

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A **Városliget Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1146 Budapest, Dózsa György út 41.) (a továbbiakban: „Ajánlatkérő”),

Nyilvános pályázat keretében

bérbe adja a **Városliget Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1146 Budapest, Dózsa György út 41.) vagyonkezelésében lévő, a Földhivatalnál 29732/11/L hrsz. alatt felvett, természetben városligeti Nagyjátszótér mellett található, 90 m<sup>2</sup> alapterületű „Léghajókert” megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: „**Bérlemény**”) és a hozzá kapcsolódó 240 m<sup>2</sup> alapterületű közterületet a csatolt helyszínrajz szerint.

Az üzemeltetéshez Ajánlatkérő a berendezési- és felszerelési tárgyakat nem biztosítja. Az üzemeltetéshez szükséges konyhatechnológiai berendezések, gépek, valamint az egyéb berendezési- és felszerelési tárgyak biztosítása a nyertes Pályázó feladata.

A Bérlemény állami vagyont képez, ezért a pályázati felhívást az Ajánlatkérő az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet szerint teszi közzé.

### A pályázat tárgya

A csatolt alaprajz és helyszínrajz alapján megjelölt, vendéglátóipari tevékenység céljára kialakított Bérlemény bérlete.

Ajánlatkérő részajánlat megtételére nem biztosít lehetőséget.

Ajánlatkérő egy nyertest hirdet, akivel a szerződés tárgya szerinti Bérleményre vonatkozóan köt szerződést.

A nyertes Pályázó részletes feladatait a csatolt „Üzemeltetési szabályok” tartalmazzák.

A nyertes Pályázónak kell beszerezni az üzemeltetéshez szükséges valamennyi szakhatósági engedélyt.

**A pályázat beadásának határideje: 2025. február 12., 10:00 óra**

**A pályázat benyújtásának helye:** OKFON Közbeszerzési és Szolgáltatási Zrt.  
1139 Budapest, Gömb u. 33. I. emelet

**Elbírálási határidő:** az ajánlatok beadását követő 30 napon belül

**Tervezett szerződéskötési határidő:** elbírálásról történt értesítést követően a lehető legrövidebb időn belül, de legfeljebb 60 napon belül

**A bérlemény birtokbaadásának napja:** előre egyeztetett időpontban, de legkorábban 2025. 10. 02. napján

**A pályázat hivatalos nyelve:** magyar

**Az ajánlatok bontási eljárásának helye:** Dr. Juhász Ivett Közjegyzői Iroda  
1033 Budapest, Polgár utca 8-10. A ép. mgfszt. 1.

A pályázati ajánlatok felbontása **nem nyilvános**. A határidőben beérkezett pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékokat az Ajánlatkérő a pályázati felhívásban megjelölt időpontban, közjegyző jelenlétében bontja fel. A bontáson a tulajdonosi joggyakorló és a vagyonkezelő képviselője is jelen lehet.

<b>Időpontja:</b>	2025. február 12., 12:00 óra.
<b>Ajánlatok elbírálására jogosult testület:</b>	Ajánlatkérő vezérigazgatója által kijelölt Bíráló Bizottság
<b>Eredményhirdetés módja:</b>	írásban
<b>Eredményhirdetés várható ideje:</b>	az ajánlatok elbírálását követő 8 napon belül

**Pályázati biztosíték összege:** 1.000.000,-Ft, melyet legkésőbb a pályázat beadásának napjáig Ajánlatkérő 12100011-10180495 számú, a Gránit Bank Zrt-nél vezetett bankszámlájára szükséges megfizetni.

Ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

Eredménytelen eljárás esetén a pályázati biztosíték összegét Ajánlatkérő – az eljárás eredményére vonatkozó értesítést követő – 15 napon belül a Pályázó részére visszajuttatja.

Ajánlatkérő fenntartja azon jogát, hogy a nyertes Pályázó visszalépése vagy az Ajánlatkérőnek a szerződéstől történő későbbi elállása esetén a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kössön.

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha:

- a) nem érkezett érvényes pályázati ajánlat,
- b) a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek,
- c) ha a pályázat elbírálásakor az összeférhetetlenségi szabályokat megsértették, illetve ha valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követett el.

