A Hamvas Béla Pest Megyei Könyvtár
székhelye: 2000 Szentendre, Pátriárka utca 7.
törzsszáma: 44 01 83

és a

Szentendrei Kulturális Központ Nonprofit Kft.
székhelye: 2000 Szentendre, Dunakorzó utca 18.
cégjegyzékszáma: 13-09-131573

(a továbbiakban: Kiírók)

pályázatot írnak ki

a közös használatukban lévő, 2000 Szentendre, Pátriárka utca 7. szám alatti ingatlan területén kávézó kialakítására és hasznosítására, helyiségbérleti szerződés keretei között.

1. **A pályázat tárgya, az érintett ingatlan meghatározása**

Szentendrei 2260 hrsz-ú, 2000 Szentendre, Pátriárka utca 7. szám alatt található Hamvas Béla Pest Megyei Könyvtár (a továbbiakban: ingatlan) Szentendre Város Önkormányzat (2000 Szentendre, Városház tér 3.) tulajdonában és a Kiírók használatában áll. A megpályázandó helyiség az ingatlan előcsarnokában kialakítandó, maximum 15 m^2 alapterületű árusító pult és előkészítő helyiség, és egy maximum 15 m^2 alapterületű raktár (együttesen a továbbiakban: PMK kávézó). A megkötendő helyiségbérleti szerződés közvetlenül az épület előtt található terasz kávézó célú használatára is kiterjed.

2. **A PMK kávézó kialakítása**

Előzetes felmérés alapján az előcsarnok stílusának megfelelő kávézó kialakítása a hozzá tartozó kiszolgálóhelyiséggel és raktárral, első sorban a jelenlegi ruhatár (átalakítás után 15 m^2) és jelenleg folyóiratraktár (átalakítás után kb. 15 m^2) átalakításával.
Vízvételi lehetőség kiépítése az aljzatburkolat felbontása nélkül.

A bérlő beruházása a beépítéssel az épület tulajdonosának (Szentendre Város Önkormányzat) tulajdonába kerül, vagyis a kialakítással a bérlő nem szerez tulajdonjogot a PMK kávézóban.

A bérlőnek bérbeszámítás útján van lehetősége a beruházás költségének érvényesítésére. A bérleti szerződés tartalmazza a bérbeszámítási megállapodást is, amelyben fel kell tüntetni a bérlő által végzendő munkálatok körét és azok várható költségeit. A bérbeszámításra a bérlő által benyújtott és a Kiírók által jóváhagyott költségvetés szerint, igazolt számla alapján kerülhet sor. Bérbeszámítás a beruházás befejezését és a számlák jóváhagyását követően felmerült költségekre már nem érvényesíthető.

A bérleti szerződés megkötésétől, vagyis a bérleti jogviszony kezdetétől számítva az építés, felújítás volumenétől és jellegétől függően a beruházásra tekintettel bérlő legfeljebb 6 (hat) hónap bérleti díjmentességben részesülhet.

A bérbeszámítással érvényesíthető költségek maximális összege 6.500.000,- Ft+Áfa.

A bérleti szerződésben a Kiíró a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (Ptk.) foglaltak szerint késedelmes, hibás vagy meghiúsult teljesítés esetén a szerződésben kikötött kötbérigénnyel élhet.

A pályázat benyújtása előtt pályázók kötelesek kialakítási vázlatot és alaprajzot készíteni, amelyet kötelesek Kiírókkal, Szentendre Város Önkormányzat Vagyongazdálkodási Irodájával és a Főépítészi Irodával egyeztetni. A pályázatban az egyeztetett kialakítási vázlat szerepeltethető, a megvalósítás tervezett költségvetésével és ütemezésével (a továbbiakban: Beruházási koncepció).

3. Bemutatkozás

A Beruházási koncepció mellett a pályázónak Üzemeltetési koncepciót kell benyújtani, amelyben ismerteti az eddigi – hasonló tevékenységi körben folytatott – referenciáit, üzleti elképzelését és a PMK kávézóban végezni kívánt tevékenységét. Pályázat benyújtható hasonló tevékenységi körre vonatkozó referencia hiányában is, ebben az esetben pályázó tudomásul veszi, hogy az értékelésnél ez 10%-os hátrányt jelent.

