****

**PÁLYÁZATI FELHÍVÁS**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

egyfordulós, nyilvános pályázatot hirdet az

1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező

**Budapest II. kerület belterület 11430/1 helyrajzi számú, *kivett óvoda, 2 egyéb épület* megnevezésű, természetben a 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 133. / 1021 Budapest, Vadaskerti utca 12/C szám alatt található ingatlan**

**oktatási-nevelési ágazaton belüli célra történő,**

**5+5 éves határozott időtartamra szóló bérbe adására**

### **I.**

**Alapvető információk**

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (székhelye: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.; a továbbiakban: Önkormányzat, vagy Kiíró) a Képviselő-testület 424/2022.(XII.15.) határozata alapján, az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (3) bekezdése szerint egyfordulós, nyilvános pályázatot hirdet az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező **Budapest II. kerület belterület 11430/1 helyrajzi számú**, „kivett óvoda, 2 egyéb épület” megnevezésű, természetben a **1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 133. / 1021 Budapest, Vadaskerti utca 12/C** szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) **oktatási-nevelési ágazaton belüli célra történő, 5+5 (öt plusz öt) éves határozott időtartamra szóló bérbe adására**. A bérlő – Önkormányzat felé legkésőbb a bérleti szerződés lejárta előtt 90 (kilencven) nappal megtett – egyoldalú nyilatkozata alapján a bérleti jogviszony egy alkalommal legfeljebb 5 (öt) évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.
2. A jelen pályázati felhívásban meghatározott tartalmi és eljárási feltételek mind a Kiíróra, mind a pályázókra nézve kötelező érvényűek.

### **II.**

### **A pályázat tárgyát képező ingatlan**

1. Az Ingatlanon álló hasznos felépítmények területe 743,22 m2, a telek területe 6270 m2.
2. A Kiíró 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező Ingatlanon álló óvoda épületet 1974-ben építették óvoda céljára, azt azóta többször felújították. Az óvoda épületet a Vadaskerti utca felőli személybejáró kapun keresztül lehet megközelíteni, míg az udvarra a gépkocsi behajtón keresztül juthatunk el. Az Ingatlanhoz rendezett, játszótéri kialakítású udvar tartozik, amelyet részben gumitéglákkal borítottak. Az Ingatlan összközműves, egyedi mérőrákkal rendelkezik. Az épület fűtését a földszinti gázkazán és fali radiátorok biztosítják, a használati meleg vizet hőtárolós bojler szolgáltatja. Az ingatlan fa nyílászáróinak általános állapota megfelelő, általában hőszigetelt kivitelűek. Az óvodában az előírásoknak megfelelő gyermek mosdók, wc-k lettek kialakítva, saját konyhával és étkezővel rendelkezik. A csoportszobák parkettázottak, a vizes helyiségek járófelületei kőborításúak. Az emeleten két lakás található, melyek óvodai funkcióra lettek átalakítva. Az épületek több helyen beáznak, a falak vizesednek. Parkolás a telken belül korlátozott mértékben megoldható. Az Ingatlanban 2022. augusztusig óvoda működött, jelenleg nem használt.
3. A nagy kiterjedésű saroktelek jelentős gépjárműforgalmú út mellett található. Tömegközlekedési kapcsolatai megfelelőek, az Ingatlan előtt futó Hűvösvölgyi úton közlekednek a 29 és 956-os BKV buszok, az 56-os villamos megállója a közeli Völgy utcában található. Az Ingatlan környezete korlátozott parkolási lehetőségekkel bír, a parkolás nem fizetős.
4. Az Ingatlan tekintetében a tulajdoni lapon III. rész 1. alatt 143253/2/2012/12.07.17 határozattal vezetékjog van 42 m2 területre bejegyezve, amelynek jogosultja az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74.), egyebekben az Ingatlan teher-, per- és igénymentes.
5. Az Ingatlan tulajdoni lapja, térképmásolata, az Ingatlan 2017-ben a Kiíró által készíttetett energia-megtakarítási intézkedési terve, valamint 2018-ben készíttetett építészeti felmérési terve a jelen pályázati felhívás mellékleteit képezik.
6. A Kiíró az Ingatlan bemutatásában szereplő adatok, korlátozások és kellékhibák tekintetében - beleértve az ingatlan és annak egyes részei tényleges természetbeni térmértékét is - a szavatossági jogokat kizárja, az ezekből adódó esetleges kockázatokat a pályázók viselik.

