



VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: „**Rendelet**”) szerint Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Polgármestere az Önkormányzat tulajdonában lévő, jelenleg versenytárgyalás útján bérebe vehető üzlethelyiségeinek bérbeadására versenytárgyalási felhívást ír ki, az alábbiakban részletezett feltételek szerint:

A helyiségbérleti jogviszonyra vonatkozó részletes szabályokat a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) tartalmazza, amely megtalálható a www.csepel.hu honlapon.

Versenytárgyalási eljárásban közreműködő szervek:

- 1) **Bérbeadó:** Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (cím: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10., telefonszám: +36 1 427 6100) – továbbiakban, mint Bérbeadó.
- 2) **Kezelő:** Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. (székhely: 1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 65. fszt. 2.; telefonszám: +36 1 255 2790) – továbbiakban, mint Kezelő.
- 3) **Kiíró:** Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Polgármestere.

A kezelő ügyfélszolgálati címe: 1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 80.

A versenytárgyalási eljárással kapcsolatban további információ kérhető a Kezelő Helyiséggazdálkodási Csoport munkatársaitól.

Telefon: +36 70 653-3442

E-mail: uzlet@csihk.hu

A versenytárgyalással érintett ingatlanok köre:

A helyiségek címét, alapterületét, felszereltségét és műszaki állapotát az 1. számú melléklet tartalmazza.

Az ingatlanok a Rendelet 7. § (2) bekezdésében foglaltak alapján üresnek minősülnek, de a versenytárgyalás ideje alatt bérlő tartózkodik a helyiségekben.

A helyiségek személyes megtekintése:

A megtekintés az alábbiakban megjelölt időpontokban, a Kezelő munkatársaival történt **előzetes egyeztetést követően történik**. Időpontot egyeztetni a **+36 70 653-3442** telefonszámon lehet.

Irányítósz.	Cím (utca, házszám)	Időpont
1211	Kossuth Lajos utca 85. Ü1	2024. szeptember 16. 9:00

A bérleti díj alsó határa (alap bérleti díj):

Az 1. számú mellékletben meghatározott bérleti díjhoz viszonyított magasabb bérleti díj ajánlható csak meg. A helyiség bérleti jogát - az előírt egyéb feltételek fennállása esetén - az a ajánlattevő szerzi meg, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű bér megfizetésére tesz ajánlatot.

A versenytárgyaláson résztvevő ajánlatának benyújtásával elfogadja, hogy a bérleti díj értékállóságának megőrzése érdekében a bérleti díjat a Bérbeadó részéről minden év áprilisában a polgármester állapítja meg, a Képviselő-testület által az éves költségvetési rendeletben meghatározott kereteken belül.

A versenytárgyalási ajánlatok emelésének legkisebb mértéke (licitlépcső):

A licit lépcső az alap bérleti díj 10%-a.

A helyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodás tartalmára vonatkozó bérbeadói ajánlat

A bérlőnek a szerződés megszűnésekor a helyiséget tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, illetve eltérő megállapodás hiányában az eredeti állapot helyreállításával kell visszaadnia.

A versenytárgyalási eljárásban résztvevők köre:

A versenytárgyalás nyilvános, azon minden természetes, vagy jogi személy részt vehet (továbbiakban mint ajánlatot benyújtó).

Bérleti szerződés azzal a természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető, akinek:

a.) nincs köztartozása, és a versenytárgyalás kiírását megelőző 5 évben az önkormányzattal, illetve a kezelővel szemben tartozása nem volt,

b.) nem indult ellene felszámolási eljárás, nem áll végelszámolás vagy csődeljárás hatálya alatt,

c.) vállalja, hogy a szerződéskötést megelőzően a helyiség havi bruttó bérleti díjának kétszeresét óvadékként megfizeti,

d.) vállalja, a bérleti díj éves emelésének megfizetését, mely nem lehet magasabb a képviselő-testület által az éves költségvetési rendeletben meghatározott mértéknél,

e.) vállalja, hogy az épület felújítása, bontása esetén a bérbeadó 90 napos határidővel felmondhat,

f.) vállalja, hogy a helyiséget a bérleti szerződési előírásoknak, és a bérbeadói rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

A bérbeadás célja és a helyiségben végezhető tevékenységek köre:

A helyiségeket a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási célokra lehet bérbe adni annak, aki a tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedéllyel(-ekkel) rendelkezik, társasház esetén az érintett társasház mindenkor hatályos alapító okiratában foglaltak betartása mellett. Nem lehet bérbe venni szeszes ital kis- és nagykereskedelmi tevékenységre, valamint a leendő Bérő a melegkonyhas vendéglátó üzlet kivételével szeszes italt kimérni az alsó- és középfokú oktatási, egészségügyi, gyermek- és ifjúságvédelmi intézmény bármely bejáratától számított 200 méteres közúti (közterületi) távolságon belül tilos.

