**ELŐTERJESZTÉS**

****

BALATONBERÉNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

**2021. november 25.-ei nyilvános ülésére**

**TÁRGY:**

**HM üdülő pályázati kiírása**

**ELŐADÓ:**

Horváth László

polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

2014. évben önkormányzatunk tulajdonába került térítésmentesen a Balatonberény belterület 41/5 hrsz.-ú, „kivett üdülőépület, udvar” megjelölésű, 13.771 m2 területű ingatlan (HM Üdülő) célhoz kötött hasznosítással (idősek gondozóháza), 15 év elidegenítési tilalom mellett.

A 2017. június 9.-én kelt megállapodás módosítása a célhoz kötött hasznosítást turizmus, sport és ifjúsági ügyekben határozta meg.

Többszöri szóbeli és írásos megkeresésünkre a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. kifejtette jogi álláspontját, miszerint az elidegenítési tilalom időtartama alatt az ingatlan tulajdonjoga semmilyen formában át nem ruházható, melyből következően apportként sem vihető be társaságba, az ingatlanon ráépítés címén harmadik személy tulajdonjogot nem szerezhet, illetve az ingatlanra elővásárlási jog sem jegyezhető be.

Az ingatlan vagy kizárólag az önkormányzat által, vagy bérlet útján hasznosítható.

A HM Üdülő hasznosítása tárgyában 2021. február 25.-én informális megbeszélést tartottunk, melyet megelőzően a T. Képviselők részére megküldésre került egy pályázatíró által készített pályázati felhívás az alábbi tartalommal:

**„PÁLYÁZATI FELHÍVÁS**

**Balatonberényi volt HM üdülő bérleti jogviszonyban történő hasznosítására**

* 1. **Pályázat kiírója:**

Neve: Balatonberény Község Önkormányzata

Címe: 8649 Balatonberény, Kossuth tér 1.

Képviselője: Horváth László polgármester

Telefon/fax: 30/401-6263

E-mail: [polgarmester@balatonbereny.hu](mailto:polgarmester@balatonbereny.hu)

Kapcsolattartó neve: Horváth László polgármester

Telefon/fax: 30/401-6263

E-mail: [polgarmester@balatonbereny.hu](mailto:polgarmester@balatonbereny.hu)

* 1. **A pályázat tárgya:** 8649 Balatonberény, Béke utca 10-12. (41/5. hrsz.) címen található volt HM üdülő bérleti jogviszonyban történő hasznosítása.

2014. június 20. napján, SZT-101035 számon állami vagyonba tartozó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló szerződést kötött egymással az MNV Zrt., a vagyonkezelő Honvédelmi Minisztérium és Balatonberény Község Önkormányzata a Balatonberény 41/5. helyrajzi szám alatt felvett, természetben 8649 Balatonberény, Béke utca 10-12. alatt elhelyezkedő „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában.

Az ingatlan 2014. július 16-án került az Önkormányzat tulajdonába.

A tulajdonszerzéstől számított 15 évig, azaz 2029. július 15-ig, elidegenítési tilalom van érvényben az ingatlanra, amely az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került.

Az ingatlan kizárólag turizmus, sport és ifjúsági célra hasznosítható.

Az MNV Zrt. 2020. évi tájékoztatása értelmében az ingatlan bérleti jogviszonyban történő hasznosítása nem ütközik akadályba, amennyiben elővásárlási jog, vételi jog, haszonélvezet, biztosítéki jellegű megállapodás, illetve más, a szorosan értelmezett bérleti jogviszonyon túlmutató rendelkezést nem tartalmaz a megállapodás. Az elidegenítési korlátozás lejártáig a bérlő általi tulajdonszerzés semmilyen jogcímen nem lehetséges (például: ráépítés).

Ezek figyelembe vételével a Balatonberény 41/5. helyrajzi számon található ingatlan vagy annak egy részére, bérleti jogviszonyban történő hasznosítására ír ki pályázatot Balatonberény Község Önkormányzata.

Az ingatlan 13.711 m2alapterületű, az Önkormányzat VI-4 építési övezetében található, a Helyi Építési Szabályzat szerint a megengedett legnagyobb beépítettség 40%, a legkisebb zöldfelületi arány 30%, a legnagyobb épületmagasság 6 méter, az épület legmagasabb pontja 12 méter. Az építési övezetben épület kizárólag oktatási, nevelési, szállás, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat. Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

Az ingatlan közművesített, összkomfortos, jelenleg található épületek: 690 m2 alapterületű közösségi épület, porta, soros faházak az ingatlan több pontján, tároló épület.

A főépület szerkezetileg jó állapotban van, a nyílászárók, padozat, homlokzatok, villamos és épületgépészeti rendszer felújításra szorul. A faházak műszaki állapotuk miatt elbontandók. Az ingatlan tűzi vízkapcsolattal is rendelkezik. Az ingatlan a Béke utcából és a Kossuth utca felőli parkoló irányából is megközelíthető, amely oldalon a Balatonberényi Nonprofit Kft. rendelkezik egy közel 300 m2-es telephellyel, melyet az Önkormányzat elkerít, és amely terület nem képezi a keletkező bérleti jogviszony részét.