4. Az együttműködés és az üzemeltetés alapvető keretei, feltételei

A nyertes kötelezettsége az ingatlanban kialakításra kerülő PMK kávézó üzemeltetése.

A PMK kávézó üzemeltetése nem kizárólagos használati forma azzal a feltétellel, hogy a Kiírók saját szakmai programjai, rendezvényei elsőbbséget élveznek a használat során. A Kiírók által elvárt, a könyvtár nyitvatartási ideje alatt (heti minimum 44 óra) és a színházteremben zajló rendezvények ideje alatt a kávézó üzemeljen.

A PMK kávézóban folytatandó tevékenységet csak a szükséges hatósági és egyéb engedélyek birtokában lehet megkezdeni, amelyek beszerzése a nyertes pályázó feladata.

A nyertes pályázó a helyiségbérleti szerződés aláírását követően köteles a kávézó kialakítására vonatkozó munkát 2 (két) hónapon belül megkezdeni és a megkezdéstől számított 6 (hat) hónapon belül befejezni, figyelemmel arra, hogy a szerződéskötéstől számítva csak legfeljebb 6 (hat) hónapig mentesül bérleti díj fizetési kötelezettség alól.

A nyertes pályázó a kávézó üzemeltetését köteles a helyiségbérleti szerződés aláírását követő 8 (nyolc) hónapon belül megkezdeni.

A nyertes pályázó által folytatni kívánt tevékenységhez a feltételeket a Kiírók nem biztosítják, annak költségei a nyertes pályázót terhelik.

A helyiségbérleti szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a Kiírók részére történő visszaadáskor a PMK kávézót a nyertes pályázó kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni azzal, hogy elhelyezés, cserehelyiség biztosítására nem jogosult.

5. A bérleti időszak meghatározása

Nyertes pályázóval a Kiírók 3 (három) éves határozott időtartamú helyiségbérleti szerződést kötnek, amely egy alkalommal, Szentendre Város Önkormányzatának a vagyonhasznosításra vonatkozó mindenkori hatályos önkormányzati rendelete szerinti döntési jogkör gyakorló jóváhagyása estén 2 (két) évvel meghosszabbítható.

6. Szerződéskötés

A helyiségbérleti szerződés megkötésére előreláthatólag a pályázati eljárás eredményéről szóló tájékoztatástól számított 30 napon belül kerül sor.

7. A pályázóval kapcsolatos feltételek

A pályázat nyilvános, azon minden természetes vagy jogi személy, egyéni vállalkozó részt vehet, ha a pályázati felhívásban foglalt feltételeknek megfelel.

Kiírók a helyiségbérleti szerződést az érvényes pályázatot benyújtó és nyertesnek kihirdetett természetes vagy jogi személlyel, egyéni vállalkozóval kötik meg.

Természetes személy pályázó köteles a pályázatában megjelölni, hogy a PMK kávézót egyéni vállalkozókén kívánja üzemeltetni, vagy az üzemeltetésre gazdasági társaság üzemeltetőt kíván megbízni. Pályázó ez utóbbi esetben a pályázatban köteles nevesíteni a majdani üzemeltetést végző gazdasági társaságot.

Nem lehet pályázó az a jogi személy, amely végelszámolás alatt áll, vagy amely ellen csőd-, illetve felszámolási eljárás van folyamatban, továbbá az önkormányzat felé helyi adó tartozása, vagy az önkormányzat, illetve a Kiírók felé lejárt esedékességű tartozása áll fenn.

Nem lehet pályázó az a természetes személy, akinek az önkormányzat felé helyi adó tartozása, vagy az önkormányzat, illetve a Kiírók felé lejárt esedékességű tartozása áll fenn.

Természetes személy pályázó által megjelölt majdani üzemeltetést végző gazdasági társaság nem lehet olyan jogi személy, amely végelszámolás alatt áll, vagy amely ellen csőd-, illetve felszámolási eljárás van folyamatban, továbbá amelynek az önkormányzat felé helyi adó tartozása, vagy az önkormányzat, illetve a Kiírók felé lejárt esedékességű tartozása áll fenn.