## A BÉRLEMÉNY ÜZEMELTETÉSÉVEL SZEMBEN TÁMASZTOTT KÖVETELMÉNYEK

### 1. Kommunikáció:

Nyertes Pályázó a Bérlemény üzemeltetése során, a PR és közkommunikáció tekintetében köteles együttműködni Ajánlatkérő Kommunikációs Igazgatóságával és ennek során köteles Ajánlatkérő érdekeit is figyelembe venni.

### 2. Egyéb szerződéses kötelezettségek, további feltételek:

- A bérlet időtartamára fizetendő bérleti díj mértéke minimum 828.000,- Ft + ÁFA/hónap és maximum 900.000,- Ft + ÁFA/hónap
- A bérlet időtartamára fizetendő közterület-használati díj mértéke minimum 1800,- Ft + ÁFA/hónap/m<sup>2</sup> és maximum 2000,- Ft + ÁFA/hónap/m<sup>2</sup>
- A bérleti díj értékállandósága érdekében Felek az alábbiak szerint járnak el:  
Az értékkövetés alapja a KSH által közzétett fogyasztói árindex. A korrekció mértéke a tárgyidőszakot (tárgyév) megelőző évre közzétett, naptári évre vonatkozó indexszám. A bérleti díjat évente egyszer, január 31. napjáig, előre, az adott tárgyre vonatkozóan kell meghatározni. Az árindex csökkenése csak abban az esetben érvényesítendő, ha a csökkenés mértéke a 10%-ot meghaladja. Ha az árindex csökken, de a csökkenés nem haladja meg a 10 %-ot, és így a bérleti díj nem csökken, akkor az árindex következő évi emelkedése esetén a bérleti díj csak annnyival növelhető, amennyivel az emelkedés meghaladja a korábbi év csökkenését. A bérleti díj fenti korrekció szerinti módosítása a Bérbeadó által a Bérlőnek küldött egyoldalú értesítéssel történik, írásbeli szerződés módosítás nem szükséges.
- A Bérlemény magába foglalja a vendéglátóhelyhez tartozó 240 m<sup>2</sup> terasz használatát
- Ajánlatkérő tűzvédelmi, munkavédelmi, rendészeti és vagyonvédelmi szabályainak betartása.
- A nyertes Pályázó alkalmazottainak munkavédelmi, tűzvédelmi, vagyonvédelmi oktatásáról és a munkavédelmi szabályok betartásáról a nyertes Pályázónak kell gondoskodni.
- A nyertes Pályázó delegált alkalmazottainak rendelkezniük kell szakmai képzettségüket (kereskedelmi és/vagy vendéglátóipari) igazoló okirattal. A Bérlemény üzletvezetője rendelkezzen 60 napnál nem régebbi hatósági erkölcsi bizonyítvánnyal.
- A bérleti szerződés maradéktalan betartása.
- A Bérlemény és környezetének rendben és tisztán tartása a keletkezett hulladék elszállítása a nyertes Pályázó feladata.
- A nyertes Pályázó köteles megfizetni a működtetéshez felhasznált rezszi költségeket, így különösen, de nem kizárólagosan a villamos energia-, víz- és csatornadíjakat és egyéb közüzemi költségeket.
- Ajánlatkérő gondoskodik az épület beépített berendezéseinek rendszeres karbantartásáról és állagmegóvásáról, a bérleti szerződés mellékletét képező ütemterv szerint, melynek költségét havi átalánydíj formájában karbantartási díj címen tovább hárítja a nyertes Pályázóra. A karbantartási díj mértéke a Szerződés hatályba lépésekor 103.500,- Ft+Áfa/hó, melyet Felek évente egyszer a szerződés fordulónapján felülvizsgálják. Ajánlatkérő jogosult a karbantartási díjat évente a saját vonatkozó költségeinek igazolt változásával arányosan egyoldalúan módosítani. Ajánlatkérő a karbantartási díjat a bérleti díjjal egyező ütemezés és fizetési határidő szerint havonta számlázza.
- Felek a bérleti szerződést mindkét fél általi aláírását követően, a Bérlemény birtokba adásának napjától számított 10 (tíz) + 5 (öt) éves határozott időtartamra kötik meg. A bérleti szerződést megszünteti Ajánlatkérő legalább 120 (egyszázhusz) napos időköz (felmondási idő) mellett gyakorolható rendes – azaz szerződésszegés hiányában is, indokolás nélkül gyakorolható – felmondása. Nyertes Pályázó rendes felmondással nem szüntetheti meg a bérleti szerződést.
- A Felek megállapodásán nyugvó jogalkalmazás alapján nyertes Pályázó kijelenti, hogy vele szemben az állami vagyonról szóló 2007. évi. CVI. törvény („Vagyontörvény”) 25. § (1) bekezdésében hivatkozott kizáró okok nem állnak fenn, illetve elfogadja, hogy Ajánlatkérő

