

Csere határozati javaslat

H/1.

Módosított javaslat a Képviselő-testületi 2013. február 20-i ülésének 4/1. számú napirendjéhez: Javaslat a Práter utcai iskola és tornacsarnok pályázat útján történő bérbeadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Práter utcai iskola és tornacsarnok a 2012-es tanév lezárása óta kihasználatlanul áll. A pályázat kiírásához szükséges feltételek megteremtése (pl.: haszonélvezeti jogot alapító okirat létrejötte) jelentősen hátráltatta a helyiség hasznosíthatóságát. A Képviselő-testület 178/2012. (V. 17.) számú határozat 16.) pontjában egyértelműen kifejezte azon szándékát, hogy az épületben továbbra is oktatási feladatot kíván ellátni.

Bármely oktatási intézmény 2013. évben történő beindításához már májusban engedélyekkel kell rendelkeznie a bérlőnek. Figyelembe véve, hogy a pályázat eredményes lebonyolítása az Önkormányzatnak gazdasági szempontból fontos érdeke, ezért javasolt, hogy ez esetben az Önkormányzat a pályázati felhívásban megjelölt minimális bérleti díjnál alacsonyabb összegű ajánlatot is elfogadjasson a benyújtott ajánlatok alapján, amennyiben azok között nincs a minimális bérleti díjat elérő ajánlat. Ehhez szükséges a pályázati felhívás 9. pontjának módosítása oly módon, hogy az érvénytelenség esetei közül törlésre kerül a következő szöveg:

f) a pályázat a meghatározott minimális bérleti díjnál alacsonyabb összegű ajánlatot tartalmaz

Az elfogadható legalacsonyabb bérleti díj összegű ajánlatot 1.500.000,- Ft/hó + Áfa összegben javasoljuk elfogadni. Ez az, az összeg, amelyen az ingatlan bérlő költségén történő felújításának költségeit, amelyek az irányadó jogszabályok szerint nem bérbeadóra tartozó kötelezettségek, a bérlő semmilyen formában nem hárítja át a Kiíróra, jogalap nélküli gazdagodás címén sem. A bérbeadó a minimális bérleti díj mértékét olyan összegben határozta meg, amelyben figyelembe vette az épülettel kapcsolatos, bérbeadóra vonatkozó folyamatos felújítási, karbantartási, kármegelőzési kötelezettséget, ezért az épület üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő minden költség (pl.: tetőjavítás, szellőző ablak elektronika, stb) a bérlőt terheli. Ezen költségek a bérleti díjban kompenzálásra kerültek.

Javasoljuk meghatározni azt az értékhatárt, ami alatt már az Önkormányzat kizárja, hogy a bérlő, bármely a bérbeadót terhelő, épület felújítási, karbantartási feladatok elvégzését és költség megtérítését kérhesse az Önkormányzattól. Ez esetben az Önkormányzatnak a bérleti jogviszony fennállása alatt semmilyen, az épülettel kapcsolatos költsége nem merülhet fel. Ilyen költségek pl.: tetőcserép-pótlás, javítás; kémény karbantartási, felújítási feladatok, költségek, stb. Ezt az értékhatárt 10 %-os különbségben javasoljuk meghatározni, azaz amennyiben a bérleti díj ajánlat több, mint 10 %-kal kevesebb a kiinduló bérleti díjnál, a bérlő már nem élhet költség és feladat-elvégzési igényvel az Önkormányzattal szemben.

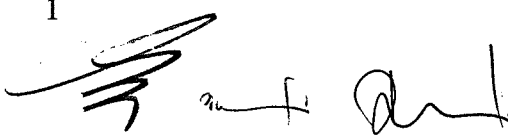
Ehhez szükséges, hogy a Képviselő-testület döntsön arról, hogy az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatáról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú határozat 29. pontjában foglaltaktól eltérően ne minimális bérleti díjat, hanem kiinduló bérleti díjat határozzon meg.

Amennyiben a pályázat lebonyolítása nem jár eredménnyel, úgy újabb pályázat leírására már nincs lehetőség a következő tanév megnyitása előtt. Ebben az esetben újabb éven keresztül kell az Önkormányzatnak viselnie az épület fenntartásával, állag-megóvásával kapcsolatos költségeket.

