



PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A PALOTA-HOLDING Zrt. nyilvános pályázatot hirdet a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest XV. Zsóka-vár utca 24-26. szám alatti társasházban lévő, összesen 170 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, üzleti célú bérbeadására.

Pályázat benyújtásának határideje: 2025. szeptember 25. (csütörtök) 16⁰⁰ óra

Pályázat elbírálásának időpontja: 2025. szeptember 26. (péntek) 10³⁰ óra

A pályázaton részt vehet:

- az a magánszemély, aki 18. életévét betöltötte (vagy házasságkötése útján nagykorúvá vált) és cselekvőképes, valamint
- az a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akinek/amelynek köztartozása és az Önkormányzattal, valamint annak intézményeivel és gazdasági társaságaival szemben **lejárt határidejű tartozása nincs.**

I. A pályázható üzleti célú ingatlan bemutatása

Az üzlethelyiség tömegközlekedéssel megközelíthető az 46, 96, 96A, 130, 196, 196A 296-os jelzésű autóbusszokkal, valamint a 69-es villamossal.

Az üzlethelyiség kívülről folyamatosan megtekinthető a helyszínen, illetve az érdeklődők kérésére, előzetesen (legalább egy nappal korábban) egyeztetett időpontban a PALOTA-HOLDING Zrt. (1156 Budapest, Száraznád u. 4-6. szám, telefon: 414-7100, 414-7108, 414-7136) a helyiségbe való bejutást biztosítja. Ügyintézők: Kállay Zivi Ágnes (+36 70 663-8967) Bekfi Barbara (+36 20 226 3372)

Helyrajzi szám: 91158/97/A/75

Alapterület: 170 m²

A helyiség műszaki jellemzői, közműellátottsága:

- külső bejáratú,
- fém bejáratú ajtók, műanyag ablakok,
- áramellátás biztosított,
- vizesblokk kialakítva,
- a falak festett felületűek,
- a helyiség megfelelő állapotú.

II. Hasznosítási cél, a helyiségben folytatható tevékenységek:

- Irodai tevékenység
- Szépségszalon,
- oktatási-képzési szolgáltatás
- egészségügyi szolgáltatás
- sporttevékenység

III. Bérleti díj

A bérleti díj bérbeadó által elvárt **legalacsonyabb** összege:

- **680.000,- Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó 863.600.- Ft/hó.**



A pályázatban a megfizetni vállalt nettó bérleti díjra (Ft/hó) kell ajánlatot tenni!

A Pályázó a „Pályázati adatlap”-on nyertessége elősegítése érdekében kötelezettséget vállalhat a minimumnál magasabb összegű bérleti díj megfizetésére. Az emelés nettó összegének **1.000.- Ft-tal maradék nélkül oszthatónak** kell lennie (pl.: 681.000.- Ft/hó + 27% ÁFA vagy 682.000.- Ft/hó + 27% ÁFA stb.).

A bérleti díj nem tartalmazza a közös költség mindenkori összegét, melynek megfizetése a Bérletet terheli.

A közüzemi díjak a szolgáltatókkal kötendő külön szerződések szerint terhelik a Bérletet.

A bérleti díj a bérlet időtartama alatt évente egyszer, legkorábban 2026. január 1. napjától a KSH által megállapított előző évi fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

IV. Ajánlati biztosíték

A pályázaton való részvétel az **ajánlati biztosíték befizetéséhez kötött**.

A fizetendő ajánlati (pályázati) biztosíték összege: 2.590.800,- Ft.

A Pályázónak az ajánlati biztosítékot legkésőbb a pályázatok benyújtásának határ idejéig kell átutalnia a PALOTA-HOLDING Zrt. OTP 11715007-20409346-00000000 bankszámlájára. Az átutalás megjegyzés rovatába be kell írni az:

„Ajánlati biztosíték a Zsóka utca 24-26. szám alatti helyiség bérbevételére”
szöveget.

A nem nyertes és az érvénytelenül Pályázók által befizetett **ajánlati biztosítékot** a PALOTA-HOLDING Zrt. a pályázati eljárás lezárulását követő 3 munkanapon belül **visszautalja** a Pályázó által megadott bankszámlaszámra.