jogosult a jelen Szerződést a Vagyontörvény 25. § (2) bekezdése szerinti esetben azonnali hatállyal felmondani.

- Ajánlatkérő kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal jogosult a bérleti szerződést felmondani az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében hivatkozott esetben.
- A nyertes Pályázó a Bérleményen felújítási, átalakítási, beruházási munkákat, így különösen, de nem kizárólagosan a Bérleményben lévő helyiségeket átalakítani, energiát, vizet fogyasztó berendezést telepíteni – az Ajánlatkérővel kötött előzetes írásbeli megállapodás hiányában – nem jogosult végezni. A nyertes Pályázó által végzett átalakítások, felújítások, beruházások eredménye – eltérő írásbeli megállapodás hiányában – a Bérlemény alkotórészeként, tartozékként oszthatja a Bérlemény jogi sorsát, és az ennek során az Ajánlatkérőnél vagy a tulajdonosnál jelentkező esetleges értéknövekedésre tekintettel nyertes Pályázó semmilyen igényt (megtérítési igény, jogalap nélküli gazdagodás, beszámítás stb.) nem érvényesíthet az Ajánlatkérővel vagy a tulajdonossal szemben a Szerződés hatálya alatt, vagy annak bármely okból történő megszűnésekor, illetve azt követően sem.
- A nyertes Pályázó a bérleti szerződésen alapuló bérleti és szolgáltatói felelősségére figyelemmel köteles legalább 70.000.000 Ft/kár/év kártérítési limittel rendelkező kombinált felelősségbiztosítási szerződést kötni azon károkra nézve, amelyeket nyertes Pályázóként a Bérbeadónak, a szolgáltatást igénybe vevőknek, vagy harmadik személyeknek okozhat. A nyertes Pályázó köteles az előírt biztosítási fedezeteket a bérleti szerződés időtartama alatt, és az annak megszűnését követő legalább 1 (egy) év kiterjesztett kárbejelentési időszakra kell folyamatosan fenntartani. A 70.000.000 Ft-os kombinált kártérítési limitnek mindhárom kockázati körre (általános-, bérleti-, szolgáltatói felelősség) ki kell terjednie.
- A nyertes Pályázó a **Szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül** 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű pénzügyi biztosítékot nyújt Ajánlatkérőnek. A nyertes Pályázó a pénzügyi biztosítékot választása szerint nyújthatja óvadék és/vagy bankgarancia formájában.

## AJÁNLATI FELTÉTELEK

Nem lehet pályázó és nem köthető szerződés olyan gazdasági szereplővel, aki

### I.

- a) csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll;
- b) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;
- c) az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 7. § 34. pontja szerinti, lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik, vagy;
- d) az alábbi bűncselekmények elkövetése miatt büntetett előéletű:
  - da) a 2013. június 30-ig hatályban volt, a Büntető Törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény XV. fejezet VI. címében meghatározott közélet tisztasága elleni vagy XVII. fejezetében meghatározott gazdasági bűncselekmény,
  - db) a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény XXVII. Fejezetében meghatározott korrupciós bűncselekmény, XXXVIII. Fejezetében meghatározott pénz- és bélyegforgalom biztonsága elleni bűncselekmény, XXXIX. Fejezetében meghatározott költségvetést károsító bűncselekmény, XL. Fejezetében meghatározott pénzmosás, XLI. Fejezetében meghatározott gazdálkodás rendjét sértő bűncselekmény, XLII. Fejezetében meghatározott fogyasztók érdekeit és a gazdasági verseny tisztaságát sértő bűncselekmény vagy XLIII. Fejezetében meghatározott tiltott adatszerzés és az információs rendszer elleni bűncselekmény;
- e) gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, illetve akinek tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében korlátozta;

II. Aki nem felel meg a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet 17. § (1) – (2) bekezdésben előírt feltételeknek.

