

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

### Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 238/2024. (XII. 11.) ÖKT számú határozata alapján

**kétfordulós, nyilvános pályázatot hirdet**  
**a 596 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Károly király utca 2. szám alatt található**  
**ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására**

#### **1. A pályázat tárgya:**

**Budaörs Város Önkormányzata határozott, 3 éves időtartamra, bérbeadás útján hasznosítani kívánja a tulajdonát képező 596 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Károly király utca 2. szám alatt található, az ingatlan -nyilvántartás adatai szerint „*kivett udvar és bölcsőde és gazdasági épület 2 db*” megnevezésű 1017 m<sup>2</sup> területű ingatlan.**

#### **2. Az Ingatlan bemutatása:**

Az ingatlan Budaörs Ófalu részén, a Szabadság és a Károly király utca kereszteződésében helyezkedik el. Környezetében színház, üzletek, lakóházak, bankfiókok, irodák, fejlesztési területek találhatók. Az értékelt ingatlan igen forgalmas főutak találkozásában fekszik, emblemikus épülete a városnak. A telek területén egy egykori bölcsőde épület és egy melléképület áll. Az épületek állapota felújítást, teljes korszerűsítést igényel. A telek téglalap alakú, mindkét utcafrontja széles.

Az épületek az 1930-as évek körül épültek, 1990 óta felújításon nem estek át. A főépület hagyományos módon épült, pince, földszint kialakítással. Pincéje erősen nedvesedik, a talajvíz rendszeresen megjelenik. A földszinten korábban múzeum került kialakításra. A melléképület szintén hagyományos módon épült, földszintes elrendezéssel, állapota felújítást igényel.

Az ingatlan Vi-Bv/2 (vegyes intézményi terület, intenzív, zárt sorú) övezeti besorolás alá esik. A telek max. beépíthetősége 40%, szintterületi mutató 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, zárt sorú épület létesíthető, minimális telekméret 500 m<sup>2</sup>. Az épület és a kert helyi védelem alatt áll.

Az épület Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete Budaörs Város Településképeznek védelméről szóló 28/2017.(IX.21.) önkormányzati rendelete alapján helyi védett épület és kert a Templom műemléki környezetében, amelyre a rendelet a következő általános előírásokat tartalmazza:

- A védett értékekre alkalmazni kell a jelen rendelet vonatkozó egyéb településképi követelményeit.
- Ha jelen rendelet 2. számú melléklete nem jelöli, hogy csak a telek egy része védett, akkor a telek teljes egészében védelem alatt áll.
- Amennyiben az épületrész védett, a telken lévő egyéb épületek átalakításakor, bővítésekor, illetve új épülettel való beépítése estén illeszkedni kell a védett épületrészhez.
- Azon építési tevékenység, mely a védett érték létét, állagát veszélyezteti, vagy károsítását jelenti, közérdeket sért.
- A védett érték korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védettség nem zárja ki, de az épület védettségre okot adó jellegzetességei nem változtathatók meg.

- Védett érték károsítása nem megengedett, azaz minden olyan beavatkozás, ami a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenését eredményezi.
- Védett épületen klímaberendezés közterületről látható módon nem helyezhető el.
- Védett építményt elbontani nem lehet.
- Védett építmény bontása kizárólag a védelem megszüntetését követően lehetséges, a bontást megelőzően az építményről részletes dokumentációt kell készíteni, valamint lehetőség szerint meg kell őrizni az értékes építészeti elemeket, tárgyakat.

A rendelet Budaörs Város Önkormányzata honlapján ([www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)) teljes terjedelemben megtalálható, tekintettel arra, hogy vannak eljárásokhoz kötött előírások is a helyi védett épületekre.

### **3. A bérlet időtartama:**

A bérleti szerződés határozott, 3 éves időtartamra szól, mely meghosszabbítható.

A lejárat határidőt megelőző 6 hónappal a felek felülvizsgálják a bérlet feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén további 2 évre meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

### **4. Az Ingatlan bérleti díja:**

A havi bérleti díj minimális mértéke: **530.000,- Ft+ ÁFA/hó**

A bérleti díj minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. Az első módosítás időpontja: 2026. január 1.

Bérlő köteles a helyiségeket rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni legkésőbb a bérleti szerződés aláírásától számított 360 napon belül. Bérlő a rendeltetésszerű állapot kialakításának időtartamára havonta a havi teljes bérleti 25%-ának megfelelő mértékű bérleti díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni.