A meglévő épületeken az Önkormányzat beruházások, felújítások elvégzéséhez hozzájárul az építési előírások betartásával, akár teljes körű elbontás és újjáépítés útján is.

Az ingatlanon mobilházak létesítésére nincs lehetőség.

* 1. **A szerződés típusának meghatározása:** bérleti szerződés
  2. **A szerződés időtartama (vagy a teljesítés határideje):** a pályázatban leírtakhoz igazodó
  3. **A teljesítés helye:** 8649 Balatonberény, Béke utca 10-12. (41/5. hrsz).
  4. **Fizetési feltételek:** Az ingatlanon megvalósuló beruházásokra, felújításokra való tekintettel a bérleti díj összege, annak fizetési ütemezése, a bérleti díjba történő esetleges beszámítás a pályázat tartalma alapján kerül meghatározásra.
  5. **Alkalmassági követelmények:** A pályázó rendelkezik az ingatlanon tervezett tevékenységhez szükséges minden jogszabály szerint előírt jogosítvánnyal, képesítéssel, melyeket a pályázathoz mellékelten benyújt.

A pályázó az ingatlan hasznosítása tekintetében a turizmus, a sport, illetve az ifjúsági területen legalább 5 éves szakmai tapasztalattal rendelkezik, ezt a szakmai referenciák bemutatásával igazolja.

A pályázó a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál köztartozásmentes adózónak minősül, rendezett munkaügyi kapcsolatokkal, melyet NAV igazolással vagy NAV KOMA adatbázisban történő szerepléssel támaszt alá.

* 1. **Pályázatok értékelésének szempontja:** Az Önkormányzat az összességében legelőnyösebb pályázati ajánlatot fogadja el a következő értékelési szempontok alapján.

A pályázati ajánlatok keretében a Pályázó mutassa be:

- az ingatlan hasznosításának módját (kitérve a hasznosítási célterületre, a célcsoportra) (értékelésnél 20 %),

- az ingatlanon tervezett beruházásokat és felújításokat (számszerűsített műszaki megoldásokkal, lehetőség szerint látványtervekkel alátámasztva) (értékelésnél 50 %),

- a bérleti díj éves összegét (értékelésnél 30 %).

Előnyt élveznek a Balatonberényi lakcímmel, illetve székhellyel rendelkező pályázók.

* 1. **A pályázatok benyújtását követő hiánypótlási lehetőség meghatározása, vagy annak kizárása:** Hiánypótlásra nincs lehetőség.

**X. A pályázatok összeállításának tartalmi és formai követelményei:** A pályázó az alábbi információkat határozza meg pályázatában:

1)A pályázó ismertesse alapadatait: név, székhely, adószám, statisztikai szám, törvényes képviselő, telefonszám, email cím.

2) Bérleti jogviszonyban történő hasznosítás részletes bemutatása: hasznosítási célterület, célcsoportok, tervezett tevékenységek, tervezett beruházások és felújítások műszaki megoldásainak bemutatása.

3) A bérleti hasznosítás pénzügyi tervezése: beruházások és felújítások kiadásai, egyéb tervezett kiadások, az Önkormányzatnak fizetendő éves bérleti díj kalkulációja.

4) Szakmai referenciák bemutatása legalább az elmúlt 5 évből.

5) Pályázatban foglaltak érvényességi ideje.

6) Dátum, cégszerű aláírás.

Mellékletek:

- NAV köztartozásmentes igazolás vagy NAV KOMA igazolás.

- pályázó törvényes képviselőjének aláírási címpéldánya.

- tevékenység végzését engedélyező jogosítványok, képesítések másolata.

- lehetőség szerint látványtervek a tervezett beruházásokra és felújításokra.

- nyilatkozat arról, hogy a Pályázó hozzájárul személyes adatainak megismeréséhez és kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben.

**XI. Pályázatok benyújtási határideje:** 2021. április 30. napja.

**XII. A pályázatok benyújtásának helye:** 1 db eredetiben aláírt pályázati dokumentációt mellékleteivel postai úton kérjük benyújtani Balatonberény Község Önkormányzatához, 8649 Balatonberény, Kossuth tér 1.szám alatti címre. A borítékon tüntessék fel: volt HM üdülő pályázat.

**XIII.A pályázatok bontásának helye, időpontja, a bontáson részvételre jogosultak megnevezése:** Helye: Balatonberény Község Önkormányzata, 8649 Balatonberény, Kossuth tér 1.

Időpontja: 2020. május 3. 10:30.

