



Szántód Község Polgármesterétől
8622 Szántód, Iskola u. 9.
Tel.: 84/347-685
e-mail: hivatal@szantod.hu

MEGHÍVÓ

Szántód Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. március 10.-én (hétfőn) 8.00 órakor

tartandó rendkívüli nyilvános ülésére.

Helyszín: Szántód Községháza Szántód, Iskola u. 9.

NAPIREND:

- 1.) Szántód, 885/2/hrs.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítására érkezett pályázatok bírálata
Előadó: Vizvári Attila polgármester

Szántód, 2025. március 7.

Tisztelettel:




Vizvári Attila
polgármester

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Szántód Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. március 10.** napján megtartott rendkívüli nyilvános testületi üléséről.

Az ülés helye: Szántód, Iskola u. 9.

Megjelent érdeklődők száma: 6 fő

Jelen vannak: Vizvári Attila polgármester, Németh Zoltán alpolgármester, dr. Aratóné Nagy Ágnes, Mucza Milán, Várszegi Balázs képviselők, dr. Töröcsik Gabriella jegyző, Magyar Szilvia vezető-főtanácsos, jegyzőkönyvvezető.

Vizvári Attila polgármester: Köszönti a testületi ülésen megjelent képviselőket, a közös hivatal munkatársait, valamint a lakossági érdeklődőket. Megállapítja, hogy a rendkívüli ülés szabályosan lett összehívva, a képviselő-testület 5 tagjából 5 fő jelen van, a testület határozatképes, az ülést megnyitja. Javasolja a meghirdetett napirend elfogadását. Aki az ismertetett napirend tárgyalását elfogadja, kéri, kézfelemeléssel szavazzon.

A képviselő-testület – a szavazásban részt vesz 5 képviselő - 5 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozza:

Szántód Község Önkormányzata Képviselő-testületének 48/2025.(III.10.) Kt. határozata

Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. március 10.-i rendkívüli nyilvános testületi ülésen az alábbi napirendet tárgyalja:

- 1.) Szántód, 885/2/hrszt.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítására érkezett pályázatok bírálata

Felelős: Vizvári Attila polgármester

Határidő: azonnal

Napirend tárgyalása:

- 1.) Szántód, 885/2/hrszt.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítására érkezett pályázatok bírálata

Előadó: Vizvári Attila polgármester

Az előterjesztés a jegyzőkönyvhöz csatolva.

Vizvári Attila polgármester: Egyetlen napirendi pontot tárgyalnak, bízunk benne, hogy eredményes döntés születik. Röviden összefoglalja az előzményeket. Önkormányzatuk pályázatot írt ki a 885/2 hrszt.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítására. Négy pályázat érkezett, 2025. február 27-én a Képviselő-testület érvényesnek minősítette a beérkezett pályázatokat, valamint azt is megállapította, hogy két azonos összegű kereskedelmi ajánlatot tartalmazó pályázatot nyújtottak be, Nemes Krisztián és a Lucky Beach Kft. egyaránt 400.000 Ft/hó értékben. Ennek ismeretében úgy döntött a Képviselő-testület, hogy licitárgyalást ír ki, amelyre minden ajánlattevőt meghívtunk. A licitárgyalás március 5.-én megtörtént. A négy pályázó közül, három pályázó megjelent, ismerteti az eredményt: 450.730 Ft/hó bérleti díj értékű ajánlat született, melyet két pályázó adott: Nemes Krisztián és a Morning Wave Kft. Mindenki megkapta az írásos előterjesztést. Ezzel kapcsolatban van-e valakinek kérdése? Észrevétele?

dr. Aratóné Nagy Ágnes képviselő: Benyújtott írásban egy javaslatot tegnap a polgármester úrnak és a képviselőknek címezve e-mailen.

Vizvári Attila polgármester: Megkéri a képviselőt, hogy olvassa fel a benyújtott írásbeli javaslatát.

Magyar Szilvia vezető főtanácsos: Megkérdezi a képviselőt, mikor küldte pontosan?

dr. Aratóné Nagy Ágnes képviselő: Pénteken kapta meg az írásos előterjesztést és a rendkívüli ülés meghívóját. Erre válaszul küldte vasárnap a módosító javaslatot.

Vizvári Attila polgármester: Mivel nem olvasták, kéri, hogy ismertesse a benyújtott módosító indítványt.

dr. Aratóné Nagy Ágnes képviselő: A kialakult helyzetre tekintettel a legfontosabb az, hogy jogszerűen és törvényesen járjunk el. A licitárgyalást megelőzően szintén ugyanez a helyzet volt, hogy két pályázó árban ugyanannyi megajánlást tett, viszont az összességében legelőnyösebb ajánlatot kell kiválasztanunk, ez volt a bírálati szempont. Ezért döntöttünk úgy, hogy mindenkit meghívunk a licitárgyalásra, mert azt a tájékoztatást kaptuk, hogy a szakmai anyag alapján nem lehet döntést hozni, mert valakinek ez a preferenciája, van, akinek más. Nem homogén, a bírálati szempontok nincsenek úgy kidolgozva, amely alapján törvényesen és jogszerűen döntést lehet hozni. Ezért döntöttünk a licitárgyalásról, ahol szintén az a helyzet állt elő, hogy két ugyanolyan ajánlatot kaptunk. Emiatt úgy gondolja, mivel a licitárgyalás előtt ugyanez a helyzet volt, most sem érzi megalapozottnak, hogy ez alapján egy jogszerű és törvényes döntést lehessen hozni. Ezért azt a javaslatot teszi, hogy pontosítsák ezeket a bírálati szempontokat, oly módon, amely fontos az önkormányzat számára. Három napos határidővel hívják fel a két legjobb ajánlatot tevő pályázót arra, hogy nyilatkozzon ebben a négy pontban, amelyet rögtön ki fog fejteni. Talán ez közelebb vinne minket, hogy jogszerű döntést hozzunk. A négy szempont, ami szerint fontos lenne: 1. Az ajánlattevő milyen összegű értéknövelő beruházás elvégzését vállalja a bérlemény tekintetében a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül számlával igazoltan és úgy, hogy semmilyen körülmények között nem tart igényt ezen értéknövelő beruházások ellenértékének Önkormányzat általi megtérítésére, sem pedig arra, hogy az Önkormányzat az értéknövelő beruházások eredményeképpen előállott ingatlanforgalmi értéknövekedést bármilyen módon ellentételezze. Az ajánlattevőnek mindezen vállalását a bérleti szerződés idő előtt megszűnése esetére is kifejezetten fenn kell tartania. Álláspontja szerint erre azért van szükség, jelen szempont alkalmazásának indoka az, hogy az Önkormányzatnak jelentős anyagi ráfordítás árán legkésőbb a bérleti szerződés időtartamának elteltékor fel kellene újítania az ingatlant, így fontos szempont ennek a kiadásnak az elkerülése és az ilyen módon elérhető közpénzmegtakarítás. A 2. szempontnak véleménye szerint azt kellene belevenni, hogy az ajánlattevő milyen összegű törzstőkeemelését vállal végrehajtani a bérleti oldalon szerződő gazdasági társaság vonatkozásában a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül? Jelen részszerzőpont alkalmazásának indoka az Önkormányzat azon érdeke, hogy különösen a csaknem félmillió forint összegű havi bérleti díj vállalás fényében bérleti oldalon olyan tőkeerős gazdasági társaság szerződjön, amelynek vagyona fedezetet nyújt a bérleti szerződés határozott időtartama alatt esedékes bérleti díj teljes összegére. Ez különösen olyan esetekben jelent garanciát az Önkormányzat számára, amikor a bérleti szerződés a bérletnek felróható okból idő előtt megszűnik és így az Önkormányzat egyösszegben kénytelen érvényesíteni a szerződés szerinti időtartamból még hátralevő időre járó bérleti díjat. A 3. szempont: Az ajánlattevő vállalja-e, hogy szántódi lakosok és nyaralótulajdonosok számára kedvezményrendszerrel dolgoz ki és kedvezményt nyújt? A jelen részszerzőpont alkalmazásának indoka, hogy az Önkormányzatnak alapvető érdeke fűződik ahhoz, hogy a lakosság számára a termékekhez és szolgáltatásokhoz való hozzáférés körében előnyöket nyújtson. A 4. szempont: Az ajánlattevő kíván-e alkoholtartalmú termékeket értékesíteni? Jelen részszerzőpont alkalmazásának indoka, hogy az Önkormányzatnak érdeke fűződik ahhoz, hogy az ingatlanban üzemeltető vendéglátóegység ne alakuljon át kocsmává, ott lehetőség szerint ne folyjon alkoholértékesítés. Az Önkormányzat álláspontja szerint a verseny folytán igen magasra szökött havi bérleti díj magában rejt annak kockázatát, hogy a kitermelhetőség érdekében a hangsúly alkoholos italok értékesítésére helyeződik át. Az Önkormányzat ezt el kívánja kerülni, kizárva ennek kockázatát. Ez lenne a javaslata.