ÉRKEZETT

1

2013 FEBR 15.



A 15⁰⁰
264

A bérbeadás megvalósítása érdekében kérem a Képviselő-testületet, hogy az alábbi módosított határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.../... (...) számú Képviselő-testületi határozat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) elfogadja a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti, 36381 hrsz-ú iskolaépület, valamint a Corvin Towers Kft tulajdonában álló, de a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat haszonélvezeti jogával terhelt Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleti, 36374/0/A/23 hrsz-ú, egyéb helyiség bérbeadására vonatkozó, az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívást, a közzététel helyeit és a bérbeadás feltételeit az alábbiak szerint:
 - a pályázat tekintetében módosítja a 428/2012. (XII. 06.) számú képviselő-testületi határozat 29. pontját, és minimális bérleti díj helyett, kiinduló bérleti díjat határoz meg. Az ingatlanok kiinduló bérleti díja: 2.466.800,- Ft + Áfa + külön szolgáltatási díjak + korszerűsítés költségei
 - a pályázati felhívás kiegészül a következő szöveggel: érvényes pályázat részeként, a kiinduló bérleti díjat el nem érő ajánlat is tehető, azzal a feltétellel, hogy a pályázó tudomásul veszi, amennyiben ajánlata több, mint 10 %-kal kevesebb a kiinduló bérleti díjnál, az ingatlanok karbantartásával, felújításával, korszerűsítésével kapcsolatban felmerülő minden (a bérbeadóra, a bérlőre tartozó) a szerződés kötést követően felmerülő kötelezettség a pályázót terheli, azok megtérítésére még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt. A költségek áthárítására abban az esetben sem jogosult, ha a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését a bérlő kéri. A pályázati felhívás mellékletét képező bérleti szerződés tervezet a benyújtott ajánlat függvényében módosul a költségek elszámolása tekintetében.
 - a pályázati felhívás 9. pontjából törli az f) pontot: a pályázat a meghatározott minimális bérleti díjnál alacsonyabb összegű ajánlatot tartalmaz
 - közzététel helye a 428/2012. (XII. 06.) számú képviselő-testületi határozatban foglaltakon túl: ingatlan.com web oldalon és Heti Világgazdaságban című heti lapban
- 2.) felkéri a Kisfaludy Kft-t a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti, 36381 hrsz-ú iskolaépület, valamint a Corvin Towers Kft tulajdonában álló, de a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat haszonélvezeti jogával terhelt Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleti, 36374/0/A/23 hrsz-ú, egyéb helyiség bérbeadására vonatkozó a pályázati felhívás közzétételére, a pályázati eljárás lefolytatására. Felkéri a Kisfaludy Kft-t, hogy a pályázatok bontását és értékelését követő képviselő-testületi ülésre tegyen javaslatot a pályázat lezárására.
- 3.) amennyiben a benyújtott pályázatok között nincs a kiinduló bérleti díjat meghaladó ajánlat, úgy az Önkormányzat gazdasági érdekeinek figyelembe vétele miatt, a kiinduló bérleti díj alatti ajánlat is elfogadható. A legalacsonyabb elfogadható bérleti díj ajánlatot 1.500.000,- Ft/hó + Áfa összegben határozza meg.
- 4.) a benyújtott pályázatok bírálatának lebonyolítására 5 tagú bizottságot hoz létre, amelynek munkáját a Kisfaludy Kft munkatársa és jogi képviselője segíti a jegyzőkönyv elkészítésében, valamint a bírálat lebonyolításában. A bizottságba

.....

.....
.....
.....
.....

személyeket jelöli ki.

- 5.) a Kisfalu Kft. eredményes pályázat esetén az Önkormányzattal fennálló megbízási szerződés 24.14 szerinti megbízási díjra, eredménytelen pályázat esetén a megbízási szerződés 24.31. pontja alapján hirdetési költségeinek megtérítésére jogosult. A díjazás kifizetésére eredményes eljárás esetén a bérleti szerződés aláírását követően, eredménytelen eljárás esetén a Képviselő-testület, pályázati eljárás lezárásáról szóló döntését követően benyújtott számla ellenében történik.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 1. pont: 2013. február 20.