17. § (1) Forgalmi értéktől függetlenül, a fővárosi vagyont csak olyan ajánlatot tevő, kérelmező szervezet vagy személy részére lehet elidegeníteni, bérbe, használatba, vagyonkezelésbe vagy vagyongazdálkodásba adni, amelynek képviselője, vagy aki büntetőjogi felelőssége tudatában írásban nyilatkozik arról, hogy a Fővárosi Önkormányzat felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult.

(2) Fővárosi vagyon elidegenítésére vagy hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy – e rendelet 3. § 4. pontjában meghatározott – **átlátható szervezettel** köthető.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet 3. § 4. pontja szerint az átlátható szervezet fogalma a következő:

#### „4. Átlátható szervezet:

- a)
  - aa) nemzetközi szervezet, az állam, külföldi állam, külföldi helyhatóság,
  - ab) köztestület,
  - ac) költségvetési szerv, önkormányzati intézmény,
  - ad) külföldi állami vagy helyhatósági szerv,
  - ae) lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló törvény szerinti egyház, belső egyházi jogi személy,
  - af) helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat és azok társulása,
  - ag) gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy az önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, valamint
  - ah) az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság; továbbá
- b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó

szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

- ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
- bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
- bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
- bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;
- c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
  - ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
  - cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
  - cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van.”

**A fentiekre és a dokumentációban foglaltakra tekintettel érvényes ajánlatot tehet az a pályázó, akivel szemben az előírt kizáró okok nem állnak fent, és**

- gazdasági tevékenység folytatására jogosult jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vagy büntetlen előéletű magánszemély,
- megfelelő szakképesítéssel (kereskedelmi és/vagy vendéglátóipari) rendelkezik, vagy ilyen képesítésű alkalmazottat foglalkoztat,
- nem áll csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt,
- tevékenységét nem függesztették fel,
- az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény alapján 60 napnál régebben lejárt esedékességű köztartozása nincs,
- számlavezető pénzügyi intézménytől származó igazolás alapján számláján 1 éven belül 60 napot meghaladó sorban állás vagy tartozás nem fordult elő,
- gazdasági, illetőleg szakmai tevékenységével kapcsolatban jogerős bírósági ítéletben megállapított bűncselekményt nem követett el,
- pályázati biztosíték (1.000.000,- Ft) összegét Ajánlatkérő 12100011-10180495 számú, a Gránit Banknál vezetett számlájára – legkésőbb a pályázat beadásának napjáig – megfizette,
- gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt nem áll, illetve akinek tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében nem korlátozta,
- nincs az Ajánlatkérővel szemben lejárt tartozása,
- Pályázó vendéglátóipari tevékenységből származó nettó árbevétele a pályázati felhívás megjelenését megelőző utolsó lezárt pénzügyi évben (2023. évben) meghaladta a nettó 250.000.000,- Ft-ot.

- Pályázó vendéglátóipari tevékenységből származó adózott eredménye a pályázati felhívás megjelenését megelőző utolsó lezárt pénzügyi évben (2023.) elérte a nettó 25.000.000,- Ft-ot.

A pályázónak **valamennyi feltételnek együttesen kell megfelelnie** és ezek igazolását az ajánlatának tartalmaznia kell. Amelyik ajánlat a fenti feltételek valamelyikének nem felel meg, az az ajánlat érvénytelennek minősül.