Vizvári Attila polgármester: Megköszöni a módosító javaslat ismertetését. Más javaslat? Hozzászólás?

Várszegi Balázs képviselő: Nyilván valamilyen módon döntést kell hoznunk ebben a helyzetben. Gyakorlatilag ugyanaz a szituáció, mint az előző. Ezért részben támogatja képviselőtársa dr. Aratóné Ágnes módosító indítványát. Lennének benne olyan dolgok, amelyekkel nem feltétlenül ért egyet, pl. az alkoholtartalmú termékek értékesítése. Véleménye szerint a választás egy felnőtt ember felelős magatartásához tartozik, úgy gondolja, ez nem lehet szempont. Jogi segítségét kér arra vonatkozóan, hogy szerződés mennyire tartalmazza azt, hogy az esetleges felújítás, amit a bérlő vállal, ezt mennyire kell az önkormányzatnak megtéríteni, esetleges idő előtti, szerződés felmondás esetén? Ugyanez a bérleti díjak vonatkozásában, amennyiben a szerződéskötés megtörténik, tartalmazhatja-e a bérleti szerződés azt, hogy ha a bérlő hibájából felróható a szerződés megszűnése, akkor a bérlő kifizesse az öt évre szóló összeget? Ezzel nincs tisztában, erre vonatkozóan szeretne tájékoztatást.

Vizvári Attila polgármester: Kérdése van ezzel kapcsolatban, mi a garancia arra, hogy ha 6 hónapon belül ezt a beruházást nem kivitelezzi a bérlő, hogyan tudnak ennek érvényt szerezni, szankcionálni? Hozzáteszi, egyetért Várszegi Balázs képviselővel, amióta nyitva van a kávézó, azóta alkoholt forgalmaztak, nem jellemző, hogy kocsmává vált volna. A kínálat között maradjon meg az alkoholtartalmú italok forgalmazása is.

dr. Aratóné Nagy Ágnes képviselő: Amit vállalt a pályázó a pályázatában, az is belekerül a szerződésbe, a szerződés részévé válik. Amennyiben nem tesz eleget 6 hónapon belül felújítási vállalt kötelezettségeinek, az a szerződés a bérlő hibájából történő felmondására ad okot az Önkormányzatnak. Ez egy kellően védő garancia arra, hogy megtörténjen ez a beruházás.

Vizvári Attila polgármester: Nem jogász, ezért kérdezte. Még egy hozzászólása lenne: Sajnos, most ez a kávézó bezárásra került. Egy üzletnek az a legnagyobb hátránya, minél tovább zárva van, annál nehezebb a vendégkört visszacsalogatni. Ennek az üzletnek volt egy törzs vendégköre, akik folyamatosan látogatták, megelégedéssel voltak ott, panasz a működéssel kapcsolatban nem érkezett az önkormányzathoz, minél tovább húzzuk az időt, annál nagyobb a veszélye annak, hogy ez a vendégkör elmegy, annak fényében, ismeretében, hogy hamarosan megnyílik vele szemben egy másik kávézó. Ha átmegy oda a vendégkör, nagyon nehéz helyzete lesz az új bérlőnek. Ezért támogatná azt, hogy aki az alkalmazott volt, bérelje tovább az üzletet.

dr. Aratóné Nagy Ágnes képviselő: Ezért javasolta azt, hogy ne új pályázatot írjanak ki, mert az valóban elhúzná az időt, de ahhoz, hogy törvényesen és jogilag megalapozott döntést tudjanak hozni, három napos határidővel hívják fel a pályázókat. Három nap, és egy hét múlva döntést tudnak hozni, szerződést tudnak kötni.

Németh Zoltán alpolgármester: Köszöni a szót. Továbbra is tartja azt a véleményét, amit a licitárgyalás előtt is elmondott. Van egy helyi fiatalember, aki igazából már bizonyított, láthatják azt is, hogy a vendégköréből is eljöttek a testületi ülésre, és elmondták a véleményüket. Elmondták, hogy ott kialakult egy közösségi tér, amit véleménye szerint tovább kell vinni. Krisztiánnak maximálisan elfogadja a pályázati anyagát, látható, hogy milyen kötelezettségeket vállalt, kedvezményeket biztosít. Érti Ágnest, hogy szeretné még ezt húzni, de úgy gondolja, ezt a mai nap el kell dönteni. Amit a polgármester úr elmondott, ha egy üzlet zárva van, az nem egészen jó dolog, ezzel egyetért. Úgy gondolja, az önkormányzatra se vetne jó fényt, ha itt ma nem születne döntés. Mindenképpen támogatja Krisztián pályázatát. Úgy gondolja, jó magas összeg lett a bérleti díj, annyit még hozzátenne, hogy Ágnes az előzőekben is utalt arra, de nem tudja, hogy honnan származik az információ, hogy 15 millió forintot befektetne a Morning Wave Kft az üzletbe, ez sehol nem szerepelt a pályázati anyagában. Úgy gondolja, ez hátsó információ, biztos, hogy van valami valóságtartalma, látja, hogy erre épület fel a módosító javaslat, amit Ágnes beadott. Úgy gondolja, ezek sem kézzel fogható dolgok, sokkal nagyobb hangsúlyt jelent számára az, hogy valaki már bizonyított. Nem szeretné azt, hogy legyen Szántódon egy munkanélküli. Úgy gondolja, Krisztián a vállalkozását úgy építi fel, hogy tisztában van azzal, hogy mit tud ez az üzlet, tisztában van a továbbfejlesztés lehetőségeivel is, mindenképpen szeretné, hogy ebben Ő támogatást kapna.