2. pont: a pályázatok bontását követő Képviselő-testületi ülés

3. pont: a pályázat eredményének megállapítását követő 15 nap

4. pont: 2013. február 20.

5. pont: a pályázat eredményének megállapítását követő 15 nap

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2013. február 14.

KISFALU
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft
9.
Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Melléklet: módosított pályázati kiírás

Nyílt, egyfordulós pályázati kiírás önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület/.... (.....) számú határozata alapján, a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft közreműködésével nyilvános pályázatot hirdet a tulajdonát képező, Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti, 36381 hrsz-ú iskolaépület, valamint a haszonélvezeti jogával terhelt, a Corvin Towers Kft tulajdonában álló Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleti, 36374/0/A/23 hrsz-ú egyéb helyiség bérbeadásra.

1. A pályázati felhívás közzététele

A Kiíró a pályázati felhívást közzétette Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Irodáján, a Járási Hivatal Okmányirodáján, Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Kisfalu Kft. honlapján (www.kisfalu.hu), a Józsefváros c. újságban, az www.ingatlan.com hirdetési portálon és a HVG c. hetilapban.

A kiíró jogosult a pályázati felhívását az ajánlattételi határidő lejárta előtt visszavonni, de erről a pályázati felhívás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni.

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat lebonyolítója:	Kisfalu Kft (1083 Budapest, Losonci u. 2.)
A pályázat jellege:	Nyílt pályázat
A pályázat célja:	Bérbeadás
A pályázati dokumentáció ára:	50.000,- Ft + ÁFA
A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje:	Kisfalu Kft 1083 Budapest, Losonci u. 2. fsz. 2013. február 25-től ügyfélfogadási időben
Az ajánlati biztosíték összege:	9.398.508,- Ft
Az ajánlati biztosíték befizetésének határideje:	2013. március 25-ig a 14100309-92110549-01000008 számú, a Magyarországi Volksbank Zrt-nél vezetett bankszámlára

A pályázatok leadásának helye:	Kisfalu Kft (1083 Budapest, Losonci u. 2.)
A pályázatok leadásának határideje:	2013. március 26. kedd 10 óra
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Kisfalu Kft Bérleményértékesítési Iroda Tel.: 06-1/333-6781, 216-6961
A pályázattal érintett ingatlanok megtekintése:	A pályázati dokumentáció értékesítésének ideje alatt, előzetes egyeztetés szerint (Tel.: 06-1/210-4928, 06-1/210-4929)
A pályázatok bontásának időpontja	2013. március 26. kedd 10 óra 30 perc
A pályázatok bontásának helye:	Kisfalu Kft 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelenhetnek.
A pályázat elbírálásának várható határideje, eredményhirdetés:	A pályázat lezárását és értékelését követő képviselő-testületi ülés
A pályázat nyelve:	Magyar

3. A pályázattal érintett ingatlan adatai:

Az ingatlan címe:	Budapest VIII., Práter u. 11.
Helyrajzi száma:	36381
Megnevezése:	kivett általános iskola
Telek alapterülete:	3094 m ²
Felépítmény területe:	5586 m ²
Közmű ellátottsága:	összközműves
Felépítmény építésének éve:	1893.
Felépítmény szintjeinek száma:	5
Használati módja:	üres, iskola
Műszaki állapota:	karbantartó felújítás szükséges
Terhei:	az ingatlan per-, igény- és tehermentes, 2 m ² területre vezetékjog került bejegyzésre
Vagyonkezelője	Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft
Az ingatlan becsült forgalmi értéke:	509.000.000,- Ft

Az ingatlan címe:	Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emelet
Helyrajzi száma:	36374/0/A/23
Megnevezése:	egyéb helyiség