Bérlő a helyiségek rendeltetésszerű használatának megkezdése napjától, de legkésőbb 361. naptól kezdődően teljes összegű bérleti díjat köteles megfizetni, amelybe a helyiségeknek a Bérlő által történő rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére tekintettel Bérlő a rendeltetésszerű használat kialakításának a Bérbeadó által elismert költségeit havonta a havi bérleti díjba beszámíthatja, a teljes bérleti díj 50 %-áig.

Bérlő mindaddig jogosult havonta a teljes havi bérleti díjba, annak 50 %-áig a helyiségek rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételeinek a Bérbeadó által elismert költségeit beszámítani, ameddig annak beszámítása teljes mértékben meg nem történik.

**A havi bérleti díj összegére a pályázat második fordulójában a pályázónak kell ajánlatot tennie.**

### **5. Folytatható tevékenységek, kötelezettség vállalások:**

A Bérelő által pályázatban megjelölt tevékenységhez a szükséges engedélyeket, hozzájárulásokat a Bérelő saját költségén köteles beszerezni. Engedélyköteles tevékenységet csak végleges engedély birtokában lehet megkezdeni.

Az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele Bérelő kötelessége és költsége.

Bérelő az Ingatlant annak rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéig csak a felújítás elvégzése céljából és csak az ahhoz szükséges mértékben használhatja.

A Bérbeadó és a Bérelő a bérleti díjba beszámítható – Bérbeadó által elismert - ráfordításairól írásban külön megállapodást kötnek.

A megállapodást és annak esetleges módosítását Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága hagyja jóvá.

A bérbeszámításnál a Bérelő havonta a teljes bérleti díj ötven százalékának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei teljes egészében beszámításra kerülnek. Ha a bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek teljes egészének a bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a Bérelő a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt a Bérbeadóval szemben. Az esetlegesen szükséges hatósági, szakhatósági és közmű engedélyek beszerzése Bérelő feladata. Bérelő felelősséget vállal az elvégzett munkák szakszerűségéért a hatályos jogszabályoknak és a magyar szabványoknak megfelelően.

A működéshez estelegesen szükséges hatósági, szakhatósági és közmű engedélyek beszerzése Bérelő feladata és költsége. Bérelő felelősséget vállal az elvégzett munkák szakszerűségéért a hatályos jogszabályoknak és a magyar szabványoknak megfelelően.

#### **6. Karbantartás, állagmegóvás:**

A Bérelő a szerződés fennállása alatt köteles a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő állagmegóváról és karbantartásról saját költségén gondoskodni.

A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérelő nem tarthat igényt a karbantartási, állagmegóvási költségek megtérítésére, azonban az általa saját költségen felszerelt berendezési tárgyakat, az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti, köteles azonban a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a Bérbeadó részére.

#### **7. Közüzemi díjak:**

Bérelő köteles a közüzemi órákat a saját nevére íratni a szerződés hatálybalépése napjától számított 30 napon belül, valamint a közüzemi költségeket határidőben megfizetni.

#### **8. Pályázati biztosíték:**

A pályázaton az vehet részt, aki a pályázat második fordulójában a pályázat benyújtására meghatározott határidejéig a pályázati biztosítékot Budaörs Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15390053-06530000 számú letéti számlájára átutalja. A pályázati biztosíték összege a megajánlott bruttó bérleti díj 3 havi összege.

Nem jár vissza a pályázati biztosíték

- ha a nyertes pályázó az ajánlati kötöttség időtartamának lejárata előtt ajánlatát visszavonta,
- a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból meghiúsul.

A befizetett pályázati biztosíték sikertelen pályázat vagy a pályázat eredménytelenné nyilvánítása esetén 15 munkanapon belül a letevő részére visszafizetésre kerül. A letét idejére kamat nem igényelhető.

A nyertes pályázó által befizetett pályázati biztosíték összege a bérleti szerződés megkötésével szerződéses óvadéknak minősül. Az óvadék visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor.

### **9. Elővásárlási jog, előbérleti jog:**

A Bérbeadó nem biztosít elővásárlási jogot, sem előbérleti jogot a Bérelő részére.

A helyiséget a bérelő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja. Az albérleti szerződést írásba kell foglalni. Az albérleti szerződést, illetve annak módosítását a bérbeadónak jóváhagyás céljából meg kell küldeni.

