

Kérem az előzőhöz iktatni!  
161/29871/2010/III  
Bp. 2010. június 28.  
2010 JÚN 29.  
WP-19136/10  
161/29871-14 - db 0046

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6., adószáma: 15507008-2-42; KSH kódszáma: 0129744, képviseli: **Hunvald György polgármester**), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

**a XXII. Század Klub Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1215 Budapest, Árpád u. 6. IX. em. 77, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-938376, adószáma: 22672328-2-43, statisztikai számjele: 22672328-5630-113-01, képviseli: **Sas Sándor Ügyvezető**), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

között a mai napon az alábbiak szerint:

1. **Bérbeadó** kizárólagos tulajdonát képezi a 34252 helyrajzi számú, természetben a Budapest VII. kerület Dob u. 29. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 503 m<sup>2</sup> területű, „kivett, lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan. /A továbbiakban: **Ingatlan**./

Az **Ingatlan** a tulajdoni lapján szereplő 343488/2/2004./04.10.22. számú bejegyzés értelmében műemléki környezetben található, a 16537/1/2005/05.04. számú bejegyzés értelmében Műemlék, a 275175/1/2007/07.10.11. számú bejegyzés szerint pedig műemléki jelentőségű területen fekszik.

- 1.1. A jelen szerződés tárgya az **1. pontban** részletesen körülírt Ingatlannak a földszintjén található 138 m<sup>2</sup> területű és a pincészetjén található 127 m<sup>2</sup> területű része. /A továbbiakban: **Bérlemény**/

2. **Bérbeadó** a **Bérlemény** környezettudatos magatartásra nevelő központ, valamint kézműves és népi kismesterségek bemutatását szolgáló közösségi teret is magába foglaló szolgáltató egység kialakítása és üzemeltetése célú hasznosítására, bérbeadására nyilvános pályázatot írt ki.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete 40/2010.(III.5.) számon hozott határozatával úgy döntött, hogy a pályázat nyertese a **Sas Sándor** magányszemély pályázó által benyújtott pályázat.

A pályázó által benyújtott ajánlat a jelen szerződés elválaszthatatlan, **2. számú mellékletét** képezi.

- 2.1. A pályázó az ajánlatában nyilatkozott arról, hogy az ingatlannak a **2. pontban** részletesen leírt célú hasznosítására gazdasági társaságot hoz létre és a pályázat kiírójával e társaság köt szerződést. A pályázó e nyilatkozatának megfelelően társaságot hozott létre **XXII. Század Klub Korlátolt Felelősségű Társaság** néven, amely gazdasági társaságot a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2010. április 26. napján kelt, Cg. 01-09-936508/7 számú végzésével a cégnyilvántartásba Cg. 01-09-938376/4 számon bejegyezt.

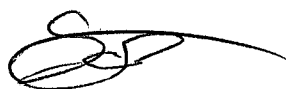
3. **Bérbeadó** Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2010.(III.5.) számon hozott határozatában foglaltak alapján bérbe adja, **Bérlő** bérbe veszi az **1.1. pont** alatt részletesen körülírt **Bérleményt**.
4. **Felek** kijelentik, hogy a jelen bérleti szerződést az ugyancsak a **Felek** között létrejött, művelődési célkitűzéseket magában foglaló Kulturális Megállapodásban foglaltak teljesülése érdekében kötötték meg. Az említett megállapodásban foglaltak súlyos megszegése esetén **Bérbeadó** a **Bérlőhöz** felhívást intéz 60 napos határidő kitűzésével a Kulturális Megállapodás érvényesítésének helyreállítása érdekében.  
A felhívás nem teljesítése, vagy ismételt súlyos szerződésszegés esetén a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt rendkívüli felmondással megszüntetni.
5. **Bérlő** a **Bérleményt** kizárólag környezettudatos magatartásra nevelő központ, valamint kézműves és népi kismesterségek bemutatását szolgáló közösségi teret is magába foglaló szolgáltató egység kialakítására és üzemeltetésére és az ehhez kapcsolódó, a bérlő által a pályázatában megjelölt célokra használhatja, azt albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába kizárólag **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélyével adhatja.
- 5.1. Nem minősül albérletbe adásnak az, ha **Bérlő** a **Bérlemény** egyes részeinek működtetését – különösen, de nem kizárólag: a vendéglátási tevékenységet, a kulturális funkciók belül egyes szolgáltatásokat, pl. stúdió szolgáltatást, póló-, cd-, könyv-, illetve jegyárúsítás stb – nem maga látja el, hanem harmadik személy üzemeltetésébe adja, az üzemeltetővel azonban nem köt albérletbe adást is magában foglaló szerződést.  
**Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélyére szükséges a bérleményben végzendő tevékenység megváltoztatásához is.  
Az ebben a pontban írt tevékenységeket a **Bérlő** saját maga is végezheti.
- 5.2. **Felek** rögzítik, hogy **Bérlőt** az **5. pontban** meghatározott kötelezettség minimálisan a jelen szerződés hatályba lépése napjától számított 5 évig terheli.
6. **Felek** a bérleti szerződést határozott időre 10 éves időtartamra kötik.
- 6.1. **Felek** megállapodnak abban, hogy a **6. pontban** írt határozott időpont kezdőnapja a **Bérleményben** a jelen szerződés **5. pontjában** meghatározott tevékenységre vonatkozó működési engedély jogerőre emelkedésének a napja, vagy az a nap, amelyiken a **Bérleményben** végzendő tevékenységre vonatkozóan a **Bérlő** az őt terhelő bejelentési kötelezettségének eleget tesz.
- 6.2. **Bérlő** jogosult a **Bérbeadónak** címzett egyoldalú nyilatkozattal a 10 éves határozott időt követően további 5 éves határozott időtartammal, azonos feltételekkel a bérleti szerződést meghosszabbítani.
7. **Bérbeadó** szavatolja, az **1. pontban** részletesen körülírt műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet és műemléki védelességgel összefüggő korlátozásokon kívül a **Bérleményre** vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely az ingatlanok a **Bérlő** által történő használatát kizárná, vagy korlátozná.

8. A jelen szerződés **1. számú elválaszthatatlan mellékletét** képező, 2010. január 18. napján kelt „*RÉSZLETES TÁJÉKOZTATÓ Budapest VII. Dob u. 29. sz. alatti ingatlan pince- és földszinti rész hasznosítójának a kiválasztásáról*” szülő dokumentum 33. pontjában foglaltaknak megfelelően **Bérlőnek** bérleti jog ellenértéket nem kell fizetnie **Bérbeadó** részére.
9. Az éves bérleti díj – számítási alapként - a 2010. évre 4140,-Ft/m<sup>2</sup> +ÁFA azaz négyezer-egyszáznegyven forint/m<sup>2</sup> + ÁFA.
- 9.1. A bérleti díjat a **Bérlő** havi egyenlő részletekben, előre, a tárgy hónap hónap ötödik napjáig köteles **Bérbeadó** részére megfizetni a **Bérbeadó** OTP Bank NyRt-nél vezetett 11784009-15507008 sz. költségvetési elszámolási számlájára történő átutalással. A bérleti díj minden évben a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik.
- 9.2 **Bérlőt** bérleti díj fizetési kötelezettség attól a naptól kezdődően terheli, amely napon a **Bérleményben** a jelen szerződés **5. pontjában** meghatározott tevékenységre vonatkozó működési engedély jogerőre emelkedik, vagy, amely napon a **Bérleményben** végzendő tevékenységre vonatkozóan **Bérlő** az őt terhelő bejelentési kötelezettségének eleget tesz.
10. **Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a részletes pályázati tájékoztatóban írtaknak megfelelően, a jelen szerződés **2. számú elválaszthatatlan mellékletét** képező ajánlatának benyújtásával egyidejűleg **300.000 Ft.-ot**, azaz **háromszázezer forintot** pályázati biztosíték címén **Bérbeadó** részére megfizetett.
- 10.1. **Felek** megállapodnak abban, hogy – a részletes pályázati tájékoztatóban foglaltaknak megfelelően – a **10. pontban** írt pályázati biztosíték összege a bérleti díjba beszámítható. A pályázati biztosíték bérleti díjba történő beszámítására a jelen szerződésben a **Bérlő** által a **Bérleményben** elvégzendő felújítási, átalakítási munkálatoknak a bérleti díjba történő beszámítására vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
11. Az esedékes bérleti díj részlet késedelmes megfizetése esetén **Bérlő** a késedelem idejére a mindenkor jegybanki alapkamat mértékének megfelelő mértékű késedelmi kamatot tartozik **Bérbeadónak** megfizetni a késedelmes bérleti díj részlet megfizetésével egyidejűleg. Az esedékes bérleti díj részlet megfizetésének 60 napot elérő késedelme, valamint ismételt késedelmes díjfizetés esetén **Bérbeadó** jogosult a szerződést a következményekre történő figyelmeztetést és fizetési határidőt tartalmazó fizetési felszólítás eredménytelensége esetén azonnali hatállyal felmondani.