Felépítmény területe:	583 m ²
Közmű ellátottsága:	elektromos áram, központi fűtés
Felszereltsége:	szellőztető rendszer, bordás fal, foci kapu, kosárlabda palánk
Felépítmény építésének éve:	2010.
Felépítmény szintjeinek száma:	1
Használati módja:	tornacsarnok
Belmagassága:	10,8 m
Maximális befogadó képessége:	120 fő
Műszaki állapota:	újyszerű
Terhei:	per-, igény- és tehermentes
Vagyonkezelője	Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft
Az ingatlan becsült forgalmi értéke:	107.700.000,- Ft

A két ingatlan kiinduló havi nettó bérleti díja: 2.466.800,- Ft

A két ingatlan ajánlati biztosítékának összege: 9.398.508,- Ft

(amely összeg kizárólag banki átutalás útján teljesíthető)

Bérleti díjon felül kötelezően fizetendő költségek:

Világítási rendszer korszerűsítésének bruttó költségei 2012-ben: 2.074.804,- Ft

A díj évente az infláció mértékének megfelelő összeggel növekedik!

Az ingatlanok csak együttesen vehetők bérbe!!!

4. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő iskolaépület a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát, míg a tornacsarnok a Corvin Towers Kft kizárólagos tulajdonát képezi, amelyre az Önkormányzatnak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti joga van. Az ingatlanok bérbeadására a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 06.) számú önkormányzati rendelet, valamint az 59/2011. (XI. 07.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 428/2012. (XII. 06.) számú határozatával elfogadott versenyeztetési szabályzata, valamint a Ptk., valamint a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. rendelkezései alapján került sor. A bérbeadás során iránymutatóként figyelembevételre kerül a Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozata.

A kiíró a bérbevételi szerződésben a teljes iskolaépületet és a tornacsarnokot adja bérbe a bérlő részére 15 év határozott időre, amely az előterjesztés készítésének időpontjában hatályos rendelkezések szerint egy alkalommal 5 évre meghosszabbítható. A bérleti szerződés meghosszabbítására a meghosszabbítás időpontjában hatályos jogszabályok alapján kerülhet sor.

Az ingatlan átalakítása, átépítése, felújítása esetére is a fent hivatkozott jogszabály az irányadó. Eszerint az ingatlanon folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie, amelyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a Képviselő-testület felhatalmazása alapján hatáskörrel rendelkező szervezet adja ki a munkálatok megkezdése előtt. **Az Önkormányzat a bérlő által a bérbeadót terhelő beruházások értékét az 1993. LXXVIII. Tv (Lakástörvény) rendelkezései szerinti mértékben, a beruházások megrendelése, megkezdése előtt kötött megállapodás alapján téríti meg. Utólagos elszámolásra nincs mód. A bérbeszámítás részletes feltételeit a mellékletként csatolt tájékoztató tartalmazza.**

Az ingatlan minimális havi bérleti díja a 3. pontban található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, amelynek mértéke a havi bruttó bérleti díj háromszorosa. A nyertes pályázó részére az ajánlati biztosíték óvadékká alakul, amelyet a megajánlatott bruttó bérleti díj összegéig, a bérleti szerződés aláírásának napjáig ki kell egészítenie. Kiíró kiköti továbbá, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele annak, közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozattal történő kiegészítése, amelynek költsége a Bérlőt terheli. A bérleti szerződésben foglalt bérleti díjat Kiíró évente, az adott év január 1-től, a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével megemeli. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2014. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

Az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb információk, kötelezettségvállalások

Az Önkormányzat felhívja a pályázók figyelmét, hogy az épületben a világítási rendszer és a fűtési rendszer a vonatkozó jogszabályok alapján korszerűsítésre került. A világítási rendszer korszerűsítési költsége havonta, a bérleti díj mellett az Önkormányzat részére megfizetendő. A fizetendő összegek a 3. pontban találhatóak. Előzőek ismeretében a fűtési rendszer és a világítási rendszer átalakítását a bérbeadó megtiltja. A fűtési rendszer tekintetében a karbantartási, javítási feladatok az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szervezeti egységén keresztül, a kialakítást elvégző RFV Józsefváros Kft-t terhelik. A világítási rendszer esetében a javítási, karbantartási feladatokat bérlő saját szervezetén keresztül elvégeztetheti, amennyiben új berendezési tárgy beszerzésére kerül sor, ahhoz az Önkormányzat hatáskörrel megbízott szervezeti egységén keresztül, a Caminus Zrt hozzájárulását kell kérni. A Caminus Zrt az új berendezés költségét nem téríti meg.