A **nyertes** Pályázó által befizetett biztosíték összegét a kiíró a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges **óvadék összegébe beszámítja**.

A befizetett ajánlati biztosíték után nem jár kamat.

V. Óvadék (kaució)

A Bérlet (a pályázat nyertese) a helyiség bérletével kapcsolatos fizetési kötelezettségek teljesítésének biztosítékeként a bérleti szerződéskötést megelőzően köteles óvadékot fizetni, minek összege:

- **háromhavi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg.**

Az óvadék – a Bérlet szerződésszerű teljesítése esetén – a szerződés lejártakor kamatmentesen visszajár!

VI. Üzlethelyiség kialakítása, Bérbeadói és Bérleti feladatok

Az üzlethelyiség megfelelő műszaki állapotú, ezért a Bérbeadó megtekintett állapotban adja bérbe

VII. Bérlet időtartama

A bérlet időtartama: minimum 1 év, maximum 5 év határozott időtartam.

A határozott időtartam lejártá előtt a bérleti szerződést felek a szerződésben rögzítettekben és a jogszabályoknak megfelelően szüntethetik meg.

A bérlet határozott időtartamának leteltét követően, amennyiben a Bérbeadó a helyiséget továbbra is üzleti célú bérbeadásra kívánja hasznosítani, akkor a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 9. § (1) bek. e) pontja szerint a korábbi Bérletnek pályázaton kívül is biztosíthatja a további bérbevétel lehetőségét. A rendelet a PALOTA-HOLDING Zrt. honlapján teljes terjedelmében elolvasható (www.palotah.hu).



VIII. A helyiség bérletének speciális feltételei

A Bérlo a helyiséget albérletbe, ingyenes használatba nem adhatja, más személyt oda nem fogadhat be, és a helyiség bérbevételi jogát nem ruházhatja át, nem apportálhatja.

A Bérlo köteles a helyiségben végzett – lakossági ellátást szolgáló – üzleti tevékenységét folyamatosan fenntartani. Az üzleti tevékenység 6 hónapnál hosszabb időtartamú szüneteltetése rendkívüli felmondási oknak minősül.

A bérleményben végezni kívánt tevékenységhez szükséges engedélyek, jogosultságok megszerzésének kötelezettsége és költsége a Bérlo terhére.

A helyiséggel kapcsolatos felújítási munkák költségei nem képezhetik alapját a bérleti díj mérséklésének, így azok nem elszámolhatók.

IX. A pályázat benyújtásának módja, helye és határideje

Pályázni kizárólag a jelen pályázati kiírás mellékletét képező „Pályázati adatlap” értelemszerű, valós adatokat tartalmazó, hiánytalan kitöltésével, az abban meghatározott nyilatkozatok megtételével, aláírásával és benyújtásával lehet. A „Pályázati adatlap” letölthető a www.palotah.hu honlapról, vagy térítésmentesen beszerezhető a PALOTA-HOLDING Zrt. Üzleti Ingatlankezelési Osztályán (1156 Bp., Száraznád u. 4-6. szám).

A pályázat érvényességéhez szükséges a „Pályázati felhívás” -ban előírt **ajánlati biztosíték határidőre történő megfizetése** is. A **hiánytalanul kitöltött és aláírt „Pályázati adatlap”** -hoz csatolni szükséges a III. pontban előírt ajánlati biztosíték **befizetését igazoló dokumentumot** és a **megfelelő igazolásokat** arra vonatkozóan, hogy köztartozása és / vagy az Önkormányzattal, valamint annak intézményeivel és gazdasági társaságaival szemben lejárt idejű tartozása nincs.

A **teljes pályázati dokumentációt** tiszta (feladó és címzés nélküli) lezárt borítékban az alábbi felirattal kell benyújtani:

„Pályázat a Zsókaút utca 24-26. szám alatti helyiség bérbevételére”

A „Pályázati adatlap” -ot a korábban érvényes igénybejelentést benyújtóknak is be kell adniuk, de az ajánlati biztosítékot nekik már nem kell ismételt befizetniük.