Amennyiben a bérelő a helyiséget albérletbe adja, úgy az albérlet hatálya alatt az albérleti díj 50 %-ával, de legalább a helyiségbér 20 %-ával növelt összegű helyiségbért köteles fizetni a bérbeadónak. A többlet-helyiségbér összegével a bérbeadó előzetes tárgyalásokat folytathat a bérelővel és az albérelővel. Amennyiben a bérbeadó a bérelőnek bérbeszámítást engedélyez, abban az esetben a bérelő a meghatározott helyiségbért a bérbeszámítás előtti helyiségbér alapul vételével köteles megfizetni.

### **10. Felmondás:**

Rendes felmondás sem Bérelőt, sem Bérbeadót nem illeti meg. A Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, illetve a szerződéses kötelezettségek súlyos megszegése esetén Bérbeadó azonnali hatályú, rendkívüli felmondással élhet. A Bérelőnek a bérleti szerződésben vállalnia kell, hogy felmondási idő végére kiüríti és elhagyja az Ingatlant, illetve azt, hogy kiköltözési kötelezettségét a bérleti szerződés hatályba lépési feltételeként közokiratba foglalja.

### **11. Pályázati feltételek:**

#### **11.1. A pályázaton az vehet részt, aki**

- természetes személy, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet,
- a pályázati kiírás szerinti feltételeket vállalja,
- a pályázat benyújtási határidejéig a pályázati biztosítékot megfizette és az erről szóló bizonylatot bemutatta.

#### **11.2. Rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi és Felújítási kötelezettség:**

A pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat megnyerése esetén elvégzi az a következő munkákat:

- a helyiségek rendeltetésszerű használatáért tételét, és a működéséhez szükséges engedélyeket beszerzi, eljárásokat lefolytatja

### **12. Pályázat lebonyolítása:**

#### **Első forduló:**

A pályázat első fordulójában bárki pályázatot nyújthat be, aki/amely megfelel a jelen pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek. Pályázati anyag a pályázónak az épület hasznosítására vonatkozó koncepciója, elképzelése.

A pályázat első fordulójában benyújtott pályázatokat a bíráló bizottság javaslata alapján a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága bírálja el.

#### **Második forduló:**

A Kiíró az első fordulóban pályázatot benyújtók közül kiválasztott pályázóktól ajánlatot kér be az Ingatlan bérleti díjára vonatkozóan. Bérbeadó azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki/amely a második fordulóban az Ingatlan bérleti díjára a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

A pályázat második fordulója során a Kiíró Önkormányzat az első fordulóban pályázók közül azokat a pályázókat hívja fel ajánlattételre, amely pályázóknak az épület hasznosítására vonatkozó koncepciója, elképzelése az Önkormányzat településrendezési, településképi és az épület által ellátandó funkcióval kapcsolatos elképzeléséhez illeszkedik.

A pályázat második fordulójában benyújtott pályázatokat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a Képviselő-testület Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága javaslata alapján.

#### **13. A pályázat nyertese:**

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a második fordulóban az Ingatlan bérleti díjára vonatkozóan a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot. Csak érvényes pályázat kerül elbírálásra.

#### **14. Az ajánlati kötöttség:**

A pályázat nyertesét az eredményről szóló közlés kézhezvételétől számított 45 napig ajánlati kötöttség terheli, amely ideig a pályázatában meghatározott feltételekkel köteles bérleti szerződést kötni.

#### **15. A pályázat első fordulójában a pályázat benyújtásának határideje:**

**2025. március 14. (14 óra)**

#### **16. A pályázatra vonatkozó formai előírások:**

A pályázatot

- írásban,
- aláírva, nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult cégszerű aláírásával,
- a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) személyesen (ügyfélfogadási időben),
- 1 példányban, zárt borítékban kell benyújtani a pályázat tárgyának feltüntetésével:  
**„Pályázat: Budaörs, 596 hrsz. alatti Ingatlan bérlet”**

#### **17. A pályázatnak az első fordulóban legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:**

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzügyintézetének megnevezését, számlaszámát,
- az Ingatlanra vonatkozó hasznosítási terveit, elképzeléseit,
- elfogadja a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi kötelezettségét
- elfogadja a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalást

- az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül - nem természetes személy pályázó esetében,
- a személyes adatok pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez való hozzájárulást

### **18. A pályázatok bontása, hiánypótlás mindkét fordulóban:**

A pályázatok bontására a Budaörsi Polgármesteri Hivatalban kerül sor, 3 fős bizottság jelenlétében, a benyújtási határidőt követően. A bontáskor ismertetni kell a pályázók nevét, címét/székhelyét, valamint a pályázat második fordulójában a megajánlott bérleti díjat.