Az ingatlanban a gázszolgáltatást az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján az RFV Józsefváros Kft az Önkormányzaton keresztül biztosítja, gázszolgáltató váltására nincs mód. Ez alapján a gázdíj a bérleti díjjal megegyezően az Önkormányzat által kerül kiszámlázásra a mért fogyasztás alapján, amelyet a bérlő a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat számlaszámára fizet meg.

A jelen felhívás 3. pontjában megjelölt, a bérleti díjon felül, a világításkorszerűsítés tekintetében 2021. szeptember 30. napjáig a bérbeadó részére megfizetendő.

5. A pályázat benyújtásának előfeltételei

A pályázat benyújtásának elengedhetetlen feltétele a pályázati dokumentáció megvásárlása és az ajánlati biztosíték határidőre történő befizetése.

A pályázati felhívás visszavonása esetén a kiíró köteles a dokumentáció megvásárlására fordított összeget a pályázónak visszatéríteni, amennyiben a pályázó a dokumentációt visszaadja.

A pályázaton való részvétel további előfeltétele, hogy a pályázó megismerje a pályázat tárgyát, az ajánlattétel feltételeit – vagyis a pályázati kiírást – és azt magára nézve kötelezőnek tekintse.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján, a pályázaton csak természetes személy, vagy átlátható szervezet vehet részt. A törvény 3. § (1) 1) pontja alapján átlátható szervezet:

„a) a

aa) nemzetközi szervezet, az állam, külföldi állam, külföldi helyhatóság,

ab) közttestület,

ac) költségvetési szerv, önkormányzati intézmény,

ad) külföldi állami vagy helyhatósági szerv,

ae) lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló törvény szerinti egyház, belső egyházi jogi személy,

af) helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat és azok társulása, valamint

ag) gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy az önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,

ah) az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság;

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a *ba)*, *bb)* és *bc)* alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;”

A bd) és cb) pontoknak való megfelelésről, a jelen pályázati felhívás mellékleteként átadott nyilatkozat kitöltésével kell a pályázónak eleget tennie.

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

A pályázaton az vehet részt, aki:

- a) megvásárolja a „Pályázati feltételek”-et, és az erről szóló igazolást csatolja;
- b) az ajánlati biztosítékot befizeti, és erről a befizetésre vonatkozó bizonylat másolati példányát, banki átutalás útján történő befizetés esetén a bank teljesítési igazolását, vagy az átutalás teljesítését igazoló bankszámla kivonatot csatolja;
- c) nyilatkozik arról, hogy vállalja a „Pályázati feltételek”-ben, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, és a pályázat céljának megvalósítását;
- d) vállalja, hogy a „Szemünk fénye” iskolavilágítási Programmal kapcsolatos önkormányzati kötelezettséget az épülettel kapcsolatban a szerződés tartama alatt átvállalja;
- e) vállalja a birtokba vételét követően, a bérleti szerződésben körülírt, az ingatlanhoz kapcsolódó közüzemi és egyéb szolgáltatások megfizetését;
- f) tudomásul veszi, hogy az ingatlan saját költségen történő felújításának költségek megtérítésére, amelyek a Lakástörvény rendelkezései szerint a bérbeadóra tartozó költségek, a munkálatok megrendelése és megkezdése előtt, a Kiíróval történt megállapodás értelmében jogosult. Amennyiben bérlő a Kiíróval a munkálatok megrendelése és megkezdése előtt a Kiíróval nem kötött megállapodást, vagy a megállapodásban foglaltakat meghaladó felújítást végzett a költségeket semmilyen formában nem háríthatja át a Kiíróra, jogalpnélküli gazdagodás címén sem;
- g) tudomásul veszi, hogy az ingatlan saját költségén történő karbantartásának költségeit, amelyek az irányadó jogszabályok szerint bérbeadóra tartozó kötelezettségek, semmilyen formában nem hárítja át a Kiíróra, jogalpnélküli gazdagodás címén sem, amennyiben a karbantartási igényről a Kiírót előzetesen nem értesítette;
- h) tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kéri, úgy további 1 évre eső bérleti díjat köteles a bérbeadó részére megfizetni, beruházásainak megtérítésére nem jogosult;
- i) nyilatkozik arról, hogy rá vonatkozóan a 2011. évi CVIII. törvény 56. § (1) és 57. § (1) bekezdésben foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn;
- j) nyilatkozik arról, hogy Kiíróval szemben tartozása (helyi adó, bérleti díj stb), továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.