## AZ AJÁNLATNAK TARTALMAZNIA KELL:

1. A **pályázó adatait** (cégnév/név, székhely, cégjegyzékszám, adószám, egységes statisztikai számjel, bankszámlaszám, képviselő, kapcsolattartó és elérhetősége).
2. Cégbíróági bejegyzés/**cégkivonat** vagy **vállalkozói igazolvány** egyszerű másolatát.
3. **Szakmai tapasztalat leírását.** (Pályázó rövid cégismertetője, tevékenységének bemutatása)
4. **Pályázati biztosíték** összegének megfizetését igazoló dokumentumot.
5. **Pályázó nyilatkozatát** arról, hogy Pályázó megfelelő **szakképesítéssel** rendelkezik, vagy ilyen képesítésű (kereskedelmi és/vagy vendéglátóipari) alkalmazottat fog foglalkoztatni. A bevonni kívánt szakemberek bemutatása (**végzettséget igazoló dokumentumok** egyszerű másolata, önéletrajz).
6. A **számlavezető pénzügyi intézménytől** származó **igazolás** egyszerű másolatát arról, hogy a pályázó számláján **1 éven belül 60 napot meghaladó sorban állás vagy tartozás** nem fordult elő.
7. **Üzleti tervet** az első évre vonatkozóan, melyet a pályázó az üzemeltetési követelményekre tekintettel alakított ki:
  - a. szakmai terv,
  - b. termékportfolióra vonatkozó koncepció,
  - c. arculati terv, milyen módon tervezi az arculat összehangolását a Liget Budapest arculatával,
  - d. hogyan kívánja a Liget Budapest tevékenységi körébe illeszkedő működést megvalósítani, a Liget Budapest intézményeihez és programjaihoz kapcsolódó értékesítési és működési stratégiát kialakítani,
  - e. árpolitika (árlista benyújtása preferált), kedvezményrendszer, tervezett értékesítési akciók stb.
8. **Felolvasólapot** az Összesen Nettó bérleti díjról.  
Feltüntetve a nettó bérleti díjat (Ft + ÁFA/hónap) és a nettó közterület-használati díj (Ft + ÁFA/hónap/m<sup>2</sup>) összegét. (1. sz. melléklet szerint).
9. **Pályázó nyilatkozatát** arról, hogy
  - a. Pályázó vendéglátóipari tevékenységből származó nettó árbevétele a pályázati felhívás megjelenését megelőző utolsó lezárt pénzügyi évben (2023. évben) meghaladta a nettó 250.000.000,-Ft-ot,
  - b. Pályázó vendéglátóipari tevékenységből származó adózott eredménye elérte a nettó 25.000.000,- Ft-ot. (2. sz. melléklet szerint)(Az értékelés során Ajánlatkérő az ajánlattevői nyilatkozat alátámasztásaként kérheti a pályázati felhívás megjelenését megelőző utolsó lezárt pénzügyi év (2023. év) főkönyvi kivonatát.)
10. A **pályázó nyilatkozatát** arról, hogy
  - a. pályázati feltételeket, valamint az „Üzemeltetési szabályok” dokumentumban foglalt feltételeket elfogadja,
  - b. tudomásul veszi, amennyiben nyertesnek nyilvánítják, szerződéskötésre nem jelölhet ki mást maga helyett,
  - c. az Ajánlatkérővel szemben lejárt tartozása nincs,
  - d. gazdasági, illetőleg szakmai tevékenységével kapcsolatban jogerős bírósági ítéletben megállapított bűncselekményt nem követett el,
  - e. nem áll csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt,
  - f. tevékenységét nem függesztette fel és tevékenységét nem függesztették fel,
  - g. 60 napnál régebben lejárt esedékességű köztartozása nincs,
  - h. gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt nem áll, illetve tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében nem korlátozta,
  - i. a Budapest Főváros Önkormányzata felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása (kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult),
  - j. a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet 3. § 4. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül,



- k. az ajánlat elektronikus formában benyújtott (jelszó nélkül olvasható, de nem módosítható pdf file) példánya a papír alapú (eredeti) példánnyal megegyezik.  
(2. sz. melléklet szerint)

11. Az ajánlatokat magyar nyelven, **1 eredeti példányban**, összefűzve, oldalszámozva és **1 elektronikus** – jelszó nélkül olvasható, de nem módosítható pdf és szerkeszthető – CD **formátumban** FELADÓ MEGJELÖLÉSE NÉLKÜLI „Léghajókert” jeligével ellátott, lezárt borítékban kell benyújtani:

**OKFON Közbeszerzési és Szolgáltatási ZRt.**  
**1139 Budapest, Gömb u. 33. I. emelet**

## AZ ELBÍRÁLÁS SZEMPONTJAI:

Ajánlatkérő a beérkezett ajánlatokat az összességében legelőnyösebb ajánlat szempontja alapján bírálja el. A bírálat alapja az értékelési szempontok szerinti kiadott pontszámok összege.