Tekintettel arra, hogy magánszemélyek üzleti tevékenységet nem folytathatnak, ezért ők csak raktározási célra vehetik igénybe a helyiségeket.

A Bérő tudomásul veszi, hogy a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági és egyéb engedélyek iránti kérelmek elutasítása esetén sem Bérbeadóval, sem Kezelővel szemben semmilyen követeléssel nem élhet.

Bérbeadás időtartama:

A helyiségeket határozott időre lehet bérbe venni a maximalizált időtartamot az 1. számú melléklet tartalmazza üzletenkénti bontásban.

Az előbérleti jogra a Rendelet 18. § (2) bekezdése és a 22. §-a vonatkozik.

Szerződéskötés módja:

A helyiségbérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költségei a Bérő terhelik.

Versenyárgyalási biztosíték:

A versenyárgyalási ajánlat benyújtásakor a kezelőnél letétbe helyezendő versenyárgyalási biztosíték összegét szintén az 1. számú melléklet tartalmazza üzletenkénti bontásban.

A versenyárgyalási biztosíték összegét az ajánlat benyújtását megelőzően kell átutalni az OTP Banknál vezetett **11784009-22242110** számú számlaszámra. **Az ajánlat csak akkor fogadható el érvényesnek, ha a befizetés tényének igazolását a versenyárgyaláson résztvevő azt az ajánlati anyaghoz csatolta.**

A versenyárgyalási biztosíték összegét ajánlatonként kell megfizetni és egy üzlethelyiségre egy résztvevő csak egy ajánlati anyagot nyújthat be.

Nyertes ajánlat esetén a versenyárgyalási biztosíték összege a szerződéskötésig befizetendő óvadék összegébe beszámít, nem nyertes ajánlat esetén a befizetett biztosíték kamatmentesen, az eredményhirdetést követő 30 napon belül visszafizetésre

kerül. **A versenytárgyalás nyertese az ajánlata beadásával elfogadja, hogy amennyiben a tárgyalást követő 30 napon belül a bérleti szerződést önhibájából nem köti meg, a versenytárgyalási biztosíték összegét elveszíti.**

A versenytárgyaláson résztvevő az ajánlatának benyújtásával tudomásul veszi, hogy:

- 1) a helyiségben csak szerelt mozgatható válaszfalak helyezhetők el írásbeli kérelem alapján, a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával;
- 2) a helyiségben csak a Bérbeadó által engedélyezett tevékenységet folytathat;
- 3) a tevékenység folytatásához szükséges hatósági és egyéb engedélyek beszerzéséről benyújtó maga köteles gondoskodni;
- 4) a szerződés megszűnésekor a helyiséget tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, illetve eltérő megállapodás hiányában az eredeti állapot helyreállításával kell visszaadnia,
- 5) a közüzemi díjak fizetése a leendő Bérelő kötelezettségi körébe tartozik oly módon, hogy a mérőórákat köteles a nevére átíratni, a helyiségre általános vagyonbiztosítást és felelősségbiztosítást kötni, valamint a hulladék elszállítására közvetlenül szerződni a közszolgáltatóval;
- 6) a Bérelő a kezelő külön felhívása nélkül minden év január 31. napjáig köteles a szolgáltató által kiállított, 15 napnál nem régebbi igazolással igazolni, hogy a nem a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében díjtartozása nem áll fenn. A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérelő az igazolásokat legkésőbb a helyiség átadásakor köteles a Kezelő részére átadni;
- 7) a Bérelő köteles viselni minden közműfejlesztési hozzájárulást és díjat, bekötési- és csatlakozási költséget és díjat és minden egyéb díjat vagy költséget, amely a Bérelő közműigényének a kielégítéséhez szükséges a helyiség vonatkozásában;
- 8) a Bérelő a helyiséget megtekintett állapotban veszi bérbe, a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges speciális feltételeket a Bérbeadó nem biztosítja, a helyiségek belső kialakítása a leendő Bérelő feladata, annak költségei a Bérelőt terhelik;
- 9) A bérelő köteles gondoskodni:
 - a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
 - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról;
 - c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerült felújításról, pótlásról illetőleg cseréről;
 - d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérelő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
 - e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a bérelő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról,

f) a tevékenységhez szükséges szakhatósági engedélyek beszerzéséről, valamint a közművek nevére történő átíratásáról.