Ha a pályázó nem magánszemély, fentiekén túl

- k) benyújtja a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégmásolatát és a társaság képviseletére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát;
- l) nyilatkozik arról, hogy végelszámolás alatt nem áll, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- m) nyilatkozik arról, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, és tulajdonosaik, vezető

tisztségviselőik a hivatkozott rendelkezés bd) és cb) pontjában foglaltaknak megfelelnek.

A pályázat értékeléséhez csatolni szükséges

k) részletes hosszú távú oktatási program.

Amennyiben a pályázó nem magánszemély, a pályázati eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviselőjére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá hiteles cégeláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Lebonyolító a pályázót – az összes pályázó számára azonos feltételekkel – elektronikus levél (e-mail, fax) útján határidő tűzésével a hiány pótlására hívja fel az ajánlattal kapcsolatos formai hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, ill. nem teljes körűen csatolta. Amennyiben a pályázó a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljes körűen pótolja, úgy pályázata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

A Lebonyolító a hiánypótlási felhívásban pontosan megjelölt hiányokról, a hiánypótlási határidőről egyidejűleg, közvetlenül, írásban köteles tájékoztatni az összes pályázót.

A hiánypótlás nem eredményezheti az ajánlat elbírálásra kerülő tartalmi elemeinek módosítását.

Nincs helye hiánypótlási felhívás kibocsátásának és a pályázó ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

a pályázó az ajánlatában nem jelöl meg konkrét bérleti díjat, vagy nem nyújtotta be részletes oktatási tervét.

6/A. A pályázat formai, tartalmi követelményei

A pályázónak 2 példányban (egy eredeti és egy másolat) kell elkészítenie ajánlatát, feltüntetve minden példányon az „Eredeti ajánlat” és „Másolati ajánlat” megjelölést. A példányok közötti eltérés esetén az eredeti példány érvényes.

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott bérleti díj megjelölésére, harmadik oldaltól a részletes oktatási tervet. Ezt követően kell elhelyezni a pályázati felhívás mellékletét képező nyilatkozatokat értelemszerűen kitöltve. Közölni kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahova a pályázati eredmény közlését kéri.

A pályázónak csatolnia kell, a részletes oktatási programját, és ajánlatot kell tennie a havi nettó bérleti díj összegére, amely nem lehet kevesebb a pályázati kiírásban megjelölt minimális bérleti díjnál.

Az ajánlat és az összes melléklet minden oldalát – összefűzve, az oldalak számának dokumentálásával – folyamatos számozással kell ellátni.

Az iratokat lezárt, sértetlen borítékban, magyar nyelven személyesen (nem postai úton) kell benyújtani. A beadott pályázatokról átvételi elismervény készül. A borítékon csak az alábbi szöveg szerepelhet:

„Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti iskola bérbevétele”

Lebonyolító lezáratlan vagy sérült borítékot nem vesz át. Kiíró minden, az ajánlattételi határidőn túl benyújtott ajánlatot érvénytelennek nyilvánít.

Amennyiben a pályázó a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári Perrendtartás 196. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton bíróilag vagy közjegyzőileg hitelesítve van;
- d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;
- e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

Amennyiben a pályázó magánszemély, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot vagy maga, vagy meghatalmazottja útján tehet.

