PALOTA-HOLDING Zrt.
Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Tel.: 414-7100
E-mail: info@palotah.hu
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A PALOTA-HOLDING Zrt. nyilvános pályázatot hirdet a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest XV. Rákos út - Wesselényi utca - Dessewffy Arisztid utca teresedésén lévő, 15 m² nem lakás céljára szolgáló helyiség, pavilon üzleti célú bérbeadására.

Pályázat benyújtásának határideje: 2026. november 26. (csütörtök) 16^{00} óra

Pályázat elbírálásának időpontja: 2026. november 27. (péntek) 9^{45}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 5, 25 jelzésű autóbuszokkal.

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, 414-7136, 414-7108 **a helyiségbe való bejutást biztosítja. Ügyintézők: Kállay-Zivi Ágnes (+36 70 663-8967), Bekfi Barbara (+36 20 226-3372).**

Helyrajzi szám: 85696
Alapterület: 15 m²

Helyiséglista:

- eladótér- 8,9 m²
- előtér- 2,1 m²
- wc - 1,3 m²
- kukatároló- 0,45 m²

A helyiség műszaki jellemzői, közműellátottsága:

- elektromos ellátás,
- önálló mérésű alvízmérő,
- csatorna bekötés,
- gázbekötés: nincs

Gépészet:

- vizes blokk: kialakítva – szaniterek wc csésze, wc tartály, kézmosó, csaptelep,
- eladó tér: kézmosó, csaptelep,
- szerelvényezés: vizes kiállások kialakítva,

Szerkezeti elemek:

- külső önálló bejárattal,
- bejárati ajtó, nyílászárók,
- a falak: szigetelt, festett, csempézett.

Tel.: 414-7100, 414-7155, 414-7187
Fax: 414-7104, E-mail: helyiseg@palotah.hu
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

II. **Hasznosítási cél, a helyiségben folytatható tevékenységek:**

- Vendéglátás (szeszesital árusítása nélkül),
- Lakossági szolgáltatás.

III. **Ajánlati biztosíték**

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

A fizetendő pályázati biztosíték összege: 457.200. - Ft.

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

„Ajánlati biztosíték a XV. Rákos út - Wesselényi utca - Dessewffy Arisztid utca teresedésén lévő pavilon 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.

IV. **Bérleti díj**

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

- **120.000.- Ft + 27% ÁFA,** azaz bruttó **152.400.- 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.: 121.000.- Ft/hó + 27% ÁFA vagy 122.000.- Ft/hó + 27% ÁFA stb.).

A közüzemi díjak a szolgáltatókkal kötendő külön szerződések szerint terhelik a Bérlőt.
A bérleti díj a bérlet időtartama alatt évente egyszer, legkorábban **2028. január 1**. napjától a KSH által megállapított előző évi fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

V. **Óvadék (kaució)**

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

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

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

VI. **Üzlethelyiség kialakítása, Bérbeadói és Bérlői feladatok**

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

Tel.: 414-7100, 414-7155, 414-7187
Fax: 414-7104, E-mail: helyiseg@palotah.hu
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

VII. Bérlet időtartama

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

A határozott időtartam lejárta 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 Bérlőnek 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 Bérlő a helyiséget albérletbe, ingyenes használatba nem adhatja, más személyt oda nem fogadhat be, és a helyiség bérbevételi jogát nem ruházhatja át, nem apportálhatja.

A Bérlő 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 Bérlőt terheli.

