

P Á L Y Á Z A T I K I Í R Á S

A Budapest IV. kerület Szent István tér 13-14. címen található 70217/2. helyrajzi számú ingatlanon létesülő Újpesti Piac, Vásárcsarnok és Kulturális Központ (UVCs, Vásárcsarnok) részét képező egyes üzlethelyiségek és kapcsolódó kiszolgáló helyiségek bérleti jogviszony keretében történő hasznosítására

1. ÁLTALÁNOS TÁJÉKOZTATÓ

1.1. A pályázat kiírója

UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (UV Zrt., 1042 Budapest, Munkásotthon utca 66-68.).

1.2.A pályázat célja

A Budapest IV. kerület Szent István tér 13-14. címen található 70217/2. helyrajzi számú ingatlanon létesülő, az UV Zrt. (Bérbeadó) tulajdonát képező, és az átadást követően az Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft. (UPV Kft., Üzemeltető) által üzemeltetett UVCs földszintjén és első emeletén elhelyezkedő egyes üzlethelyiségek, közterület, valamint a - 1 és -2 szinteken lévő raktár, húselőkészítő és hűtőkamra helyiségek (a továbbiakban együttesen: Üzlet/Üzletek) bérbeadása meghatározott kereskedelmi és vendéglátó tevékenységek végzésére, határozott, 5, vagy 10 éves időtartamra. A Bérleti futamidő előreláthatóan 2018. január 1-i kezdőnappal indul, az üzletek felszerelésére és a belsőépítészeti munkákra várhatóan 2017. november 1-től 2018. január 20-ig lesz lehetőség. A Vásárcsarnok piaci részének nyitására valószínűsíthetően 2018. január 20. és 31. között, később véglegesítésre kerülő időpontban kerül sor.

1.3. A pályázat jellege

Nyílt, heti értékelésű, folyamatos pályázat.

1.4. Pályázati dokumentáció

A pályázók részére az UV Zrt. a pályázati dokumentációt CD-n díjmentesen bocsátja rendelkezésre. A CD az UV Zrt. Ügyfélszolgálatán (1042. Budapest, Munkásotthon utca 66-68.). ill. a jelenleg működő piac Piacfelügyeletén (1042. Budapest, Szent István tér) vehető át minden munkanap 8.00-13.00-ig az átvevő személye és a képviselt vállalkozás (cég neve, székhelye, átvevő, neve személyazonosító ig. száma, lakcíme, e-mail címe) azonosítása mellett.

1.5. A pályázók köre

A pályázaton részt vehet hazai székhellyel rendelkező, és jelen pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek megfelelő, bejegyzett

- a) gazdasági társaság,
- b) egyéb jogi személy, továbbá,
- c) hazai lakóhellyel rendelkező olyan természetes személy, aki nem áll cselekvőképességet kizáró, vagy azt a bérleti szerződés kapcsán korlátozó gondnokság hatálya alatt.

1.6. A pályázat nyelve

A pályázatokat magyar nyelven kell benyújtani.

1.7. A pályázatra kiírt üzletek

A pályázható bérleményeket és a bennük folytatható tevékenységek körét az 1. sz. melléklet (Bérleti- és üzemeltetési díj táblázat) tartalmazza.

1.8. Több üzletre történő ajánlattétel

Egy pályázó maximum 2 üzlethelyiségre is tehet árajánlatot, de csak egy üzletre vonatkozóan nyerhet, köthet Bérleti szerződést.

Két üzletre történő ajánlattétel esetén pályázónak pályázatában meg kell határoznia az általa pályázott üzletek fontossági (preferencia) sorrendjét. Amennyiben egy pályázó több mint 2 üzletre vonatkozóan tesz ajánlatot, csak az 1-2 sz. preferenciával megjelölt ajánlatot veszi figyelembe a kiíró.

Amennyiben pályázó a pályázata alapján két üzlethelyiség esetén is első helyen kerül rangsorolásra, pályázata csak az általa megadott legmagasabb prioritású üzlethelyiségre lesz eredményes. Ez alól kivételt képez, ha pályázó egymás melletti üzletekre tesz ajánlatot, megjelölve pályázatában hogy ezeket egy üzletként, összenyitva kívánja működtetni.

A pályázat szempontjából a zöldégszigetek valamint az üzletek (üzlethelyiségek) külön-külön kerülnek elbírálásra, így lehetősége van egy pályázónak mindkét típusra külön ajánlatot tennie, nyertessége esetén szerződést kötnie.

1.9. Pályázati biztosíték

1.9.1. Az UV Zrt. a pályázati eljárásban történő részvételt pályázati biztosíték nyújtásához köti, melynek az UV Zrt. Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010422-00251492-00100000 számú számlájára történő befizetését pályázónak pályázata benyújtásával egyidejűleg, az átutalási bizonylat/rendelkezés csatolásával igazolnia kell.

1.9.2. A pályázati biztosíték összege üzletenként/zöldégszigetenként 250.000,- Ft.

1.9.3. Amennyiben egy pályázó két üzletre is pályázik, a biztosíték összegét csak egy üzletre vonatkozóan kell befizetnie és igazolnia. Amennyiben egy pályázó üzletre és zöldégszigetre is pályázik, a pályázati biztosítékot külön-külön meg kell fizetnie.

1.9.3.1. Ez alól kivételt képez, ha pályázó több egymás melletti üzlethelyiségre nyújt be pályázatot, megjelölve a helyiségek összevonására vonatkozó szándékát, mely esetben a pályázott üzlethelyiségekre külön-külön kell megfizetni és igazolni a biztosíték összegét.