12. **Bérlő** viseli a bérleti díjon felül a **Bérlemény** használatával összefüggő valamennyi a közös költség kivételével valamennyi költséget, illetve közterhet. Ilyen költség különösen az ún. rezsiköltség, közüzemi díjak (különösen, de nem kizárólag: víz- és csatornadíj, a fűtési szolgáltatás díja és az elektromos energia használat díja, egyéb közüzemi szolgáltatóknak fizetendő díjak),.
- E kötelezettségei teljesítése érdekében **Bérlő** a **Bérlemény** birtokbavételét követő 30 napon belül köteles a közüzemi szolgáltatóknál fogyasztóként bejelentkezni. Amennyiben a bejelentkezéshez **Bérbeadó** hozzájárulása szükséges, úgy e hozzájárulást **Bérbeadó** a jelen szerződés aláírásával megadja, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy szükség esetén külön íven, illetve formanyomtatványon szövegezett hozzájárulását is késedelem nélkül **Bérlő** rendelkezésére bocsátja.
13. A korábban lakóházként funkcionáló **Ingatlan** használati módjának változása szükségessé teszi az épület pince és földszintjének teljes belső átalakítását és akadálymentesítését, a műemléki értékes hordozó építészeti elemek (homlokzat, lépcsőház, stb.) eredeti állapotban történő megőrzésével.
- Ennek keretében a pinceszinten egy előadó helyiség kerül kialakításra, a földszint 2 db lakás *lakás* funkciója megszűnik, az **Ingatlan** emeleti részén található lakások változatlan funkcióval maradnak fenn.
14. **Bérbeadó** az **Ingatlan** felújítását, átalakítását önerőből és a KMOP-2007-5.2.2/B jelű, kulturális funkcióbővítő rehabilitációs, „*Kultúra utcája*” elnevezésű, Európai Unió pályázatból származó pályázati támogatásból kívánja finanszírozni.
- 14.1. A **Bérbeadó** által elvégezni tervezett felújítási, átalakítási munkálatok az **Bérlemény** belsőépítészeti felújítási, átalakítási munkálatokat csak részben tartalmazzák. A jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képező részletes tájékoztatóban és a **Bérlő** által benyújtott, a jelen szerződés elválaszthatatlan 2. számú mellékletét képező ajánlatában meghatározott esélyegyenlőségi célokra tekintettel a **Bérbeadó** által elvégezni tervezett felújítási, átalakítási munkálatok magukba foglalják a **Bérlemény** akadálymentesítésével összefüggésben elvégzendő munkálatokat.
- A **Bérbeadó** által elvégezni tervezett munkálatok műszaki tartalmának tervezetét a jelen szerződés 3. számú melléklete tartalmazza.
- 14.2. **Bérbeadó** tájékoztatja **Bérlőt**, hogy a 14. pont szerinti pályázaton elnyert támogatás és a **Bérbeadó** által vállalt önerő figyelembevételével a **Bérbeadó** az épületben és a **Bérleményen** megközelítőleg bruttó 132.300.00 Ft., azaz százharminckétfélmillió háromszázezer forint értékű rehabilitációs, felújítási jellegű munkálatokat tervez elvégezni.
- Bérbeadó** kijelenti, **Bérlő** pedig kifejezetten tudomásul veszi, hogy a tervezet felújítás összege kizárólag tájékoztató jellegű adat.
15. Felek megállapodnak abban, hogy **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni a **Bérlemény** azon belsőépítészeti felújítási, átalakítási munkálatainak az elvégzéséről, amelyekre a 14.1. pontban írtak, illetve a 3. számú mellékletként csatolt felújítási műszaki tartalom szerint a **Bérbeadó** által elvégezni kívánt munkálatok nem terjednek ki. **Bérlőt** terhelik ezen munkálatok esetleges megterveztetésének a költségei is.

16. A felújítást, átalakítást úgy kell elvégezni, a felújítást követően a **Bérlemény** alkalmas legyen a jelen szerződés a **5. pontja szerinti**, a **Bérbeadó** által kiírt hasznosítási pályázat részletes pályázati tájékoztatójában, valamint a **Bérlő** által a pályázatra benyújtott ajánlatban meghatározott funkciójú hasznosításra.
17. **Felek** kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés **3. számú mellékletében** foglaltak alapján legkésőbb 2010. július 15. napjáig közösen kidolgozzák az **Ingatlan**, illetve a **Bérlemény** felújítás (átalakítás) tervezési programját és megállapodnak egymással a **Bérbeadó**, illetve a **Bérlő** által elvégezni tervezett munkák műszaki tartalmában.
18. **Felek** kötelesek mind a felújítás tervezésében, mind pedig a végrehajtásában együttműködni.  
Mindazon kérdésekben, amelyek a felújítás eredményes befejezése szempontjából relevánsak, a **Felek** kötelesek egymást tájékoztatni. A tájékoztatás írásban (értesítés megküldésével, vagy a **Felek** nyilatkozatainak jegyzőkönyvbe vételével) történik.
19. **Bérbeadó** kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés **3. számú melléklete** alapján a **Felek** által megkötendő megállapodásban meghatározott felújítási, átalakítási munkálatokat legkésőbb 2011. május 31. napjáig elvégzi, a **Bérleményre** vonatkozó jogerős használatba vételi engedélyt legkésőbb 2011. szeptember 29. napjáig beszerzi.
20. **Bérbeadó** kötelezettséget vállal arra, hogy a **Bérleményt** a felújítási munkák befejezését követő 5 munkanapon belül, előre egyeztetett időpontban **Bérlő** birtokába adja.  
**Bérlő** az **Ingatlan** közüzemi költségeit és egyéb terheit a birtokba adás napjától köteles viselni.
21. Ha **Bérbeadó** a **19. pontban** vállalt kötelezettségének az ott megjelölt határidőig nem tesz eleget úgy **Bérlő** választása szerint jogosult  
a) a munkálatokat **Bérbeadó** helyett és költségére elvégezni, vagy  
b) a szerződéstől **Bérbeadó** szerződés szegése okán egyoldalúan elállni.
- 21.1. A **21.a) pontban** foglaltak választása esetén **Bérlő** jogosult az általa a **Bérbeadó** helyett elvégzett munkálatok ellenértékét a bérleti díj 50 %-át meghaladó mértékben is bérleti díjba történő beszámítással érvényesíteni, a **21/b) pontban** foglaltak választása esetén pedig **Bérlő** az igazolt költségeinek, valamint kárának megtérítésére tarthat igényt.



22. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a **Bérlemény** birtokba vételétől számított 4 hónapon belül, legkésőbb azonban 2011. szeptember 29. napjáig a jelen szerződés **15. pontja alapján** a **Bérlőt** terhelő átalakítási, felújítási munkálatokat elvégzi, a jelen szerződés **5. pontjában** meghatározott tevékenység végzéséhez szüksége hatósági és egyéb engedélyeket beszerzi, illetve a tevékenységre vonatkozóan a **Bérlőt** terhelő bejelentési kötelezettségének eleget tesz, kivéve, ha időközben bekövetkező jogszabály módosítás, vagy **Bérleményen** a elvégzett felújítási, átalakítási munkálatokkal összefüggésben az engedély nem adható ki.

**Bérbeadó** a felújítás befejezését követően haladéktalanul ellenőrzi a műszaki tartalom megvalósulását.

22.1. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés **5. pontja** szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas ingatlan üzemeltetését, illetve működtetését legkésőbb 2011. szeptember 30. napjáig megkezdje, feltéve, ha **Bérlő** legkésőbb 2011. május 31. napjáig birtokba lépett.

23. Ha jogerős működési engedélyt a **Bérlő** neki felróható okból nem szerzi meg, vagy a **Bérleményben** végzendő tevékenységre vonatkozó bejelentési kötelezettségének felróható okból nem tesz eleget, illetve ezen kötelezettségeit felróható okból késedelmesen teljesíti, valamint a **Bérleménynek** a jelen szerződés **5. pontjában** meghatározott funkciójú működtetését, üzemeltetését a **22.1. pontban** meghatározott határidőig nem kezdi meg, **Bérbeadó** a választása szerint jogosult

- a) a jelen szerződéstől **Bérlő** szerződésszegése okán egyoldalúan elállni, vagy
- b) a késedelem idejét a bérletnek a jelen szerződés **6. pontjában** írt, határozott időtartamába beszámítani.

23.1. Ha **Bérbeadó** a **23.a) pont** szerint a jelen szerződéstől eláll, **Bérlő** kizárólag az általa a **Bérleményen** a jelen szerződés **15. pontja** alapján elvégzett értéknövelő felújítási, átalakítási munkálatok ellenértékére tarthat igényt **Bérbeadóval** szemben, amelyet **Bérbeadó** a vonatkozó számlák kézhezvételétől számított 6 hónapon belül tartozik **Bérlő** részére megfizetni.

Ha **Bérbeadó** a **23.b) pont** szerint **Bérlő** késedelmének idejét a bérlet határozott időtartamába beszámítja, **Bérlő** köteles a késedelem időtartamára vonatkozóan a jelen szerződésben meghatározott mértékű bérleti díjat **Bérbeadónak** egyösszegben megfizetni, az erről szóló felszólítás, illetve a **Bérbeadó** által kiállított számla kézhezvételétől számított 8 napon belül.

24. Ha a **Bérlő** a működési engedély, hatósági és egyéb szükséges hozzájárulások megszerzésére, illetve a **Bérleményen** végzendő tevékenységre vonatkozó bejelentésére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, valamint a **5. pont** szerinti használatra alkalmas állapotú **Bérlemény** működtetését, illetve üzemeltetését a **22.1. pontban** írt határidőig neki felróható okból nem kezdi meg és emiatt **Bérbeadót** a **14. pont** szerinti pályázaton való részvételével összefüggésben kár éri, **Bérlő** köteles ezt a kárt **Bérbeadónak** megtéríteni.

25. **Bérlő** a pályázaton megjelölt, - a jelen szerződés **4. pontjában** hivatkozott - Kulturális Megállapodásban foglalt funkció gyakorlása érdekében elvégzett, a jelen megállapodás az **15. pontjában** írt felújítási, átalakítási munkák számlákkal igazolt értékét a helyiségbérbe beszámíthatja.

**Bérlő** a beszámításra alkalmas számláit a **Bérbeadó**nak benyújtja. A **Felek** által a **17. pont** szerint kötendő megállapodás alapján elfogadott műszaki tartalom szerinti számlák befogadását **Bérbeadó** semmilyen jogcímen nem tagadhatja meg.

25.1. A beszámítás a mindenkori havi bérleti díj 50 %-ának megfelelő összeg.

A bérbeszámítás módja: **Bérbeadó** a teljes havi bérleti díjat és annak ÁFÁ-ját kiszámlázza **Bérlő**nek, **Bérlő** pedig a mindenkori havi bérleti díj 50 %-ára számlát bocsát ki a **Bérbeadó** felé.

26. **Bérlő** a **Bérbeadó** kifejezett hozzájárulása nélkül elvégzett és a funkcionális működés követelményeivel nem igazolható felújítás költségeire nem tarthat igényt.

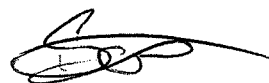
27. **Bérlő** köteles a tevékenységéhez és működéséhez szükséges valamennyi engedélyt, hozzájárulást, beszerezni, illetve bejelentési kötelezettségének eleget tenni és azokkal, illetve az azt igazoló okiratokkal a szerződés időbeli hatálya alatt mindvégig rendelkezni.

**Bérlő** köteles az egyéb jogszabályok, illetve a jelen szerződésben meghatározott bejelentési kötelezettségeinek megfelelő határidőben eleget tenni.

28. **Bérlőt** a rendeltetésszerű használat során különösen az alábbi kötelezettségek terhelik: **Bérlő** saját költségén köteles az állagmegóvásra és karbantartásra, mely kiterjed a bérlemény minden alkotórészére, tartozékára. Ezen kötelezettség kiterjed a bérleménynek a **Bérlő** által történt a birtokbavétele időpontjában a bérleményben található közüzemi berendezések, vezetékek, egyéb eszközök és berendezések karbantartására, javítására és szükség esetén pótlására, cseréjére is.