Amennyiben a Bérlő a tevékenységéhez kapcsolódóan műszaki átalakításokat kíván végezni a pavilonban, úgy ehhez minden esetben a Bérbeadó írásbeli engedélye szükséges. Az átalakításokat a pavilonokra vonatkozó garancia megléte és annak elvesztésének elkerülése miatt alapértelmezés szerint a pavilon tervezését, kivitelezését végző vállalkozóval végeztetheti el figyelembe véve a következőket:

- Ha az átalakítás, bővítés a pavilon szerkezetét (határoló- és belső falak, padoz at, tetőfödém), nyílászáróit, külső és belső burkolatait, továbbá gépészeti (víz, hűtés-fűtés, szaniterek) és elektromos hálózatát is érinti, úgy ezt kizárólagosan a pavilont kivitelező vállalkozó bevonásával valósíthatja meg.
- Ha az átalakítás, bővítés nem érinti ezen felsoroltakat, hanem csupán egyszerűbb belső jellegű (pl. polc, függöny, belső reklámtábla, berendezési tárgyak elhelyezése stb.), úgy a Bérbeadó írásbeli engedélye továbbra is szükséges, de a pavilon kivitelezőjének bevonása már nem.

A Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményre a gyártó a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásától számítva 24 hónap garanciát biztosít, ezen időszak alatt minden karbantartási-, hibajavítási- és állagmegóvási feladat ellátása előtt a Bérlő köteles a Bérbeadót előzetesen értesíteni, és a Bérbeadó hozzájárulását megszerezni.

Bérlő a Bérleményt kizárólag a jelen szerződésben megjelölt alkoholos (szeszes) ital forgalmazása nélküli tevékenységének végzése céljából veheti igénybe, azaz tevékenysége során szeszes italt nem forgalmazhat. A megjelölt tevékenység módosításához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a jelen pontban foglaltak megsértése esetén, a Bérlő részéről történő szerződésszegés okán azonnali hatállyal felmondani.

A Bérlő a Bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye és általa elfogadott költségvetés és bemutatott kiviteli tervek alapján, szakképzett személy igénybevételével, a nyitás előtt végezhet bármiféle, a gyártói garanciát nem befolyásoló kialakítást, átalakítást és felújítást, beleértve a tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is, melyhez kapcsolódó hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése Bérlő kötelessége, feladata és

Tel.: 414-7100, 414-7155, 414-7187
Fax: 414-7104, E-mail: helyiseg@palotah.hu
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

kockázata. A Bérbeadó engedélyével és engedélye nélkül végzett beruházás értékének követelésére a Bérlő sem jogalap nélküli gazdagodás, sem egyéb jogcímen nem jogosult.

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 XV. Rákos út - Wesselényi utca - Dessewffy Arisztid utca teresedésén lévő pavilon bérbevételére"

A „Pályázati adatlap" -ot a korábban érvényes igénybejelentést benyújtóknak is be kell adniuk, de az ajánlati biztosítékot nekik már nem kell ismételten 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 8^{00} -15^{30} óra között, pénteken 8^{00} -12^{30} óra között,
benyújtási határidő: 2026. november 26. (csütörtök) 16^{00} 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 megkezdi 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 képviseleti jogosultságot, hitelt érdemlően igazolni kell. Meghatalmazás esetén a képviselő közjegyző vagy ügyvéd által hitelesített okiratba foglalt képviseleti meghatalmazással köteles igazolni képviseleti 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.

Tel.: 414-7100, 414-7155, 414-7187
Fax: 414-7104, E-mail: helyiseg@palotah.hu
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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 **licitálásos 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.

Tel.: 414-7100, 414-7155, 414-7187
Fax: 414-7104, E-mail: helyiseg@palotah.hu
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

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 Bérlőt terhelő – a bérleti szerződésbe foglalt (fizetési, kiköltözési és egyéb) – kötelezettségekre közjegyző előtt, egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie a Bérlőnek, és ennek okiratba foglalt hiteles kiadmányait – három eredeti példányban – **a bérleti szerződés megkötését követő 20 napon 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 indokolás 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, 414-7136, 414-7108** telefonszámokon.

Várjuk jelentkezésüket, illetve pályázatukat!

Budapest, 2026. november 12.

PALOTA-HOLDING Zrt. 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6. VEZÉRIGAZGATÓ

Vadász Bencéné Huber Eszter
vezérigazgató