Várszegi Balázs képviselő: Abszolút egyetért azzal, amit elmondott az alpolgármester. Főleg azzal, hogy jó magas lett a bérleti díj. Főként a licitárgyalás eredményeként. Viszont, továbbra is azt gondolja, mivel teljesen ugyanaz az összeg jött ki mind a két fél részéről, hozzáteszi, nem beszélt egyikőjükkel sem, csak a pályázati anyagot látta, nagyon nehéz eldönteni, hogy ki legyen. Mindkettőjüknek van szántódi érdekeltsége, egyikőjüknek „itt-lakhatásilag” és „itt-dolgozásilag” van érdekeltsége, a Morning Wave Kft-nek mint itt gyártó cégnek van szántódi érdekeltsége. Azt gondolja, nem ennyire egyszerű a döntés. Támogatná azt a fajta megközelítést, hogy egy olyan rendszert állítsanak fel, amelyben pontozással ezt a mérleget valamilyen irányba eldöntik.

dr. Aratóné Nagy Ágnes képviselő: Továbbra is arra szeretné felhívni a képviselőtársai figyelmét, hogy mi alapján döntenek? A kettő közül mi alapján? És ha ez nem objektív, akkor hagyunk egy részt, amellyel támadható az önkormányzat. Ezért tette meg a javaslatot, próbáljak objektívizálni az értékelési szempontot és ez alapján döntsünk. És ez három napot vesz igénybe.

Vizvári Attila polgármester: Hozzászólást kért az ülés hallgatósága közül az egyik pályázó. Javasolja, hogy engedjék a napirendhez kapcsolódóan felszólalni. Aki egyetért, hogy a napirendhez felszólaljon Hubert Miklós a Lucky Bisztró Kft. képviselőjében, kéri, kézfelemeléssel szavazzon.

A képviselő-testület – a szavazásban részt vesz 5 képviselő - 5 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozza:

**Szántód Község Önkormányzata Képviselő-testületének
49/2025.(III.10.) Kt. határozata**

Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a „Szántód, 885/2 hrsz.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítására érkezett pályázatok bírálata napirendi pont tárgyalásában felszólalhat Hubert Miklós pályázó.

Felelős: Vizvári Attila polgármester

Határidő: értelem szerint azonnal

Hubert Miklós a Lucky Beach Bisztró Kft. képviselőjében: Elmondja, hogy pályázott ő is, de nem ezért jött elsősorban, mert jelenleg a 3. helyen áll, csak a véleményét szeretné elmondani. Röviden összefoglalja a szakmai életútját, elmondja, hogy Budapestről jött, vendéglátó családból, 2018-óta van saját éttermük Balatonföldváron, előtte külföldön dolgozott. Jelenleg Bálványoson élnek, elmondhatja, hogy van helyismerete, szakmai tapasztalata. Annyit szeretne az elhangzottakhoz hozzátenni, hogy a múltkor volt két egyforma értékű árajánlat, és vele együtt két egyforma üzemeltetési terv is. Most szerinte más a helyzet, két egyforma értékű ajánlat van, de nem ugyanaz az üzemeltetési terv. Szakmai véleménye az, hogy abban az étteremben egy melegkonyhás étterem kialakítása nem kis átalakítást vesz igénybe! A felújítás és az átalakítás között nagyon nagy különbség van! El fog jönni az az öt év, amikor újra kell pályáztatni, ezen gondolkozzon el a képviselő-testület, hogy akkor ki fog kivenni egy átalakított helyiséget, vagy a jelenlegi formában kiadhatóbb? Nem ugyanaz a helyzet, mint múltkor. Vagy belevág az önkormányzat abba, hogy teljesen új dolgot kapjon, ami nem biztos, hogy rosszul sül el, de rizikó van benne. Ez pedig már egy bejáratott dolog, kávézó üzemeltetését vállalta Krisztián, gondolom megcsinálta azokat a számításokat, amit ő is, tudta jól, meddig lehet elmenni. A bérleti díj valóban nagyon magas, de nem irreálisan sok. Ha most nem dönt a testület, hanem újra kiírja a pályázatot, egy nyitott pályázattal megyünk, nem beszélhetünk zárt pályázatról, mindenki tudja az összegeket. Azt gondolja, ma meg kell hozni a döntést. Köszöni, hogy hozzászólhatott.

Mucza Milán képviselő: Egyetért azzal, hogy nem biztos, hogy jó ez nekik, a teljes átalakítás. Mert most még ez egy kávézó. Az átalakítás és felújítás között óriási különbség van! Egy átalakított üzlet be is jöhet, meg nem is jöhet. Ha mi visszakapjuk öt év múlva az átalakított üzletet, azt biztosan más pályázati feltételekkel kell kiírni, mert ki van alakítva valamilyen profilra, amit csak ugyanolyanok tudják megpályázni. Úgy gondolja, nem biztos, hogy a profil-átalakítás hosszabb távon kifizethetőbb az önkormányzatnak.

Vizvári Attila polgármester: Szót kér a Morning Wave Kft. képviselőjében Molnár Balázs Örs ügyvezető, javasolja, adják meg a hozzászólás jogát. Aki egyetért, kézfelemeléssel szavazzon.

A képviselő-testület – a szavazásban részt vesz 5 képviselő - 5 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozza:

**Szántód Község Önkormányzata Képviselő-testületének
50/2025.(III.10.) Kt. határozata**

Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a „Szántód, 885/2 hrsz.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítására érkezett pályázatok bírálata napirendi pont tárgyalásában felszólalhat Molnár Balázs Örs a Morning Wave Kft. képviselőjében.

Felelős: Vizvári Attila polgármester

Határidő: értelem szerint azonnal

Molnár Örs Balázs a Morning Wave Kft. ügyvezetője: Megkérdezi, hogy ki akar melegkonyát? Nem terveztek ilyet. Biztosan látták a pékségeiket, amelyek Siófokon, Székesfehérváron működnek, abban van reggeli, de fizikailag a hagyományos melegkonyha nincs tervben az épületben.

Vizvári Attila polgármester: Olvasta ő is. A pályázati anyagban. Rögtön utánanéznék.

dr. Töröcsik Gabriella jegyző: A Morning Wave Kft. pályázatában, a 9. oldalon: A tevékenység bemutatása: Kézműves kenyér és finompékáru értékesítés a Kovászvirág Pékműhely márkanév alatt. Melegkonyha engedélyes vendéglátóhely, a reggeli kínálat érdekében, továbbá kávézó kiegészítve minőségi termelői áru kínálattal, fagyalattal és ital kínálattal.

Molnár Örs Balázs Morning Wave Kft. ügyvezető: Az engedély a reggeli érdekében került bele, sehol nem foglalkoznak már melegkonyhával.

Vizvári Attila polgármester: Rendben. Van-e még hozzászólás, más határozati javaslat? Megkérdezi a jegyzőt, szeretne-e hozzászólni?