8. A pályázathoz benyújtandó mellékletek, nyilatkozatok

- a PMK kávézóra vonatkozó részletes tervek (látványterv, a kialakítás során alkalmazott műszaki megoldások részletes leírása)
- a PMK kávézó kialakításának részletes költségvetése, amely tartalmazza a kialakítás költségeinek megtérülését követően megajánlott bérleti díj összegét, a legalacsonyabb megajánlható bérleti díj nettó 150.000,- Ft + 0% Áfa (alanyi adómentesség okán)/hó
- a PMK kávézóban folytatandó vendéglátói tevékenységhez kapcsolódó referenciák
- Nemzeti Adó és Vámhatóság igazolása arról, hogy a pályázó köztartozásmentes adózónak minősül, az igazolás keltezése nem lehet régebbi 30 napnál a pályázat benyújtásának dátumához képest
- a Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi Iroda igazolását arról, hogy a pályázónak Szentendre Város Önkormányzat és a Kiírók felé semmilyen lejárt esedékességű tartozása nincsen
- Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Adóiroda igazolása arról, hogy a pályázónak Szentendre Város Önkormányzat felé helyi adótartozása nincsen
- jogi személy pályázó esetén, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. szerinti, ún. átláthatósági nyilatkozat
- nyilatkozat arról, hogy a pályázó a pályázati kiírás feltételeit elfogadja és magára nézve kötelezőnek tekinti

A pályázati kiírással kapcsolatosan további információt a Hamvas Béla Pest Megyei Könyvtár titkársága nyújt a titkarsag@hbpmk.hu e-mail címen vagy a +36-70/932-6925-ös telefonszámon.
A Kiírókkal kapcsolatban további információk a www.hbpmk.hu, valamint a www.szentendreprogram.hu honlapon szerezhetők.

9. A pályázatok benyújtásának határideje elbírálásának módja, határideje:

A pályázat benyújtásának határideje: 2027. február 12.

A pályázatokat zárt, roncsolásmentesen fel nem nyitható borítékban „Pályázat a PMK kávézó kialakítására és üzemeltetésére” felirattal ellátva minimum 3 példányban (1 színes, 2 fekete-fehér) postai úton, a Hamvas Béla Pest Megyei Könyvtár székhelyére (2001 Szentendre, Pf. 67.) kell megküldeni (a

feladás dátuma nem lehet későbbi, mint február 12.), vagy személyesen leadni a Hamvas Béla Pest Megyei Könyvtárban (2000 Szentendre, Pátriárka utca 7.) előzetes időpontegyeztetés alapján.

A pályázat elbírálásának határideje: 2027. március 10.

A pályázatok összevetéssel, valamennyi szempont figyelembevétele alapján kerülnek elbírálásra.

Szempontok:

Szakmai szempont:
30% üzemeltetési koncepció
20% látványterv, a kialakítás legpraktikusabb és leginkább környezetbe illeszkedő terve
10% a kialakítás műszaki megoldásai
10% referencia

Pénzügyi szempont:
30% megajánlott bérleti dj

A pályázatok bontását, valamint értékelését az alábbi Munkacsoport végzi:

- Gulyás József alpolgármester vagy az általa delegált személy,
- Magyar Judit általános alpolgármester,
- a Kulturális, Jóléti és Közösségi ügyek Bizottság elnöke vagy delegált tagja,
- a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság elnöke vagy delegált tagja,
- a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke vagy delegált tagja,
- Szentendre Város főépítésze, vagy a Főépítészi Iroda delegált tagja,
- a Hamvas Béla Pest Megyei Könyvtár igazgatója vagy a könyvtár delegált tagja,
- a Szentendrei Kulturális Központ Nonprofit Kft. ügyvezetője vagy a cég delegált tagja;

A pályázat eredményét a Munkacsoport által készített összegzés alapján a Hamvas Béla Pest Megyei Könyvtár igazgatója állapítja meg. Az eredményről a pályázókat a Hamvas Béla Pest Megyei Könyvtár igazgatója az eredmény-megállapítást követő 5 munkanapon belül írásban értesíti.