1.9.4. Amennyiben pályázó az ajánlati kötöttség alatt visszavonja ajánlatát, vagy a Bérleti szerződés határidőben történő megkötése az érdekkörébe tartozó okból hiúsul meg, és ezért az UV Zrt. a szerződéskötéstől eláll, a pályázó a biztosítékot elveszti.

1.9.5. Amennyiben az UV Zrt. a pályázatot visszavonja, eredménytelennek nyilvánítja, az ajánlati kötöttség időtartama lejár, illetőleg a pályázó nem nyeri el a pályázott üzlethelyiség bérletét, az UV Zrt. a pályázati biztosíték összegét az eredményhirdetést/lejáratot követő 10 napon belül visszatéríti arra a bankszámlaszámra, melyről pályázó a biztosíték átutalását teljesítette.

1.9.6. A nyertes pályázó pályázati biztosítéka nem kerül visszatérítésre, az a későbbiek során a szerződéses óvadék összegébe kerül beszámításra.

1.10. Ajánlati kötöttség

Pályázó ajánlati kötöttsége a pályázat eredményéről szóló értesítésig, ill. Nyertes pályázó esetén a Bérleti szerződés megkötéséig, de legkésőbb 2017. december 31-ig tart. Nyertes pályázó és az UV Zrt. a nyertes pályázó ajánlati kötöttségét közös akarattal lejárat előtt meghosszabbíthatja.

2. A PÁLYÁZAT TÁRGYÁT KÉPEZŐ ÜZLETHELYISÉGEK ELHELYEZKEDÉSE, MŰSZAKI JELLEMZŐJE

2.1. Az UVCs általános bemutatása

Az épület hatszintes. Két pinceszinten (-1, -2) árufeltöltés, gépkocsi parkoló, hűtött raktárak, szociális- és gépészeti helyiségek helyezkednek el. A földszinten és az 1. emeleten az élelmiszerpiac, a 2. és a 3. emeleten pedig egy multifunkcionális rendezvényközpont kap helyet.

A piaci üzletek (árudák), asztalok és árusító pultok, szigetek mellett az 1. emeleten egy 273 m² alapterületű árusítótérrel rendelkező üzlet létesül, amelyhez a -1. szinten raktár és saját öltöző is tartozik.

A teljes épület nettó alapterülete 17.868 m², ebből az 1-2. emeleti piac területe 6.835 m². Az épületbe a vásárlók a 2 utcából és a Szent István térről 2-2-2 bejáraton jutnak be a földszintre, egy külső lépcsőn és bejáraton keresztül pedig közvetlenül az 1. emeletre. A Szent István téri oldalon 3 panoráma lift, a belső terekben 3 pár mozgólépcső biztosítja a vásárlók közlekedését a szintek között.

Az épület homlokzata a Szent István tér, és részben a két határoló utca felől üvegfalal határolt, a Liszt Ferenc és a Károlyi István utcai homlokzat többi része szálcement, vagy expandált fémlemez burkolatú vasbeton fal, illetve expandált fémlemez burkolatú üvegfal.

A piaci szinteken a vásárlói térben műgyanta bevonatú padlóbeton, burkolat nélküli betonfalak, és a mennyezetekhez kapcsolódó festett gipszkarton falak lesznek. A vásárlói közlekedőkben álmennyezet nem készül, a gépészeti vezetékek és a mennyezet feketére, ill. szürkére festett. Az őstermelői asztalok a földszinten dupla belmagasságú térben helyezkednek el, és a fölöttük levő felülvilágítókon keresztül természetes fényt kapnak. Az épületbe gépjárművel rámpán lehet lejutni a Károlyi István utcából (mindkét irányból) és a Templom utca felől is. A rámpa felső szakasza télen fűthető.

Az áruszállító járművek max. 16 tonnásak és 3,4 m magasak lehetnek. Az árufeltöltés a -2. szintről történik, 15 árufeltöltő állással.

A -2. és a -1. szinteken összesen 120 állásos, fizető személygépkocsi parkoló létesül. Az épület üzleteihez áruajtóként szakosított, egyenként 1,2*2,1 m alapterületű 2,2 m belmagasságú, 1,1*2,1 m ajtónyílású, 1.150 kg teherbírású üzemi felvonókon történik a szállítás.

A pinceszinteken hűtött raktárak, előkészítők, hűtőkamrák, eladói öltözők, mosdó-WC-k kerültek kialakításra, melyek részben az egyes bérleményekhez kapcsolódóan, azok kiszolgálását látják el, részben külön is bérelhetők.

Az 1. emeleti 273 m²-es üzlet kivételével az üzletekben az eladó és vevőtér szétválasztásra kerül, az árusítás pulton keresztül kifelé történik!

Az egyes üzletekhez tartozó kiszolgáló infrastruktúra a bérleményekhez kapcsolódóan tételesen külön is jelölésre kerül.

Az egyes üzletek végleges kiviteli terveinek elkészíttetése a Bérbeadó feladata. A tervek a Mintaárudák kiviteli terveinek adaptálásával, a Bérbeadóval egyeztetetten, a beépíteni kívánt berendezések, gépek figyelembevételével készülnek. A Mintaárudák tervcsomag az 5. sz. mellékletben található. A tervcsomag minden fő árusítható termékcsoporthoz, illetve a hozzá tartozó üzlet (összesen 8 fajta) műszaki tervdokumentációját tartalmazza, és mintául szolgál az adott termékkör árusító üzlet egyedi kialakításának tervezéséhez, meghatározva többek között a beépítési paramétereket, anyaghasználatot stb.

Az üzletek belső kialakítását a Bérbeadó végzi, kivéve a technológiai eszközök, bútortartozék beépítését. Az egyes üzletek felszerelése, berendezése, bútorozása, technológiai eszközökkel történő ellátása Bérbeadó feladatát képezi.