29. Az esetleges, **Bérlő** által, vagy érdekkörében okozott állagsérelmet **Bérlő** annak bekövetkeztétől számított 3 napon belül köteles **Bérbeadó** felé jelezni, s egyébként az állagsérelmet a jó gazda gondosságának megfelelően elvárható legrövidebb időn belül saját (a **Bérlő**) költségén kijavítani, helyreállítani.

**Bérbeadó** jogosult az állagsérelmet saját maga kijavítani, illetve kijavíttatni. Erről a szándékáról **Bérbeadó** köteles **Bérlőt** az állagsérelem bekövetkeztéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül írásban értesíteni. A helyreállítás költsége ebben az esetben is a **bérlőt** terheli.



30. Amennyiben a jelen szerződés az **6. pontban** szabályozott egyoldalú **Bérlői** nyilatkozat hiányában a határozott 10 éves időtartam lejártával szűnik meg, a **Bérlő** igényt tarthat az **Bérleményen** a jelen szerződés **15. pontja** alapján általa elvégzett és számlákkal igazolt felújítási, átalakítási munkálatok ellenértékének azon részére, amelyet a szerződés megszűnésének az időpontjáig a bérleti díjba történő beszámítás útján nem érvényesített **Bérbeadóval** szemben.

**30.1. Bérbeadó** a **30. pont** alapján a **Bérlő** által igényelt felújítási, átalakítási munkálatok ellenértékét a jelen bérleti szerződés megszűnésétől számított 6 hónapon belül tartozik **Bérbeadó** részére megfizetni.

31. Ha jelen szerződés az **6. pontban** írt, határozott időtartam letelte előtt a **Bérlőnek** felróható okból szűnik meg, **Bérlő** nem tarthat igényt a **Bérleményen** a jelen szerződés **15. pontja** alapján általa elvégzett felújítási, átalakításai munkálatok ellenértékének azon részére, amelyet a szerződés megszűnésének az időpontjáig a bérleti díjba történő beszámítás útján nem érvényesített **Bérbeadóval** szemben.

**31.1. Bérlő** a bérleti szerződés **31. pontban** írt megszűnése esetén a **Bérleményből** az által felszerelt és állagsérelem nélkül eltávolítható eszközöket, berendezéseket jogosult elszállítani. Ebben az esetben **Bérlő** a **Bérbeadótól** kizárólag a **Bérlő** által elvégzett munkálatok következtében az **Bérleményen** bekövetkezett értéknövekedés megtérítését követelheti, amelyet **Bérbeadó** legkésőbb a bérleti szerződés megszűnését követő 6 hónapon belül köteles **Bérlő** részére megfizetni.

32. Abban az esetben, ha a jelen szerződés az **6. pontban** írt, határozott időtartam letelte előtt egyik félnek sem felróható okból szűnik meg, **Felek** külön megállapodást kötnek a **Bérlő** által a jelen szerződés **15. pontja** alapján elvégzett, számlákkal igazolt felújítási, átalakítási munkálatok ellenértékének azon részére vonatkozóan, amelyet **Bérlő** a szerződés megszűnésének az időpontjáig a bérleti díjba történő beszámítás útján nem érvényesített **Bérbeadóval** szemben.


33. **Felek** rögzítik, hogy a jelen szerződés **5.-27.-28.-29. pontjában** meghatározott bármely kötelezettség **Bérlő** részéről történő megszegése rendkívüli felmondási oknak minősül.

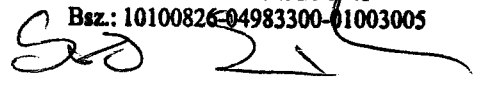
34. A jelen bérleti szerződés az aláírása napján lép hatályba.

35. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII tv., valamint a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 28/2000 (XII.23.) számú, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 30/2000.(XII.23.) számú önkormányzati rendeleteinek vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

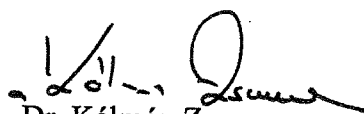
36. Felek a jelen szerződést annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Budapest, 2010. június 9.

  
.....  
**Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Hunvald György  
Polgármester  
Bérbeadó**

**XXII. Század Klub Kft.**  
1215 Budapest, Árpád u. 8/B.  
Adószám: 22672328-2/43  
Bsz.: 10100826-04983300-01003005  
  
.....  
**XII. Század Klub  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Sas Sándor  
Ügyvezető  
Bérlő**

Ellenjegyzem:

  
**Dr. Kálmán Zsuzsanna  
Címzetes főjegyző**  
2010. 06. 18.



Pályázat: Budapest, VII. kerület Dob u. 29. szám alatti „ingatlan pince-és földszinti rész  
hasznosítójának kiválasztására

## **Részletes tájékoztató**

**Budapest VII.Dob u. 29. sz. alatti  
ingatlanról**



# Részletes pályázati kiírás, eljárás

A pályázat célja: Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest, VII. kerület Dob u. 29. sz. alatti ingatlan pince-és földszinti rész hasznosítójának kiválasztása.

Kiírásra (az ajánlat kérésére) Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073. Budapest, Erzsébet körút 6.) Képviselő-testületének 104/2009.(III.27.) sz. határozata alapján kerül sor. Az Önkormányzat nevében Kiíró: a Képviselő-testület. A Kiíró nevében a Polgármester jár el. A pályázat nyilvános és egy fordulós. Az eljárás magyar nyelven zajlik.

A pályázat lebonyolítására Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyon értékesítésére, használatára és hasznosítási jogának átadására vonatkozó Versenyeztetési Szabályzata (a továbbiakban: Szabályzat) alapján kerül sor. A kiírásban nem szabályozott kérdésekben a Szabályzat az irányadó.

## I. RÉSZ A PÁLYÁZATI ELJÁRÁS

### Részletes tájékoztató és az ingatlan bemutatása

1. A részletes pályázati kiírást, eljárást és az értékesítendő vagyonnal kapcsolatos információkat tartalmazó Részletes tájékoztatót a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) Ügyfélszolgálati Irodájában (1073. Budapest, Erzsébet körút 6.) lehet beszerezni, **2010. év január hónap 19. napjától 2009. február hónap 10. napjáig**, 9.00 és 12.00 óra között, titoktartási nyilatkozat aláírása és 50.000,-Ft + ÁFA, összesen: ~~60.000,-Ft~~ helyben történő megfizetése ellenében.

2. Az ingatlan **2010. év január hónap 28. napján és február hó 4. napján 10.00 órai** kezdettel kerül bemutatásra. Találkozás helye: Budapest, VII. kerület Dob. u. 29. szám ekt.

3. A Részletes tájékoztatót átvevők a Kiíróhoz **2010. év január hónap 28. napján és február hónap 4. napján 14.00-15.00 óra között** kérdéseket intézhetnek a Polgármesteri Hivatal épületében a II emelet 203. ajtószám alatt.

4.

a) Az ingatlan főbb jellemzői:

Pályázati hasznosítású terület nagysága: 297m<sup>2</sup>  
+ 270m<sup>2</sup> Pince

Hrsz: 34252

A terület fekvése: belváros (Budapest belvárosa, VII. kerület)

Tulajdonos: Erzsébetváros Önkormányzata

b) Az ingatlan környezete:

Mémlékkileg védett lakóház.

Pincéjében előadóhelyiség és raktár kerül kialakításra, alsó részén két lakás megmarad az emeleti szintjén lévő lakások megmaradnak.

Az ingatlan és homlokzata EU-s pályázati támogatásból és önkormányzati önerővel felújításra kerül, melyek belsőépítészeti munkákat csak kis mértékben tartalmaznak.

c) Az ingatlan közművekkel való ellátottsága:

Teljes, az ingatlan valamennyi közművel ellátott.

5. Hasznosítási cél:

- Olyan szolgáltató egység létrehozása, amelyben környezettudatos magatartásra nevelő központ, valamint kézműves és népi kismesterségek bemutatását szolgáló közösségi tér is helyet kap.

a) Alapkövetelmény:

Szervesen, koherensen illeszkedjen az Erzsébetvárosi Önkormányzat által megvalósítandó nyertes, KMOP-2007-5.2.2/B kulturális célú funkcióbővítő rehabilitációs, a „Kultúra utcája” elnevezésű pályázati projekthez.

b) Egyéb célok:

- a helyi közösségek környezetért felelős élevitelének elősegítése, a lakosság környezettel kapcsolatos ismereteinek bővítése, értékrendjének a fenntartható fejlődés szempontjainak megfelelő formálása és az életminőség javítását szolgáló magatartásforma kialakításához való hozzájárulás,
- a "környezeti polgárrá" nevelés, azaz a természeti, az épített, a társas társadalmi környezet fenntarthatósága érdekében szükséges ismeretek, magatartásminták, érzelmi, értelmi, esztétikai erkölcsi értékek és életviteli szokások tanítása,
- generációs és korosztályszerkesztés, nevelő, életmód-és magatartásformáló hatású képzések bonyolítása, ismeretek nyújtása,
- népi hagyományok, kis és kézműves-mesterségek megismertetése,
- találkozóhely megteremtése azoknak, akik a fenti célok megteremtéséért tevékenykednek Budapesten,
- 2 fő számára munkahelyteremtés (részmunkaidős is lehet),

c) A pályázatotó által preferált tevékenységek:

- a kulturális javak fogyasztására azok megismerésére, befogadására való orientálás,
- esélyegyenlőségi programok szervezése,
- pályakezdő kézművesek részére alkotóműhely kialakítása,
- az egészséges és kulturált életmód kialakítását segítő programok szervezése,
- gyermekfoglalkoztatók, játszóházak szervezése, melyeken keresztül számukra különböző mesterségek bemutatása, fogyatékkal élők által is megtanulható mesterségek bemutatása,
- szakmai találkozók megrendezése, pedagógusok továbbképzése,
- tanfolyamok, képzések, kézműves klubok, kiscsoportok szervezése,
- kapcsolattartás és közös környezettudatos nevelő programok szervezése és lebonyolítása a terület nevelési-oktatási intézményeivel,

6. A pályázó részére a pályázati feltételek pontosítása céljából a pályázati felhívásban foglaltakon túl is adható felvilágosítás, de csak olyan tartalommal, mely nem sérti a többi pályázó esélyeit és az ajánlatok értékeléséig az azok kezelésére vonatkozó eljárásokat.