Az eljárás során hiánypótlásra egy alkalommal van mód az e-mailben történő értesítést követő 5 munkanapon belül e-mailben vagy cégkapun keresztül.

10. A szerződéskötésre vonatkozó főbb szabályok

A nyertes ajánlattevő a pályázati eljárás eredményéről szóló tájékoztatástól számított 30 napon belül köteles bérleti szerződést kötni a Kiírókkal.

Amennyiben a nyertes pályázó a fenti időtartam alatt nem köti meg a szerződést a Kiírókkal, úgy a Kiírók a szerződéskötéstől elállhatnak, és a szerződést a következő legkedvezőbb ajánlattevővel köthetik meg, illetőleg megfelelő ajánlat hiányában újabb pályázat kiírása mellett dönthetnek.

A pályázati felhívás a Kiírók számára szerződéskötési kötelezettséget nem jelent. Kiírók fenntartják a jogot, hogy a pályázatot bármikor indokolás és bármilyen költség, kiadás megtérítése nélkül visszavonhassák, illetve eredménytelennek nyilváníthassák, továbbá a szerződés megkötésétől bármikor indokolás és bármilyen költség, kiadás megtérítése nélkül elálljanak.

Az ajánlattétellel kapcsolatos minden költség – annak sikerétől függetlenül – az ajánlattevőt terheli.

A szerződés kötelező részei az alábbiak:

- A helyiséget határozott, 3 (három) évidőtartamra bérleti szerződéssel adják bérbe Kiírók.
- Bérlő közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot köteles tenni, miszerint a bérleti szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a bérleményt kiürített, tiszta, használatra alkalmas, birtokbavételi állapotnak megfelelő állapotban átadja (kivéve víz és villamoshálózati kialakítás), és vállalja, hogy a bérleti díjat, az óvadékot, valamint a bérlőt terhelő költségeket és terheket a bérleti

szerződés szerint megfizeti bérbeadók részére. A birtokba lépés feltétele a bérlői nyilatkozatról kiállított közjegyzői okirat bemutatása.

- A Bérlő két havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadék jogcímén köteles Bérbeadóknál letétbe helyezni a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg.
- Bérlő köteles a közüzemi díjakat a kalkulált átalány alapján a Kiírók felé rendszeresen fizetni.
- Bérlő a bérleményért havi bérleti díjat fizet, az induló bérleti díjat megajánlja. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által kiadott, az előző évre vonatkozó átlagos inflációs ráta (fogyasztói árindex) mértékével emelkedik. Az első indexálás időpontja 2029. január 1.
- Bérlő a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor haladéktalanul, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles Bérbeadóknak visszaadni az átadáskor felvett jegyzőkönyvben felsorolt berendezések, felszerelések működőképes állapotában.
- A bérbeszámítás főbb szabályai: A bérbeszámítási megállapodást írásba kell foglalni és abban fel kell tüntetni a Bérlő által végzendő munkálatok körét és azok várható költségeit. A bérbeszámításra a Bérlő által benyújtott és a Bérbeadó által jóváhagyott költségvetés szerint igazolt számla alapján kerülhet sor. Bérbeszámítás visszamenőlegesen már nem érvényesíthető. A bérbeszámítás csak a bérleti időszak alatt érvényesíthető, vagyis amennyiben a beruházási összeg meghaladja a bérleti időszak alatti bérleti díj összegét, a bérbeszámítással nem érvényesített beruházási összeg nem igényelhető vissza a bérleti időszak végén.

11. Egyéb tájékoztatás

A pályázatok a vonatkozó adatvédelmi előírásoknak megfelelően kerülnek kezelésre, valamint a nem nyertes pályázók részére pedig visszaküldésre.

A pályázat kiírói fenntartják maguknak azt a jogot, hogy a pályázati eljárást indokolási kötelezettség nélkül eredménytelennek nyilvánítsák.