A Bérbeadó és Bérbeadó közötti feladatmegosztás részletezése a 7. sz. mellékletben látható. Az épületbe csak megfelelő műszaki állapotú, az UPV Kft. által is jóváhagyott bérbeadói eszközök, technológiák tervezhetők és építhetők be.

A piacszintek, valamint a raktár/árufeltöltő/parkoló szintek alaprajzai a 6. sz. mellékletében található. A rajzokon feltüntetésre kerültek a már kiadott üzletek és azokban folytatható tevékenységek is.

Az árudák külső frontján, 2,7 m magasan húzódó 70 cm széles reklám sáv szolgál a cégtáblák és egyéb reklámok elhelyezésére. A tervezett látványképet bérbeadó köteles előzetesen Bérbeadóval/Üzemeltetővel jóváhagyatni.

A zöldség, a tej-pék-vegyes és a hús árudákhoz blokkonként 1-1 db szinti üzemi mosdó-WC csoport létesül, a központi öltöző a -2 szinten van. Az öltöző és a mosdó-WC-k használata az üzletek dolgozói részére díjmentes, a Bérleti- és üzemeltetési díj táblázatban (1. számú melléklet) meghatározott szekrény darabszámig.

2.2. Az UVCs közmű ellátása

A földszint, 1, 2. és 3. emelet fűtéssel-hűtéssel, szellőzéssel ellátottak, a megújuló a hő- és hűtési energia távvezetéken érkezik.

A földszinti vevőforgalmi terekben a szellőzőrendszeren keresztül, az 1. emeleten mennyezeti fan-coilokkal és a szellőzőrendszeren keresztül biztosított a közönségforgalmú terek téli temperálása legalább 16-18 fokra.

A nyári időszakban a fan-coil készülékek biztosítják a piac hűtését, melyek a külső hőmérsékletet 8 fokkal képesek mérsékelni.

A túlzott benapozást a földszinten a Szent István tér felől 2,7 m magasság fölött az üvegfelületek elé szerelt automatikus mozgatású textil rolók akadályozzák meg, a határoló utcák üvegfelületeinél pedig az expandált fémlemez burkolat.

Az épület szellőzéssel ellátott, a rendszer a vásárlói terekbe friss levegőt juttat be, és az előlről csak ráccsal lezárható üzletekből elszívja az elhasznált levegőt.

Az épület egészében hő- és tűzjelző hálózat, füstelvezető rendszer, ill. a pinceszinteken sprinkler-, és gázérzékelő hálózat is szolgálja a védelmet. A menekülési útvonalakat utánvilágító felfestések és irányfények jelzik, a kiürítéskor szünetmentes áramforrásról ellátott biztonsági világítás is működik.

Az épületben korszerű megfigyelő kamera rendszer szolgálja a biztonságot, de bérlőknek lehetőségük van saját üzletük védelmére további független önálló rendszer telepítésére is.

A teljes épületben IP alapú belső telefonrendszer, és a kereskedőket, ill. vásárlókat is külön-külön kiszolgáló WIFI hálózat létesül.

Minden üzlet víz-csatorna, szellőzés elszívás csatlakozással, valamint rozsdamentes ráccsal fedett padlóösszefolyókkal ellátott.

Minden bérleményben saját áram- és vízfogyasztás mérés történik.

Az épület elektromos energia ellátását 2 db saját transzformátor biztosítja. Az üzletekbe a szinti elektromos elosztókból tápsíneken, kábeles leágazással jut el az áram. A távadós almérők a leágazó csatlakozó modulban kerülnek elhelyezésre.

A vevőforgalmi terekben a világítás meghatározó módon T5 fénycsöves, a kétszintes részen a fődémkazettákba helyezett egyedi ledes lámpatestekkel történik.

Az árudákhoz 1-1 telefon, számítógép, és pénztárgép végpontos csatlakozó aljzat tartozik.

2.3. Az árudák (üzletek) kialakítása

Az egyes üzletekben árusítható termékkört a pályázat 1.sz. melléklet Tevékenységek oldala tartalmazza (alap és kibővített tevékenységek), ettől eltérni nem lehet.

2.3.1. Zöldség-gyümölcs

A földszinten 13 db üzletben (alapterületük változó, 9,5-26 m²), 3 zöldségszigeten (árusító asztalok egy-vagy két eladó körül körben, 14-23 asztallal) és 154 östermelői asztalon történik az elsősorban zöldség-gyümölcs árusítás. A jelenlegi pályázat ezek közül kizárólag az üzletek és a zöldségszigetek egy részére vonatkozik. Az üzletekhez tartozó, ill. részben külön is bérelhető, együttesen 320 m²-eshűtött raktár és hűtőkamra a -1. szinten áll rendelkezésre, de lehetőség van az árudákba beépített aggregátorral működő, minősített és ellenőrzött (az árusítótér területére maximum 3 éves) hűtőpult(ok) telepítésére is. Az áruk épületen belüli függőleges mozgatását 1 zöldséglift szolgálja.

2.3.2. Tej-pék-vegyes élelmiszer

A földszinten összesen 14 üzletben történhet a tej-tejtermék, pékáru, vegyes élelmiszerek, és vegyes termékek árusítása. A profilmegkötések az egyes üzleteknél külön-külön kerülnek feltüntetésre (1. sz. melléklet).

A pékségekben lehetőség van egyenként max. 5 kW teljesítményű látványkemencék, sütőeszközök működtetésére.

A későbbiekben az asztalsorokon elhelyezett 14 új hűtőpult is bérelhető lesz az árusításhoz, de ezek nem képezik a jelenlegi pályázat tárgyát.