### **III.**

### **Bérleti díj**

1. Az Ingatlan bérleti díja nettó 2.790.000 Ft + ÁFA/hó, összesen bruttó 3.543.300 Ft/hó.
2. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 259. § 4. pontja alapján: *E törvény alkalmazásában: „bérbeadás, -vétel: a bérleti szerződésen alapuló jogviszony mellett minden olyan egyéb jogviszony is, amelynek tartama alatt a jogosult az ellenérték egészét vagy túlnyomó részét a termék időleges használatáért téríti vagy téríteni köteles a kötelezettnek”.* Kiíró a bérbeadásra adókötelezettséget választott, melynek alapján a bérleti díj kiszámlázására áfa felszámításával kerül sor.
3. Önkormányzat a bérlő által elvégzett, bérbeadói felelősségi körbe tartozó felújítási munkák költségének bizonyos hányadának a bérleti díjba történő beszámítására lehetőséget biztosít az alábbi rendelkezés alapján:

A Vagyonrendelet 40. § (4) bekezdés szerint „*Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A Bérlő által a GTB (Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság) határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett.*”, 40. § (7) bekezdés szerint pedig „*A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele érdekében szükséges, a GTB által elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló értéknövelő beruházások bérlő általi elvégzése esetén a bérlőt a GTB jóváhagyásával megilleti az értéknövelő beruházások munkálatai számlákkal igazolt költségeinek bérleti díjba történő beszámításának joga, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-nak mértékéig és legfeljebb 5 évig, különösen indokolt esetben a szerződés lejártáig, a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint*.”.

### **IV.**

### **A pályázat tartalmi követelményei**

1. A pályázó működési engedélyében, illetve nevelési/pedagógiai programjában meghatározott köznevelési feladat/szakmai tevékenység részletes bemutatása, különös tekintettel az alábbiakra:
   1. működés időtartama, formája, jelenlegi helyszíne(i)
   2. tulajdonosi/fenntartói háttér
   3. intézményirányítási modell / szervezeti ábra
   4. finanszírozási modell, elmúlt 5 (öt) év működési költségvetés fő bevételi és kiadási számai (pl. normatíva, fenntartói- és tandíjbevétel, dologi, személyi és egyéb kiadások)
   5. gyermekek száma a működés megkezdésétől összesen, illetve jelenleg
   6. II. kerületben lakcímmel rendelkező gyermekek létszáma jelenleg
   7. pedagógusi, nevelői testület és egyéb szakszemélyzet létszáma, összetétele
2. Az Ingatlanban folytatni kívánt oktatási-nevelési tevékenység bemutatása, különös tekintettel az alábbiakra:
   1. nevelési/pedagógiai program tervezet
   2. intézmény által fogadott gyermekek várható létszáma, köre
   3. intézményirányítási modell / szervezeti ábra
   4. pedagógusi, nevelői testület és egyéb szakszemélyzet tervezett létszáma, összetétele
   5. finanszírozási / fenntartási terv
   6. működés megkezdésének tervezett időpontja
3. II. kerületben lakcímmel rendelkező gyermekek számára nyújtandó szolgáltatások
   1. az Ingatlanban folytatandó oktatási-nevelési tevékenység keretében (pl. gyermek felvételi keret, tandíj/térítési díj-kedvezmény)
   2. az Ingatlanban folytatandó oktatási-nevelési tevékenység keretén kívül (pl. oktatási időn kívül nyújtott egyéni- vagy csoportos foglalkozások)
   3. kiemelve a sajátos nevelési-oktatási igényekre adott válaszokat, gyógypedagógiai és egyéb speciális szakterületi szolgáltatásokat
4. Ingatlan felújítási terv, koncepció
5. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5)](https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1100189.tv) bekezdésében részletezett kötelező feladatok részbeni ellátására (önkormányzati feladat-átvállalásra) vonatkozó vállalás részletes, tartalmi és formai bemutatása (opcionális).
   1. Amennyiben ilyen vállalást tevő pályázó kerül kiválasztásra, azzal az Önkormányzat feladat-ellátási szerződést köt, és bérlőként az átvállalt feladatok mennyiségétől függően bérletidíj-kedvezményre lehet jogosult. Erre való tekintettel szükséges megjelölni a pályázó által az igényelt bérletidíj-kedvezmény mértékét.

