meg. **A fent megjelölt összegeknél alacsonyabb megajánlás érvénytelen ajánlatot eredményez!** A bérleti díj évente, az infláció mértékével emelkedik. (Az infláció mértékének számítási alapja a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztási árindex emelkedésének mértéke, melyet leghamarabb 2026.01.01-től érvényesítünk.)

A befizetett bérleti díj terhére Kiíró részt vállal az alap infrastrukturális beruházások, felújítások elvégzésében az alábbiak szerint:

- Kiíró 2024. évben az éves bérleti díj 100 %-át, míg 2025. évtől a bérleti jogviszony végéig, az éves bérleti díj 50%-át a nyertes pályázóval egyeztetett és elfogadott alapinfrastrukturális beruházásra, felújításra fordítja. E beruházást, felújítást kiíró végezteti el - a már beérkezett, adott évi bérleti díj terhére - a nyertes pályázóval kölcsönösen elfogadott műszaki tartalom és ütemezés szerint.
- Kiíró lehetőséget ad nyertes pályázó részére, hogy 2025. évtől legalább 3 év, de legfeljebb 10 év megajánlott bérleti díját egy összegben Kiíró részére megfizesse. Kiíró ezen többéves bérleti díj 50 %-át a nyertes pályázóval egyeztetett és elfogadott alapinfrastrukturális

beruházásra, felújításra fordítja. E beruházást, felújítást kiíró végezteti el - a beérkezett, 3-10 éves bérleti díj terhére - nyertes pályázóval a kölcsönösen elfogadott műszaki tartalom és ütemezés szerint.

2.8 További információk

Üzleti titok

A Pályázó a pályázatában elkülönített módon elhelyezett, üzleti titkot (ideértve a védett ismeretet is) (2018. évi LIV. tv.) tartalmazó iratok nyilvánosságra hozatalát megtilthatja. Az üzleti titkot tartalmazó irat kizárólag olyan információkat tartalmazhat, amelyek nyilvánosságra hozatala a gazdasági szereplő üzleti tevékenysége szempontjából aránytalan sérelmet okozna.

A pályázó nem tilthatja meg nevének, címének (székhelyének, lakóhelyének), valamint olyan ténynek, információnak, megoldásnak vagy adatnak a nyilvánosságra hozatalát, amelyek a jelen pályázatban az értékelési szempont alapján értékelésre kerülnek.

Biztosítás

Nyertes Pályázó köteles teljes körű vagyoni/ kár és teljes körű felelősségbiztosítást kötni a bérleményre. A biztosítást a szerződés aláírását követően azonnal, de legfeljebb 3 munkanapon belül meg kell kötni. A biztosítás meg nem kötése azonnali felmondási ok!

Alvállalkozó igénybevétele

Kiíró Alvállalkozó igénybevétele lehetővé teszi nyertes pályázó részére, azzal, hogy az alvállalkozó sem állhat a fent felsorolt kizáró okok hatálya alatt.

Adatkezelés

A Kiíró a jelentkezés során megadott személyes adatokat az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendelet (továbbiakban Rendelet) előírásainak megfelelően kezeli. A pályázó (érintett) a személyes adatai megadásával önkéntesen hozzájárul ahhoz, hogy az adatait a Kiíró, mint Adatkezelő a Rendelet és a www.hiros-sport.hu honlapon megtekinthető Adatkezelési tájékoztatóban írtak szerint kezelje.

Kecskemét, 2023. november 30.

Kispál Balázs
ügyvezető
Hírös Sport Nonprofit Kft.
<kiíró>