#### **A pályázatok benyújtására jogosultak**

7. Ajánlattevő (pályázó) lehet: bármely belföldi vagy külföldi természetes és jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság. Ajánlatot csak a Részletes tájékoztatót átvevők nyújthatnak be. Együttes pályázati ajánlattétel céljából konzorcium hozható létre. A konzorciumban pályázóknak, a pályázati eljárásban egyetemlegesek a kötelezettségeik. Konzorcium esetén a Részletes tájékoztatót legalább egy tagnak kell kiváltani. Lehet pályázni úgy is, hogy a nyertes a szerződés eftt gazdasági társaságot hoz létre a projekt megvalósítására.

#### **A pályázatok benyújtásának határnapja**

8. Az ajánlatokat Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testület Polgármesteri Hivatalának az Ügyfélszolgálati Irodájában lehet benyújtani, **2010. év február hónap 11. napján 9.00-tól 12.00 óráig.**

#### **A pályázatok benyújtásával kapcsolatos követelmények**

9. Az ajánlatokat magyar nyelven kell benyújtani. Az ajánlathoz és az eljáráshoz kapcsolódó összes levelezést és egyéb anyagokat magyar nyelven kell írni. Az ajánlathoz benyújtott külföldi hivatal, hatóság, bank által kiadott okirat lehet idegen nyelvű is, amennyiben annak hiteles magyar nyelvű fordítását mellékelik. Kétség esetén a magyar nyelvű fordítás szövege az irányadó.

10. Az ajánlatokat cégjelzés nélküli, lezárt borítékban, legalább 5 példányban, külön-külön, összefűzött és folyamatosan sorszámozott lapokon kell benyújtani. Az egyes példányok első oldalán fel kell tüntetni, hogy hányas számú példány, valamint, hogy a pályázat az első (fed-) lapot is beleszámítva hány számozott oldalból áll.

11. A pályázatot tartalmazó borítékokon és az ajánlat első oldalán fel kell tüntetni a következő szöveget: „Pályázat: Budapest, VII. kerület Dob u.29. sz. alatti ingatlan pince – és földszinti része hasznosítójának kiválasztása.”

12. Az egyes példányok második és szükség szerint további oldalain iratjegyzéken kell felsorolni, hogy milyen tartalmú iratok csatolására került sor, továbbá a kezdő oldalszám megjelölésével fel kell tüntetni, hogy az adott iratok hányadik számozott oldalon található.

13. Az ajánlatnak legalább az eredetiként jelölt példányát minden oldalon eredeti, cégszerű aláírással - magánszemélyeknél eredeti aláírással - illetve a meghatalmazott eredeti aláírásával ellátva kell benyújtani.

14. A pályázó köteles megjelölni, hogy hányas számú példányt tekintti eredeti példánynak Ha az ajánlatok között eltérés van, úgy az eredetinek jelölt az irányadó.

#### **Az ajánlatot alkotó okmányok**

15. A pályázónak ajánlatában nyilatkoznia kell, hogy tudomásul veszi és elfogadja a jelen Kíírás II. és III. RÉSZ-ében rögzített kikötéseket, s hogy ezeket figyelembe véve – az általa tett ajánlat alapján – kívánja az ingatlant hasznosítani.

16. Minden ajánlati példánynak - legalább egy eredeti példányban - tartalmaznia kell a következő okmányokat is:

a) Jogi személy (jogi személyiség nélkül gazdasági társaság) pályázó esetén 30 napnál nem régebben kiállított hiteles cégkivonat.

b) Külföldi esetén a pályázó székhelye szerint illetékes - és az adott ország hatályos joga szerint a jogi személyek nyilvántartását vezető - hatóság, hivatal 30 napnál nem régebben kiállított hivatalos igazolás magyar nyelvű hiteles fordítása, amelyből megállapítható, legalább a pályázó személye, székhelye, alapítóje (törzskönyve) és az aláírásra jogosult személy/személyek neve, tisztsége.

c) Aláírási címpéldány és amennyiben az ajánlatot nem a pályázó aláírásra jogosult vezető tisztségviselője írja alá, úgy közokiratba foglalt meghatalmazás, amely azt tartalmazza, hogy az ajánlatot aláíró személy fel van hatalmazva arra, hogy az ajánlatot aláírja és ily módon az ajánlat a pályázóra nézve kötelező.

17. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó vezető tisztségviselőjéről származó azon nyilatkozat, amely szerint:

a) A pályázó nem áll végelszámolás alatt, nincs ellene indított cőd, illetve felszámolási eljárás folyamatban.

b) Nincs 12 hónapnál régebben lejárt adó, illeték, vám, társadalombiztosítási járulék, valamint elkülönített állami pénzalappal szemben fennálló tartozása.

### **Pályázatokra vonatkozó egyéb szabályok**

18. Az ajánlattevő nem igényelhet térítést a Kiírótól az ajánlata kidolgozásáért és a pályázaton való részvétel miatt, továbbá az ajánlattétellel kapcsolatosan más jogcímen sem terjeszthet elő követelést. A pályázat elkészítésével és a pályázaton való részvétellel kapcsolatos költségek az ajánlat érvényességéről, illetve a pályázat eredményességéről függetlenül az ajánlattevőre terhelik.

19. Az ajánlattevő az ajánlat benyújtásakor az ajánlatában közölt egyes adatoknak az elbírálás utáni nyilvánosságra hozatalát is megtilthatja. Az ajánlattevő a pályázat megnyerése esetére az ellenszolgáltatásnak és a teljesítési határidőnek a nyilvánosságra hozatalát nem tilthatja meg.

20. A pályázó a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő lejártáig visszavonhatja ajánlatát.

### **A pályázatok átvétele, biztosíték adása**

21. A pályázatok átvétele során az Átvevő az átvétel pontos időpontját (év, hónap, nap, óra, perc) rávezeti a pályázatot tartalmazó zárt borítékra, és a pályázat benyújtója számára egyúttal igazolja az átvétel tényét és időpontját. Az ajánlati dokumentumokat bírálati sorszámmal kell ellátni, amelyet az átvétel igazolásán is fel kell tüntetni.

A pályázaton való részvétel feltétele biztosíték (bánatpénz) adása, amelyet az Önkormányzat OTP Bank Zrt. által vezetett 11784009-15507008-06530000 számú letéti számlájára kell átutalással teljesíteni úgy, hogy annak az Önkormányzat számláján törtető jóváírása legkésőbb az ajánlat benyújtásának határnapján 12.00 óráig megtörténjen. A biztosíték összege 300.000.- Ft, azaz háromszázezer forint. A biztosíték átutalásán fel kell tüntetni a „Budapest VII. kerület Dob. u. 29. pályázati biztosíték” megjelölést és az átutalási bizonylat másolatát a pályázathoz kell mellékelni.

A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén, illeőleg, ha a szerződéskötés a kiíró oldalon felmerült okból hiúsul meg, továbbá a nem nyertes pályázónak a pályázatok elbírálása után – az alábbi kivételektől eltekintve – vissza kell adni.

Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati kiírás szerint a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha az ajánlattevő az ajánlati kööttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg. Ezt a rendelkezést megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a pályázó a benyújtásra nyitva álló határidő lejárta előtt vonta vissza ajánlatát.

### **Bontás**

22. Az ajánlatok felbontása nyilvánosan történik. Az ajánlatok felbontásnál jelenlévők köre nincs korlátozva. Az ajánlatok felbontásának ideje **2010. év február 11. napján 13.00 óra**. Helye: Polgármesteri Hivatal II. emelet 203. ajtó.

23. A felbontásakor ismertetésre kerül az ajánlattevők neve, székhelye (lakóhelye), az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek azonban nem hozhatók nyilvánosságra.

### **Hiánypótlás**

24. Ha a pályázó az ajánlatának lényegét nem érintő formai okok miatt érvénytelen ajánlatot nyújtott be a Kiíró felhívására pótolhatja a hiányokat, ha a pótlendő hiány az ajánlat lényegét nem érintő formai jellegű.

### **Érvénytelenség**

25. A pályázatok felbontását köveően kerül megállapításra, hogy mely ajánlatok érvénytelenek. Azok az ajánlattevők, akiknek a pályázatát érvénytelenítették, a pályázati eljárás további szakaszában nem vehetnek részt.

26. Érvénytelen az ajánlat, ha:

- a) olyan ajánlattevő nyújtotta be, amelyik (aki) nem jogosult részt venni a pályázaton,
- b) az ajánlatot a kiírásban meghatározott határidő után nyújtották be,
- c) az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- d) az ajánlati árat (az ingatlan belsőépítészeti kialakítására, belső felújítására fordítani tervezett, a pályázó által viselt költségeket) nem egyértelműen határozza meg,
- e) az ajánlattevő a pályázati biztosíték szolgáltatására vonatkozó előírásoknak nem tesz eleget.
- f) az ajánlatban rögzített ingatlanhasznosítást és üzemeltetést a használtbavételi engedély megszerzésétől számítva legalább 7 évig nem vállalja illetve az erről szóló nyilatkozata hiányzik.

27. Az érvénytelen ajánlatot úgy kell tekinteni, mintha az érintett pályázó nem tett volna ajánlatot. Az ajánlat érvénytelensége a pályázat érvényességét nem érinti. Az érvénytelenség csak úgy állapítható meg, ha az ajánlatot a Kiíró Önkormányzat Jegyzőjének bevonásával minősítették érvénytelennek.

### **A pályázatok elbírálása**

28. Az értékelés során a Kiíró felvilágosításokat kérhet a pályázókról annak érdekében, hogy a pályázatok értékelése, illetve összehasonlítása elvégezhető legyen. Az Értékelők a pályázatok összehasonlítását a pályázati kiírásban meghatározott szempontok és súlyozások alapján végzik. Az Értékelők kérdéseit és azokra adott válaszokat írásban kell rögzíteni. Ez nem eredményezheti a pályázati ajánlatban megfogalmazott feltételek megváltoztatását, csak azok értelmezését szolgálhatja.

29. Az ajánlatok elbírálását és a nyertes kiválasztását a Kiíró Önkormányzat Képviselő-testülete végzi. Az ajánlatok elbírálására és a nyertes kiválasztására a pályázat benyújtását követő 40 napon belül kerül sor.

### **Eredmény kihirdetése**

30. A pályázat eredményének kihirdetése nyilvánosan történik. A pályázat eredményének kihirdetésénél jelenlévők köre nincs korlátozva. A pályázat eredményének kihirdetése Polgármesteri Hivatal II. emelet 203. ajtó alatti helyiségben történik. A pályázat eredményének kihirdetésére a pályázat elbírálásától számított 3 munkanapon belül kerül sor. A Kiíró a kihirdetésre az ajánlattevőket meghívja. A döntésről a kihirdetését követő 5 munkanapon belül írásban értesítésre kerül valamennyi pályázó.