A bontáson a Képviselő-testület tagjai, valamint a pályázók hivatalos képviselője, vagy

annak meghatalmazottja 1 fővel vehet részt. Az ajánlatok szakmai értékelését követően a Képviselő-testület tárgyalásra hívhatja be a pályázókat.

A pályázat elbírálására Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jogosult.

**XIV. A szerződéskötés tervezett időpontja:** 2021. május 31.

**XV.** A pályázat kiírója fenntartja a jogot, hogy a pályázatot bármikor indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

**XVI.** Pályázattal kapcsolatban további információ kérhető az Önkormányzat elérhetőségein:

Horváth László polgármester

85/ 377-482 vagy 30/ 401-6263, e-mail:bbereny@t-online.hu.

A pályázat tárgyának személyes megtekintésére a pályázat kiírójának képviselőjével előzetesen egyeztetett időpontban van lehetőség.

**XVII. A pályázati felhívás közzétételének napja:** 2021. március 15.”

Az informális megbeszélés eredményeként a pályázati kiírás nem nyert támogatást a képviselő-testület részéről.

A Képviselő-testület a 121/2021. (X.7.) számú határozatával megállapította a 2021. évi szeptember-december havi ülés és munkatervét azzal, hogy a „HM üdülő pályázati kiírása” napirendet a november havi ülésen tárgyalja, melynek előkészítője írásban dr Várszegi József képviselő november 10. napjáig, előadója Horváth László polgármester.

Dr. várszegi József képviselő úr az alábbi írásos javaslatot tette, melyre észrevételeimet, javaslataimat piros kiemeléssel teszem meg:

**„Szempontok**

**a Balatonberény Önkormányzat tulajdonában lévő,**

**volt HM üdülő hasznosítása tárgyában**

**Tartalomjegyzék:**

1. Az Önkormányzat célja
2. A dokumentum tárgya és célja
3. Előzmények
4. Néhány elméleti lehetőség a megoldásra és azokhoz kapcsolódó szempontok
5. A továbblépés formai - technikai módszerei
6. Összegzés
7. Javaslat
8. Mellékletek
9. ***Az Önkormányzat célja:***

A Község területén elterülő 41/5 hrsz. és a Nemzeti Vagyonügynökséggel Zrt.-vel 2014 - ben kötött szerződés nyomán az Önkormányzat és a falu tulajdonába került ingatlan olyan hasznosítása, mely a község és lakosai számára előrelépést, fejlődést jelent. Ez több szempontból is értelmezendő. A minimális elvárás a terület további állapotromlásának megelőzése, az optimális pedig egy a területnek olyan felélesztése, és hasznosítási módjának megtalálása, amely Községünk hírnevét növeli, a helyi lakosoknak munkalehetőséget biztosít, és közvetlen valamint közvetett bevételeket generál a falu és Önkormányzata számára.

1. ***A dokumentum tárgya és célja:***

Döntést támogató, azt előkészítő szempontok megfogalmazása, melyek nyomán képviselőtestületi előterjesztés, határozat születhet. Egyúttal a döntésből adódó teendőkre is javaslatokat fogalmaz meg. Azt a munkafolyamatot igyekszik elősegíteni, amely kimozdítja a holtpontról a HM üdülő hasznosítását, és konkrét megoldásokat is kínál megfontolásra.

A szakmai anyag tartalmát és formáját tekintve nem kíván egy szabványos előterjesztés követelményeinek megfelelni, szakmai előkészítő dokumentumként kezelendő.

1. ***Előzmények:***

A mellékletben idézett szerződésen kívül viszonylag kevés konkrétum jegyezhető fel. Összegezve e szerződés lényegét; 2014 májusában a Nemzeti Vagyonügynökség Zrt. és Balatonberény Önkormányzata között oly szerződés aláírására került sor, mely a Község Önkormányzata birtokába adta a 41/5 hrsz. ingatlant, azzal a kitétellel, hogy az sport, ifjúsági, turisztikai célokra hasznosítható. E terület 15 évig nem elidegeníthető, és ez idő alatt az azt követő időszakra vonatkozóan, annak értékesítésére előzetes szerződés sem köthető. (Ld. 1.sz.melléklet!)E szerződés után mindmáig a területen a hasznosítást elősegítő érdemi beavatkozás nem történt.

1. ***Néhány elméleti lehetőség a megoldásra és azokhoz kapcsolódó szempontok:***
   1. *Az Önkormányzat önálló pályázóként lép fel egy szabványosan és részleteiben is tisztázott projekttel a TOP-(vagy egyéb lehetséges pályázati) rendszerben. Ld. pl. a 2.sz. mellékletben egy lehetséges pályázatot!*
      1. Előnyök:

A jelenlegi hasonló pályázatok 100 %-os támogatást élveznek, tehát önkormányzati, (helyi közösség) pénzügyi forrásait közvetlenül nem igénylik.

* + 1. Hátrányok:

Valóságos hátránya nincs.