Értékelési szempontok	Súlyszámok
1. Üzleti terv minősége	45
2. Összesen Nettó bérleti díj (Ft/hónap)	50
3. Kiemelt turistaforgalmú területen szerzett vendéglátós tapasztalattal rendelkezik -e (Igen/Nem)	5

Az értékelés során adható pontszám szempontonként: 1-10.

A módszer(ek) ismertetése, amellyel az ajánlatkérő megadja a fenti ponthatárok közötti pontszámot: Ajánlatkérő az 1., 3. értékelési szempont esetében a pontozás, a 2. értékelési szempont esetében az egyenes arányosítás módszere szerint értékeli az egyes ajánlatok tartalmi elemeit.

Az 1. és 3. szempont esetében a pontozás módszerét alkalmazza:

### 1. értékelési szempont: Üzleti terv minősége

- kiváló: 10 pont
- jól kidolgozott: 7,5 pont
- közepesen kidolgozott: 5 pont
- gyengén kidolgozott: 2,5 pont
- érvénytelen: 0 pont

### 3. értékelési szempont: Kiemelt turistaforgalmú területen szerzett vendéglátós tapasztalattal rendelkezik -e (Igen/Nem)

Amennyiben ajánlattevő rendelkezik kiemelt turistaforgalmú területen szerzett vendéglátós tapasztalattal, azaz a válasz igen, akkor 10 pontot kap.

Amennyiben nem rendelkezik a válasz nem, akkor 0 pontot kap az ajánlat.

### 2. értékelési szempont: Összesen Nettó bérleti díj (Ft/hónap) esetében az egyenes arányosítás módszerét alkalmazza:

A 2. értékelési szempont esetében a legmagasabb érték a legkedvezőbb. Az alkalmazandó képlet a következő:

$$\frac{P - P_{\min}}{P_{\max} - P_{\min}} = \frac{A_{\text{vizsgált}}}{A_{\text{legjobb}}}$$

azaz

$$P = \frac{A_{\text{vizsgált}}}{A_{\text{legjobb}}} (P_{\max} - P_{\min}) + P_{\min}$$

ahol:

- P: a vizsgált ajánlati elem adott szempontra vonatkozó pontszáma
- $P_{\max}$ : a pontskála felső határa, azaz 10
- $P_{\min}$ : a pontskála alsó határa, azaz 1
- $A_{\text{legjobb}}$ : a legelőnyösebb ajánlat tartalmi eleme (legmagasabb érték)
- $A_{\text{vizsgált}}$ : A vizsgált ajánlat tartalmi eleme

Ajánlatkérő az alkalmazott bírálati szempontokra az ismertetett módszerekkel kiosztja a pontszámokat. A kapott pontok két tizedesjegy pontosságig kerülnek kiszámításra. A pontszámok felszorzásra kerülnek az értékelési szemponthoz tartozó súlyszámmal. A súlyozott pontszámok pályázónként összesítésre kerülnek. A legmagasabb összesített pontszámot elérő pályázó lesz a gazdaságilag legelőnyösebb ajánlatot benyújtó pályázó, míg a második legtöbb összesített pontszámot elérő pályázó a gazdaságilag legelőnyösebb ajánlatot nyújtó ajánlatot követő pályázó.

Az értékelés eredményéről ajánlatkérő írásban tájékoztatja a pályázókat.

**Az Ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.**

**Az Ajánlatkérő fenntartja azon jogát, hogy a nyertes pályázó visszalépése vagy az Ajánlatkérőnek a szerződéstől történő későbbi elállása esetén a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kössön.**

A pályázati felhívással kapcsolatos kérdésekre írásban válaszolunk, kérdéseiket a [moor.adrienn@okfon.hu](mailto:moor.adrienn@okfon.hu) email címre szíveskedjenek elküldeni.

Budapest, 2025. január 09. (felhívás megjelenésének napja)

.....  
**Buzsáki Attila**  
**Vezérigazgató**  
**OKFON ZRt.**

**Városliget Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő**  
**Részvénytársaság, mint Ajánlatkérő**  
**képviselésében**

## FEOLVASÓLAP

## 1. Pályázó

- 1.1. Neve (megnevezése):.....  
 1.2. Székhelyének címe:.....  
 1.3. Cégjegyzékszám:.....  
 1.4. Kapcsolattartó neve:.....  
 1.5. Telefon szám:.....  
 1.7. E-mail cím: .....