dr. Töröcsik Gabriella jegyző: Igen, annyiban egészítené ki, hogy valóban ő is úgy látja, hogy most a két pályázat összehasonlítása valóban más, mint az előző négy pályázat összehasonlítása. Sokat gondolkodott rajta, úgy véli, még többet kellett volna az előző testületi ülésen beszélnie, sokkal részletesebben ki kellett volna fejtenie azt, miért nem lehetett összehasonlítani az akkori pályázatokat. A pályázatot a benyújtott pályázatok alapján értékeli a képviselő-testület. A benyújtott pályázatokban, az egyikben, amelyben most a beszélgetés zajlik, lett volna olyan szituáció, amikor ez a 3. pályázat nyertesnek minősülhetett volna már az első alkalommal is, konkrétumokat kellett volna tartalmaznia. Konkrét műszaki tartalmat, konkrétösszegeket, tartalmaznia kellett volna azt, hogy a megtérítési igényre vonatkozóan nyilatkozik előre a pályázó. Tartalmaznia kellett volna azt, hogy a beruházás mikor és hogyan fog megtörténni, ennek van bírói gyakorlata, és vélhetően a hivatalnak kell jobban készülnie, hogy ilyen helyzetekben részletesen tájékoztassa a testületeket. Ugyanis ezt a pályázatot be lehetett volna nyújtani úgy, hogy rögtön az első alkalommal nyertes. Akkor viszont ezeket a nyilatkozatokat tartalmaznia kellett volna, amire most a képviselői módosító indítvány irányul, hogy pontosítsa. Lett volna olyan összegekre meghatározható szám, amit objektíven össze tudott volna hasonlítani a képviselő-testület, csak nagyon röviden, hogy mi is történt. Volt két 400.000 Ft/hó bérleti díjas ajánlat. Meg volt egy 313.000 Ft/hó és egy 290.000 Ft/hó ajánlat. És a 313.000 Ft/hó áras pályázó ajánlotta fel a felújítást. Neki összességében azt a meghatározott értéket kellett volna meghatározni, ami a 400 ezer és a 313 ezer bérleti díj különbséget - öt évre tekintve - meghaladta volna. Ekkor lehetett volna az, hogy ez a pályázat megnyeri a jog és jogszabály szerint, plusz nyilatkozatokkal, hogy a megtérítésről lemond. A bírói gyakorlat azt mondja, hogy a megtérítési igény, nyilvánvalóan, ha szerződéses jogviszony van, ott kezdődik, hogy a felek erről rendelkeznek. Hogy ha bérleti szerződéses jogviszonyban a felek erről rendelkeznek és azt mondja a pályázó, lemond róla, akkor ez egy olyan

jognyilatkozat, amely érvényes. Ez alapján nem kérheti se az értéknövekedést, se a tulajdonjogi igényét, semmilyen polgári jogon alapuló igényét nem kérheti. De erről kifejezetten le kellett volna mondania! Ha nem tartalmaz ilyen rendelkezést a szerződés, abban az esetben, a bírói gyakorlat szerint, a jogalap nélküli gazdagodás helyzete áll fenn az önkormányzat vonatkozásában. Az önkormányzat köteles megtéríteni a jogalap nélküli gazdagodását a bérlő javára, mivel az önkormányzat úgy gazdagodik, hogy erről nem egyeztek meg a felek. Most ha ez a helyzet állt volna fenn, akkor nem hasonlíthatók össze a pályázatok, mert ebben az esetben felmerül az a szituáció, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor az önkormányzat részéről fennáll egy fizetési kötelezettség, ami csökkentti, ha összességében összehasonlítjuk a pályázatokat. Ez egy jövőbeni bizonytalan helyzet, ezeket a hivatal, amikor a hivatal az előterjesztést készíti, látta, ezért is mondta, nem lehet, és ezt továbbra is fenntartja. Ha az a pályázat akkor azt mondta volna, hogy 5.220.000 Ft fölött beruház, akkor lehetett volna nyertesnek kihozni a Morning Wave Kft.-t. Mert a 400.000 Ft-ból kivonom a 313.000 Ft-ot, a különbözet 87 ezer forint, ezt szorozom 12-vel és szorozom 5-tel, akkor van egy érték, amely meghatározható, ebben az esetben meghatározható lett volna. De ez a pályázat ezt nem tartalmazta, csak azt mondta, valamennyit beruházok. Lehetősége van a képviselő-testületnek pontosításra felhívni a pályázókat, és akkor erről tárgyalunk, ha így dönt. Ez egy fennálló, nyitott lehetőség. De ha ez nincs leírva a pályázatban, akkor nem lehet összehasonlítani, és ahogy a hozzászólásban is elhangzott, miután ez az érték nem volt objektívizálható, és mérhető, ezért nem lehetett összehasonlítani. Volt két 400 ezer forintos ajánlat, emiatt lett a licittárgyalás. Most annyiban más a helyzet, van két 450.730 Ft ajánlat, és az egyikben van egy felújítás ajánlata. Itt most a módosító indítvány arra irányul, hogy a nyitott kérdéseket pontosítsa. Erről, miután módosító indítvány, dönthet róla a testület, vagy továbbra is mondhatja azt, hogy elbírálja a pályázatokat. Úgy dönt, ahogy dönt, a jegyző soha nem dönt. Ez a mérlegelési kérdés, kívánja-e az egyik pályázónak ezt a nem objektíven meghatározott ajánlatát pontosítani és ez alapján összehasonlítani a két pályázatot. Vagy azt mondja, erre nem tart igényt. A pályázati kiírásban volt egy olyan megjegyzés, amelyre érdekes módon senki nem hivatkozik: *Elvárt tevékenység: az ingatlan bérleményként történő üzleti jellegű üzemeltetése, amelynek során a bérlő az üzlet arculatát saját elképzelése szerint maga alakítja ki saját költségére és kockázatára azzal a kikötéssel, hogy az üzlet helyiségben annak jelenlegi állagát megváltoztató átalakítást nem végezhet, csak a bérbeadó írásos beleegyezésével és hozzájárulásával.* Alapvetően azt kellene eldöntenie a testületnek, akarja-e a beruházást, vagy nem, és úgy tud tovább gondolkodni, hogy kér-e pontosítást. A képviselő úr kérdezte, hogy mi van ezzel a beruházási értékkel? Ha szerződünk és azt mondja a pályázó, hogy lemond róla, akkor akármilyen értékben értéknövelő beruházást tesz, nem kell akkor megfizetni az önkormányzatnak. Ha nincs ilyen a szerződésben, akkor jogalap nélküli gazdagodás, el kell számolni, az elszámolásra viszont azt mondja a bírói gyakorlat, hogy csak a szerződéses jogviszony megszűnésekor kell elszámolni. Ami azt jelenti, hogy ő a beruházott értéket hasznosítja az üzleti tevékenysége során és csak az avult értéket kell tekintetbe venni, ehhez nyilván kell egy igazságügyi szakértő, akkor meg kell állapítani, most mennyi az ingatlan értéke. A beruházást követően a jogviszony megszűnésekor mennyi és akkor jön ki egy összeg. De erről lemondhat, mondhatja azt, hogy nem kérem, hogy az önkormányzat bármit is megtérítsen.

A módosító indítvány lehetősége a képviselőnek, amiről szavazni kell, ez a képviselők kötelezettsége, illetve ezeket a szempontokat tudják az összehasonlításnál mérlegelni. Ha van még kérdés, megpróbálja megvilágítani és még annyit tesz hozzá, hogy a hivatal még részletesebben fog érveket adni, ugyanis visszaolvasta a jegyzőkönyvet az előző testületi ülésről, a jegyző semmiképpen se kíván szembehelyezkedni semelyik képviselővel sem. Az előző testületi ülésen is egy hosszú jogi tájékoztatást tartott, milyen jogszabályok alapján kell dönteni, továbbá, tett fel kérdést, amely arra irányult, hogy van-e összecszerűség meghatározva a pályázatban? És ez többször is felmerül az előző testületi ülés anyagában, hogy a pályázatokban leírtak alapján kell választani és nem számszerűsíthető a pályázat. Ha nem lett volna két 400 ezres ajánlat, csak egy, akkor ki kellett volna hozni azt a 400 ezres pályázatot nyertesnek, mert a másik pályázatban megajánlottak nem voltak kifejtve és nem volt értékelhető szempont. A helyzetből adódik, hogy erről kell beszélni, hogy a licitnek ez lett az eredménye. Még egyszer elmondja, hogy a testületnek lehetősége van arra, hogy a módosító indítványt elfogadja és további pontosításra hívja fel a pályázókat, és arra is van lehetősége, hogy ne válassza ezt az utat. Ezt meg kell szavaznia a képviselőknek. A továbbiakban még több jogi tájékoztatást kíván nyújtani. Ugyanis a jegyzői nyilatkozatok soha nem irányulnak arra, hogy mi az érdeke az önkormányzatnak. A jegyző csak akkor szólal meg, és akkor tesz fel kérdéseket és szól hozzá, amikor az érvrendszer nem

felel meg a jogszabálynak. Azt szeretné kiemelni, hogy a képviselő-testület hozza meg a döntését, és nyilván a jegyzőnek, ha a döntés nem felel meg jogszabályi feltételnek, akkor jeleznie kell. A jövőben még részletesebben kíván tájékoztatni, ha eldöntendő jogi kérdés van, vagy bírói gyakorlatot kell ismertetni.