Az üzletek többsége saját árusító és raktár (előkészítő) résszel is rendelkezik, melyekbe lehetősége van bérlőnek (bérbeadóval egyeztetetten) hűtőkamrák, ill. beépített aggregátorral működő, minősített és ellenőrzött (az árusítótér területére maximum 3 éves) saját hűtőpultok terveztetésére és telepítésére. Az áruk - 2. raktárszintről az üzlet szintjére történő mozgatását 2 db tej-pék lift szolgálja.

2.3.3. Hús, hústermék

A galéria szinten (1. emelet) 16, jellemzően 30-45 m² alapterületű üzletben történhet az árusítás, de van több nagyobb területű áruda is. Az üzletek csak a zsíros szennyvíz hálózatra csatlakoznak, kivéve a 1.V26 sz. üzletet ahol bontott és élőhal árusítása lehetséges, és a haltartó medence a normál csatornahálózatra köthető. Az 1. V. 21.1-21.3. számú üzletek húsárusítás mellett alkalmasak melegkonyha üzemre is. Ez utóbbi tevékenység rögzített pultokkal szolgálható ki, a kiszolgálófront árusító (belső) tér felé történő visszahúzása mellett.

Minden üzlet saját árusító és raktár (előkészítő) résszel is rendelkezik, melyekbe lehetősége van bérlőnek (bérbeadóval egyeztetetten) saját hűtőkamrák, minősített és ellenőrzött (az árusítótér területére maximum 3 éves) beépített aggregátorral működő hűtőpultok terveztetésére és telepítésére. A -2 szinten, részben az üzletekhez tartozóan, ill. részben külön is bérelhetően, együttesen 160 m² alapterületű hűtött előkészítő tér és 7 db hűtőkamra áll rendelkezésre. Az áruk függőleges mozgatását 2 húslift szolgálja, az áruk feltöltése – kivéve az 1.V21.2-4, 1.V23 üzleteket – a belső áruszállító folyosó felől történik.

2.3.4. Lacikonyha, kifőzde, büfé

A galéria szinten 4 db, egyenként 48-73 m² alapterületű üzlet, melyek előtt összesen nettó 100 m²-es közös területen asztalok, székek helyezhetők el. Ezen közös terület takarításai rendjét, és a feladatok megosztását az üzemeltetési szabályzat tartalmazza. Minden üzlet saját árusító és raktár (előkészítő) résszel is rendelkezik, melyekbe lehetősége van bérlőnek (bérbeadóval egyeztetetten) minősített és ellenőrzött hűtőkamrák, ill. (az árusítórészbe maximum 3 éves) beépített aggregátorral működő hűtőpultok terveztetésére és telepítésére. Az áruk függőleges mozgatását külön lift szolgálja, az áruk feltöltése a szinteken a belső áruszállító folyosó felől történik.

2.4. Üzletek infrastruktúrája

2.4.1. **Ivóvíz csatlakozás:** Az üzletekben legalább egy helyen rendelkezésre áll. A fogyasztásmérőket bérbeadó biztosítja.

2.4.2. **Használati melegvíz:** Központi HMV szolgáltatás az üzletekben nincs. Amennyiben bérlő igényli, lehetősége van saját költségére, bérbeadóval egyeztetett műszaki módon, villanybojler felszerelésére.

- 2.4.3. **Szennyvíz csatlakozás:** Az üzletek (kivételesen hús-hentesárú, és kifőzde), valamint a 1.V26. halárusító üzlet rendelkeznek homokfogóval ellátott szennyvíz csatlakozással.
- 2.4.4. **Zsíros-szennyvíz csatlakozás:**A hús-hentesárú üzletek és a kifőzdék rendelkeznek központi zsírfogóval ellátott zsíros szennyvíz csatlakozással.
- 2.4.5. **Szellőzés:** Elszívás csatlakozási lehetőség biztosított az általános szellőzés tekintetében. Az üzletek a piaccsarnokkal közös légtérrel alkotnak.
- 2.4.6. **Zsíros levegő elszívása:** A kifőzdékben és az 1.V.21.1-21.3 sz. húsárudákban biztosított.
- 2.4.7. **Sprinkler rendszer:** Nem létesül az üzletekben.
- 2.4.8. **Szociális blokk:** Az üzletek dolgozói részére külön szociális blokk és öltöző létesül.
- 2.4.9. **Füstmentesítés:** Az épületben a jogszabályoknak megfelelően megoldott.
- 2.4.10. **Gáz:** Gázcsatlakozás nem áll rendelkezésre, az üzletekben gáz használata (beleértve PB gázt is) nem engedélyezett.
- 2.4.11. **Elektromos csatlakozás:** Minden helyiségen belül legalább egy helyen rendelkezésre áll. A rendelkezésre álló kapacitás korlátos, az igényelt áram mennyisége üzletenként tisztázandó. A fogyasztásmérőket bérbeadó biztosítja és szereli fel.
- 2.4.12. **Biztonsági világítás:** Az épületben a jogszabályokkal összhangban megoldott, az üzletekben bérlőkkel egyeztetetten, és a jogszabályoknak megfelelően épül ki.
- 2.4.13. **Tűzjelző rendszer:** Az alap tűzjelző rendszer rendelkezésre áll.
- 2.4.14. **IT csatlakozás:** Az IT (internet, telefon) csatlakozási pont az üzletben rendelkezésre áll.