### **VI.**

### **Bírálati szempontok**

1. Kiíró az alábbi szempontok alapján állítja fel a beérkezett pályázatok közötti rangsort:

|  |  |
| --- | --- |
| Pályázó szakmai tapasztalata, tevékenysége, programja és céljai | 30% |
| II. kerületben hiánypótló- vagy többlet szolgáltatás a gyermekek, szülők számára | 15% |
| Budán / Fővárosban egyedülálló oktatási/nevelési funkció | 15% |
| Speciális oktatási / nevelési funkció | 15% |
| Önkormányzat kötelező feladatainak ellátásában közreműködés | 15% |
| Ingatlan felújítási terv / koncepció | 10% |

1. A beérkezett pályázatokat a Kiíró által kijelölt értékelő bizottság tartalmi és formai szempontból – a jelen pályázati felhívásban foglalt előírások és szempontok figyelembe vételével – összességükben és egyenként megvizsgálja, értékeli, majd azokat a GTB elé javaslattételre és az Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) elé döntésre terjeszti, aki a legjobb ajánlatot tevő pályázót nyertessé nyilvánítja.

### **V.**

### **Adminisztratív információk**

1. A pályázati felhívás és mellékletei letölthetőek a [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu) weboldalról, vagy személyesen átvehetők a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Ügyfélszolgálatán (1024 Budapest, Margit utca 2-4.) ügyfélszolgálati időben 2023. március …. napjától 2023. március …. napján 10:00 óráig.
2. A Kiíró az eredményes eljárás érdekében az Ingatlan bejárási lehetőségét 2023. március …. napján délelőtt 10:00 órakor és 2023. március …. napján délelőtt 10:00 órakor biztosítja. A bejáráson történő részvételi igényt a Kiíró kijelölt kapcsolattartói részére előre, írásban e-mail útján szükséges jelezni legkésőbb az adott időpont előtti munkanapon 14:00 óráig.
3. A pályázattal kapcsolatos kérdések megválaszolására, ide értve a helyszíni bejárás egyeztetését is, Kiíró a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal alábbi munkatársait jelöli ki, egyben fenntartja a jogot, hogy a pályázat lebonyolítása során, külön értesítés nélkül további kapcsolattartókat jelöljön ki:

Rácz Edit – telefon: +36 30 545 2132; e-mail: [racz.edit@masodikkerulet.hu](mailto:racz.edit@masodikkerulet.hu)

Kerényi Gyula – telefon: +36 30 871 9373; e-mail: [kerenyi.gyula@masodikkerulet.hu](mailto:kerenyi.gyula@masodikkerulet.hu)