31. A Kiíró a pályázat eredményét a honlapján teszi közzé ([www.erezsebetvaros.hu](http://www.erezsebetvaros.hu)). A közzétételre legkésőbb a szerződés megkötését követő 15 munkanapon belül kerül sor.

### **A szerződés**

32. A nyertessel kötendő bérleti szerződés és feladatellátási megállapodás tartalma a közzétett pályázati feltételek, a nyertes ajánlata és a pályázatot elbíráló döntés alapján kerül meghatározásra. A nyertessel a kiíró az eredményhirdetést követő 30 munkanapon belül köt bérleti szerződést és feladatellátási megállapodást.

A bérleti szerződésben nem kizárólag, de különösen a következő feltételeket rögzítik a felek:

A bérlet időtartama: 10 + 5 év határozott időtartam

A bérleti díj mértéke: 4140.-Ft/nm/év + ÁFA, amely a tárgyévet megelőző évben bekövetkezett, a KSH által közzétett fogyasztói árindex növekedés mértékével, de legfeljebb 10%-kal a bérbeadó egyoldalú nyilatkozatával módosítható, a bérleti díjat az épületben elvégzett felújítást követően, a műszaki átadás-átvétel napjától kell megfizetni. A bérleti díj havonta esedékes.

A bérbeadó a bérleti jog ellenértékének megtérítéséről eltekint.

**Bérbeszámítás:** a bérb a bérleti díjba a biztosíték összegét, valamint az általa elvégzett, számlákkal igazolt felújítás költségét oly módon számíthatja be, hogy a bérbeszámítás a fizetendő bérleti díj 50%-át nem haladhatja meg. A felújítási költségek csak úgy számíthatók be, ha a bérb a felújítás műszaki tartalmát és várható költségét a bérbeadóval előzetesen egyeztetti, illetve megszerzi a bérbeadó tulajdonosi hozzájárulását, valamint a ténylegesen elvégzett felújítási munkákról számlamások benyújtásával elszámol.

**A bérlet tartalma:** a bérb az ingatlant elsősorban az 5. pontban rögzített célra használhatja, egyéb tevékenység csak az alaptevékenység célszerűkiegészítését szolgálhatja.

A bérbeadó rendkívüli felmondással akkor is megszüntetheti a bérleti jogviszonyt, ha a bérb a feladatellátási megállapodásban foglalt feltételeket nem teljesíti.

A belsőépítészeti felújítás megtervezésének és engedélyeztetésének költségeit a bérb viseli.

33. Ha a pályázatban az ajánlattevő közölte, hogy az ingatlanhasznosításra gazdasági társaságot kíván létrehozni, kötelezettséget kell vállalni arra, hogy az új társaság ugyanolyan feltételekkel köt szerződést, mint amilyen tartalommal a szerződés a nyertessel létrejött volna. Ha ezt a társaság nem teljesíti, a Kiíró azonnali hatályú felmondási jog illeti meg.

### **Kizárás a pályázatból**

34. Ha az ajánlattevő, vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a pályázó ajánlatát ki kell zárni.

35. A pályázati kiírásban vagy a Részletes tenderben és a Szabályzatban foglalt feltételek nem teljesítése, vagy nem megfelelő teljesítése, továbbá az adatszolgáltatási, illetve az ajánlattevő az eljárási rend alapján terhebb egyéb kötelezettség súlyos megszegése a pályázatból történő kizárást vonja maga után.

36. Kizárásra kerül, illetőleg nem vehet részt a pályázati eljárásban az a szervezet, akinek bármilyen köztartozása van, illetve állami alap felé elszámolási kötelezettségének nem tett eleget.

### **Egyéb eljárási kérdések**

37. Az ajánlattevőt valamennyi pályázattal kapcsolatos cselekménynél a törvényes képviselője vagy meghatalmazottja képviselheti, aki köteles közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal (meghatalmazással) igazolni képviselői jogosultságát, illetve ha nem teljeskörű, annak terjedelmét.

38. A pályázat szempontjából lényeges információt az érintettel levél, telefax, telex, távirat vagy e-mail útján kell közölni, melynek egy hivatalosan (cégszerűen) aláírt példányát 5 napon belül postai úton is el kell juttatni. A joghatással járó, vagy egyébként a pályázó érdekeit lényegesen érintő információkat a döntés meghozatalától számított 10 napon belül közölni kell.

39. A Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatot eredménytelennek minősítse és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést. A Kiíró a pályázatot az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig indokolás nélkül visszavonhatja.

40. A Pályázati tájékoztató szerint közlendő információk benyújtásáért a Pályázó felel. Hiányos, vagy nem kielégítő információk szolgáltatása a Pályázó kockázata és annak következménye a Pályázó ajánlatának érvénytelenné nyilvánítása és a további részvételtől történő kizárása lehet. A valóságnak nem megfelelő adatok szolgáltatása esetén a Pályázó kizárására kerül sor.

## **II. RÉSZ**

### **AZ AJÁNLATTAL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK**

41. A pályázó ajánlatának tartalma:

- A pályázó referenciái, szakmai ajánlásai, eddigi működésének rövid, szakmai beszámolója, különös tekintettel kulturális-piaci tevékenységére.
- A pályázó által folytatni kívánt tevékenységek megjelölése (részletes, minden feltételre kiterjedő terv /szakmai-működtetési koncepció, munka-és feladatterv – anyagi, tárgyi, infrastrukturális, humánerőforrás- feltételek, célszegmensek)
- A két státusz biztosításának módja (a munkavégzésre irányuló jogviszony feltételrendszere, munkakörök)
- A kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalás,
- A pályázó által vállalt belsőépítészeti beruházások összege, állagmegóvási, felújítási-fejlesztési kötelezettségvállalás.

42. A pályázónak az ajánlatban kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az ingatlant a területre érvényes szabályozási és a műemlékekre vonatkozó előírások betartásával hasznosítja.

### **Elbírálás szempontjai**

43. A nyertes kiválasztása az összességében legkedvezőbb ajánlat alapján történik.

A rangsoroláskor alkalmazott értékelési szempontok:

- a vállalt feladatok komplexitása, eredetisége,
- illeszkedés a „Kultúra utcája projekt” céljaihoz,
- üzleti terv megalapozottsága,
- a környezettudatos magatartásformák népszerűsítésének, népi hagyományok, kis és kézműves-mesterségek megismertetésének életközelsége,
- a vállalt 2 státusz munkakörére vonatkozó időtartam mértéke (4, 6, 8 órás foglalkoztatás)
- a vállalt és kínált szolgáltatói feladat- és tevékenységek spektruma, heterogenitása, minősége, tervezett színvonala azok fogyasztó-orientáltsága.

Azonos ajánlatok esetén a Kiíró figyelembe veszi az ajánlatot tevő által meghatározott kulturális fejlesztési célnak, az ingatlan hasznosításának az önkormányzati kulturális fejlesztési célokkal való összhangját.

44. A pályázó ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt. A pályázó ajánlatához a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig kötve van, kivéve, ha a Kiíró ezen időponton belül a pályázatot megnyert ajánlattevővel szerződést köt, vagy a pályázókkal írásban közli, hogy a pályázatot eredménytelennek minősíti. Abban az esetben, ha a nyertes pályázó a 32. pontban megjelölt határidőben nem köt szerződést, a Kiíró jogosult a 2. illetve további legjobb ajánlatot benyújtó pályázót nyertesként kihirdetni és vele – a közlésről számított ugyanilyen határidőben – szerződést kötni, feltéve, hogy a 2. illetve további ajánlatok érvényesek és a pályázati kiírásnak megfelelnek.

A Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést.

### **III. RÉSZ**

#### **AZ INGATLANRA VONATKOZÓ ADATOK ÉS A MEGKÖTENDŐ SZERZŐDÉSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK**

45. A kulturális célú használatra kínált ingatlan 34252 helyrajzi szám alatt van nyilvántartva. Az ingatlan tulajdoni lapját a részletes tájékoztató tartalmazza.

46. Az ingatlanra a Kiíró és a nyertes a pályázat eredményhirdetését követő 30 munkanapon belül bérleti szerződést és feladat-ellátási megállapodást köt.

#### **Szavatosság**

47. A Kiíró/Tulajdonos szavatol azért, hogy a nyertest az ingatlant érintő minden lényeges kérdéssel tájékoztatta, különösen, de nem kizárólag, amely az ingatlan tulajdoni helyzetét, a használati jogokat, a köznívvel való ellátottságot, illetve a beépítésre vonatkozó előírásokat érinti. A nyertes kijelenti, hogy a Kiírói tájékoztatást ellenőrizte, és azt teljes körűnek elfogadta.

48. A Kiíró – a részletes tájékoztatóban közölteken túlmenően - szavatolja az ingatlanok permentességét és teher-, valamint igénymentességét.

49. A Kiíró kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlant környezeti szennyezettség nem terheli, környezetvédelmi vizsgálat azonban nem történt.

#### **Egyéb rendelkezések**

50. A jogügylet létrehozásával kapcsolatos esetleges költségeket a nyertes fizeti meg.

51. A nyertes úgy nyilatkozik, hogy a szerződés megkötésének időpontjában nem áll csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás hatálya alatt, és nincs tudomása arról, hogy ilyen eljárást bárki vele szemben indított volna. A nyertes kötelezettséget vállal arra, ha a szerződés hatálya alatt a felsorolt eljárások bármelyike vele szemben megindulna vagy olyan cégeljárás kezdeményezésére kerülne sor, amely alapján a cég cégnyilvántartásból való törlése bekövetkezne, akkor erről a tényről a Kiírót haladéktalanul értesíti.

52. A Kiíró a szerződés megkötésére és aláírására jogosult. A nyertes képviselője kijelenti, hogy a rá vonatkozó társasági szabályok szerint bérleti szerződés és feladat-ellátási megállapodás

megkötésére és aláírására korlátozástól mentesen jogosult, illetőleg erre a szükséges felhatalmazással rendelkezik.

53. Az értesítéseket a felek szerződésben rögzített címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A munkaszüneti napon érkezett küldemények a következő munkanapon minősülnek kézbesítettnek. Az értesítés akkor számít kézbesítettnek, ha az átvétel – az értesítés módjától függetlenül – igazolt.

