

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS
AGORA Savaria Nonprofit Kft.
(9700 Szombathely, Március 15. tér 5.)
Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának
(9700 Szombathely, Kossuth Lajos utca 1-3.)
64/2023. (III. 23.) sz. határozatai alapján
egyfordulós pályázatot hirdet
a vagyonkezelésében és üzemeltetésében lévő AGORA – Savaria Filmszínház területén
működő kávézó nyilvános pályázat keretében történő bérbeadására

I. A pályázat tárgya, a helyiség jellemzése:

A szombathelyi 6226/8 hrsz-ú, természetben a Mártírok terén található, 1519 m² területű, filmszínház (AGORA – Savaria Filmszínház) megnevezésű ingatlan az önkormányzat tulajdonában és az AGORA Savaria Nonprofit Kft. kezelésében van. A pályázat tárgyát a fenti ingatlan földszintjén található, 131 m² területű kávézó helyiség képezi.

A helyiség berendezésének illeszkednie kell az Art Mozi építészeti stílusához, valamint a moziban végzett filmművészeti, filmszolgáltatási tevékenységekhez és az azokhoz kapcsolódó vendéglátói funkcióhoz. Elvárás továbbá az Art Mozi film-, és egyéb művészeti rendezvényeinek szervezésében való együttműködés. A bérlő a használati funkciókat nem változtathatja meg. A kiíró a helyiség illetve annak egy részének albérletbe adását, illetőleg használatának bármely más jogcímen harmadik személy részére történő átengedését nem engedélyezi.

A bérlő a bérleti jogviszony alatt köteles az alábbiaknak eleget tenni:

- A bérbeadó a bérlő vendégei számára a bérlővel közös használatra biztosítja a mozi épületében a bejárat mellett található vizes blokkokat (női és férfi, mozgássérült WC és kézmosó helyiségeit), amelyeket a bérlő és vendégei a mozi előcsarnokán keresztül közelíthetnek meg. A bérlő kötelezettsége az illemhelyiségek teljeskörű üzemeltetése, amely magában foglalja annak karbantartási költségeit is.
- A bérleti szerződés a mozi előcsarnok bérletére és az átjárást meghaladó használatra nem jogosítja fel a bérlőt. Ez a tilalom nem vonatkozik az aula területén átnyúló kiszolgáló pult területére és pult felőli előtér részre, azt a bérlő jogosult berendezni azzal, hogy köteles az AGORA Savaria Nonprofit Kft. ügyvezetőjével előzetesen egyeztetni.
- A bérlő jogosult a bérbeadó kezelésében lévő, a mozi épület Kőszegi utca felé eső, valamint az árkados részen található területek bérbevételére a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján. A szükséges engedélyek beszerzése a bérlő költsége és kötelessége.
- A bérleti díj évenként, a KSH által hivatalos formában közzétett inflációs ráta alapján emelhető.
- A bérlő a birtokba lépés napjától viseli a kizárólagos használatában lévő bérlemény üzemeltetési költségeit és egyéb terheit. Az üzemeltetési költségek az alábbiak: Az épület távfűtéssel ellátott, ezen belül a pályázat tárgyát képező kávézó helyiség fűtési rendszere nem önálló. A helyiség víz- és áramfogyasztása leválasztott, almérők által önállóan mérhető. A víz, valamint az áramfogyasztás mérése külön almérővel történik, az almérők leolvasását minden hónapban egy meghatározott napon a bérbeadó és a bérlő képviselője közösen végzik. A bérlő a víz- és áramfogyasztás után alapdíjat és mennyiségi díjat tartozik fizetni a bérbeadónak. A távfűtés díja (hődíj és alapdíj) a bérlemény légköbméterének arányában kerül a felek között elszámolásra, amelyet a bérlő a bérbeadó számlája alapján, az azon feltüntetett határidőben köteles megfizetni.

A bérlemény szemétdíját a bérlő közvetlenül a közüzemi szolgáltató részére köteles megfizetni azzal, hogy a megfelelő mennyiségű szeméttárolóról és annak kihelyezéséről a bérlő a saját költségén gondoskodik. A bérlő köteles a bérleti időtartam alatt a bérlemény előtti terület tisztántartásáról gondoskodni.

- A bérlő az egyedi rendezvényeknél köteles esetenként külön megállapodást kötni az AGORA Savaria Nonprofit Kft-vel, amelynek többletköltsége minimum 100.000,- Ft + ÁFA.

Az ingatlan kívül per-, teher és igénymentes.

II. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének felhatalmazása alapján az AGORA Savaria Nonprofit Kft. nyilvános, zárt borítékos pályázatot ír ki a helyiség bérbeadására, és a hasznosítás feltételeit az alábbiak szerint állapítja meg:

A bérbeadás időtartama **határozott, 5 évig, 2023. július 1-től 2028. június 31. napjáig terjedő időre** szól. Amennyiben a kiíró – az Art Mozi üzemeltetési kötelezettsége után – a mozi tevékenységének megváltoztatásáról dönt, úgy ebben az esetben az AGORA Savaria Nonprofit Kft. jogosult a szerződést 90 napos felmondási idővel kártérítési kötelezettség nélkül felmondani.

A helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon, a leendő bérlő a saját költségén köteles berendezni és felszerelni, továbbá a tevékenysége gyakorlásához szükséges hatósági engedélyeket beszerezni.

Kiíró tájékoztatja ajánlattevőket arról, hogy a bérleti szerződés megkötését követően leendő bérlőnek a korábbi bérlővel (Eurosolving Kft.) kötött megállapodás alapján lehetősége van a bérlemény korábbi bérlőjétől az ingatlanban található, korábbi bérlő tulajdonát képező ingóságok ellenérték nélküli átvételére abban az esetben, amennyiben a leendő bérlő a korábbi bérlő helyébe az általa a Coca-Cola HBC Magyarország Kft.-vel kötött, valamint a Dreher Sörgyárak Zrt.-vel kötött szerződésbe belép. Kiíró rögzíti, hogy ilyen megállapodás megkötése leendő bérlő és korábbi bérlő tárgyalásának eredményétől függ. Az ingatlanban található, korábbi bérlő tulajdonát képező ingóságok a bérleményben tekinthetők meg. Az ingóságokról tételes listát, valamint a szerződésekről tájékoztatást korábbi bérlő nyújt.

A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor ráfordításainak megtérítésére nem tarthat igényt, a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és az átadáskori felszereltséggel köteles visszaadni.

A leendő bérlő a helyiség esetleges átalakításáról vagy más építési, szerelési munkákról köteles az AGORA Savaria Nonprofit Kft. ügyvezetőjét előzetesen tájékoztatni, illetőleg a tulajdonos önkormányzat írásbeli hozzájárulását megszerezni.

A bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlő köteles gondoskodni

- a használt terület burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről,
- a használt területhez tartozó épülethomlokzat (portál) védő (elő) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről,
- a használt területen folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról illetőleg cseréről,
- a tevékenységével kapcsolatosan keletkezett hulladék elszállításáról és az üzlet előtti terület tisztántartásáról.

A bérleti díjon felül a bérlőt terhelik a fent részletezett üzemeltetési költségek (víz, villany, távhő stb.)

A leendő bérlő köteles a helyiség használatával kapcsolatos tűzrendészeti, vagyonvédelmi, balesetvédelmi, egészségügyi szabályokat és szakmai előírásokat maradéktalanul betartani, továbbá a helyiségre valamennyi kiegészítő, kockázati biztosítási szerződést megkötni.

A pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel, vagyis legalább 3.900,- Ft/m²/hónap + ÁFA azaz háromezerkilencszáz Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díjnak megfelelő ajánlatot tesz (amely a 131 m² alapterületre összesen 510.900,- Ft + ÁFA), az ajánlatához csatolja azon nyilatkozatait, amelyekben

- kijelenti, hogy a pályázati kiírásban foglalt valamennyi feltételt elfogadja, és a helyiséget kávézó profilban működteti,
- bemutatja a profilját, eddigi tevékenységét, szakismeretét és referenciáit,
- bemutatja a helyiség hasznosítására vonatkozó elképzeléseit,
- és összességében a legelőnyösebb ajánlatot teszi.

A Bíráló Bizottság a beérkezett ajánlatokat az alábbi szempontok alapján bírálja el:

- az ajánlattevő által vállalt bérleti díj nagysága, ami legalább 3.900,- Ft/ m²/hónap + ÁFA,
- az ajánlattevőnek a hasznosításra vonatkozó elképzelései,
- az ajánlattevő eddigi tevékenysége, szakismerete, profilja.

A beérkezett ajánlatokat nem kizárólag a felajánlott bérleti díj összege, hanem a fenti szempontok együttes értékelésével kell elbírálni.

III. Az ajánlatokra vonatkozó formai, tartalmi és egyéb követelmények

1. Az ajánlattevő az az ingatlanszerzésre jogosult természetes személy, jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vagy személyes joga szerint jogképes szervezet lehet,
 - aki személyazonosságát, nyilvántartásba vételét – 30 (harminc) napnál nem régebbi igazolással – hitelt érdemlően igazolta, gazdasági társaság esetén 30 (harminc) napnál nem régebbi cégkivonatát,
 - illetve cégbejegyzés/változásbejegyzés esetén az ezt igazoló dokumentumokat (társasági szerződést és az ellenjegyző ügyvéd nyilatkozatát az elektronikus cégbejegyzés/változásbejegyzés iránti kérelem benyújtásáról és/vagy cégbírósi bejegyző végzést) benyújtotta, továbbá
 - igazolja, hogy természetes személy esetén ő maga, jogi személy esetén vezető tisztségviselője, tagja vagy munkavállalója vendéglátó üzletvezető szakképesítéssel rendelkezik.