Vizvári Attila polgármester: Van-e még valakinek hozzászólása?

Várszegi Balázs képviselő: Még egy dolgot kérdezne, Nemes Krisztián pályázatában van egy utalás arra, hogy kívül-belül megújul az ingatlan, hogy ez mit jelent, kérdezhetjük most a pályázót?

Vizvári Attila polgármester: Aki egyetért azzal, hogy a napirendhez szót kapjon Nemes Krisztián pályázó, kéri, kézfelemeléssel szavazzon.

A képviselő-testület – a szavazásban részt vesz 5 képviselő - 5 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozza:

**Szántód Község Önkormányzata Képviselő-testületének
51/2025.(III.10.) Kt. határozata**

Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a „Szántód, 885/2 hrsz.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítására érkezett pályázatok bírálata napirendi pont tárgyalásában szót kap Nemes Krisztián pályázó.

Felelős: Vizvári Attila polgármester

Határidő: értelem szerint azonnal

Nemes Krisztián pályázó: Köszönti a képviselőket, majd válaszol a képviselő kérdésére: igen, kívül-belül meg kell újítani ezt az épületet, a nyílászárókat, a teraszt, a lépcsőket, ezeket meg kell csinálni, és még azt is leírta, hogy klímát is kell felszereltetni, mert nyáron élhetetlen az az épület. Ezeket a felújításokat szeretné megcsinálni.

Vizvári Attila polgármester: Van-e még valakinek kérdése? Hozzászólás? Ha nincs, akkor szavazzunk. Elsőként a módosító indítványt teszi fel szavazásra, amelyet dr. Aratóné Nagy Ágnes felolvasott. Aki egyetért a képviselő által benyújtott módosító javaslat elfogadásával, kéri, kézfelemeléssel szavazzon.

A képviselő-testület – a szavazásban részt vesz 5 képviselő - 2 igen szavazattal, 3 nem szavazattal és 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozza:

**Szántód Község Önkormányzata Képviselő-testületének
52/2025.(III.10.) Kt. határozata**

Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete dr. Arató Nagy Ágnes képviselő Szántód 885/2 hrsz.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítására érkezett pályázatok bírálatához benyújtott módosító javaslatát nem fogadja el.

Felelős: Vizvári Attila polgármester

Határidő: értelem szerint, azonnal

Vizvári Attila polgármester: Az előterjesztésben szereplő „A” határozati javaslatot teszi fel szavazásra, melyet felolvas. Aki egyetért az ismertetett „A” határozati javaslat elfogadásával, kéri, kézfelemeléssel szavazzon.

A képviselő-testület – a szavazásban részt vesz 5 képviselő - 4 igen szavazattal, 1 nem szavazattal és 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozza:

**Szántód Község Önkormányzata Képviselő-testületének
53/2025.(III.10.) Kt. határozata**

1. Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Szántód Község Önkormányzatának tulajdonát képező „Szántód belterület 885/2 hrsz.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítása” tárgyában a 41/2025. (II.27.) Kt. határozatának végrehajtására megtartott licittárgyalást követően az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület a 2025. március 5.-én lebonyolított licittárgyalás eredményeként a pályázatok sorrendjét az alábbiak szerint határozza meg:

1. helyen: Nemes Krisztián (8622 Szántód, Jókai M. u. 47.,) ajánlata: 450.730 Ft/hó
1. helyen: Morning Wave Kft. (1032 Budapest, Zápor u. 59.), ajánlata 450.730 Ft/hó
2. helyen: Lucky Beach Bisztró Kft. képviseli: Hubert Miklós, székhelye: 1032 Zápor utca 59., ajánlata: 420.404 Ft/hó
3. helyen: Füstösné Vizvári Mónika székhelye. 8623 Balatonföldvár, Veres P. u. 12. ajánlata: 290.000 Ft/hó

2. A Képviselő-testület az 1. helyen levő, 450.730 Ft/hó azonos összegű ajánlatot adó két pályázó közül a pályázat nyertesének: Nemes Krisztián (székhelye: 8622 Szántód, Jókai M. u. 47.) pályázót jelöli meg.

A bérleti szerződés tartalma:

- A szerződést a határozat kihirdetését követő 10 napon belül meg kell kötni.
- A jogviszony időtartama: a bérleti szerződés megkötésétől kezdődően határozott idejű, 5 éves időtartama,
- 450.730.Ft/hó bérleti díj, mely összeg 2026. január 1 kezdődően évente az inflációs ráta összegével emelkedik.
- folytatni kívánt tevékenység: Pályázatában megjelölt tevékenység

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Vizvári Attila polgármester

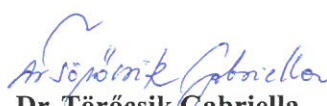
Határidő: értelem szerint.

Vizvári Attila polgármester: A képviselő-testület döntése alapján a Kávézó hasznosítására kiírt pályázatot Nemes Krisztián nyerte. Mivel nincs több napirend, az ülést bezárja.

K.m.f.


Vizvári Attila
polgármester




Dr. Töröcsik Gabriella
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Szántód Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. március 10. napján tartott rendkívüli nyilvános ülésére.

Tárgy: Szántód 885/2 hrsz.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítására kiírt pályázatok bírálata

Előterjesztő: Vizvári Attila polgármester

Előterjesztést készítette: Magyar Szilvia vezető-főtanácsos

Szavazás módja: egyszerű többség

Tárgyalás: nyilvános ülés

Tisztelt Képviselő-testület!

I. rész

a./ Előzmények, a témakör ismételt napirendre kerülésekor a korábbi döntés, és a végrehajtás érdekében tett intézkedések:

1./ Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 14/2025. (I.23.) Kt. határozatával pályázatot írt ki Szántód, belterület 885/2. hrsz.-ú, kivett üzlet megnevezésű ingatlant kereskedelmi, vendéglátóipari hasznosítására.

A Képviselő-testület döntésének megfelelően a beérkezett pályázatok bontására 2025. február 17.-én került sor. A pályázatok bontására létrehozott Értékelő Bizottság megállapította, hogy a pályázatban foglalt határidőre négy ajánlat érkezett, mind a négy ajánlat teljes, mindenben megfelel az elvárt feltételeknek. Mind a 4 ajánlat tartalmazza az elvárt iratokat és a kereskedelmi ajánlatot, a benyújtott pályázatok a pályázati felhívásban foglaltaknak formai és tartalmi szempontból megfelelnek:

1. Ajánlattevő neve: Füstösné Vizvári Mónika

Székhelye: 8623 Balatonföldvár, Veres P. u. 12.

A megajánlott bérleti díj: 290.000 Ft/hó

A pályázó tevékenysége: Vendéglátóipari üzlet

2. Ajánlattevő neve: Morning Wave Kft. képviseli: Kotányi Balázs Örs

Székhelye: 1223 Budapest, Kékbegy u. 18.