A versenytárgyalási felhívás átvételének módja, ideje, helye:

A versenytárgyalási felhívás és ajánlati lap papír alapon átvehető a Kezelő ügyfélszolgálatán (1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 80.) **2024. szeptember 11.** napjától, továbbá letölthető a www.csepel.hu és a www.csihk.hu internetes oldalról. A versenytárgyalási felhívást a polgármester döntése alapján legalább 15 napra az Önkormányzat, továbbá a kezelő hirdető tábláján ki kell függeszteni, valamint az Önkormányzat hivatalos honlapján nyilvánosságra kell hozni.

A versenytárgyalási ajánlat benyújtásának módja és helye, illetve ideje, érvényességi feltételek, a versenytárgyalás megtartásának helye és időpontja

A versenytárgyalási ajánlat benyújtható 2024. szeptember 11. 12:00 óra és 2024. szeptember 26. 12:00 óra között, a Kezelő ügyfélszolgálatán nyitvatartási időben.

A versenytárgyalási felhívásra benyújtott ajánlatot és a hozzá tartozó egyéb csatolmányokat zárt, megcímezetlen, feladót, vagy más jelet nem tartalmazó borítékban kell benyújtani a Kezelőnél, amelyen csak az alábbi szöveg szerepelhet: **„Helyiség versenytárgyalás”**.

Ettől eltérő borítékot a Kezelő nem vesz át. Az ajánlati anyagot tartalmazó borítékot a Kezelő munkatársa az átvételkor sorszámmal látja el. E sorszámot a benyújtó részére a Kezelő munkatársa egy átvételi elismervényen köteles igazolni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán és sorszáman, valamint az átvevő nevén, a kezelő bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámról nyilvántartást kell vezetni, a nyilvántartás az ajánlatok benyújtására megállapított időpont lejártakor kerül lezárásra.

Az ajánlati anyaghoz mellékelni kell:

Jogi személy esetén	Egyéni vállalkozó esetén	Természetes személy esetén (csak raktárra)
ajánlati lap	ajánlati lap	ajánlati lap
versenytárgyalási biztosíték megfizetésének igazolása	versenytárgyalási biztosíték megfizetésének igazolása	versenytárgyalási biztosíték megfizetésének igazolása
30 napnál nem régebbi cégkivonat Alírási címpéldány másolata	vállalkozói kártya másolata vagy igazolás az egyéni vállalkozó nyilvántartásba vételéről	
NAV nullás igazolás	NAV nullás igazolás	

Az ajánlatok bontása és az érvényesség megállapítása:

A versenytárgyalási ajánlatokat a kezelő vezetőjének, vagy az általa meghatalmazott személy jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követő három munkanapon belül kell elvégezni és meg kell állapítani az ajánlatok érvényességét.

A bontás helye és ideje: a Kezelő (1211 Bp. Kossuth Lajos u. 65. fszt. 2.) tárgyalója, **2024. szeptember 27. 10:00 óra.**

Az ajánlat érvényessége:

Érvényesnek csak az az ajánlat fogadható el, amelyik a felhívásnak minden tekintetben maradéktalanul megfelel, és az ajánlatot benyújtó igazolja, hogy a kezelő számlájára a kiírásban meghatározott összegű versenytárgyalási biztosítékot befizette. Azt az ajánlatot, amely akár jelen Rendelet, akár a versenytárgyalási felhívásban foglaltak szerint hiányosan kerül benyújtásra, érvénytelennek kell tekinteni.

A versenytárgyalásra meghívót kapnak az érvényes ajánlatot benyújtók.

A versenytárgyalás helye és ideje:

A Kezelő (1211 Bp. Kossuth Lajos u. 65. fszt. 2.) tárgyalója, **2024. szeptember 30. 9:00 óra.**

A versenytárgyalás menete:

A tárgyaláson a meghívott érvényes ajánlatot benyújtó, vagy a képviseletre jogosult személy, vagy helyettük közokirattal, illetve teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolt meghatalmazott vehet részt. A tárgyalás nyilvános és azt a kezelő által megbízott személy vezeti.

A tárgyalás vezetője ismerteti a versenytárgyalás szabályait, az alap bérleti összeget, felhívja a figyelmet a helyiségbér ajánlataik megtételére, valamint arra, hogy minden további ajánlatnak legalább az alapbér 10 %-ával (licit lépcső) kell meghaladnia az előző ajánlatot.