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

Érvénytelen a pályázat, amennyiben:

- a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- a pályázó a pályázati biztosítékot nem fizette be,
- a pályázat, vagy a pályázó nem felel meg a jelen kiírásnak és/vagy a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

Amennyiben a benyújtott pályázat formai, vagy tartalmi szempontból hiányos, de a hiány pótolható, a Kiíró a pályázatok benyújtási határidejétől számított 15 munkanapon belül 8 napos határidő kitűzésével hiánypótlásra hívja fel a pályázót, amelynek keretében az előírt hiányosságok pótolhatók.

A pályázó a hiányt határidőben pótolja, ha a hiánypótlási határidő utolsó napján a felszólításban meghatározott dokumentumok Budaörs Város Önkormányzatához beérkeznek.

A hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg, elmulasztása esetén nincs helye igazolásnak. A hiánypótlási határidő elmulasztása, illetve a nem teljes körű hiánypótlás a pályázat elbírálásából történő kizárást eredményez.

A pályázaton gazdálkodó szervezet vagy polgári jogi társaság képviselője, mint pályázó egyidejűleg magánszemély pályázóként nem vehet részt.

### **19. A pályázat elbírálása:**

Elbírálásra csak az érvényes pályázatok kerülnek.

Az értékelés szempontja a megajánlott bérleti díj összege.

### **Első forduló**

#### **A pályázatok értékelése:**

A beérkezett pályázatokat az Önkormányzat értékeli, és az értékelés alapján választja ki azokat a pályázókat, akiket meghív a második fordulóra.

A beérkezett pályázatokat 4 fős bíráló bizottság értékeli.

A bíráló bizottság tagjai: Budaörs Város Önkormányzata Polgármesterének 3/2024. számú utasítása II.2. pontjában meghatározott feladatmegosztás szerinti alpolgármester, Budaörs Város főépítésze, a Műszaki Ügyosztály vezetője, valamint a Vagyongazdálkodási Iroda vezetője.

Az értékelés szempontjai:

- településrendezési
- településképi
- az épületben megvalósítani kívánt funkció

A pályázat első fordulójában benyújtott pályázatokat a bíráló bizottság javaslat alapján a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága bírálja el a beadási határidőt követő 45 napon belül. A pályázók az eredményről a döntést követő 15 napon belül kapnak írásos tájékoztatást.

### **Második forduló**

A pályázat második fordulójában benyújtott pályázatokat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a Képviselő-testület Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága javaslat alapján, a beadási határidőt követő 45 napon belül. A pályázók az eredményről a döntést követő 15 napon belül kapnak írásos tájékoztatást.

A pályázat nyertese az eredményről szóló közlés kézhezvételétől számított 45 napon belül köteles a pályázat kiírójával bérleti szerződést kötni.

Abban az esetben, ha az Önkormányzat hirdet második helyezettet és a pályázat nyertesével nem jön létre a szerződés, akkor a bérleti szerződés a második helyezettel kerül megkötésre.

### **20. Eredménytelen a pályázati eljárás, amennyiben**

- az ajánlati határidőben nem érkezett érvényes pályázat,
- a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati dokumentációban foglalt feltételeknek,
- a legjobb érvényes ajánlat elfogadása veszélyeztetné az önkormányzati vagyongazdálkodást, illetve annak elfogadása előnytelen lenne az önkormányzat számára.

**Fentieken túl az Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a pályázati felhívást indokolás nélkül visszavonja.**

### **21. Az Ingatlan megtekinthető:**

Az épület kezelőjével, a BTG Nonprofit Kft. Ingatlankezelési Csoportjával, a 06-23/421-597-es telefonszámon történt előre leegyeztetett időpontban.

### **22. Egyéb információk:**

A pályázattal kapcsolatban további információ a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Irodáján kapható (2040 Budaörs, Szabadság út 134., II. emelet 227. sz. iroda, tel.: +36 23/880-437).

A pályázat megjelenik Budaörs Város Önkormányzata honlapján ([www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, illetve a Budaörs Városi Televízióban, az ingatlan.com internetes portálján.

Budaörs, 2025.

Budaörs Város Önkormányzata