2.5. Kiegészítő információk

- 2.5.1. A hulladékkezelés az UVCs -2-es szintjén biztosított. A papír és műanyag, hulladék gyűjtése szelektív módon történik.
- 2.5.2. Árnyékoló szerkezetek, napernyők önálló elhelyezésére csak egységes koncepció alapján, bérbeadó előzetes jóváhagyásával van lehetőség.
- 2.5.3. A bérlemények megjelenési formáira, felületeire az UVCs arculattervei irányadók, a vonatkozó kiviteli és arculati terveket megvalósítás előtt az UV Zrt. illetve az UPV Kft. hagyja jóvá.
- 2.5.4. A Vásárcsarnok nyitva tartásával, az árufeltöltéssel, belső közlekedéssel, marketinggel, ill. a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokkal, valamint egyéb üzemeltetési kérdésekkel kapcsolatos részletes feltételeket az UVCs Üzemeltetési szabályzata tartalmazza (4. sz. melléklet).

2.6. Egyéb

- 2.6.1. Jelen Pályázati kiírás kötelező mellékletét képezi a Bérleti szerződés (2. sz. melléklet) és az Üzemeltetési szabályzat (4. sz. melléklet) tervezete.

- 2.6.2. A Nyertes pályázóval személyes konzultáció alapján lehetőség van egyedi rendelkezések szerződésbe foglalására is, amennyiben azok teljes összhangban állnak a pályázati feltételekkel, a tulajdonos döntéseivel, az Üzemeltetési szabályzattal, továbbá a hatályos jogszabályokkal.
- 2.6.3. A bérleményben folytatni kívánt tevékenységhez, valamint a megvalósítani kívánt beruházásokhoz, kialakításokhoz szükséges hatósági engedélyek, igazolások és egyéb hivatalos dokumentumok beszerzése, valamint az ehhez kapcsolódó költségek viselése bérlői kötelezettség, és kockázat.
- 2.6.4. Bérbeadó Bérlővel egyeztetve készítteti el a kiviteli terveket és végezteti el az üzletek belső kialakítási munkáit. A feladatmegosztást a 7. sz. melléklet részletezi.
- 2.6.5. Bármely későbbi átalakítási, kivitelezési munkálat megkezdéséhez Bérbeadó előzetes és írásos hozzájárulása szükséges.
- 2.6.6. Bérlő kizárólag az UV Zrt. külön egyedi engedélye alapján adhatja bérleményét, vagy annak egy részét albérletbe Az UV Zrt. az engedély megtagadását nem köteles megindokolni, vele szemben Bérlő az engedély megtagadása miatt semminemű követeléssel nem élhet.

3. DÍJFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGEK

- 3.1. **Bérleti- és üzemeltetési díj:** A Bérleti díj évenkénti módosításának indexálásának lehetőségét és szabályozását a csatolt Bérleti szerződés-tervezet tartalmazza. Az Üzemeltetési díj a 2. évtől kezdődően a ténylegesen felmerült költségeknek megfelelően évente kerül felülvizsgálatra. Az 1. évre vonatkozóan megajánlható Bérleti- és üzemeltetési díj együtt minimális összegét az 1. sz. mellékletként csatolt Bérleti és üzemeltetési díj táblázat tartalmazza.
- 3.2. **Szerződéskötési díj:** Öt éves határozott időtartamra vonatkozó pályázat esetén nyertes pályázó árudaterületre vetítve 50 ezer Ft/m² + ÁFA szerződéskötési díjat köteles megfizetni, melynek kiegyenlítése, és igazolása a Bérleti szerződés megkötésének feltétele. A szerződés későbbi 5 éves meghosszabbítása esetén a Szerződéskötési díj a hosszabbítás időpontjában érvényes 5 havi bruttó Bérleti- és üzemeltetési díjnak megfelelő összeg. Lehetőség van jelen pályázat keretében 100 ezer Ft/m² + ÁFA Szerződéskötési díj vállalása esetén 10 éves határozott időtartamú bérleti szerződés megkötésére is.
- 3.3. **Óvadékfizetési kötelezettség:** Bérlő kéthavi bruttó Bérleti- és üzemeltetési díj összegének megfelelő óvadékot köteles nyújtani a Bérleti szerződés teljesítése során bérbeadó/üzemeltető bérlővel szemben keletkező bármely jogos követelése biztosítésként.
- Ha a bérleti jogviszony fennállása alatt bérbeadó/üzemeltető a bérlővel szemben fennálló valamely jogos követelését részben, vagy egészben az óvadék összegéből elégíti ki, úgy bérlő haladéktalanul köteles gondoskodni az óvadék összegének megfelelő kiegészítéséről vagy pótlásáról. Az óvadék hiánytalan megfizetése, és annak igazolása a Bérleti szerződés megkötésének feltétele.

- 3.4. **Bérlemény közüzemi díjak:** A Bérleti és üzemeltetési díjon felül bérlő által saját (üzlethelyisége) bérleménye közvetlen fogyasztásával kapcsolatban megfizetendő közüzemi díjak összege az egyes üzlethelyiségek fogyasztását mérő órákon szereplő értékek alapján kerül meghatározásra.
A közüzemi díjak körében, pl. az elfogyasztott villamos energia aktuális havi díján felül bérlő, köteles megfizetni a kapacitás-lekötése havi díját, valamint egyéb áramköltségek teljesítményarányos részét is. Ugyanilyen elvek alapján történik a bérlemény mért víz-, és ehhez kapcsolódó csatornaköltségeinek bérlőre történő kiterhelése is.
- 3.5. **Bérlemény egyéb költségek:** A közüzemi díjakkal azonos módon bérlőt terheli:
- 3.5.1. a saját bérleménye takarításával, igény szerinti biztosításával, valamint vagyonvédelmével összefüggő feladatok ellátása és ezek költségei,
 - 3.5.2. az elektronikus hírközlési szolgáltatásokra vonatkozó szerződések saját érdekkörben történő megkötése, valamint e szolgáltatások költségeinek viselése,
 - 3.5.3. a bérlemény berendezésével, az ott végzett technológiai felszereléssel, átalakításokkal, beruházásokkal és a bérleményen végzett mindennemű változtatással kapcsolatos költségek, valamint,
 - 3.5.4. mindazon egyéb költségek, melyek bérlő érdekkörében keletkeznek, és amelyek megtérítésére nem lehet kötelezni bérbeadót.