* + 1. Megjegyzés:

Ennek a megoldásnak előfeltétele, hogy a pályázati célokhoz illeszkedő, megfelelő hatástanulmánnyal, a működtetésre, a későbbi pénzügyi kihatásokra, a fenntarthatóságra vonatkozó garanciákkal, stb. alátámasztott olyan minőségű és igényességű projektet tudjunk asztalra tenni, amelynek jó esélyei lehetnek a pályázati forrás elnyeréséhez. Nyilvánvaló, hogy a pályázat benyújtásakor - és előtte is - a döntéshozásban részt vevő szereplők tájékoztatása megtörténjen, és támogatásuk is megnyerhető legyen.

Ha közvetlen hátránya e megoldásnak nincs is, nehézsége a későbbiekben van. Ez abban nyilvánul meg, hogy miközben az infrastrukturális beruházás költségeivel ugyan nem kell számolni, (a megnyert pályázati forrás okán), de a későbbi minőségi és piaci szempontú működtetés garanciális elemeit ki kell alakítani. Ez azt jelenti, hogy pozitív üzleti eredménnyel kell működtetni. (Más kérdés, hogy szükség esetén(?!) ebbe már külső partner is bevonható lehet.)

A példaként csatolt pályázat 2.3.2. pontja szerint a fejlesztendő projektnek kapcsolódnia kell más turisztikai szolgáltatásokhoz, már létező attrakciókhoz, vagy egyéb forrásokból (GINOP Plusz, IKOP Plusz, hazai költségvetési források stb.) megvalósuló országos, nemzetközi hatású turisztikai fejlesztésekhez.

A turizmus szezonális ingadozásának csökkentése érdekében a támogatott létesítményeknek egész évben, de legalább az év 270 napján nyitva kell tartaniuk.

Mindezek egybevágnak saját eddigi elképzeléseinkkel, a szezon kibővítése és turisztikai attrakcióink bővítése vonatkozásában.

2017 óta fenti elképzelés (saját hasznosítás pályázati forrásból) is szerepel a terveink között, melyet összefoglaló véleményemben részletezek.

* 1. *Az Önkormányzat és egy befektetési csoport közösen valósítja meg a projektet, egy közös vállalkozás létrehozásával, konzorciális megoldás(?) formájában. (Ez nem zárja ki annak a lehetőségét, hogy a későbbi működtetésben a külső befektető partner(ek )é legyen a vezető szerep.)*

*Az Önkormányzat a területet viszi apportként a vállalkozásba.*

* + 1. Előnyök:

Az Önkormányzat számára direkt pénzügyi forrásokat nem igényel.

* + 1. Hátrányok:

Magyar közmondások előítéletes(?), vagy empirikus tapasztalati forrásai a „közös ló hátáról.” De ez nyilván nem lehet perdöntő.

Viszont mindenképp igen gondos és felelős előkészítés szükséges az együttműködés módjáról, feladatmegosztásról, pénzügyi vonatkozásokról és számos más szempontról.

* + 1. Megjegyzés:

E formában mindkét félnek garanciákat kell kapnia a szerződésben, hogy hosszú távon egyik felet sem érheti egyoldalúan kedvezőtlen helyzet. (Tehát pl. „tőkeemeléssel” az Önkormányzat nem válik kiszolgáltatottá, és részvétele nem válik jelentéktelenné.) Másrészt a – szokásos, mérlegelendő üzleti kockázaton kívül – a „befektető” partner biztonságára is megfelelő biztosítékot kell találni.

Kérdés persze, hogy e megoldási formához található-e, és mely módon megfelelő partner?

* 1. *Az előző verziónak egy olyan változata, ahol a partnerek pályázati forrást is igénybe kívánnak venni, amihez viszont már a pályázat benyújtásakor az Önkormányzat tulajdoni hányadának a vállalkozásban minimális, de többségi tulajdonrésszel kell(ene) rendelkeznie. (Ez esetben a ténylegesen beruházó partnernek valamilyen formájú további garanciákat kell biztosítani a befektetései későbbi megtérülése lehetőségére.)*
     1. Előnyök:

A beruházás költségcsökkentése az elnyerhető(?) pályázati támogatással.

* + 1. Hátrányok:

Nagyjából azonosak az előző verzióval.

* + 1. Megjegyzés:

Hasonlóak az előző verzióhoz.

A javaslat 4.2 és 4.3 pontjaiban foglaltak nem kivitelezhetőek az elidegenítési tilalom hatálya alatt, mivel az ingatlan apportként történő bevitele a tulajdonos személyében történő változást jelentene.

* 1. *Az Önkormányzat –piaci logikájú pályázat útján – bérleti jogviszonyt létesít egy–vagy több, konzorciális vállalkozással, befektetővel a terület hasznosítására.*
     1. Előnyök:

A megoldás nem igényel közvetlen önkormányzati (pályázati)forrásokat.