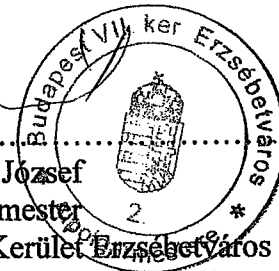
54. A felek kijelentik, hogy egymással szemben semmilyen adatot, körülményt vagy tényt a másik fél elől nem titkoltak el, illetve el nem hallgattak, amely a szerződéssel kapcsolatos kötelemények teljesítését és jogosultságok gyakorlását utóbb korlátozná vagy kizárná. Erre figyelemmel utóbb egyik szerződő fél sem hivatkozhat a szerződés érvénytelenségére tévedés vagy megtévesztés jogcímén.

55. A felek a szerződés teljesítésével kapcsolatos jogok gyakorlása, illetve kötelemények teljesítése során egymás érdekeinek és a tisztesség követelményeinek figyelembevételével kötelesek eljárni. A felek az esetleg felmerülő vitás kérdéseket egymással előszörban tárgyalások útján, megállapodással rendezik. Vállalják, hogy a szerződést érintő és tudomásukra jutó körülményekről egymást haladéktalanul tájékoztatják. Amennyiben a szerződés teljesítésével vagy értelmezésével összefüggésben a szerződő felek között utóbb vita alakulna ki, úgy a szerződő felek a jogvitát kötelesek előzetesen egyeztetni, és megkísérelni, hogy azt egyezséggel rendezzék. Az egyeztetést a másik félnél a jogvita alapjául szolgáló ok vagy körülmény tudomásra jutásától számított 8 napon belül írásban kell kérni. Az írásbeli megkeresés alapján a másik fél további 8 napon belül köteles az egyeztetésen részt venni. Az egyeztetésről annak eredményét is magába foglaló írásbeli jegyzőkönyvet kell készíteni. A felek kijelentik, hogy az egyeztetés megkísérlése előfeltétele annak, hogy a szerződéssel összefüggő esetleges igényüket bírósági úton érvényesítsék.

56. A nyertes tudomásul veszi, hogy Kiírónak/Tulajdonosnak a szerződés adatait az Áht 15/B. §-a alapján nyilvánosságra kell hoznia.

Budapest, 2010. január 18.

.....  
Gergely József  
alpolgármester  
Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros  
Önkormányzat, mint Kiíró képviselőjeként



**Tulajdoni lap:**

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/4016/2010

2010.01.15

BUDAPEST VII.KER.

terület 34252 helyrajzi szám

Szektor : 53

Térképszelvény : 3335

1070 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 29.

I. R É S Z

Az ingatlan adatai:	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
alrészlet adatok				
küvelési ág/kivett megnevezés/				

Kivett lakóház udvar	0	503	0.00
----------------------	---	-----	------

bejegyző határozat: 343488/2/2004/04.10.22  
Műemléki környezet

bejegyző határozat: 165037/1/2005/05.05.04  
Műemlék

bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11  
Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány  
rangsorában.

II. R É S Z

tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 290653/1/2002/02.11.08  
bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952./03.28./  
törlő határozat: 290653/1/2002/02.11.08  
jogcím: Államosítás 4/1952.tvr.  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - -

hányad: 0/0 törlő határozat: 290653/1/2002/02.11.08  
bejegyző határozat, érkezési idő: 15341/1974./06.18./  
törlő határozat: 290653/1/2002/02.11.08  
jogcím: -  
jogállás: kezelő  
név: VII.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT  
cím: 1071 BUDAPEST VII.KER. Damjanich utca 48.

tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 290653/1/2002/02.11.08  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. par. eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: VII.KER.ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapor

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Oldal: 2/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/4016/2010

2010.01.15

BUDAPEST VII.KER.

elterület 34252 helyrajzi szám

Szektor : 53

Térképszelvény : 3335

---

**Folytatás az előző lapról**

Az e-hiteles tulajdoni lap tartalma a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási adatbázisban található adatokkal. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**



2 számú, másolati példány

A pályázati anyag mellékletekkel együtt 16 oldalból áll.


**Pályázat: Budapest, VII. kerület Dob u. 29. sz.  
alatti ingatlan pince- és földszinti rész  
hasznosítójának kiválasztása**



**Pályázó: Sas Sándor**

## Iratjegyzék

1	A pályázat célja	3. oldal
2	A pályázó bemutatása	5. oldal
3	Az ajánlat részletezése	7. oldal
4	Nyilatkozat a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalásról	13. oldal
5	Nyilatkozat az üzemeltetésről és a vonatkozó szabályok betartásáról	14. oldal
6	Nyilatkozat gazdasági társaság létrehozásáról	15. oldal
7	Igazolás átutalási megbízás teljesítéséről	16. oldal

Sz. S. 

## 1 A pályázat célja

A pályázat célja: Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló, Budapest, VII. kerület Dob u. 29. sz. alatti ingatlanban található 297m<sup>2</sup> földszinti helyiség és 270m<sup>2</sup> pincerész hasznosítása, oly módon, hogy megfeleljen a kiíró által – a pályázati kiírásban – meghatározott feltételeknek.

Így elsősorban: egy olyan szolgáltató egység létrehozása, amelyben környezettudatos magatartásra nevelő központ, valamint kézműves és népi kismesterségek bemutatását szolgáló közösségi tér is helyet kap; továbbá szerves illeszkedés az Erzsébetváros Önkormányzata által megvalósítandó „Kultúra utcája” projekthez.

A jelen pályázatban vázolt hasznosítás során megvalósul

- a helyi közösségek környezetért felelős életvitelének elősegítése, a lakosság környezettel kapcsolatos ismereteinek bővítése, értékrendjének a fenntartható fejlődés szempontjainak megfelelő formálása és az életminőség javítását szolgáló magatartásforma kialakításához való hozzájárulás,
- a "környezeti polgárrá" nevelés, azaz a természeti, az épített, a társas társadalmi környezet fenntarthatósága érdekében szükséges ismeretek, magatartásminták, érzelmi, értelmi, esztétikai erkölcsi értékek és életviteli szokások tanítása,
- generációs és korosztályspezifikus, nevelő, életmód-és magatartásformáló hatású képzések bonyolítása, ismeretek nyújtása,
- népi hagyományok, kis és kézműves-mesterségek megismertetése,
- találkozóhely megteremtése azoknak, akik a fenti célok megteremtéséért tevékenykednek Budapesten,
- 3 fő számára munkahelyteremtés (részmunkaidősök 3x6 óra).

A pályázó törekszik továbbá:

- a kulturális javak fogyasztásának elősegítésére, azok megismertetésére, befogadására való orientálásra,
- esélyegyenlőségi programok szervezésére,
- pályakezdő kézművesek részére alkotóműhely kialakítására,
- az egészséges és kulturált életmód kialakítását segítő programok szervezésére,
- gyermekfoglalkoztatók, játszóházak szervezésére, melyeken keresztül számukra különböző mesterségek bemutatására kerül sor,
- fogyatékkal élők által is megtanulható mesterségek bemutatására,
- szakmai találkozók megrendezésére, pedagógusok továbbképzésére,
- tanfolyamok, képzések, kézműves klubok, kiscsoportok szervezésére,

Sud Luk

- kapcsolattartás és közös környezettudatos nevelő programok szervezésére és lebonyolítására a kerület nevelési-oktatási intézményeivel,

A fentiekre tekintettel a pályázat tartalmazza:

- a pályázó bemutatását (eddig életútját, különös tekintettel kulturális-piaci tevékenységére, személyes motivációit)
- a folytatni kívánt tevékenységet (részletes koncepciót, a munka- és feladatterv anyagi, tárgyi, infrastrukturális, humán erőforrás feltételeit, a célszegmenseket),
- A négy státusz biztosításának módját
- a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalást,

Sad 21h

## 2 A pályázó bemutatása

**Sas Sándor**

sportoló, vállalkozó

Született: Sepsiszentgyörgy, 1981. február 9.

9 hónapos korában – egy rossz időben beadott Szabin-csepp következményeként – alsó végtagjai lebénultak.

1990-ben települ át édesanyjával Budapestre. Már itt érettségizik 2000-ben.

9 éves korától aktívan sportol. Több sportágban (minden olyanban, amelyben kerekesszékekkel olimpiai versenyt rendeznek: tenisz, kosárlabda, úszás, maratón), eléri a válogatott szintet.

Fekve-nyomásban tizenötszörös magyar bajnok, ötször ért el európai dobogós helyezést, a világranglistán megszerezte a negyedik helyet. Az athéni Paralimpián 9. helyen, a pekingin a 7. helyen végzett. Jelenleg készül a londoni megmérettetésre.

Vállalkozóként az építőiparban kezdett dolgozni. Az itt eltöltött három év során részt vett a Művészetek Palotája, a Nemzeti Színház, a szentendrei Skanzen, a Bazilika külső burkolat munkálatainak elvégzésében.

Jelenleg két élelmiszerboltot üzemeltet a VII. (Marek J. u.) és a VIII. (Orczy út) kerületben. Csepelen egy non-stop gumiszervizt vezet.

Élelmiszer üzletek éves forgalma kb. 35 millió forint.

Bejelentett alkalmazottak száma: 4 fő

A fentiekén túl énekléssel is foglalkozik, rendszeres résztvevője különféle jótékony célú rendezvényeknek. (Aréna-segélykoncert, dévai árvák számára Komárom - Arad fesztivál), 2009 májusában könnyűzenei CD-t adott ki „Így élek én” címmel.

Szívesen vállal részvételt számára rokonszenves kezdeményezésekben. („Világbéke-menet” tagság, esélyegyenlőségi rendezvényeken, sportrendezvényeken való fellépés)

Sas S. V.

A legfontosabb: 2009. április 11-én megszületett kisfia.

Kötődése Erzsébetvároshoz:

15 éve (14 éves korától) az Erzsébetvárosi Sportegyesület igazolt versenyzője.

2009-ben elnyeri az „Erzsébetváros Sportjáért” kitüntető címet.

Sz. S. K.

### 3 Az ajánlat részletezése

#### 3.1 Miért pályázom?

Régóta foglalkoztat a gondolat, hogy mindazokat a tevékenységeket, amelyeket életem során végeztem, miként lehetne egy vállalkozásba, egyetlen ügybe összefogni. Hogy mindazokat a számomra fontos embereket, akikkel kapcsolatba kerültem, hogyan lehetne összehozni. Hogy azt a fajta életfelfogást, amelyet magaménak vallok, miként lehetne szélesebb közönségnek is bemutatni.