4. A PÁLYÁZATOK KÖTELEZŐ TARTALMA

4.1. A pályázatok kötelező tartalmi elemei:

- 4.1.1. a ajánlatot és nyilatkozatokat tartalmazó Ajánlati- és nyilatkozati lap (3. sz. melléklet),
- 4.1.2. a pályázó jogi státuszát igazoló dokumentumok másolatai (cégek esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonat, egyéb jogi személyeknél a létesítő-, valamint a nyilvántartásba vételt tanúsító okirat, egyéni vállalkozónál egyéni vállalkozói igazolvány), képviselő aláírási címpéldányának másolata, képviselő, vagy egyéni vállalkozó személyazonosító igazolványának, lakcímkártyájának, adókártyájának másolata,
- 4.1.3. a pályázati biztosíték befizetésének igazolása,
- 4.1.4. nyilatkozat, hogy pályázónak a Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzatával és intézményeivel, az UV Zrt.-vel, valamint kapcsolt vállalkozásaival, gazdasági társaságaival szemben nincs és a pályázat kiírását megelőző évben nem volt kettő hónapnál régebben lejárt rendezetlen tartozása,
- 4.1.5. nyilatkozat, hogy pályázónak nincs adó, illetve adók módjára behajtható köztartozása (illeték, vám stb.),
- 4.1.6. nyilatkozat, hogy pályázó nem áll végelszámolás, felszámolás vagy csődeljárás, végrehajtási eljárás, illetve kényszertörlési eljárás hatálya alatt,
- 4.1.7. nyilatkozat, hogy pályázó képviselője nem tulajdonosa vagy tisztségviselője olyan gazdasági társaságnak, melynek köztartozása, valamint Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzata és intézményei, ill. az UV Zrt., valamint kapcsolt vállalkozásai, gazdasági társaságai felé két hónapnál régebben lejárt rendezetlen tartozása van,
- 4.1.8. nyilatkozat, hogy pályázó, illetve magánszemélyként pályázó képviselője nem áll perben Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzatával, az UV Zrt.-vel, valamint kapcsolt vállalkozásaival, gazdasági társaságaival,
- 4.1.9. nyilatkozat, hogy pályázó átlátható szervezetnek minősül (cégek esetében),

- 4.1.10. nyilatkozat a szerződéskötési díj és szabályozásának vállalásáról,
- 4.1.11. nyilatkozat az óvadék összegének és szabályozásának elfogadásáról,
- 4.1.12. nyilatkozat a megajánlott Bérleti és üzemeltetési díj megfizetése, valamint a saját bérleménye használatával összefüggő valamennyi közvetlen közüzemi és egyéb költség viselésének vállalásáról,
- 4.1.13. nyilatkozat a Bérleti díj Bérleti szerződésben meghatározott indexálásának, és az Üzemeltetési díj költségkövető változásának tudomásul vételéről,
- 4.1.14. nyilatkozat az ajánlati kötöttség tartamának tudomásul vételéről,
- 4.1.15. nyilatkozat a rendelkezésre bocsátott Mintaáruda tervek testre szabása alapján elvégzésre kerülő belsőépítészeti, felszerelési, bútorozási technológia stb. telepítési költségek vállalásáról, a kivitelezési határidők vállalásáról, a szükséges engedélyek beszerzéséről,
- 4.1.16. nyilatkozat a megpályázott határozott idejű 5 vagy 10 éves bérleti jogviszonyról,
- 4.1.17. nyilatkozat a nyitvatartási rend tudomásulvételéről,
- 4.1.18. nyilatkozat, hogy pályázó kész a pályázat elnyeréséről szóló tájékoztatás átvételétől számított 15 napon belül a Bérleti szerződés megkötésére (Izd. 6.8. pont), és tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleti szerződés megkötésére az érdekkörében felmerülő okok miatt nem kerül sor, kifejezetten ideértve az előírt szerződéskötési díj és óvadék befizetési kötelezettség teljesítésének elmulasztását is, az UV Zrt. a pályázati biztosíték megtartása mellett jogosulttá válik elállásra, mely esetben pályázó a pályázati biztosítékot elveszti, és semmilyen kompenzációra nem tarthat igényt.

5. A PÁLYÁZATOK BENYÚJTÁSA ÉS FELBONTÁSA

5.1. A pályázatok benyújtásának helye, módja és ideje

- 5.1.1. A pályázható bérleményekre visszavonásig folyamatosan lehet pályázatokat benyújtani, az egy héten belül benyújtott pályázatok együttesen kerülnek kiértékelésre. Az első kiértékelés a 2017. október 6-án 13.00 óráig szabályosan benyújtott pályázatokra történik. Az ezt követően benyújtott ajánlatok értékelése a következő hét utolsó munkanapján 13.00 óráig benyújtott pályázatokkal együtt történik. Ettől eltérő kiértékelésére csak azon üzletek esetében kerülhet sor, ahol korábban nem került érvényes pályázat benyújtásra, vagy a pályázat eredménytelenül zárul és a pályázat értékelése – a bolt adottságaiból, az értékesíthető áruk jellegéből, stb. adódóan – nem sérti a piaci versenyt.
- 5.1.2. A pályázatokat személyesen, postai úton vagy futárszolgálat útján, zárt borítékban kell eljuttatni az UV Zrt. Ügyfélszolgálatának címére (1042. Budapest, Munkásotthon utca 66-68.). A benyújtás időpontjának a címzetthez történő beérkezés számít.
- 5.1.3. A pályázatok személyes benyújtására hétfőtől péntekig 8.00-13.00 óra között az UV Zrt. Ügyfélszolgálatán van lehetőség.
- 5.1.4. A pályázatokat két példányban (1 eredeti, ill. 1 másolat megjelöléssel), az oldalakat egymáshoz rögzítve kell benyújtani
 - 5.1.4.1. gazdasági társaságok esetén a hiteles aláírási címpéldánynak megfelelő cégszerű aláírással,
 - 5.1.4.2. egyéb jogi személyek esetén a szervezet képviselőjére jogosult személy vagy személyek eredeti aláírásával,