* + 1. Hátrányok:

A terület önkormányzati tulajdonba kerülésekor a szerződés szerint az értékesítési tilalom még 8 évig tart. Így az esetleg, e feltételeket is vállaló nyertes befektetővel nem köthető előszerződés jellegű megállapodás a későbbi tulajdonváltásra. (Ld. alább részletesebben is!)

* + 1. Megjegyzés:

Miután a terület önkormányzati tulajdonba kerülésekor az értékesítési tilalom 2029 – ig van előírva, és az ezt követő időszakra vonatkozóan előzetes biztosíték a tulajdonba kerülésre nem hozható létre, így a mintegy 7-8 éves időszakra kiterjedő szerződés a potenciális bérlő és befektető számára igen kockázatos. A telek nagysága és az építmények elhanyagolt állapota jelentős forrásokat igényel a tényleges használatbavételhez.. (Ráadásul van egy bizonytalanság a telek alsó, északi sík szakaszának az Önkormányzat általi parkoló jellegű hasznosítási szándékát illetően is.)

A fentebb jelzett relatíve rövidebb időszakra vonatkozó beruházás, kedvező megtérüléssel, és profittal, és egyúttal plusz az Önkormányzat (a község egésze!) számára kedvező bérleti díj fizetése nem reális konstrukció. Felmerülhet, hogy a bérleti jogviszony hosszabb időszakra, akár pl. 20 évre kiterjedően legyen megfogalmazva. Ez is több problémát vet fel. Egyrészt a kezdeti időszakra vonatkozóan rögzített a hasznosítás lehetséges módja, (ifjúság, sport, turisztika), ami a bérleti jogviszonyra pályázók, de mégis befektetőként megjelenő szereplők céljait szűkítheti, másrészt 20 – 25 évre vonatkozó megalapozott üzleti terv jelenleg egyszerűen nem készíthető! Túl mindezeken, a pályázati kiírásban számos szempontot kellene rögzíteni! Olyan a részletekre kiterjedő elvárásokat, a pályázat egyértelmű és szabályos értékelését lehetővé tevőket, ami a pályázatot beadók számára is ismert és elfogadható, ugyanakkor biztosítja az Önkormányzat számára a kezdeti szakaszokban, megfogalmazott célokat, és annak belátható időn belüli megvalósulását. Egy ilyen megoldás, azaz a befektetés mértéke a működtetés költségeinek komolyabb nagysárendjével összevetve, az ehhez képest viszonylag rövid időszakú bérleti jogviszony vállalása igen aggályos.

A bérleti szerződés útján történő hasznosítás jogilag lehetséges, melyet magam is támogatok a lentebb részletezett okok folytán, azzal a kiegészítéssel, hogy a bérleti jogviszony az elidegenítési tilalom lejártáig tartana. (Ezen idő után a szerződő felek közös megegyezéssel a bérletet újra tárgyalhatják, figyelemmel a megváltozott jogi környezetre is).

* 1. *Minimális karbantartás mellett a területtel a következő 7-8- évben sem történik semmi, és az értékesítési moratórium lejárta utána az Önkormányzat értékesíti a területet. (Eladja.)*

4.5.1. Előnyök

Az értékesítés során vélhetőleg jelentős bevétel realizálása.

* + 1. Hátrányok:

A karbantartás és állagmegőrzés(?) ,- még ha mérsékelt költségteher is -, de folyamatosan önkormányzati forrásokat igényel a következő 7-8 évben.

Ha valódi állagmegőrzést, és bizonyos megújításokat is végrehajt az Önkormányzat, hogy a későbbi értékesítés során ne egy lerobbant területet kelljen piacra bocsátani, kevésbé attraktív árbevétel lehetőségével, akkor évente már egyre nagyobb pénzügyi ráfordítást igényel a terület rendben tartása.

További 7-8 év telik el, ill., ha csak akkor történik a beruházás, akkor a jelentől 8-10 év a további időszak, amikor nem történik érdemi változás, és nem jelenik meg az élet a volt HM. üdülő területén.

A terület értékesítése számomra nem opció. Többször javasoltam, hogy kezdjük meg a faházak bontását, erre a korábbi költségvetésekben évi 1 millió forint összeg lett elkülönítve, azonban nem alakult ki egységes álláspont a faházak használhatatlanságát illetően. Az így megtisztított terület folyamatos gondozás mellett vélhetőleg nagyobb befektetői vonzalmat generálna és a pályázatokon való indulásnál is költség szempontjából előnyt jelentene.

* + 1. Megjegyzés:

A jelenleg a Balaton partszakaszán észlelhető „ingatlanbumm” jövője nehezen prognosztizálható. Lehetséges, hogy a nagyobb befektetések addig lezajlanak, és kevésbé lesz vonzó egy viszonylag jelentős befektetést igénylő – szinte zöldmezőssé váló terület – megszerzése, és fejlesztése egy „kis faluban”, ahol közben szintén jelentős ingatlanfejlesztések befejezése prognosztizálható közvetlen a Balatonpart közelében. Vagyis kisebb értékesítési bevétellel lehet majd kalkulálni.