Jelen pályázati kiírás elválaszthatatlan részét képezik a felhívás mellékleteit képező adatlapok.
A Kiírók javasolják, hogy a pályázó pályázati kiíráson felül saját felelősségére és költségére szerezzen be minden olyan kiegészítő információt az ingatlanról, amely megalapozott ajánlatához, és az ott végezni kívánt tevékenységhez szükséges lehet.

A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni és a helyszíni megtekintésre időpontot egyeztetni a +36-70/932-6925- ös telefonszámon vagy a titkarsag@hbpmk.hu e-mail címen Gloiber Editnél lehet.

A pályázati hirdetmény teljes szövege a www.szentendre.hu és www.hbpmk.hu internetes oldalon is megtekinthető.

Szentendre, 2026. november 6.

Hamvas Béla Pest Megyei Könyvtár és Szentendrei Kulturális Központ Nonprofit Kft. (Kiírók)

Mellékletek:
1. sz. melléklet: Tervezési szempontok a kávézó kialakításához
2. sz. melléklet: Pályázati adatlap
3. sz. melléklet: Üzemeltetési és beruházási koncepció adatlap
4. sz. melléklet: Pályázói nyilatkozat

1. sz. melléklet

TERVEZÉSI SZEMPONTOK A KÁVÉZÓ KIALAKÍTÁSÁHOZ

Koncepció:
A Hamvas Béla Pest Megyei Könyvtár intézményében szükségessé vált egy kávézó/büfé működése, jelenleg azonban nem áll rendelkezésre erre a célra kialakított helyiség.
A kávézó kialakítására vonatkozó koncepció, hogy

1. annak üzemi területe részben a ruhatár teréből leválasztva (porta felőli részen), részben a jelenlegi folyóiratraktárból kerülne kialakításra, fogyasztótere maga az aula (esetleg a pult közelében egy bútorokkal berendezett terület)
2. a kávézót úgy kell kialakítani, hogy esetleges megszűnésével az eredeti állapot visszaállítható legyen.

A Hamvas Béla Pest Megyei Könyvtár 1975-ben átadott épülete a korszak egyik kiemelkedő alkotása, tervezője a kétszeres Ybl díjas építész Hofer Miklós. Előcsarnok az egész épület térbeli szervező centruma. A bejárattal szemben áll a nagyméretű Barcsay mozaikfal, melynek két oldalán szimmetrikusan helyezkedik el a ruhatár és az előadótér bejárata, mintegy ráirányítva a figyelmet a mozaikképre, és egyensúlyt, harmóniát adva az előcsarnok terének, amely jelenleg formai-funkcionális egységben van. Kiemelten fontos szempont, hogy a kávézó kialakítása során az előcsarnok építészeti értékei nem sérülhetnek, ezért nem alkalmazható olyan formai megoldás, amely az aula terét és a térstruktúra egyensúlyát túlzottan megbontja. A kávézó épített berendezései (térelhatároló falak, pult, világítás) a lehető legjobban illeszkedjenek a ruhatár meglévő világához, az új funkció finoman épüljön be a meglévő környezetbe. Így megőrizhető az aula terének építészeti kompozíciója, a szimmetria hatása, a belső tér karaktere.
Az épület építészeti értékeire tekintettel, a tervezés során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- A kávézó kialakítása lehető legjobban simuljon bele a ruhatár meglévő terébe, karakterébe.
- A kávézó az aula felől nyitott legyen, a pult magasítása megengedett, a meglévő pulthoz illő anyaghasználattal, karakterrel.
- Az üzemi területen a meglévő térelhatároló panelek síkja megtartandó.
- A pult és térelhatároló panelek síkja közötti, elülső üzemi terület két oldalán a lehető legalacsonyabb magasságú térelhatárolás javasolt
- Az anyaghasználat tekintetében a meglévő panelek megőrzése, felhasználása vagy hasonlóval történő pótlása a cél.
- A mennyezeti világítás a kávézó és ruhatár terében egységesen kezelendő (akár a meglévő armatúrák cseréjével). Egyedi, finom hangulatvilágítás a kávézó lentebbi terében lehetséges.
- Szolid felirat, krétatábla a koncepcióba integráltan tervezendő, elhelyezhető.