Szóval, szerettem volna egy *igazi* helyet.

Egy helyet, amely – eddigi vállalkozásaimhoz hasonlóan – eltartja magát, nyereségesen működtethető, de túlmutat ezen, cél elsősorban nem a haszontermelés. Egy helyet, amely szellemiségében az egymásra figyelésről szól, ideértve a környezetünkre való figyelmet is. Egy helyet, amelyben teret kapnak az egészséges életmódhoz kapcsolódó foglalkozások és termékek.

Nem nagy, grandiózus vállalkozás képe fogalmazódott meg bennem, hanem egy olyan helyé, amelyik fontos, illetve fontossá tehető.

#### 3.2 Miként kapcsolódnak elképzeléseim a pályázat céljához?

Az egészséges életmód propagálása (amely sportolói mivoltomból következik), különböző foglalkozások szervezése (amely nekünk fogyatékkal élőknek különösen fontos), társítható a környezettudatos magatartásra neveléssel, illetve a kézműves és népi kismesterségek bemutatásával. Igaz, ez komplexebb szolgáltatást jelent, de megítélésem szerint ez mind a helynek, mind a „Kultúra Utcája” projektnek előnyére válik.

A Részletes pályázati tájékoztató birtokában további kapcsolódási pontokra leltem a kiíró és a saját elképzeléseim között.

Az 5. pont b) bekezdésének egyik kitétele így hangzik: „találkozóhely megteremtése azoknak, akik a fenti célok megteremtéséért tevékenykednek Budapesten”, ez pedig teljességgel egybevágh azzal, amit létre szeretnék hozni.

A c) bekezdés pedig tartalmazza, hogy a pályázató által preferált tevékenység a „gyermekfoglalkoztatók, játszóházak szervezése, melyeken keresztül számukra különböző mesterségek bemutatása, fogyatékkal élők által is megtanulható mesterségek bemutatása”. Gondolom nem szükséges részletezni, hogy e feltétel mennyiben felel meg céljaimnak, eddigi életutamnak.



### 3.3 Hogyan szolgálja pályázatom a Kultúra utcája projektet?

A projekt – a jelenleg tudható ismeretek szerint – egy olyan funkcióbővítő rehabilitáció, amelynek keretében megújul a Kazinczy utca Wesselényi és Dob utca közti szakasza. Az itt található és létrejövő intézmények – egyetem, múzeum, zsinagóga, új kulturális központ a Kazinczy 21. alatt – mindegyikének meg van (illetve meg lesz) a saját közönsége. Ezek részben átfedik egymást. Amennyiben pályázatom megvalósul, úgy újabb célcsoportokat lehet megnyerni a „Kultúra Utcájának.”

### 3.4 A hely profilja, a szolgáltatások jellege

Célom, egy olyan „esély” klub létrehozása, amelyben a sokrétű, változatos programokon keresztül mindenki kielégítheti a saját – alább részletezendő – rétegigényeit, míg a folyamatosan nyitva tartó, működő találkozóhelyen keresztül kapcsolatba léphet másokkal, megoszthatja tapasztalatait és megismerheti mások elképzeléseit, miközben színvonalas szórakozásra is lehetőség nyílik.

A vállalkozásnak tehát, több együttes célnak kell megfelelnie. Egyrészt otthont kell adnia egy pezsgő klubéletnek, másfelől lehetőséget biztosítani különféle rendezvénynek, és készen kell állnia arra, hogy saját maga szervezzon foglalkozásokat. Mindezt úgy, hogy ne tűnjön el egységes arculata, sajátos profilja.

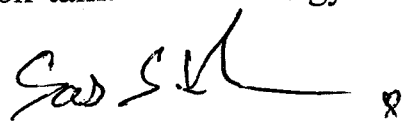
Azt szeretném, ha a hely azt sugallná, hogy lehet teljes életet élni, ha odafigyelünk egymásra és a környezetünkre.

#### 3.4.1 A találkozóhely

A fenti célok érdekében a felsőszinten egy ökoteázó-kávézó kerülne kialakításra. A választékban folyamatosan szerepelnének biotermékek, egészséges táplálékok, szendvicsek.

Itt kapna helyet egy reklámfal, amelyen a városban zajló – környezetvédelmi, esélyegyenlőségi – programokról tájékoztatja a betérőket. Folyóíratsarok kialakítását is tervezem, ahol profilunkhoz kapcsolódó szakirodalomhoz, réteglapokhoz hozzá lehet jutni. Ma már szinte kötelező szolgáltatás az ingyenes WIFI-hozzáférés, és természetesen ezt én is biztosítani kívánom.

Az egész vállalkozás a fokozatosság jegyében indulna be, kezdő közönségként tehát meglévő szervezeti, közéleti kapcsolataimra kívánok támaszkodni. Nagy



előnynek tartom, hogy már az induláskor számíthatok érdeklődőkre, hiszen azoknak a csoportoknak, amelyekkel kapcsolatban állok, és amelyeket a rólam szóló résznél említettem, nincsen önálló tere Budapesten.

Mivel céljaim között szerepel a pozitív példák fölmutatása is, szeretném, ha sportolótársaim gyakran megfordulnának itt, és lehetne velük – fogyatékkal élőkkel, és épekkel egyaránt – találkozni. Hogy ez megvalósulhasson szükség van a sportolók rendszeres találkozási alkalmainak megszervezésére, és ha ezt sikerülne úgy megvalósítani, hogy alkalmanként egyszerre lehet kötetlen eszmecserét folytatni paralimpikonnal és fogyatéék nélkül élővel, úgy annak a magam által támasztott elvárásnak is sikerült megfelelni, hogy közelítsem az „épek” és a fogyatékkal élők világát egymáshoz.

A találkozóhelyet többek közt az alsórészen szervezett foglalkozások produktumaival dekorálnánk, így az kiállítótérként is funkcionálna. Itt említem meg, hogy ezen kívül kiállítások szervezését is vállalom, 3 havi rendszerességgel mutatnánk be hátrányos helyzetű művészek alkotásait, illetve a „zöld gondolathoz” kapcsolódó kiállításokat.

Mind a két szinten kulturális programok, zenés és irodalmi események lebonyolítására van lehetőség. E célból mind az alsó mind a felső szintet használni szeretném.

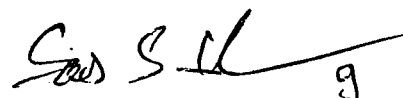
### 3.4.2 Rendezvényhelyszín és foglalkoztató ház

Az alsószint adna helyt a különféle programoknak foglalkozásoknak. Terveim szerint az alábbi szakmai és közösségi funkcióknak biztosítok helyet:

- civil szervezetek összejeveteleinek, fórumoknak,
- esélyegyenlőségi fórumoknak,
- karitatív rendezvényeknek,
- állandó és időszakos kiállításoknak,
- alkotóköröknek,
- ismeretterjesztő előadásoknak és kiállításoknak a környezettudatos gondolkodásra való nevelés jegyében,
- gyermekprogramoknak, játszóházaknak, vetélkedőknek az előbbi tematika szerint
- szakmai és tudományos előadásoknak,
- kötött és kötetlen formájú oktatásnak,

A fenti funkciókat különböző konkrét tevékenységi formákkal lehet ellátni. Ezek közül néhányat példálózó jelleggel kiemelnek:

- környezetvédelmi egyesületek számára rendszeres egyeztetési fórum megteremtése,
- havonta - kéthetente egynek bemutatkozási lehetőség biztosítása,
- ökotúrák szervezése, különös tekintettel a fogyatékkal élők utazási



- programjainak megszervezésére (klub tagság/kedvezmények)
- rendszeres előadások, képzések a mindennapi környezetvédelem tárgykörében,
  - A kerületi oktatási nevelési intézmények számára gyakorlati bemutatóval egybekötött, tájékoztatók tartása,
  - drogprevenciós előadások szervezése,
  - A fogyatékkal élők szervezetei rendszeres eseményeinek befogadása (Pl. Paralimpiai közgyűlés szervezése)
  - kézműves foglalkozások szervezése, ennek keretében hagyományörző bemutatók tartása,
  - kézműves termékeknek kirakodóvásár tartása,
  - a kézműves foglalkozásba a fogyatékkal élők és a fogyatékkal élők szervezeteinek bekapcsolása,
  - helyszín biztosítása tanfolyamok, tréningek számára (Pl. mozgássérülteknek gépjárművezető-oktatás),
  - Rendszeres foglalkozások a „Művészetek terápiás hatásai....” címmel (zene, mozgás, képzőművészet)
  - Önsegítő csoportok szervezése – szülő csoport, önismereti csoportok indítása (kül. terápiás módszerek alkalmazása (fókuszban a fogyatékkal élő családtag közvetlen környezete – a család struktúrájának megváltozása – önsegítő csoportok létrehozásának fontossága)
  - „Népek – zenéje” – programok / heti rendszerességgel (Pl.: görög, bolgár, szerb zenekarok – magyarországi kisebbségek zenei közreműködőivel való kapcsolatfelvétel)

### 3.5 Személyzet

A hely üzemeltetéséhez legalább három munkatárs (pultos, felszolgáló) szükséges. Napközben elegendő egyszerre egy, de késő délutántól, illetve rendezvéynapokon egyszerre kettőnek (néha ennél is többnek velem együtt) kell munkában állnia.

Az üzletvezetői teendőket magam látnám el, de a későbbiekben szükség lehet önálló programszervező alkalmazására.

### 3.6 Az árképzési technika

Az árak kialakításánál a vendéglátásban megszokott háromtényezős nettó árképzést alkalmazom. Eszerint: nettó eladási ár = beszerzési ár + költség fedezeti hányad + eredmény fedezeti hányad. A megadott árak, terveim szerint, évente egyszer, a KSH inflációs jelentése, az alapanyagárak változása, a

 10

szállítási költségek módosulásnak, a működési költségeket meghatározó energiaárak változásának figyelembe vételével, változnának meg.

### 3.7 Marketing

A hely mérete nem indokolja önálló, nagyszabású marketingkampány indítását. Ráadásul, mivel egyszerre több intézmény, vállalkozás kezdi meg működését, illetve kezd újult erővel működni, nem szerencsés egymástól teljesen független reklámkampányokba kezdeni.

Elsőként egyeztetni szeretnénk a „Kultúra Utcája” projekt többi résztvevőjével, annak érdekében, hogy az egész kezdeményezést lehessen városszerte „eladni”. Egy közös akcióhoz klubunk is hozzájárulna.