1. A pályázat benyújtásának határideje: **2023. március ….. napja, délelőtt 11:00 óra**.
2. A beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidőt követő első munkanapon az Önkormányzat kijelölt képviselői által történik.
3. A pályázatot magyar nyelven, a pályázóra történő bárminemű utalás nélküli, jelöletlen, zárt borítékban 1 (egy) eredeti és 1 (egy) másolati példányban kell benyújtani Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Ügyfélszolgálatán (1024 Budapest, Margit utca 2-4.) ügyfélszolgálati időben a jelen felhívásban foglalt tartalmi és formai követelményeknek megfelelően, az alábbi jelzéssel: ***„Pályázat a 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 133. szám alatti ingatlan bérlésére”***
4. A pályázat eredeti példányához csatolni kell a mellékletek eredeti példányát, a másolati példányokhoz a mellékletek egyszerű másolatát azzal, hogy a pályázaton meg kell jelölni, melyik az eredeti és melyik a másolati példány. Az eredeti példány és a másolatok közötti ellentmondás esetén az eredeti példány az irányadó. Amennyiben a pályázó az eredeti példányt nem jelöli meg, a Kiíró tetszőlegesen kiválasztja azt a példányt, amelyet a későbbiekben eredetiként kezel.
5. A beérkezett pályázatok tekintetében a Kiíró a hiánypótlási lehetőséget egyszeri alkalommal 5 (öt) munkanapos határidő biztosítása mellett teszi lehetővé.
6. Kiíró mind a pályázat, mind az esetleges hiánypótlás átvételéről átvételi elismervényt ad, amely tartalmazza az átvétel pontos dátumát, az átvevő nevét és a Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Ügyfélszolgálata hivatalos bélyegzőjének lenyomatát.
7. A pályázaton való részvétel érvényességi feltétele, hogy a pályázó pályázatát és az esetleges hiánypótlást a jelen pályázati felhívásban megadott helyen és határidőben, az előirt formai és tartalmi követelményeknek megfelelően adja be. A Kiíró azt a pályázót, akinek pályázata érvénytelen, a pályázati eljárásból kizárja, és a pályázatot úgy bírálja el, mintha az érvénytelen pályázatot nem nyújtották volna be. A Kiíró a pályázót pályázata érvénytelenségéről, illetve a kizárásról az érvénytelenség megállapításától számított 8 (nyolc) naptári napon belül írásban értesíti.
8. Pályázó a fent megjelölt benyújtási határidő lejártáig jogosult pályázatát visszavonni.
9. Pályázónak a pályázata minden oldalát szignóval és folyamatos oldalszámozással, az aláírandó oldalakat cégszerű aláírással kell ellátnia. A pályázatnak tartalomjegyzéket kell tartalmaznia.
10. A pályázathoz csatolt idegen nyelven kiállított okiratokhoz minden esetben mellékelni kell azok hivatalos fordítóiroda által készített, vagy pályázó által készített és cégszerűen aláírásával hitelesített magyar fordítását.
11. A pályázat kidolgozása során a pályázónak saját információira és értékítéletére kell támaszkodnia, a Kiíró esetleges hibás vagy hiányos tájékoztatására nem hivatkozhat. A pályázó kifejezetten elfogadja, hogy a jelen felhíváson felül saját felelősségére és költségére kellő körültekintéssel tájékozódni köteles, beszerez minden olyan kiegészítő információt (műszaki állapot, üzemeltetéshez szükséges engedélyeztetési eljárás stb.), amelyek a pályázat megalapozott összeállításához szükségesek, továbbá a pályázattal kapcsolatos minden költség – annak sikerétől függetlenül – pályázót terheli.
12. Az Önkormányzat a döntést követő 8 (nyolc) naptári napon belül írásban, postai levélben értesíti a pályázókat a pályázat eredményéről.
13. A nyertes pályázó szerződéskötésre való jogosultsága nem ruházható át és nem engedményezhető.
14. Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázók között sorrendet állítva több pályázatot nyilvánítson nyertesnek azzal, hogy amennyiben a nyertes pályázó a bérleti szerződést nem köti meg határidőben, úgy Kiíró az előzetesen meghatározott sorrend alapján új nyertes pályázót jelöl ki, aki a jogok és kötelezettségek tekintetében az előző nyertes pályázó helyébe lép. Az új nyertes pályázó számára a szerződéskötési határidő az új nyertes pályázatról történt értesítés kézhezvételétől kezdődik.
15. Jelen pályázati felhívás közzététele és a pályázati feltételek megállapítása nem jelent a Kiíró számára bérleti szerződéskötési kötöttséget vagy kötelezettséget, a jelen pályázati felhívásban Kiíró jogot formál arra, hogy a pályázati felhívást – a pályázatok beadási határideje lejártát megelőzően – indokolás nélkül visszavonja, és azt indokolás nélkül is az eljárás bármely szakaszában eredménytelenné nyilvánítsa. A Kiíró fenntartja továbbá annak jogát, hogy a jelen pályázati felhívásban szereplő eljárási határidőket indokolás nélkül módosítsa, vagy meghosszabbítsa.
16. A pályázati eljárás és a megkötendő szerződés nyelve a magyar nyelv, joga a magyar jog. A pályázati eljárással, és a megkötendő szerződéssel kapcsolatos bármely jogvita elbírálása a magyarországi bíróságok joghatóságába tartozik.
17. Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 37. § (1) bekezdése, valamint az 1. melléklet III. Gazdálkodási adatok 4. pontja szerint a Kiíró a nyertes pályázóval megkötendő szerződés tárgyát, a szerződést kötő felek nevét és a szerződés értékét hivatalos honlapján közzéteszi a szerződés létrejöttét követő 60 (hatvan) napon belül.
18. A jelen pályázati felhívásban nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos jogszabályok, különösen az Önkormányzat Vagyonrendeletében foglaltak az irányadók.