- 5.1.4.3. magánszemélyek esetén a pályázó magánszemélynek vagy érvényes – közokiratba, illetőleg teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – meghatalmazással rendelkező meghatalmazottjának (képviselőjének) aláírásával szükséges ellátni.
- 5.1.5. A pályázatot tartalmazó zárt borítékon fel kell tüntetni a pályázó nevét/megnevezését, és székhelyét/címét, valamint a következő feliratot: „UVCs üzlethelyiség pályázat, határidő előtt NEM bontható fel”.
- 5.1.6. A pályázat benyújtottnak tekintendő, ha a zárt boríték az UV. Zrt. ügyfélszolgálatán leadásra került és ezen időpontig a pályázati biztosíték megfizetése is megtörtént.
- 5.1.7. Az UV Zrt. a pályázati eljárás során lehetőséget biztosít hiánypótlásra, valamint a benyújtott pályázat kötelező tartalmi elemeit érintő pontosításra, amennyiben ez nem sérti saját valamint Bp. IV. kerület Újpest Önkormányzat érdekeit, illetőleg a tisztességes eljárás követelményét.
- 5.1.8. A pályázat elkészítésével és a pályázaton való részvétellel kapcsolatos valamennyi költség – a pályázat érvényességétől vagy eredményességétől függetlenül – a pályázót terheli.
- 5.1.9. Ha adott pályázati fordulóban nyújtottak be pályázatot egy adott üzlethelyiségre, annak elbírálásáig ugyanazon üzlethelyiség vonatkozásában a kiíró nem fogad be újabb pályázatokat, azaz a pályázatot felfüggeszti. Ha az adott pályázati fordulóban a beadott pályázat(ok) egyike sem érvényes, vagy az érvényes pályázatok közül egyik sem került elfogadásra, vagy az elfogadott pályázat nyertese a megadott határidőig a szerződés nem kötötte meg, vagy a szerződéskötéshez szükséges feltételeket nem teljesítette, akkor az üzlethelyiségre a pályázati lehetőség újból megnyílik.

5.2. A pályázatok felbontása és érvényessége

- 5.2.1. Az UV Zrt. Bontó és Bíráló Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a heti beérkezési határidőt követően zárt ülés keretében bontja fel az adott heti pályázati fordulóra határidőig beérkezett pályázatokat.
- 5.2.2. A bontás során a Bizottság jegyzőkönyvben rögzíti
- 5.2.2.1. az egyes pályázók nevét,
 - 5.2.2.2. a megpályázott bérleményt,
 - 5.2.2.3. és a megajánlott nettó Bérleti és üzemelési díjat.
- 5.2.3. A Bontási jegyzőkönyv és az esetleges hiányosságok pótlására vonatkozó felszólítás a pályázók részére a bontást követő 3 munkanapon belül megküldésre kerül.
- 5.2.4. A hiánypótlás benyújtási határideje a hiánypótlási felszólítás kézhezvételétől számított 3 munkanap.
- 5.2.5. Érvénytelen és nem hiány pótolható a pályázat, ha:
- 5.2.5.1. pályázó az arra kitűzött határidőben nem tesz eleget hiánypótlási kötelezettségének,
 - 5.2.5.2. a pályázó által megajánlott együttes bérleti és üzemeltetési díj nem éri el a pályázati kiírásban meghatározott minimál összeget,
 - 5.2.5.3. a pályázati biztosíték nem kerül az 1.9 pont szerint befizetésre és igazolásra.

- 5.2.6. Az érvénytelen pályázat benyújtója az adott szakaszra (hétre) vonatkozóan nem vehet részt a pályázati eljárás további szakaszában, viszont az érvénytelenségi ok megszüntetésével pályázata azon időszak pályázóival együtt kerül értékelésre, mely időszakban az érvénytelenségi ok, illetve okok mindegyike megszűnt, feltéve, hogy az érintett üzlethelyiségre még nem került korábbi pályázati fordulóban benyújtásra pályázat.
- 5.2.7. A határidőben benyújtott, érvényes pályázatokat a Bizottság véleményezi, elbírálja, a megajánlott Bérleti- és üzemeltetési díj összeg alapján rangsorolja, és az UV Zrt. arra hatáskörrel felruházott döntéshozója elé terjeszti a pályázatot végleges elbírálás, valamint a bérleti szerződés megkötése céljából.
- 5.2.8. Az egyes bérleményekre vonatkozóan eredménytelen a pályázat, ha
- 5.2.8.1. arra nem nyújtottak be jelen pályázat egyik fordulója alatt sem érvényes pályázatot, illetve az előírt hiánypótlások nem kerültek teljesítésre,
- 5.2.8.2. az UV Zrt. arra hatáskörrel felruházott döntéshozója eredménytelennek nyilvánítja.