Természetesen ettől függetlenül azért szükség van az általam fent megjelölt célcsoportok elérésére. Elsősorban a meglévő csatornák kihasználásában hiszek. Abban, hogy azon szervezetek, személyek amelyekkel, illetve akikkel kapcsolatban állok, viszik hírét a helynek.

A későbbiekben is arra törekszem, hogy barátaim, partnereim, akik itt megjelennek, programot szerveznek, legyenek a főreklámhordozók. A kommunikációnak elsősorban róluk kell szólnia, s csak másodsorban a színterről, ahol megfordultak. E diszkrét reklám sokkal többet hoz a helynek is.

Partnereimen keresztül igyekszem majd elérni az országos és regionális média tematikus műsorait. Azokat az orgánusokat, amelyek esélyegyenlőségi, környezetvédelmi, nemzetiségi kérdéseknek helyet adnak. Tapasztalataim szerint jó ügyek, színvonalas programok esetén könnyű velük megtalálni a közös nevezőt.

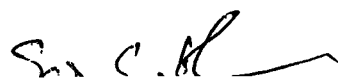
Ezt kiegészítendő fordulnék csak a szokványos hirdetési lehetőségekhez, így:

- szórólapok gyártásához és terjesztéséhez,
- különféle programújságokban (pl. Pesti Est) hirdetések feladásához.

Végül, kiemelt figyelmet fordítok arra, hogy a helyi médiumok (Erzsébetváros újság, Erzsébetvárosi Televízió) rendszeres tájékoztatást kapjanak programjainkról.

### 3.8 Beruházás

Az ingatlan adottságai jók, az épület külső felújítása, és a helyiség kialakítása a „Kultúra Utcája” projekt keretében megtörténik. Belsőépítészeti munkákat



azonban csak kis mértékben valósítanak meg, ezért a pályázatom csak az erre vonatkozó elképzelésekre térhet ki.

Előreláthatólag plusz világítótestek, két kiszolgálópult, dobogó, beépített polcok beépítésére van szükség, továbbá székek, asztalok, konyhai felszerelések, hűtőgépek, projektor elhelyezésre. Előzetes kalkulációm szerint mintegy 8 *millió forint* értékben.

Értelemszerűen az állagmegóvás, fejlesztés-felújítás évente jelentkező költségeit a működtető társaság viseli, erre a jelen pályázatban kötelezettséget vállalom.

### Üzleti Terv

Személyes kapcsolataimmal 7-éve aktívan részt veszek a kereskedelem világában az összes olyan nagy cégek gastro és vendéglátó ital gyárak lerakatókkal üzleti kapcsolatban állok.

Belső építészeti berendezések helyiségek kialakítása előzetes egyeztetés alapján 6-8 millió Ft.

3-fő fő állásban bruttó 3x 120000ft /fő /hó kifizetése terhekkel.

Helység üzemeltetésének bérlet, rezsi/hó 450-550-ezer Ft

Napi forgalomban 50.000-100.000 ezer forgalomra számítok (fogyasztás, esetleges belépők), amely nyeresége 25-30% a havi költségek levonása után.

Ezzel a számítással adófizetések után (Áfa, nyereségadó) tőkebefektetés kamatokkal 3-6 éven belül visszatérülhet.

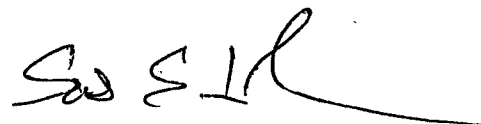
Munkanév: XXII. Század Klub



#### 4 Nyilatkozat a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalásról

A részletes tájékoztató 15. pontja szerint nyilatkozom, hogy tudomásul veszem és elfogadom a Kiírás II. és III. Részében rögzített kikötéseket, s hogy ezeket figyelembe véve – ajánlatom alapján – kívánom az ingatlant hasznosítani.

Budapest, 2010. február 11.



Sas Sándor

TANU: Kerekes László

1037. Bp. Gyöngyösi u. 58. T/2

TANU:

Szász László

1211: Bp. Dunadűlő 5/A



5 **Nyilatkozat az üzemeltetésről és a vonatkozó szabályok betartásáról**

A részletes tájékoztató 26. pontjának f) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy az ajánlatban rögzített ingatlanhasznosítást és üzemeltetést a hasznáلتbavételi engedély megszerzésétől számítva legalább 7 évig vállalom.

A részletes tájékoztató 42. pontja szerint kötelezettséget válllok arra, hogy az ingatlant a területre érvényes szabályozási és a műemlékekre vonatkozó előírások betartásával hasznosítom.

Budapest, 2010. február 11.



Sas Sándor

ANU: Szekeres László

1037. Bp. Grossszecskvár u. 58. 1/2

ANU: Szűcs László

111 Bp: Dunadűlő 5/a



## 6 Nyilatkozat gazdasági társaság létrehozásáról

A részletes tájékoztató 33. pontja szerint nyilatkozom, hogy az ingatlanhasznosításra gazdasági társaságot kívánok létrehozni, és kötelezettséget vállalok, hogy az új társaság ugyanolyan feltételekkel köt szerződést, mint amilyen tartalommal a szerződés a nyertessel létrejött volna.

Budapest, 2010. február 11.



Sas Sándor

ANCA: Kőrösi László

1037. Bp. Gyöngyösi u. 58. 112

ANCA = Szűcs László

11 Bp Dunadűlő 5/a

OTP BANK NYRT.

Visszaigazolás forint átutalási megbízásról

Számlaszám:  
Számlanév:

11773140-12433799  
SAS SÁNDOR LATM

Kedvezményezett számla:  
Kedvezményezett számla neve:

11784009-15507008-06530000  
VII.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

Összeg:

\*\*\*300.000 HUF

Jogcím:

000 EGYÉB

Teljesítés dátuma:

2010.02.10.

Közlemény:

BP.VII.KER DOB UTCA 29.  
PÁLYÁZATI BIZTOSÍTÉK

Fiók száma:

1401

Ügyletszám:

4882

Dátum / idő:

2010.02.10. / 15:29

.....  
Ügyintéző 1401204

SAS SLR

### 3.számú melléklet

A műemlék épület a megújuló belvárosi negyed patinás eleme, a felújítás célja, hogy az épület belső terei és külső homlokzata elnyerje a hozzá méltó állapotát. A felújítás a tetőszerkezet, a külső nyílászárók, a külső-belső homlokzatok, a földszinti belső terek és a pince részleges felújítására és a Környezettudatos központ akadálymentesítésére irányul.

Az engedélyezési és kiviteli tervek szerint a meglévő földszinti lakások helyett kereskedelmi, szolgáltató funkciójú terek alakulnak ki. A program részét képezi a 138,0 m<sup>2</sup> alapterületű környezettudatos multifunkcionális központ kialakítása. A központhoz tartozik a meglévő három pincerészből kettő, (összesen 127 m<sup>2</sup>) melyeket össze kell nyitni és fel kell újítani – olyan módon, hogy az raktározás és esetenként előadó céljára is alkalmas legyen.

A kialakítandó üzlet Környezettudatos központ és kávézó. Helyiségeinél a meglévő válaszfalak burkolatok aljzatok elbontásra kerülnek és az engedélyezési illetve a kiviteli tervek szerinti kialakítás kerül megvalósításra. Az oldalfalak és mennyezet vakolatot szükség szerint leverik és új vakolattal javítják. Az új válaszfalak: 10 és 15 cm-es YTONG válaszfal, 15 cm-es szerelt gipszkarton fal, ill. a kávézóban az illemhely előterének vizuális védelme érdekében 2,00 m-es magasságig falazott nyers felületű kisméretű téglafalazat.

Az újonnan kialakított vizesblokkok WC elválasztó falai, szeméremfala valamint zuhany elválasztó fala Formica szerelt fal, grafit-szürke színben. A szerelvények eloxált alumíniumból készülnek. Közvetlenül a bejárati ajtó mögött található, annak nyitott állapotában használható. Az F-029 jelű fogyasztótérből acél pincelejáró lépcső készül, melyet a jelenleg meglévő pincelépcső helyére kerül elhelyezésre. A helyiségek burkolatait a 3. számú melléklet részét képező alaprajzok tartalmazzák.

Az épület külső homlokzata az eredetivel közel azonos színre festett vakolt - simított kialakítású – kváderezett, gipsz stukkókkal, párkányokkal kiegészítve. A felújítás során a sérült, meglazult vakolat leverésre kerül, a hiányos stukkó díszek pótlásra kiegészítésre kerülnek. A vakolatjavítás után világos mészkő színűre javasolt a külső homlokzat színezése, Herling Zsuzsanna restaurátor javaslata alapján. A belső homlokzaton lévő elektromos vezetékeket be kell vésni a falba. A homlokzat színezése előtt színmintát kell felfesteni az adott falfelületre, amit a KÖH képviselőjével jóvá kell hagyatni. A homlokzati nyílászárók részben cserére szorulnak, itt a meglévővel azonos fa ablakok illetve az épület jellegéhez illő új bejárati ajtók lesznek elhelyezve. A megmaradó ablakokat felújítják.

Az épület, illetve a bérleti szerződés tárgyát képező helyiségek bérbeadó által elvégzendő felújítása 2011. május 31-ig megtörténik.

### HELYISÉG LISTA

PINCE			
JEL	NÉV	BURKOLAT	TERÜLET
P-001	II. Pince - 1. helyiség	Simított beton	34,43
P-002	II. Pince - 2. helyiség	Simított beton	59,27
P-003	II. Pince - 3. helyiség	Simított beton	17,13
P-004	II. Pince - 4. helyiség	Simított beton	15,93
Összesen			126,76



FÖLDSZINT			
JEL	NÉV	BURKOLAT	TERÜLET
F-003	Közlekedő	kerámia	3,94
F-004	WC	kerámia	3,61
F-005	WC	kerámia	3,21
F-006	Akadálymentes WC	cs.m. kerámia	5,40
F-007	Raktár	kerámia	4,61
F-008	WC	kerámia	1,27
F-009	Öltöző	kerámia	2,41
F-010	Zuhanyzó	kerámia	2,68
F-011	Raktár	cs.m. kerámia	9,08
F-027	Pult	PVC	9,49
F-028	Podeszt	szőnyegpadló	4,38
F-029	Fogyasztótér	kőburkolat	58,52
F-030	Fogyasztótér (dohányzó)	kőburkolat	25,07
F-031	WC	kerámia	1,08
F-032	Előtér	kerámia	1,08
F-033	Eladótér	kőburkolat	19,55
F-034	Raktár	kerámia	4,37
<b>Összesen</b>			<b>138,04</b>