Amennyiben a pályázó gazdálkodó szervezet, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot a cégjegyzékben feltüntetett képviselői joggal rendelkező személy, vagy e személy meghatalmazottja tehet.

A bérleti szerződés szövegével kapcsolatos észrevételeket a pályázat mellékleteként nyújthatja be a pályázó. Amennyiben a pályázat során a pályázó nem tette meg észrevételeit, úgy a bérleti szerződés szövegének módosítására a továbbiakban nincs lehetőség.

7. Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevő legalább az elbírálási határidőt követő 90. napig terjedő ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlati kötöttség az elbírálás határidejének meghosszabbítása esetén a meghosszabbított elbírálási határidőt követő 45. napig tart.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 211. §-ra és a hozzá fűzött kommentárra.

Az ajánlat olyan megállapodást, kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely legalább a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitűnik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – elfogadás esetén – azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Az ajánlati kötöttség azzal jár, hogy ha a másik fél az adott időhatáron belül az ajánlatot elfogadja, a szerződés a törvény rendelkezése folytán létrejön.

Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, amely az ajánlati kötöttség leteltével ér véget.

Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, a befizetett ajánlati biztosítékot elveszti.

8. A pályázatok bontása

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok, felbontását a Lebonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok felbontásán, a Lebonyolító képviselőjén kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazottjaik lehetnek jelen. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.

Pályázók a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak. Az ajánlatok felbontásán jelen lévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

Az ajánlatok felbontásakor a Lebonyolító ismerteti a pályázók nevét, lakóhelyét (székhelyét), az „Ajánlati összesítőn” feltüntetett ajánlati árat és vállalásokat.

Az ajánlattevő fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

A Lebonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertetett tartalmáról jegyzőkönyvet készít, amelyet a pályázóknak erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Lebonyolító képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá, a bontáson megjelent pályázók közül kijelöltek pedig aláírásukkal hitelesítik azt.

9. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei

Érvénytelen az ajánlat, ha

- a) a pályázatot a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő lejártá után nyújtották be,
- b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki a Kifíróval szembeni fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj stb.), vagy szerződésben vállalt egyéb kötelezettségét nem teljesítette,
- c) az ajánlattevő az ajánlati biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően, illetve nem határidőre bocsátotta rendelkezésre,
- d) az ajánlat nem lezárt, sértetlen borítékban került benyújtásra,
- e) az ajánlattevő a pályázati kiírásban előírt mellékleteket nem nyújtotta be, vagy hiányosan nyújtotta be, illetve az ott megfogalmazott feltételeknek nem tett eleget,
- f) az ajánlattevő a pályázatban foglalt egyéb feltételeknek nem tett eleget,
- g) hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem vagy csak részben tett eleget.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

10. Az ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A Bíráló Bizottság a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja az érvényes pályázati ajánlatokat, szükség szerint szakértők bevonásával.

Az ajánlatok elbírálásának szempontjai és súlyozásuk:

A benyújtott pályázatra 10 pont adható.

- a.) Az ajánlott bérleti díj összege – legfeljebb 4 pont
- b.) Az végezni kívánt oktatási tevékenység – legfeljebb 3 pont
 - 2.1. szakmunkásképző és szakiskolai oktatás 3 pont

2.2. szakközép és gimnáziumi oktatás 2 pont

2.3. egyéb oktatási tevékenység 1 pont

c.) Az oktatási tevékenységet végző, az ingatlant bérebevevő szervezet tulajdonosi szerkezeté – legfeljebb 3 pont

3.1. egyházi tulajdon – 3 pont

3.2. alapítványi tulajdon – 2 pont

3.3. egyéb tulajdon – 1 pont

Az 1. pont esetében nem egész pontok is adhatók, a benyújtott ajánlatok számának, és az ajánlatok közötti összegek arányának függvényében. A 2. pont esetében, amennyiben több féle szintű oktatási tevékenység megvalósítására is sor kerül, akkor az kerül értékelésre, amelyik a magasabb pontszámot kapja.