A tárgyalás vezetője jegyzőkönyvben megállapítja a versenytárgyalás eredménytelenségét, ha az ajánlatok nem haladják meg legalább az alapbér 10 %-ával a versenytárgyalási felhívásban megjelölt alapbér összegét.

A bérlemény címe			Végezhető tevékenység	nettó alap bérleti díj (Ft/m ² /hó+ÁFA)	licit lépcső + 10 %
Hrsz	írsz.	cím (utca, házsám)			
208529/8	1211	Kossuth Lajos utca 85. Ü1	banki (hitelintézeti) és pénzügyi szolgáltatás	1 680 Ft	168 Ft

Eredményes versenytárgyalás esetén a nyertes a tárgyalást követően kihirdetésre kerül, felsorolva a többi ajánlatot is.

Az eljárás nyertese az, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot, a nyertesnek nyilatkoznia kell, hogy a versenytárgyalást követő 30 napon belül a helyiségbérleti szerződést megkötí. Ha a versenytárgyalás nyertese a bérleti szerződést az előírt határidőben nem köti meg önhibájából, akkor az

ajánlati biztosítékot elveszti, és a helyiséget a versenytárgyaláson részt vett második legkedvezőbb ajánlatot tevő részére kell bérbe adni.

A tárgyaláson jegyzőkönyv kerül felvételre, amely tartalmazza a meghívott érvényes ajánlattevők felsorolását, a tárgyaláson megjelent személyek jogosultságát vagy kizárását az ajánlattételre jogosultak köréből, a megajánlott nettó havi négyzetméter árakat, valamint a nyertes ajánlattevőt. A jegyzőkönyv aláírására köteles a tárgyalás vezetője, a jegyzőkönyvvezető, a nyertes ajánlattevő, illetve (amennyiben ilyen van) a második legmagasabb ajánlattevő.

A bérbeadói jog gyakorlója a Kezelő javaslatára megtagadhatja a bérleti szerződés megkötését azzal a nyertes ajánlattevővel, aki a szerződéskötést megelőző öt évben az általa bérelt önkormányzati helyiség használata során a bérbeadóval szembeni e rendeletben foglalt kötelezettségét megszegte, különösen, ha:

- a) a helyiségben nem az engedélyezett tevékenységet folytatta,
- b) a helyiségen a bérbeadó hozzájárulása nélkül átalakítást végzett,
- c) a helyiséget a bérbeadó hozzájárulása nélkül albérletbe adta, vagy abba más személyt befogadott,
- d) a bérleményre vonatkozó karbantartási, felújítási kötelezettségeit felszólítás ellenére nem teljesítette.

Egyéb rendelkezések:

Kíró fenntartja a jogot, hogy a versenytárgyalási felhívást, az eljárás megindítására vonatkozó döntését visszavonja. A visszavonásra vonatkozó döntésről szóló hirdetményt legkésőbb az ajánlatok benyújtására megjelölt határidő elteltéig a versenytárgyalási felhívás közzétételére vonatkozó szabályok szerint kell nyilvánosságra hozni. A beérkezett ajánlatokat visszavonás esetén a Kezelő felbontás mellőzésével jegyzőkönyv felvétele mellett megsemmisíti.

Továbbá Kíró fenntartja azt a jogot, hogy a versenytárgyalási eljárást érvényes ajánlati dokumentációk esetén is **külön indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.**

Budapest,

2024. SZEPT. 1. Ö.



Domokosné dr. Kósa Edit
Ügyvezető

1. számú melléklet 2024. szeptember 9. napján vesenytárgyaláson meghirdetett nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Ssz.	A bérlemény											
	címe			Funkció	Felsz.	Terület (m ²)	Műszaki állapot	Kalkulált nettó felújítási anyag költség (Ft)	Közmű ellátottság	Maximális bérleti időtartam	Minimális bérleti díj (Ft/m ² /hó+ ÁFA)	Verseny-tárgyalási biztosíték bruttó (Ft)
	Hrsz	irsz.	Cím (utca, házzszám)									
1.	208529/8	1211	Kossuth Lajos utca 85. Új	Üzlet	nincs	238	megfelelő	*	Áram+víz+csatorna+távűtés	5+5 év	1 680	999 600

A bérlemény címe		nettó alap bérleti díj (Ft/m ² /hó+ÁFA)	licit lépcső + 10 %
Hrsz	írsz. cím (utca, házzám)		
208529/8	1211 Kossuth Lajos utca 85. Ü1	1 680 Ft	168 Ft