2. Az ajánlat tárgya: az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, XIV. kerület, 29732/11/L helyrajzi számon felvett, vendéglő, vendéglátó épület megjelölésű, „Léghajókert” megnevezésű épület továbbá a Bérbeadó vagyonkezelésében álló a Budapest, XIV. kerület, 29732/11 helyrajzi számon felvett ingatlanon található, a körülírt ingatlanhoz kapcsolódó, közterület bérbeadása.

## 3. Értékelési szempont szerinti vállalások :

Megnevezés	Vállalás
<b>Összesen Bérleti díj</b>	..... Ft/hónap <sup>1</sup>
Nettó bérleti díjat	..... Ft/hónap <sup>2</sup>
Közterület-használati díj	..... Ft/hónap/m <sup>2</sup>
<b>Kiemelt turistaforgalmú területen szerzett vendéglátós tapasztalattal rendelkezik -e (Igen/Nem)</b>	.....

..... , év hónap      nap

.....  
 /cégszerű aláírás/

<sup>1</sup> Minimum nettó 828 000 Ft + ÁFA/hónap, maximum nettó 900 000,- Ft + ÁFA/hónap.

<sup>2</sup> Minimum nettó 1800 Ft + ÁFA/hónap/m<sup>2</sup>, maximum nettó 2000,- Ft + ÁFA/hónap/m<sup>2</sup>.

**Nyilatkozat**

Alulírott ....., mint a(z).....(cégnév, székhely) Pályázó cégjegyzésre jogosult képviselője felelősségem tudatában

**n y i l a t k o z o m**

- a) hogy a **Városliget Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** ajánlatkérő által „az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, XIV. kerület, 29732/11/L helyrajzi számon felvett, vendéglő, vendéglátó épület megjelölésű, „Léghajókert” megnevezésű épület továbbá a Bérbeadó vagyongazdálkodásban álló a Budapest, XIV. kerület, 29732/11 helyrajzi számon felvett ingatlanon található, a körülírt ingatlanhoz kapcsolódó, közterület bérbeadása” tárgyú pályázat vonatkozásában ajánlatot kívánunk tenni.
- b) hogy a pályázati feltételeket, valamint az „Üzemeltetési szabályok” dokumentumban foglalt feltételeket elfogadjuk.
- c) hogy rendelkezünk kereskedelmi és/vagy vendéglátóipari végzettségű szakemberrel vagy nyertességünk esetén rendelkezni fogunk kereskedelmi és/vagy vendéglátóipari végzettségű szakemberrel.
- d) hogy a vendéglátóipari tevékenységből származó nettó árbevételünk a pályázati felhívás megjelenését megelőző utolsó lezárt pénzügyi évben (2023. évben) meghaladta a nettó 250.000.000,-Ft-ot.
- e) hogy a vendéglátóipari tevékenységből származó adózott eredményünk elérte a nettó 25.000.000,- Ft-ot.
- f) hogy amennyiben nyertesnek nyilvánítanak, szerződéskötésre nem jelölhetek ki mást maga helyett.
- g) hogy a pályázati felhívásban rögzített kizáró okok nem állnak fenn.
- h) hogy az Ajánlatkérővel szemben lejárt tartozásom nincs.
- i) hogy a gazdasági, illetőleg szakmai tevékenységemmel kapcsolatban jogerős bírósági ítéletben megállapított bűncselekményt nem követtem el.
- j) hogy nem állok csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt.
- k) hogy a tevékenységemet nem függesztették fel.
- l) hogy 60 napnál régebben lejárt esedékességű köztartozásom nincs.
- m) hogy, gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt nem állok, illetve tevékenységemet a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében nem korlátozta.

- n) hogy a Budapest Főváros Önkormányzata felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozásom (kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult).
- o) hogy a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet 3. § 4. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősülök.
- p) hogy az ajánlat elektronikus formában benyújtott (jelszó nélkül olvasható, de nem módosítható pdf file) példánya a papír alapú (eredeti) példánnyal megegyezik.

....., 2025., ..... ..