* 1. *Összegző értékelése az előző lehetőségeknek:*

*Más megközelítésekkel vizsgálva az előző lehetőségeket, és csokorban értékelni azokat a megoldási javaslatokat, amelyek külső vállalkozó/tőke bevonását irányozzák elő, véleményem szerint egy "külsős" vállalkozó bevonása a fejlesztésbe nagyon komoly üzlet kockázatot jelent mindkét fél részére.*

*A vállalkozó félnek saját tőke-ereje terhére kellene beruházásokat végrehajtani egy olyan ingatlanon, amely nincs a tulajdonában, illetve ennek későbbi lehetőségére vonatkozóan jelenleg sem garanciát, sem előszerződést nem kaphat az érvényes tulajdonjogi szabályozás miatt.*

*A létrehozott infrastruktúrának így viszonylag rövid megtérülési időn belül kellene a működés költségein felül a beruházási értéket is kamatostul, emelkedő inflációs környezetben "visszahoznia", hogy pénzügyileg befektetési szempontból értékelhető konstrukció születhessen. Ennek gazdasági realitása csekély.*

*Amennyiben mégis fellelhető olyan üzleti szereplő, aki lát fantáziát a terület fejlesztésében majd annak hasznosításában, elfogadva a jelenlegi tulajdonjogi feltételeket, ez volna a legtisztább megoldás. Az ingatlan, és a létrehozott vagyon lényegében a Település tulajdonában marad, a hasznosítás átadható gazdasági szereplőnek, akár ismételhető pályázati rendszerben is.*

*Miután a beruházó félnek évekre előre kedvezményt, opciókat adni,- jogilag körülhatárolt, kockázatmentes formában -, nem lehetséges, ez a megoldás a befektetői oldal számára komoly kockázatot jelent.*

*Egy önkormányzati tulajdonban, vagyonkezelésben lévő ingatlan esetében - jelentősebb települési fejlesztési forrás rendelkezésre állásának hiányában - jelenleg szinte az egyetlen járható út a költségvetési vagy Uniós forrásból végrehajtott fejlesztés.*

*Célzottan az elképzelésekhez legközelebb jelenleg a megjelölt TOP PLUSZ 1.1.3. konstrukció áll, de meg kell vizsgálni a megvalósítható tevékenységek megfelelőségét, összekapcsolhatóságát a beruházási elképzelésekkel, vagy akár fordított logikával a Pályázati Felhívás adta lehetőségek szerint kialakítani a fejlesztés részleteit, megkeresve a kötelező kapcsolódási pontokat a helyi attrakciókkal, lehetőségekkel.*

*A következő szakaszban majd említésre kerülő fejlesztési tanáccsal való egyeztetés, illetve a területi döntéshozókkal való kapcsolatfelvétel lehetőséget biztosíthat annak feltárására is, hogy célzott önálló költségvetési forrás biztosítására van-e lehetőség a tervezett fejlesztés esetében - kiemelten abban az esetben, ha a pályázati feltételeknek nem, vagy nem maradéktalanul felel meg a beruházás.*

1. ***A továbblépés formai - technikai módszerei:***

A kiválasztott megoldáshoz (megoldásokhoz) különböző formai eljárásrend tartozik. Ennek részleteit illető taglalása a kellő döntés előtt nem időszerű. Eltekintve az Önkormányzat, mint önálló kormányzati pályázati támogatást megcélzó megoldásán kívül, a többi verziónak vagy közbeszerzési logikájú és formájú, vagy ahhoz nagyon hasonló pályázatnak kell lennie. (Az első esetben is, a terveztetés során is több megoldás jöhet szóba, de valószínűleg itt is pályázati módszert kellene alkalmazni.)

Mind az önálló pályázat (4.1.), mind az egyéb megoldások, a projekt összetett jellege és jelentősége okán külső szakértő(k) bevonását igénylik. (Valószínűleg bármely döntés szintén szükségessé teszi egy – legalább a pályáztatás és a megvalósítás kezdeti szakaszában-, csak e programot felügyelő és irányító projektmenedzser, vagy csapat megbízását is.)