6. A PÁLYÁZATOK ÉRTÉKELÉSE, SZERZŐDÉSKÖTÉS

- 6.1. A Bizottság az UV Zrt. által a Bérleti- és üzemeltetési díj táblázatban (1. számú melléklet) meghatározott minimális díjakat elérő díjak alapján bérleményenként bírálja el és rangsorolja az ugyanazon üzlethelyiségek/sziget vonatkozásában ugyanazon héten benyújtott érvényes pályázatokat.
- 6.2. Azonos összegű ajánlatok esetén, illetve ha a legmagasabb összegű ajánlat értéke kevesebb, mint 5%-kal haladja meg a következő legjobb ajánlat összegét, a Bizottság e mailben és térítvevényes levélben szóbeli licittárgyalásra hívja fel az 5%-os sávon belül lévő pályázókat.
Amennyiben valamely meghívott pályázó a licittárgyaláson nem jelenik meg, írásos eredeti ajánlata tekintendő véglegesnek.
- 6.2.1. A Bizottság azon pályázat nyertességének megállapítását javasolja az UV Zrt. arra hatáskörrel felruházott döntéshozója részére, melynek benyújtója a licit során a legmagasabb díjat ajánlotta meg.
- 6.2.2. Amennyiben a licit díjegyezés miatt nem vezet eredményre, úgy a Bizottság sorsolás útján dönt a szerződéskötésre javasolt pályázó személyéről.
- 6.3. Amennyiben ugyanazon üzlethelyiség önálló bérletére, illetve más szomszédos üzletekkel történő egybenyitására is ajánlat érkezik, az UV Zrt. fenntartja magának a jogot, hogy szabadon döntsön az üzlet önálló, vagy más üzlettel egybe nyitott bérbeadásáról, és a pályázat e szerinti kiértékeléséről.
- 6.4. Az UV Zrt. fenntartja magának a jogot, hogy a kedvező bérlői mix kialakításának érdekében szabadon döntsön az egyes üzletekre vonatkozó pályázatok elfogadásáról, ill. visszautasításáról.
- 6.5. Az UV Zrt. fenntartja magának a jogot arra, hogy indokolás nélkül:
- 6.5.1. eredménytelennek nyilvánítsa a pályázati eljárást a pályázat tárgyát képező bármely bérlemény vonatkozásában. Az eljárás eredménytelenné nyilvánítása esetén a pályázó semmilyen jogcímen nem érvényesíthet kárigényt az UV Zrt.-vel szemben.
- 6.5.2. a dokumentációt átvevők külön értesítése mellett, a pályázatok benyújtására meghatározott időpontig visszavonja, illetőleg előtte maximum 5 munkanapig módosítsa a pályázati felhívást.

- 6.6. Döntéséről az UV Zrt. a hiánypótlási határidő lejártát követő 10 munkanapon belül e-mail-ben és postai úton térítvevényes levélben értesíti az adott helyiségre pályázókat.
- 6.7. Az UV Zrt. fenntartja jogát, hogy egy-egy üzletre a pályázat második vagy harmadik helyezettjével kössön szerződést, amennyiben a győztesrel történő szerződéskötés pályázó érdekkörébe tartozó okból meghiúsul, illetve nyertes pályázó általa magasabb prioritásúként megjelölt bérlemény kapcsán is nyertesként került elbírálásra.
- 6.8. A nyertes pályázókkal a Bérleti szerződések megkötésére, illetve a hatálybelépésként meghatározott szerződéses összegek befizetésére a 6.6. szerinti értesítést követő 15 napon belül kerül sor az UV Zrt. székhelyén, az UV Zrt. által meghatározott időpontban. A nyertes pályázók ezzel kapcsolatos teendőiről az UV Zrt. ezt külön értesítést küld.
- 6.9. Amennyiben a Bérleti szerződés megkötésére a nyertes pályázó érdekkörében felmerülő okok miatt a pályázat elnyeréséről szóló tájékoztatás átvételétől számított 15 napon belül nem kerül sor, kifejezetten ideértve az előírt szerződéskötési díj és óvadék befizetési kötelezettségek teljesítésének elmulasztását is, az UV Zrt. a pályázati biztosíték megtartása mellett jogosulttá válik az elállásra, mely esetben pályázó a pályázati biztosítékot elveszti és semmilyen kompenzációra nem tarthat igényt.
- 6.10. Adott üzlethelyiségre a pályázat felfüggesztésre kerül, ha egy pályázati fordulóban nyújtottak be rá legalább egy pályázatot. Az adott üzlethelyiségre a pályázat lezárásra kerül, ha érvényes pályázat elfogadását követően, az arra nyitva álló határidőn belül a bérleti szerződés megkötésre kerül.

7. INFORMÁCIÓ ÉS SZEMÉLYES TÁJÉKOZÓDÁS

A pályázattal kapcsolatban, illetve a pályázat keretében felkínált bérleményekkel kapcsolatban bővebb felvilágosítás kérhető.

Hidas Zsuzsa: hidas.zsuzsa@uvzrt.hu (műszaki kérdésekben)

Práger Ferenc: pragerferi@gmail.com (bérleményekkel kapcsolatban)

Toldi Miklós: toldi.miklos@uvzrt.hu (pályázattal kapcsolatban)

Az UV Zrt. adatai megtekinthetők a következő internetes címen: www.uvzrt.hu

Budapest, 2017. október 4.

dr. Telek Zoltán sk
elnök-vezérigazgató

Mellékletek:

1. Bérleti-és üzemeltetési díj táblázat
2. Bérleti szerződés (tervezet)
3. Ajánlati és nyilatkozati lap
4. Üzemeltetési szabályzat (tervezet)
5. Mintaárudák, és üzlet műszaki leírásai és rajzai
6. Alaprajzok
7. Bérlelői kiépítések feladatkeri megosztása (mintaáruda és üzlet)