Amennyiben a benyújtott ajánlatok összpontszáma azonos, előnyben részesülhet az a pályázó, akinek a szakmai programja:

- a tervezett tanulói létszám meghaladja a 200 főt;
- lehetőséget biztosít a nappali képzés mellett esti, levelező képzésre;
- lehetőséget biztosít Józsefvárosban lakó tanulók képzésére;
- célul tűzi ki, hogy az iskola legyen helyszíne a profiljába tartozó kerületi társadalmi eseményeknek;

Amennyiben a benyújtott pályázatok között nincs olyan ajánlat, amely a kiinduló bérleti díjat meghaladja, úgy alacsonyabb bérleti díj ajánlat is elfogadható azzal kikötéssel, hogy a pályázó tudomásul veszi, amennyiben a pályázata kerül elfogadásra, és az ajánlatban szereplő összeg nem éri el a kiinduló bérleti díj 90 %-át, úgy az épület felújításával, karbantartásával, korszerűsítésével kapcsolatosan felmerülő semmilyen, a bérbeadót terhelő költséget nem háríthat át a Bérbeadóra jogalap nélküli gazdagodás címén sem. A költségek áthárítására abban az esetben sem jogosult, ha a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését kéri. Amennyiben a kiinduló bérleti díjat el nem érő ajánlat kerül elfogadásra, úgy a mellékletként csatolt bérleti szerződés tervezet vonatkozó részei előzőek értelmében módosulnak.

A pályázati ajánlatok elbírálása során a Lebonyolító jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A Lebonyolító szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a pályázati ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely a pályázat során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná. A Lebonyolító a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi pályázót.

A Bíráló Bizottság a Képviselő-testület részére a pályázat nyerteseként, bérleti szerződés megkötésére javasolja azt az ajánlattevőt, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette.

A Lebonyolító a pályázatok értékeléséről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: értékelési jegyzőkönyv) készít, amely tartalmazza:

- a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,

- b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
- c) a döntés indokát,
- d) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését (ha erre mód van),
- e) egyéb, a Lebonyolító által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

11. Összeférhetlenség

A pályázati eljárás során összeférhetlenséget kell megállapítani, ha a pályázatok elbírálásában olyan természetes személy, szervezet, illetőleg képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy

- annak közeli hozzátartozója (Ptk. 685. § b) pont),
- annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,
- ha bármely oknál fogva nem várható el tőle az ügy elfogulatlan megítélése.

12. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha a pályázat elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették, vagy akkor is, ha valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

Kiíró fenntartja magának a jogot arra, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa – anélkül, hogy a pályázókkal szemben bármely felelősséget vállalna – amennyiben:

- a) nem érkezik pályázat;
- b) kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeznek, vagy az összes ajánlattevőt ki kell zárni az eljárásból;
- c) egyik pályázó sem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot;
- d) a Kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

Az eredménytelen pályáztatást követően a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárást illetően.

13. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A Lebonyolító a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntéséről írásban, a döntéstől számított 30 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti.

Bérbeadó a pályázat nyertesével a döntés átvételét követő 15 napon belül bérleti szerződést köt. A nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a bérbeadó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével bérleti szerződést kötni, amennyiben annak ajánlata megfelelő a Kiíró számára.

14. Egyéb rendelkezések

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát, és a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tény, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Lebonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról állapodnia.

A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles 5 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

A pályázattal, illetve az annak alapján megkötésre kerülő szerződéssel kapcsolatos esetleges vitás kérdésekben elsősorban a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 66/2012. (XII. 06.) számú önkormányzati rendelete, a Képviselő-testület 488/2012. (XII. 06.) számú határozata, valamint a Ptk. vonatkozó előírásai az irányadók.

Budapest,

.....
Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró
Kisfalu Kft

Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap magánszemélyek számára
2. számú melléklet: Jelentkezési lap társaságok számára
3. számú melléklet: Ajánlati összesítő
4. számú melléklet: Nyilatkozat Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
5. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
6. számú melléklet: Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról
7. számú melléklet: Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
8. számú melléklet: Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámáról
9. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről gazdasági társaságok számára
10. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről civil szervezetek számára

11. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezet
12. számú melléklet: Tájékoztató a bérbeszámítás módjáról