A pályázat benyújtásának helye és ideje:

A lezárt és felirattal ellátott (más jelzést nem tartalmazó) borítékot, a PALOTA-HOLDING Zrt. Üzleti Ingatlankezelési Osztályán (1156 Bp., Száraznád u. 4-6. szám) lehet leadni:

**hétfő-csütörtök 8⁰⁰ -15³⁰ óra között, pénteken 8⁰⁰ -12³⁰ óra között,
benyújtási határidő: 2025. szeptember 25. (csütörtök) 16⁰⁰ óra.**

X. Értékelés

A fenti szabályoknak megfelelően beérkezett, pályázatokat tartalmazó lezárt borítékokat az értékelő bizottság közvetlenül a benyújtási határidőt követően (maximum 1 munkanapon belül) felbontja, és az érvényesség vizsgálatával megkezdheti a pályázatok értékelését. A borítékok bontása nyilvánosan történik, azon a Pályázók is részt vehetnek.

Felhívjuk a Pályázók figyelmét, hogy a pályázatok bontásánál 1 fő döntésre jogosult személy jelenlétével képviseltessék magukat annak érdekében, hogy a szükség esetén megtartandó versenytárgyaláson (3. pont) az érintett pályázók jelen legyenek.

A versenytárgyaláson a képviselési jogosultságot, hitelt érdemlően igazolni kell. Meghatalmazás esetén a képviselő közjegyző vagy ügyvéd által hitelesített okiratba foglalt képviselési meghatalmazással köteles igazolni képviselési jogosultságát.

Az érvényes pályázatok elbírálása a jelen „Pályázati felhívás” -ban részletezett, előre meghatározott szempontok szerint történik.

1. Amennyiben a helyiség bérbevételére csak egy érvényes pályázat érkezett, úgy az értékelő bizottság ezt a pályázatot hirdeti ki nyertesnek.

2. Amennyiben több érvényes pályázat érkezett, és közülük a legmagasabb megajánlott összeg több mint **10% -kal magasabb a következő legjobb ajánlatnál**, akkor az értékelő bizottság ezt a legmagasabb ajánlatot tartalmazó pályázatot hirdeti ki nyertesnek.

3. Amennyiben több érvényes pályázat érkezett, és a megajánlott összegek a 2. pont szerint számítva **10% -nál kisebb eltérést mutatnak**, úgy ezeket a pályázatokat egyenértékűnek kell tekinteni, és közülük a nyertes kiválasztására az értékelő bizottság **licitálósos versenytárgyalást** tart.

Az értékelő bizottság a versenytárgyalást – a 3. pont szerinti helyzet megállapítását követően – azonnal megtarthatja. Ha az értékelő bizottság olyan döntést hoz, hogy a versenytárgyalást nem közvetlenül az értékelést követően tartja meg, akkor a versenytárgyalásra szóló meghívást a PALOTA-HOLDING Zrt. a helyszínen szóban kihirdeti, illetve a távollévőknek telefonon, és ha van e-mail elérhetősége, akkor elektronikus levélben is megküldi az érintett Pályázónak.

A Pályázó bármely ok miatti esetleges távolmaradásáért a PALOTA-HOLDING Zrt-t felelősség nem terheli, a versenytárgyalás ebben az esetben is megtartható.

A versenytárgyalás megkezdése előtt a képviseleti jogosultságot hitelt érdemlően igazolni kell (pl. aláírási címpéldány, személyi igazolvány, lakcímkártya, vállalkozói igazolvány stb.).

A versenytárgyalás menete:

Az egyenértékűnek minősített pályázatokat benyújtók között a licitálást az értékelő bizottság kijelölt tagja vezeti le. A licitálás szóbeli nyilatkozat megtételével történik. A licit a legmagasabb pályázati ajánlatról indul, az értékelő bizottság által előre (az értékelést követően, de a versenytárgyalást megelőzően) meghatározott összegű licitlépcsők szerinti emeléssel folytatódik mindaddig, amíg az aktuális licitösszeg elfogadására van pályázói nyilatkozat.

A versenytárgyaláson a legmagasabb licitösszeg elfogadásáról nyilatkozó pályázó szerzi meg a helyiség bérleti jogát.