### **VI.**

### **A pályázathoz csatolandó mellékletek**

1. Cégszerűen aláírt adatlap a pályázó alábbi adataival:
   * 1. statisztikai számjellel rendelkező esetén: megnevezés, adószám, székhely, cégbírósági bejegyzés száma, képviselő neve és tisztsége, telefonszám, e-mail cím
     2. nyilvántartási számmal rendelkező esetén: megnevezés, adószám, székhely, nyilvántartásba vételi szám, képviselő neve és tisztsége, telefonszám, e-mail cím
     3. költségvetési szerv esetén: megnevezés, adószám, székhely, KSH törzsszám, képviselő neve és tisztsége, telefonszám, e-mail cím
2. Pályázó oktatási-nevelési tevékenységre vonatkozó hatályos működési engedélye(i)
3. Szakmai program (a jelen pályázati felhívás 13-14. pontja szerinti tartalommal)
4. II. kerület specifikus tevékenyég (a jelen pályázati felhívás 15. pontja szerinti tartalommal)
5. Ingatlan felújítási terv / koncepció
6. Önkormányzati feladat-átvállalásra vonatkozó vállalás részletes bemutatása (opcionális)
7. Képviselő aláírási címpéldánya / ügyvédi aláírás mintája
8. Cégszerűen aláírt átláthatósági nyilatkozat az alábbi tartalommal
   1. pályázó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. b) pont szerinti átlátható szervezetnek minősül
   2. pályázó tulajdonosi szerkezetének bemutatása
9. Cégszerűen aláírt nyilatkozat az alábbi tartalommal
   1. pályázó a jelen pályázati felhívás feltételeit tudomásul veszi, azt magára nézve kötelező erejűnek ismeri el, és az abban foglalt feltételeknek nyertessége esetén maradéktalanul eleget tesz,
   2. pályázó csőd-, vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt nem áll,
   3. pályázónak 60 (hatvan) napnál régebben lejárt esedékességű adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozása, a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása, valamint az Önkormányzattal szemben 3 (három) hónapnál régebben lejárt tartozása nincs,
   4. pályázó gazdasági vagy szakmai tevékenységével kapcsolatban jogerős bírósági ítéletben megállapított bűncselekményt nem követett el,
   5. pályázó a jelen pályázati felhívás 10. pontjában meghatározott bérleti díjat, annak nettó összeg és áfa tartalom megbontását elfogadja, nyertessége esetén annak – illetve az Önkormányzattal megkötött feladat-ellátási szerződés esetén a csökkentett bérleti díj – megfizetését vállalja, valamint hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban, első alkalommal 2024. év január 1. napjától) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére,
   6. pályázó nyertessége esetén vállalja a szerződés időtartama alatt a bérleti díjon felül a közüzemi szolgáltatások (áram, gáz, víz-csatorna) díj megfizetését, a keletkező kommunális- és veszélyes hulladék elszállíttatásáról saját nevében közszolgáltatóval kötött szerződés alapján történő megfizetését, valamint az Ingatlan és környezetének hó-és jégmentesítéséről saját költségén megtérítési igény nélkül való gondoskodást,
   7. pályázó nyertessége esetén az Ingatlant kizárólag oktatási-nevelési célra, a pályázatában részletezett módon hasznosítja, azt a bérleti jogviszony teljes tartalma alatt – az Önkormányzat írásbeli hozzájárulása nélkül – másnak semmilyen jogcímen albérletbe, használatba, üzemeltetésbe nem adja, annak bérleti, használati, üzemeltetési jogát nem engedi át, illetve nem ruházza át, azt meg nem terheli, biztosítékul nem adja,
   8. pályázó nyertessége esetén a szükséges szakhatósági engedélyek beszerzését vállalja, illetve azokat az Önkormányzat számára bemutatja,
   9. pályázó nyertessége esetén legalább a szerződéskötéskor érvényes nettó bérleti díj egy évi mértékének megfelelő felelősségbiztosítást köt tevékenységére, a szerződés hatálya alatt azt fenntartja, vagy a meglévő biztosítását erre a tevékenységre is kiterjeszti,
   10. tudomásul veszi, hogy a tevékenység folytatásához szükséges berendezések, felszerelések biztosítása pályázó feladata,
   11. tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén csak az állagsérelem nélkül elvihető berendezésekre és felszerelésekre tarthat igényt,
   12. pályázati ajánlatát az eredményhirdetéstől számított 60 (hatvan) napig fenntartja.

Budapest, 2023. ………………. (hó) …. (nap)

MELLÉKLETEK

1. Tulajdoni lap

2. Térképmásolat

3. Energia-megtakarítási intézkedési terv (2017)

4. Felmérési terv (2018)

**Örsi Gergely**

polgármester