Nem lehet a pályázat nyertese az, akinek a szerződéskötés időpontjában az önkormányzattal, a SZOVA Nonprofit Zrt.-vel és az AGORA Savaria Nonprofit Kft.-vel szemben lejárt bérleti díjtartozása vagy egyéb tartozása van, továbbá az önkormányzattal (Polgármesteri Hivatal Közgazdasági és Adóosztály) vagy a Magyar Állammal szemben (NAV) adó vagy adók módjára behajtható tartozása van.

2. Az ajánlatot a természetes személy saját kezűleg aláírva (több természetes személy ajánlattevőnél valamennyi ajánlattevőnek alá kell írni a pályázatot), jogi személy pedig cégszerűen aláírt formában köteles benyújtani.

Az ajánlathoz csatolni kell:

- az ajánlattevők személyi, illetve cégadatait igazoló okiratok másolatát;
- nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a pályázatban vállalt bérleti díj évenként, a KSH által hivatalos formában közzétett inflációs ráta alapján emelkedik;
- nyilatkozatot a II. pontban foglalt kötelezettségek vállalásáról;
- igazolásokat arról, hogy a bérlőnek az AGORA Savaria Nonprofit Kft.-vel, a SZOVA Nonprofit Zrt.-vel szemben lejárt tartozása, az önkormányzattal, illetve a Magyar Állammal szemben adó vagy adók módjára behajtható tartozása nincs;
- nyilatkozatot, amelyben kijelenti, hogy a helyiséget kávézó profilban működteti, és az engedélyeket a tevékenység megkezdése előtt beszerzi;
- hasznosítási elképzeléseket tartalmazó dokumentáció, tervek
- nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a bérlő a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon, a saját költségén köteles kialakítani, berendezni és felszerelni, továbbá a tevékenysége gyakorlásához szükséges hatósági engedélyeket beszerezni;
- nyilatkozatot arról, hogy a bérlő a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor ráfordításainak, illetve azok időarányos részének megtérítésére nem tarthat igényt, a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és tisztán köteles visszaadni;
- egyéni vállalkozó természetes személy esetén az egyéni vállalkozói igazolvány másolatát;
- természetes személy esetén a nyilatkozatát arról, hogy a szerződés megkötésének időpontjáig a bérleményt üzemeltető gazdasági társaságot létrehozta vagy az egyéni vállalkozói engedélyt szerződéskötésig bemutatja;

- a III. 1. pontban írt szakképesítések meglétét igazoló dokumentumokat és / vagy a szakképesítéssel rendelkező foglalkoztatott munkaviszonyának fennállását igazoló dokumentumokat;
- a pályázati biztosíték befizetésének igazolásáról szóló dokumentumot;
- nyilatkozatot arról, amennyiben bérlő jogi személy gazdasági társaság, úgy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül;
- nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a pályázat egésze nyilvános (kivéve: természetes személy ajánlattevőnél az anyja neve, lakcíme, születési ideje, helye, személyi száma, személyes okmányai másolata),
- természetes személy és egyéni vállalkozó esetén kitöltött adatkezelési tájékoztatót és hozzájáruló nyilatkozatot, amely a pályázati felhívás mellélete;
- nyilatkozatot arról, hogy az ajánlattevő a pályázati felhívás valamennyi egyéb feltételeit elfogadja.

Ha az Ajánlattevő ajánlata az ajánlat érdemét nem érintő formai hiányosságban szenved, ajánlattevő az Ajánlatkérő felhívására pótolhatja ezeket a hiányosságokat. Hiánypótlásra a hiánypótlási felhívásban meghatározott határidőn belül van lehetőség. Hiánypótlásra ajánlatkérő egy alkalommal biztosít lehetőséget azzal, hogy a hiánypótlás az ajánlattevő által vállalt bérleti díj összegét nem változtathatja meg.

Amennyiben a felsorolt dokumentumok közül hiánypótlást követően is bármelyik hiányzik, a pályázat formai szempontból érvénytelennek minősül.

3. Az ajánlattevő a pályázaton való részvétel biztosítékául 3.000.000,- Ft-ot, azaz nettó hárommillió forintot köteles fizetni.

A biztosítékot az ajánlat beadásával egyidejűleg az AGORA Savaria Nonprofit Kft. az OPT Bank Zrt-nél vezetett 11747006-20188841-00000000 számú számlájára kell befizetni. A biztosíték összege szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át. A biztosíték összege a pályázat nyertese által fizetendő óvadékba valamint bérleti díjba beszámít.