*Mindemellett a község területén megvalósítani tervezett közösségi, turisztikai, rekreációs és sport célú fejlesztési elképzelésről lévén szó, indokolt lehet és megfontolásra javasolt, hogy felvegyük a kapcsolatot a Balaton Fejlesztési Tanáccsal. A régió, kistérség fejlesztési javaslataival összevetni a saját elképzelést, támogatókat szerezni a szervezetben az elképzelésnek, lehetőség szerint az illetékes szakemberekkel helyszíni bejárás keretében egyeztetni a lehetőségekről. Az egyeztetés jó lehetőséget biztosítana a fejlesztés területi integrálásához és a megfelelő szakmai tartalom kialakításához, a célok, kapcsolódó attrakciók pontosabb felvázolásához. (kerékpáros, horgászturizmus kapcsolódási pontjai, sport, ifjúsági táborok, azok infrastrukturális igényei, helyi attrakciók elérhetősége, tanösvény, kulturális örökségek feltárása, különös tekintettel a jelenleg tervezés alatt álló sport-és szabadidőközpont elképzelésekkel. )*

1. ***Összegzés:***

Balatonberény Önkormányzata, (a község) rendelkezik egy jó fekvésű, viszonylag nagy értékű, elhanyagolt ingatlannal. Ennek felhasználási céljai és a 2029-ig tartó elidegenítési tilalma szerződésben rögzített.

E dokumentum megpróbálta számba venni a lehetséges megoldásokat a terület hasznosításának elindításához.

Minden hasonló fejlesztési elképzelés alapja - és egyben bármilyen pályázati forrás vagy tőkebevonás alapja - a rendezett tulajdoni viszonyok megléte, és a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet, és a szervezetben részt vevő, és döntéshozók személyi elkötelezettsége a fejlesztés mellett!! Az elkötelezettség és a projektfejlesztéssel kapcsolatos döntések meghozatala mellett szükséges az előkészítés érdekében pénzügyi források biztosítása is, melyről a fejlesztés előkészítésének megindítására vonatkozó döntéssel egyidejűleg szükséges határozni.

Tehát! Akármely megoldás mellett indulunk el pénzügyi és humán erőforrást kell a projekt indításakor abba befektetni. (Tervezői pályáztatás, majd a tervezés díja, az egyéb lehetőségek szakmai és jogi körülményeinek kimunkálása. pályázatkészítés, projektmenedzselés stb.)

Az egyes elvi megoldások és azok körülményeinek megvitatása, illetve akár további szempontok, vagy más megközelítések megfogalmazása majd a döntés meghozatala a Képviselőtestület feladata!

Vagyis a község Képviselőtestületének döntése szükséges a tervezett beruházás előkészítéséhez. Az előkészítés személyi és pénzügyi feltételeinek biztosítása is a döntés részét kell képezze!

1. ***Javaslat:***

Illendő, és valószínűleg elvárható, hogy e szakaszban a saját, személyes (!) javaslatom is megfogalmazásra kerüljön. (Fent tartva természetesen az előző szakaszban leírtakat, a Képviselőtestület valódi kompetenciájáról.)

Az általam felvetett megoldások közül a 4.1. változatot javaslom!

Ezt követően, amennyiben a jogi feltételrendszer helytálló, a pénzügyi és pályázati lehetőségek azt lehetővé teszik, akkor a 4.2. és 4.3. megoldások jöhetnének szóba. A 4.3 megoldás egyébként egy jó szakmai és pénzügyi befektetővel egy kedvező megoldás lehet, mert (a pályázati kiírás miatt is) az önkormányzaté kell legyen a többségi tulajdon.

Konkrétan; Úgy vélem, hogy az „Erdei Iskola” sikere, kihasználtsága adja a lehetőséget a közös hasznosítására. (Különös tekintettel és előnnyel a két terület közvetlen „szomszédságára”.) A HM üdülő területén, egy viszonylag(?) elfogadható mértékű kisebb beruházással is kialakítható lehet egy szerényebb, de komfortos csoportos és egyéni (sport, ifjúsági , és turisztikai célú) igénybevételt biztosító infrastruktúra. A központi épület, mint közösségi tér, és a lehetőség szerint biztosítható melegítő, vagy főző konyha jöhetne még szóba.

A terület alsó sík szakaszán sportpályák kialakítására is van mód, amelyet a helyi lakosok, a Sportegyesület is használhatna.

Ha a beruházás eredményeképpen a nyári időszakon túli igénybevételt is lehetővé tevő infrastruktúra kialakítására is lehetőség nyílik, akkor a szezon nem csak kinyújtható, de a téli időszakokban, a különböző őszi, tavaszi, téli szünetben is alkalmas lehet ifjúsági, de felnőtt csoportok számára, vagy egyéni igénybevételre. Ez a megoldás helyi munkahelyeket teremt. E szálláshely biztosításával, és szerényebb igénybevételi díjjal, a szezon megnyújtásával egyaránt felajánlható lehet iskoláknak, utánpótlás képző sportegyesületeknek, a horgász túrizmus, vízi sportok, és akár a kerékpárturizmus, stb. számára.

E köré a községen túlmutató jelentőségű programok is szervezhetők, a sporteseményeken túl a szőlőhegyi (Hamvas) túráig,és a legkülönbözőbb egyéb eseményekig, pl. karácsonyi mézeskalács fesztiválig, koncertek stb. A község elhelyezkedése nyomán, könnyen szervezhetők innen kirándulások, Sümeg, Badacsony, Hévíz, Zalakaros, és a KisBalaton irányába, stb.