A megajánlott bérleti díj: 313.000 Ft/hó

A pályázó tevékenysége: Kézműves kenyér és pékárú értékesítés, melegkonyhás vendéglátóhely, és kávézó, fagylattal és italkínálattal.

3. Ajánlattevő neve: Nemes Krisztián

Székhelye: 8622 Szántód, Jókai M. u. 47.

A megajánlott bérleti díj: 400.000 Ft/hó

A pályázó tevékenysége: vendéglátóipari üzlet, Községi Kávézó, (minőségi kávézó és kézműves sütemény)

4. Ajánlattevő neve: Lucky Beach Kft. ügyvezető: Hubert Miklós

Székhelye: 1032 Budapest, Zápor u. 59.

A megajánlott bérleti díj: 400.000 Ft.

A pályázó tevékenysége: Vendéglátóipari üzlet, kávézó

Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. február 27-i nyilvános képviselő-testületi ülésén Szántód, 885/2 hrsz.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítására érkezett pályázatok bírálata tárgyában az alábbi, 41/2025. (II.27.) Kt. határozatot hozta:

„1.) Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Szántód Község Önkormányzatának tulajdonát képező „Szántód belterület 885/2 hrsz.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő

hasznosítása” tárgyában meghirdetett Pályázati Felhívására

- Füstösné Vizvári Mónika, Székhelye: 8623 Balatonföldvár, Veres P. u. 12.,
- Morning Wave Kft. képviseli: Kotányi Balázs Örs, Székhelye: 1223 Budapest, Kékbegy u. 18.,
- Nemes Krisztián Székhelye: 8622 Szántód, Jókai M. u. 47.,
- Lucky Beach Bisztro Kft. képviseli: Hubert Miklós, Székhelye: 1032 Budapest, Zápor u. 59.

által benyújtott pályázatokat mind formai, mind tartalmi szempontból érvényesnek minősíti.

2.) Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a benyújtott érvényes pályázatokra, ajánlatokra tekintettel a pályázat eredményes volt.

3.) Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy az érvényes pályázatok közül a két legelőnyösebb ajánlatot

- Nemes Krisztián Székhelye: 8622 Szántód, Jókai M. u. 47.

- Lucky Beach Bisztro Kft. képviseli: Hubert Miklós, Székhelye: 1032 Budapest, Zápor u. 59. adta, azonos 400.000 Ft/hó összegben.

A Képviselő-testület a két azonos tartalmú, érvényes pályázatra tekintettel licitárgyalás tartása mellett dönt.

A Képviselő-testület az érvényes pályázók közül a mind a négy pályázót meghívja a licitárgyalásra.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a licitárgyalás helyéről és idejéről a pályázókat értesítse.

A Képviselő-testület a licitárgyalás megtartását követően, a soron következő ülésen dönt az ajánlatok sorrendjéről, a nyertes pályázó kihirdetéséről.

Felelős: Vizvári Attila polgármester

Határidő: azonnal, illetve 8 napon belül a licitárgyalás összehívására.”

A döntés végrehajtására 2025. március 5. napján, Szántód, Iskola u. 9. szám alatt Szántód Község Önkormányzati Hivatal hivatali helyiségében licitárgyalásra került sor.

A licitárgyaláson a meghívott **4 pályázó közül 3 pályázó jelent meg**, akik a regisztráció sorrendjében sorszámot kaptak:

1-es: Lucky Beach Bisztro Kft. képviseli: Hubert Miklós, székhelye: 1232 Budapest, Zápor u. 59.

2-es: Nemes Krisztián székhelye: 8622 Szántód, Jókai M. u. 47.

3-as: Morning Wave Kft. képviseli: Kotányi Balázs Örs székhelye: 1223 Budapest, Kékbegy u. 18.

A licitárgyalás az alábbi eredménnyel zárult:

„A licitárgyalás vezető megállapítja, hogy nincs további érvényes ajánlat. A felajánlott 450.730 Ft, azaz Négyszázötvenezer-hétszázharminc forint legmagasabb bérleti díj háromszori kimondása után megállapítja, hogy

az ingatlanra felajánlott legmagasabb bérleti díj 450.730 Ft azaz Négyszázötvenezer-hétszázharminc forint, 2-es és 3-as licitáló ajánlata alapján.”

A Pályázati kiírásban foglaltak szerint: „A pályázatokat az Értékelő Bizottság által készült bontási jegyzőkönyv felhasználásával készített előterjesztés alapján a Képviselő-testület soron következő ülésen bírálja el. A képviselő-testület döntéséről határozatot hoz.”

A Képviselő-testület 2025. február 27-i ülésére készített előterjesztés részletesen tartalmazta azokat jogi, szakmai, pénzügyi megállapításokat, jogszabályi rendelkezéseket, amelyek a döntés meghozatalához szükségesek voltak.

A Képviselő-testület 41/2025. (II.27.) Kt. határozata alapján: A Képviselő-testület a licitárgyalás megtartását követően, a soron következő ülésen dönt az ajánlatok sorrendjéről, a nyertes pályázó kihirdetéséről.

A Képviselő-testület tagjai részére a beadott pályázati anyagok rendelkezésre állnak.

b./ a tárgykört érintő jogszabályok

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv.
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv.
- Szántód Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2013. (VII.31.) önkormányzati rendelete az önkormányzat vagyonáról

c/ azon körülmények összefoglalása, amelyek a döntést indokolják:

A pályázatokat Szántód Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. melléklet VI. pontja alapján, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében foglaltak szerint kell elbírálni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése szerint: „Törvényben, valamint helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáztatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A pályázaton benyújtott ajánlatokat a kiíró értékeli és bírálja el.

A kiíró Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete.

A pályázati kiírásban foglalt értékelési szempontok:

- A létesítmény bérleti díja
- Szakmai ajánlat (üzemeltetési és hasznosítási koncepció) kidolgozottsága

Az ajánlatok ismertetése a licitárgyalás lefolytatását követően:

- Nemes Krisztián székhelye: 8622 Szántód, Jókai M. u. 47., ajánlata: 450.730 Ft/hó
- Morning Wave Kft. képviseli: Kotányi Balázs Örs, székhelye: 1223 Budapest, Kékbegy u. 18, ajánlata: 450.730 Ft/hó
- Lucky Beach Bisztró Kft. képviseli: Hubert Miklós székhelye: 1032 Budapest, Zápor u. 59., ajánlata: 420.404 Ft/hó

Mind a három pályázó a létesítményt vendéglátóipari tevékenységre kívánja használni. A pályázatok részletes üzemeltetési tervet, szakmai ajánlatot, (hasznosítási koncepciót) tartalmaznak. Összegzés: A szakmai ajánlatok megközelítőleg azonosak.

Legelőnyösebb, egyben a legmagasabb kereskedelmi ajánlatot a 2025. március 5.-én lefolytatott licitárgyalás eredményeként két pályázó adta:

Nemes Krisztián (8622 Szántód, Jókai M. u. 47.) és a Morning Wave Kft. (1032 Budapest, Zápor u. 59.) 450.730 Ft/hó összegben.

Szántód Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (VII.31.) önkormányzati rendeletének 4. melléklet 6. VI. pontja alapján:

„6. A pályázat elbírálásakor az elbírálásra jogosult köteles dönteni arról, hogy a pályázat eredményes volt-e vagy nem.