A többi ajánlattevő részére történő visszafizetésről a pályázat elbírálását követő 8 napon belül intézkedik a kiíró.

Ha a pályázat nyertese ajánlatát visszavonja, vagy a szerződésnek a pályázati felhívásban meghatározott időtartamon belül történő megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg, a pályázati biztosítékot elveszíti.

4. A pályázati ajánlatot írásban, magyar nyelven, zárt borítékban, kettő példányban (egy eredeti és egy másolati példányban az AGORA Savaria Nonprofit Kft. (9700 Szombathely, Március 15 tér 5.) II. emelet 25. számú irodájában (titkárság) személyesen, vagy meghatalmazott útján legkésőbb **2023. június hó 8. napján 10 óráig** kell benyújtani.

Az ajánlattevő köteles az eredeti példányt „eredeti” felírással megjelölni. Ha a benyújtott ajánlatok között eltérés van, úgy az eredeti az irányadó.

Az ajánlatokat a zárt borítékon „Pályázat – Szombathely, AGORA–Savaria Filmszínház kávézó” megjelöléssel (jeligével) ellátva kell benyújtani.

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja, illetőleg visszavonhatja az ajánlatot. Az ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott ajánlatok az ajánlatkérő hozzájárulásával sem módosíthatók.

Az ajánlattevő az ajánlatához a pályázati felhívásban közölt elbírálási időpontot követő 60 napig kötve marad, kivéve, ha az elbírálási időpontban valamelyik ajánlattevővel a szerződés létrejön vagy a kiíró egyik ajánlattevővel sem kíván szerződést kötni.

IV. A pályázatok elbírálása és a szerződéskötés:

1. A pályázatok felbontására 2023. június hó 8. napján 10.30 órakor kerül sor az AGORA Savaria Nonprofit Kft. II. emelet 20. számú termében. Az ajánlatok felbontásánál az ajánlattevők jelenhetnek. Az eljárásról jegyzőkönyv készül.
2. Az ajánlatokat az AGORA Savaria Nonprofit Kft. által e célból Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban:

Vagyonrendelet) Versenyeztetési Szabályzatának 38. pontja alapján létrehozott Bíráló Bizottság (a továbbiakban: Bíráló Bizottság) bírálja el, legkésőbb 2023. június 9. napjáig.

3. Az ajánlatok érvényességéről és eredményességéről a Bíráló Bizottság jogosult dönteni. A kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázati eljárást az eljárás bármely szakaszában eredménytelennek nyilvánítsa, illetve eredményes pályázat esetén a nyertes ajánlat tartalmát nyilvánosságra hozza.
Az ajánlattevők a pályázat eredményéről a Bíráló Bizottság döntését követő 10 napon belül írásban kapnak értesítést.
4. A pályázat nyertese a bérleti szerződést 2023. június hó 19. napjáig köteles az AGORA Savaria Nonprofit Kft. megkötni.
Az ajánlattevő a végső ajánlathoz a Bíráló Bizottság döntését követő 60 napig kötve marad.
5. Az AGORA Savaria Nonprofit Kft. a helyiséget a szerződéskötést követő 10 (tíz) munkanapon belül a helyszínen adja a nyertes ajánlattevő birtokába.

V. Egyéb információ:

1. A pályázati felhívás az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonható, amelyet a felhívással azonos módon kell közzétenni.
2. A helyiség legalább 48 órával korábban, az AGORA Savaria Nonprofit Kft. egyeztetett időpontban tekinthető meg.
3. Információ és felvilágosítás ügyfélfogadási időben
 - az AGORA Savaria Nonprofit Kft. Horváth Zoltán ügyvezetőjétől kérhető:
9700 Szombathely, Március 15. tér 5.; tel: 06 (30) 6473706; e-mail: horvath.zoltan@agora-savaria.hu
4. A pályázat kiírója az alábbiakban jelzi a pályázat kiírásakor érvényes közüzemi díjakat, amelyek a kávézó bérlés során felmerülnek:
 - Villamos energia ára: 320 Ft/KWh (2023 évre)
 - Vízdíj: 688 + áfa/m³ (tényleges fogyasztás alapján)
 - Táv hő: A mozi összköbméter száma: 8.000 m³, melyből a kávézó köbméter száma: 360 m³. Ez alapján kerül kiszámításra a kávézóra eső távhődíj. A távhő ára negyedévente kerül meghatározásra. Tájékoztatásként az 1. negyedévben az ár 25248 Ft + Áfa /GJ

A felhívásban nem szabályozott kérdésekben Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései az irányadók.

Szombathely, 2023. május 3. napján


AGORA Savaria Nonprofit Kft.
Horváth Zoltán
ügyvezető igazgató