Ha a legmagasabb ajánlatot több pályázó is tartja, akkor közülük az értékelő bizottság az alábbi szempontok szerint választja ki a nyertest:

- a) a helyiség korábbi bérlője vagy használója volt,
- b) az első bérbevételi igénybejelentő,
- c) legalább két éve székhelye, telephelye vagy állandó lakóhelye van a kerületben,
- d) a helyiséggel falszomszédos másik helyiség jogszerű használója.

Ha az előző pontok alapján nem lehet a nyertest kiválasztani, akkor az értékelő bizottság szabadon dönt a pályázat eredményéről.

XI. A pályázati eljárás lezárása

A nyertes Pályázó kiválasztását követően az értékelő bizottság a helyszínen kihirdeti az eredményt, és a pályázati eljárást lezárja.

A PALOTA-HOLDING Zrt. a lezárást követő 3 munkanapon belül a honlapján tájékoztatót tesz közzé a pályázat eredményéről.

A nem nyertes és az érvénytelenül Pályázók által befizetett **ajánlati biztosítékot** a PALOTA-HOLDING Zrt. a pályázati eljárás lezárulását követő 3 munkanapon belül **viSSzaUTALJA** a Pályázó által megadott bankszámlaszámra.

A pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig köteles:



- a befizetett ajánlati biztosíték összegét a pályázati felhívásban megjelölt óvadék összegére kiegészíteni,
- a „Pályázati adatlap” -on tett nyilatkozatoknak megfelelő **igazolást benyújtani** arra vonatkozóan, hogy köztartozása és az Önkormányzattal, valamint annak intézményeivel és gazdasági társaságaival szemben **lejárt idejű tartozása nincs**.

A pályázat nyertese az eredményhirdetést követő 15 napon belül köteles a bérleti szerződést megkötni a PALOTA-HOLDING Zrt.-vel. A helyiség átadása a bérleti szerződés megkötését követő munkanapon történhet meg.

A Bérletet terhelő – a bérleti szerződésbe foglalt (fizetési, kiköltözési és egyéb) – kötelezettségekre közjegyző előtt, egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie a Bérletnek, és ennek okiratba foglalt hiteles kiadványait – három eredeti példányban – – **a bérleti szerződés megkötését követő tizenöt munkanapon belül** – a PALOTA-HOLDING Zrt. részére köteles átadni.

Amennyiben a bérleti szerződés megkötése a pályázat nyertesének érdekkörébe tartozó bármely okból nem történik meg határidőre, úgy a Pályázó elveszti jogosultságát a helyiség bérbevételére, továbbá elveszti az ajánlati biztosítékként megfizetett összeget, mely ebben az esetben a PALOTA-HOLDING Zrt-t illeti meg.

A pályázat nyertesével való szerződéskötés meghiúsulása esetén a helyiség bérbevételi lehetőségét a PALOTA-HOLDING Zrt. a következő legkedvezőbb pályázatot benyújtott Pályázó számára felajánlhatja.

Felhívjuk a Pályázók figyelmét, hogy a pályázati eljárás tisztaságát bármilyen módon kétségessé tevő esemény észlelésekor az értékelő bizottság részletes indoklás nélkül érvénytelennek nyilváníthatja az érintett Pályázó(k) pályázatát, vagy a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítva lezárhatja.

A pályázatot kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázati folyamatot eredménytelennek nyilvánítsa. Az eljárás indoklás nélküli eredménytelenné nyilvánítása, illetve a szerződéskötés elmaradása esetén a Pályázó kárigényt semmiféle jogcímen nem érvényesíthet.

A helyiségek bérbevételére alkalmazandó részletes szabályokat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló **25/2015. (VI.1.) önkormányzati rendelet** tartalmazza.

További felvilágosítást a PALOTA-HOLDING Zrt. Helyiséggazdálkodási Osztály (1156 Bp., Száraznád u. 4.-6. szám) ad a **414-7100, 414-7108, 414-7136** telefonszámokon.

Várjuk jelentkezésüket, illetve pályázatukat!

Budapest, 2025. szeptember 11.

Vadász Bencéné Huber Eszter
vezérigazgató



ke