Eredménytelen a pályázat, ha:

- a pályázati határidő lejártáig egyetlen ajánlat sem érkezett,
- a beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírás követelményeinek, vagy a pályázatra vonatkozó jogszabályi előírásnak,
- a kiíró valamely pályázónak a pályázat tisztaságához fűződő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázat érvénytelenítése mellett döntött,
- a kiíró élt azon jogával, hogy új pályázat kiírását rendelje el.

A Képviselő-testület a Pályázati Hirdetmény XIII. pontjában a Ptk. 6:74.§ (2) bekezdése alapján fenntartotta azon jogát, hogy a szerződéskötést a nyertes pályázóval megtagadja, illetve a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

a./ indokolás nélkül, egyértelműen megfogalmazott határozati javaslat, az esetleges alternatív megoldási javaslatok

„A” határozati javaslat:

1. Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Szántód Község Önkormányzatának tulajdonát képező „Szántód belterület 885/2 hrsz.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítása” tárgyában a 41/2025. (II.27.) Kt. határozatának végrehajtására megtartott licittárgyalást követően az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület a 2025. március 5.-én lebonyolított licittárgyalás eredményeként a pályázatok sorrendjét az alábbiak szerint határozza meg:

1. helyen: Nemes Krisztián (8622 Szántód, Jókai M. u. 47.,) ajánlata: 450.730 Ft/hó
1. helyen: Morning Wave Kft. (1032 Budapest, Zápor u. 59.), ajánlata 450.730 Ft/hó
2. helyen: Lucky Beach Bisztró Kft. képviseli: Hubert Miklós, székhelye: 1032 Zápor utca 59., ajánlata: 420.404 Ft/hó
3. helyen: Füstösné Vizvári Mónika székhelye. 8623 Balatonföldvár, Veres P. u. 12. ajánlata: 290.000 Ft/hó

2. A Képviselő-testület az 1. helyen levő, 450.730 Ft/hó azonos összegű ajánlatot adó két pályázó közül a pályázat nyertesének: Nemes Krisztián (székhelye: 8622 Szántód, Jókai M. u. 47.) pályázót jelöli meg.

A bérleti szerződés tartalma:

- A szerződést a határozat kihirdetését követő 10 napon belül meg kell kötni.
- A jogviszony időtartama: a bérleti szerződés megkötésétől kezdődően határozott idejű, 5 éves időtartama,
- 450.730.Ft/hó bérleti díj, mely összeg 2026. január 1 kezdődően évente az inflációs ráta összegével emelkedik.
- folytatni kívánt tevékenység: Pályázatában megjelölt tevékenység

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Vizvári Attila polgármester

Határidő: értelem szerint.

„B” határozati javaslat:

1. Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Szántód Község Önkormányzatának tulajdonát képező „Szántód belterület 885/2 hrsz.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítása” tárgyában a 41/2025. (II.27.) Kt. határozatának végrehajtására megtartott licittárgyalást követően az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület a 2025. március 5.-én lebonyolított licittárgyalás eredményeként a pályázatok sorrendjét az alábbiak szerint határozza meg:

1. helyen: Nemes Krisztián (8622 Szántód, Jókai M. u. 47.,) ajánlata: 450.730 Ft/hó
1. helyen: Morning Wave Kft. (1032 Budapest, Zápor u. 59.), ajánlata 450.730 Ft/hó 2.
2. helyen: Lucky Beach Bisztró Kft. képviseli: Hubert Miklós, székhelye: 1032 Zápor utca 59., ajánlata: 420.404 Ft/hó
3. helyen: Füstösné Vizvári Mónika székhelye. 8623 Balatonföldvár, Veres P. u. 12. ajánlata: 290.000 Ft/hó

2. A Képviselő-testület az 1. helyen levő, 450.730 Ft/hó azonos összegű ajánlatot adó két pályázó közül a pályázat nyertesének: Morning Wave Kft. (székhelye: 1223 Budapest, Kékbegy u. 18., képviseli: Kotányi Balázs Örs) pályázót jelöli meg.

A bérleti szerződés tartalma:

- A szerződést a határozat kihirdetését követő 10 napon belül meg kell kötni.
- A jogviszony időtartama: a bérleti szerződés megkötésétől kezdődően határozott idejű, 5 éves időtartama,
- 450.730.Ft/hó bérleti díj, mely összeg 2026. január 1. kezdődően évente az inflációs ráta összegével emelkedik.
- folytatni kívánt tevékenység: Pályázatában megjelölt tevékenység

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Vizvári Attila polgármester

Határidő: értelem szerint.

„C” határozati javaslat:

Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2023.(VII.31.) önkormányzati rendelet 4. melléklet VI.6. d) pontja alapján „Szántód belterület 885/2 hrsz.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítása” tárgyában új pályázat kiírását rendeli el.

Felelős: Vizvári Attila polgármester

Határidő: értelem szerint

Szántód, 2025. március 7.



Vizvári Attila
polgármester

Határozati Javaslat a Szántód 885/2 hrsz.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítására érkezett pályázatok bírálatához

Tekintettel arra, hogy a kiírásban bírálati szempontként a legelőnyösebb ajánlat szerepel, célszerű rögzíteni, hogy az e követelménynek megfelelő ajánlat kiválasztása az alábbi két szemponton nyugszik:

1. Ajánlati ár
2. Egyéb vállalások, szakmai koncepció

Az ajánlati ár tekintetében ketten maradtak versenyben, ők azonos összegű havi bérleti díjat ajánlottak meg. Erre figyelemmel a kettejük közötti választás a fenti 2. számú szemponton alapulhat. A verseny tisztasága és átláthatósága érdekében ezen szempontot objektíven konkretizálni, majd pedig ez alapján a két versenyben maradt ajánlattevőt rövid határidővel írásbeli nyilatkozattételre felhívni szükséges. A fenti 2. számú bírálati szempont körében az alábbi objektív részszempontok alkalmazása indokolt álláspontom szerint.

1. Az ajánlattevő milyen összegű értéknövelő beruházás elvégzését vállalja a bérlemény tekintetében a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül számlával igazoltan és úgy, hogy semmilyen körülmények között nem tart igényt ezen értéknövelő beruházások ellenértékének Önkormányzat általi megtérítésére, sem pedig arra, hogy az Önkormányzat az értéknövelő beruházások eredményeképpen előállott ingatlanforgalmi értéknövekedést bármilyen módon ellentételezze. Az ajánlattevőnek mindezen vállalását a bérleti szerződés idő előtti megszűnése esetére is kifejezetten fenn kell tartania. *Jelen szempont alkalmazásának indoka az, hogy az Önkormányzatnak jelentős anyagi ráfordítás árán legkésőbb a bérleti szerződés időtartamának elteltével fel kellene újítania, így fontos szempont ennek a kiadásnak az elkerülése és az ilyen módon elérhető közpénz megtakarítás.*
2. Az ajánlattevő milyen összegű törzstőkeemelését vállal végrehajtani a bérleti oldalon szerződő gazdasági társaság vonatkozásában a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül? *Jelen részszempont alkalmazásának indoka az Önkormányzat azon érdeke, hogy különösen a csaknem félmillió forint összegű havi bérleti díj vállalás fényében bérleti oldalon olyan tőkeerős gazdasági társaság szerződjön, amelynek vagyona fedezetet nyújt a bérleti szerződés határozott időtartama alatt esedékes bérleti díj teljes összegére. Ez különösen olyan esetekben jelent garanciát az Önkormányzat számára, amikor a bérleti szerződés a bérletnek felróható okból idő előtti megszűnik és így az Önkormányzat egyösszegben kénytelen érvényesíteni a szerződés szerinti időtartamból még hátralévő időre járó bérleti díjat.*
3. Az ajánlattevő vállalja-e, hogy szántódi lakosok és nyaralótulajdonosok számára kedvezményrendszert dolgoz ki és kedvezményt nyújt? *A jelen részszempont alkalmazásának indoka, hogy az Önkormányzatnak alapvető érdeke fűződik ahhoz, hogy a lakosság számára a termékekhez és szolgáltatásokhoz való hozzáférés körében előnyöket nyújtson.*
4. Az ajánlattevő kíván-e alkoholtartalmú termékeket értékesíteni? *Jelen részszempont alkalmazásának indoka, hogy az Önkormányzatnak érdeke fűződik ahhoz, hogy az ingatlanban üzemeltetendő vendéglátóegység ne alakuljon át kocsmává, ott lehetőség szerint ne folyjon alkoholértékesítés. Az Önkormányzat álláspontja szerint a verseny folytán igen magasra szökkent havi bérleti díj magában rejtje annak kockázatát, hogy a kitermelhetőség érdekében a hangsúly alkoholos italok értékesítésére helyeződik át. Az Önkormányzat ezt el kívánja kerülni, kizárva ennek kockázatát.*