.....  
cégszerű aláírás(ok)

## Műszaki leírás a Léghajókert épülethez

Az épület rendeltetése vendéglátó épület, a kiszolgálás egyszerre két irányban, a játszótér felé közvetlenül és a külső terasz felé közvetetten, kisméretű belső fogyasztótéren keresztül történik. Az épület teljes értékű főzőkonyhával rendelkezik, amelyhez önálló gazdasági bejárat tartozik, játszótéren kívüli eléréssel.

Az épület része egy akadálymentes-női, valamint egy férfi mosdó, amely csak az arra jogosultsággal rendelkezők számára áll nyitva. A beleptetés módja: nyomógombos kóddal.

Az épület alápincézetlen, földszintes kialakítású. Szerkezeti rendszere pillérváz: monolit vasbeton lemezalappal és egyszintes acél szerkezetű keretvázal, a zárófödém magashullámú trapézlemez.

A térbeli merevséget a kör alaprajzi forma, valamint a lábazati gerendába befogott, vagy nyomatékíró talplemezzel készülő acél pillérek biztosítják. A terep síknak tekinthető.

Az épület felmenő szerkezete szerelt acél keretváz. A külső térelhatároló falszerkezetek alapja előregyártott, ívelt alaprajzú, álló szendvicspanel.

Az épület lapostetős kialakítású, melyen extenzív zöldtető készült, egyenes rétegrendű vízszigeteléssel. Az épület a földszinti padlónál talajvíznyomás elleni vízszigeteléssel ellátott.

Műgyanta padlóburkolat esetén az üzemvíz elleni szigetelést a burkolat önmaga, integráltan biztosítja. A külső nyílászárók hőhídmentes alumínium szerkezetek. A fotocellás automata bejáratú ajtó mozgó és fix szárnyal kerül kialakításra.

A közhasználatú funkció miatt a válaszfalak és előtétfalak két réteg, anyagában impregnált gipszrost lemezzel készülnek. Az általános külső homlokzat dryvit rendszerű, vakolt és festett felületű, melynek hordozórétege az álló szendvicspanel szerkezet.

A vendéglátó épület homlokzati felületének felső része, egyes szakaszokon pedig teljes magassága alumínium lamellás homlokzatburkolattal készül.

A vendéglátó épület belső kiszolgáló és fogyasztótér nagy üvegfelülettel nyílik a játszótér felé vezető sétányra. Az üvegfal függönyfalas szerkezetű. A kör alaprajzi formán belül, a nyitott térrészekben napvitorlás árnyékolás készül. A padlófűtés elektromos fűtőszőnyeg fektetésével készül.

Az épületben mindenütt műgyanta padlóburkolat készül.

A konyhaüzem minden helyiségében, minden falfelületen mosható, fehér csempeburkolatot kell készíteni, a helyiség 2,1 méteres magasságáig.

Az épületben 1rtg. monolit gipszkarton álmennyezet készül, Q4 minőségű felületi gletteléssel és festéssel. A konyha üzem területén kazettás álmennyezet készül.

## HELYISÉGGIMUTATÁS

Szám	Helyiség neve	Burkolat típusa	Terület (m <sup>2</sup> )
E2-B1	VENDÉGTÉR	csiszolt beton burkolat	21,67
E2-B2	KISZOLGÁLÓ PULT	csiszolt beton burkolat	14,73
E2-B3	FEHÉR MOSOGATÓ	műgyanta	3,09
E2-B4	NŐI/AKM. MOSDÓ	műgyanta	4,4
E2-B5	FFI MOSDÓ	műgyanta	4,21
E2-B6	KÖZLEKEDŐ	műgyanta	7,41
E2-B7	KONYHA	műgyanta	13,02
E2-B8	ELŐKÉSZÍTŐ	műgyanta	3,29
E2-B9	ELŐKÉSZÍTŐ	műgyanta	3,29
E2-B10	RAKTÁR	műgyanta	3,19
E2-B11	KÖZLEKEDŐ ÉS RAKTÁR	műgyanta	7,09
E2-B12	SZEM. ÖLTÖZŐ	műgyanta	4,58
<b>Összesen:</b>			<b>89,97</b>

### Közműellátottsága:

- víz
- csatorna
- villany
- gáz nincs az épületekben és később sem kiépíthető!