(Mindezeket összefüggésben és koherens módon kell majd illeszteni a falu turisztikai és marketing koncepciójához is, és fordítva. )

A fejlesztési elképzelés - amennyiben pályázati forrás bevonása is tervezett - összetett szakmai előkészítést igényel. Tisztán külső befektető bevonása esetén erre nem feltétlenül van szükség, ezt a befektető feladata elvégezni.

A projekt előkészítése, pályázati lehetőségek feltárása és a beruházás/fejlesztés szakmai tartalmának, felhívásokhoz való igazítása összetett szakmai feladat.

A megjelölt TOP PLUSZ 1.1.3. konstrukció esetében, és vélhetően más konstrukciók esetében is elvárás lesz turisztikai szakember bevonása és projektmenedzsment felállítása. Hasznos és a megvalósíthatóság szempontjából előnyös, ha a projekt szakmai irányítása az előkészítéstől kezdve egy munkacsapat kezében van (felelősség, szakmai folytonosság, számon- kérhetőség.)

A szakmai előkészítést végző "team" tagjai közé mindenképp javasolt a helyi viszonyokat ismerő, turisztikai, településfejlesztési kérdésekben jártas szakember, képviselőtestületi tag delegálása.

Magasabb szintű, és a koncepcionális szintet már meghaladó szakmai feladat egy olyan piackutatási anyag összeállítása, amely a fejlesztés, beruházás hasznosítása, használata esetében a valós és reális piaci igények feltárását végzi el. Lehet egy íróasztalnál feltételezéseket felvázolni a várható látogatószám, fizető vendégek, szálláshely iránt érdeklődők, táborozók, sport és rekreációs létesítményeket használók várható számáról, de ezek sokszor tévútra visznek.

Az elkészítendő üzleti terv és kihasználtsági tanulmány esetében is alapdokumentum a realitásokat, helyi lehetőségeket feltáró piackutatás, amely tiszta képet vázol a beruházás valós várható rentabilitásáról és indokoltságáról.

A fent leírtak alapján javasolt a pályázati lehetőség igénybevételének részletesebb vizsgálata, döntéshozókkal, fejlesztési szervezetekkel való kapcsolatfelvétel és egyeztetések, esetleg további költségvetési forrás bevonási lehetőségének vizsgálata.

Második körben döntéshozatal a projektfejlesztés megkezdéséről, és beruházást, hasznosítást megalapozó piackutatás, tanulmány készíttetése, projektmenedzsment felállítása

Balatonberény, 2021. november

Készítette

dr. Várszegi József

1. ***Mellékletek:***
   1. Megállapodás az állami vagyonba tartozó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról.
   2. Felhívás turizmusfejlesztés megvalósítása a megyékben.

Helyi és térségi turizmusfejlesztés

TOP\_ Plusz-1.1.3-21”

**Összefoglaló véleményem:**

A parkolási helyzet megoldása különösen a Balaton part tekintetében elengedhetetlenné vált. Az egyik lehetséges változat szerint a HM Üdülő alsó részén kerülhetne kialakításra egy sorban 80 férőhelyes, két sorban 160 férőhelyes kőszórásos burkolattal ellátott parkoló.

2017 óta több fejlesztési elképzelés készült a területre, először az erdei iskola kapacitásának bővítése, majd amikor központi elvként előkerült a horgászturizmus állami támogatása, önkormányzatunk is csatlakozni próbált ehhez a lehetőséghez.

Idővel ezek az elképzelések nem kaptak kellő támogatást, és a kerékpáros turizmus fejlesztése került előtérbe, mely a mai napig is aktuális. Ekkor tértünk át változatlan tartalommal a „Berényi Bringa Bázis” koncepcióra, ennek kapcsán készült a mellékelt BBB projekt. Konkrét pályázat ezzel az elképzeléssel kapcsolatosan nem került kiírásra.

Elképzelésünknek azóta is kívánunk kormányzati, turisztikai és egyéb támogatást szerezni, de mind a mai napig csak ígéretet kaptunk.

Valószínűsíthető, hogy pályázat útján csak több ütemben valósítható meg a HM Üdülő szálláshellyé történő fejlesztése. Ezért javasolom, hogy első körben saját magunk megnyugtatására írjunk ki pályázatot a terület hasznosítására. Valószínűsíthető, hogy jelen feltételek mellett megfelelő pályázó hiányában a pályázat eredménytelen marad. A terület legjobban hasznosítható része az üdülő északi területe, mely közel 1 hektáros egybefüggő terület. Véleményem szerint amennyiben eredménytelen lesz a pályázat, az megnyugtató lehet a képviselő-testület számára egyrészt a parkolóhelyek kialakításának eldöntéséhez, másrészt a fennmaradó területre történő pályázatokon (TOP Plusz stb.) való induláshoz.

Balatonberény, 2021. november 16.

Horváth László

polgármester