Határozati javaslat:

Szántód Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Szántód Község Önkormányzatának tulajdonát képező „Szántód belterület 885/2 hrsz.-ú üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében, határozott időre történő hasznosítása” tárgyában a 41/2025. (II.27.) Kt. határozatának végrehajtására megtartott licittárgyalást követően az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület a 2025. március 5.-én lebonyolított licittárgyalás eredményeként a pályázatok sorrendjét az alábbiak szerint határozza meg:

1. helyen: Nemes Krisztián (8622 Szántód, Jókai M. u. 47.) ajánlata: 450.730 Ft/hó
1. helyen: Morning Wave Kft. (1032 Budapest, Zápor u. 59.), ajánlata 450.730 Ft/hó

2. helyen: Lucky Beach Bisztró Kft. képviseli: Hubert Miklós, székhelye: 1032 Zápor utca 59., ajánlata: 420.404 Ft/hó

3. helyen: Füstösné Vizvári Mónika székhelye. 8623 Balatonföldvár, Veres P. u. 12. ajánlata: 290.000 Ft/hó.

Az első helyen kialakult árazonosságra tekintettel az Önkormányzat a legelőnyösebb ajánlat körében értékelésre kerülő másik szempontot (egyéb vállalások, szakmai koncepció) az alábbiak szerint, az alábbi részszerzőpontokra konkretizálja:

1. Az ajánlattevő milyen összegű értéknövelő beruházás elvégzését vállalja a bérlemény tekintetében a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül számlával igazoltan és úgy, hogy semmilyen körülmények között nem tart igényt ezen értéknövelő beruházások ellenértékének Önkormányzat általi megtérítésére, sem pedig arra, hogy az Önkormányzat az értéknövelő beruházások eredményeképpen előállott ingatlanforgalmi értéknövekedést bármilyen módon ellentételezze. Az ajánlattevőnek mindezen vállalását a bérleti szerződés idő előtti megszűnése esetére is kifejezetten fenn kell tartania. *Jelen részszerzőpont alkalmazásának indoka az, hogy az Önkormányzatnak jelentős anyagi ráfordítás árán legkésőbb a bérleti szerződés időtartamának elteltékor fel kellene újítania, így fontos szempont ennek a kiadásnak az elkerülése és az ilyen módon elérhető közpénz megtakarítás.*
2. Az ajánlattevő milyen összegű törzstőkeemelését vállal végrehajtani a bérleti oldalon szerződő gazdasági társaság vonatkozásában a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül? *Jelen részszerzőpont alkalmazásának indoka az Önkormányzat azon érdeke, hogy különösen a csaknem félmillió forint összegű havi bérleti díj vállalt fényében bérleti oldalon olyan tőkeesztendő gazdasági társaság szerződjön, amelynek vagyona fedezetet nyújt a bérleti szerződés határozott időtartama alatt esedékes bérleti díj teljes összegére. Ez különösen olyan esetekben jelent garanciát az Önkormányzat számára, amikor a bérleti szerződés a bérletnek felróható okból idő előtt megszűnik és így az Önkormányzat egyösszegben kénytelen érvényesíteni a szerződés szerinti időtartamból még hátralévő időre járó bérleti díjat.*
3. Az ajánlattevő vállalja-e, hogy szántódi lakosok és nyaralótulajdonosok számára kedvezményrendszert dolgoz ki és kedvezményt nyújt. *A jelen részszerzőpont alkalmazásának indoka, hogy az Önkormányzatnak alapvető érdeke fűződik ahhoz, hogy a lakosság számára a termékekhez és szolgáltatásokhoz való hozzáférés körében előnyöket nyújtson.*
4. Az ajánlattevő kíván-e alkoholtartalmú termékeket értékesíteni? *Jelen részszerzőpont alkalmazásának indoka, hogy az Önkormányzatnak érdeke fűződik ahhoz, hogy az ingatlanban üzemeltetendő vendéglátóegység ne alakuljon át kocsmává, ott lehetőség szerint ne folyjon alkoholértékesítés. Az Önkormányzat álláspontja szerint a verseny folytán igen magasra szökkent havi bérleti díj magában rejtő annak kockázatát, hogy a kitermelhetőség érdekében a hangsúly alkoholos italok értékesítésére helyeződik át. Az Önkormányzat ezt el kívánja kerülni, kizárva ennek kockázatát.*

A fentiek alapján a Képviselő-testület dönt Nemes Krisztiánt (8622 Szántód, Jókai M. u. 47.) és a Morning Wave Kft. (1032 Budapest, Zápor u. 59.) pályázók nyilatkozattételre történő felhívásáról azzal, hogy a szóban forgó pályázók a felhívás kézhezvételétől számított 3 napon belül a fenti részszerzőpontokra tegyenek írásban nyilatkozatot, és azt zárt borítékban nyújtsák be az Önkormányzat részére. Az egyes részszerzőpontok tekintetében az az ajánlattevő kap pontot az értékelés során, aki az adott részszerzőpont vonatkozásában az Önkormányzat számára a kedvezőbb tartalmú nyilatkozatot teszi. A nyertes ajánlattevő az lesz, aki magasabb pontszámot ér el.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Szántód, 2025. március 9.


.....
Dr. Aratóné Nagy Ágnes, képviselő

JELENLÉTI ÍV

**Készült: Szántód Község Képviselő-testületének
2025. március 10.-i
rendkívüli ülésén megjelentekről**

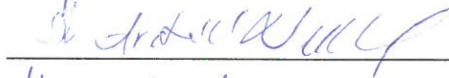
Vizvári Attila polgármester



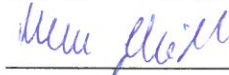
Németh Zoltán alpolgármester



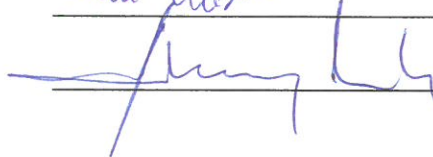
dr. Aratóné Nagy Ágnes képviselő



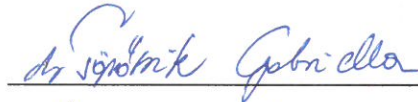
Mucza Milán képviselő



Várszegi Balázs képviselő



dr. Törőcsik Gabriella jegyző



Magyar Szilvia vezető-főtanácsos

