

NYILVÁNOS PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A Zsolnay Kulturális Negyedben meglévő vendéglátóipari egység
bérbeadása és üzemeltetése tárgyában

A Zsolnay Örökségkezelő Nonprofit Kft. (székhelye: 7630 Pécs, Zsolnay Vilmos út 37. cégjegyzékszám: Cg.: 02-09-073887, adószám: 20367664-2-22, képviseli: Hummel Márk ügyvezető) a továbbiakban Kiíró az alábbi nyilvános, egyfordulós, tárgyalás nélküli

pályázati felhívást

teszi közzé a Zsolnay Kulturális Negyedben található, egész évben üzemelő étterem vendéglátóhely üzemeltetési kötelezettséggel járó, 5 éves határozott időtartamú bérbeadása tárgyában.

Előzmények:

A Kiíró érvényes haszonbérleti szerződés alapján üzemelteti a Zsolnay Kulturális Negyedet.

A Kiíró az ingatlan(ok) kizárólagos használatára és hasznosítására (bérbeadására) jogosult. A Zsolnay Étterem a Zsolnay Kulturális Negyed északi területén, a Míves Negyedben helyezkedik el, az É14 épület földszintjén, az épületegyüttes műemléki magjában. Az egész Zsolnay Kulturális Negyed egyetlen étterme, amellyel szemben elvárás a napjainknak megfelelő korszerű megjelenés, presztízs értékű kiszolgálás és kiemelkedő gasztronómiai kínálat. Az enteriőr kialakításánál fontos, hogy a korszerű megjelenés összhangban legyen a kiemelt műemléki környezettel, a vendéglátós eszközpark kialakításánál cél a Zsolnay Porcelánmanufaktúra termékeinek használata. A hely adottságainak kihasználásával cél, hogy egy nívós, konyhájáról is híres étterem működhessen a nagyszerű környezetben.

A pályázati felhívás tárgya:

A Kiíró bérbe kívánja adni a Zsolnay Kulturális Negyedben az É14 épület földszintjén lévő vendéglátóhelyet (a továbbiakban: bérlemény) 5 éves (+ 2 x 2 év opció) határozott időtartamra.

A bérlemény alapterületének pontos meghatározását és a helyiséglistát a pályázati felhívás mellékletét képező vázrajz tartalmazza.

A bérlemény az alábbi helyiségcsoportból áll:

Pécsi **40484** hrsz.-ú, a **Pécs, Felsővámház utca 50-52-54. számú** ingatlanban a helyiséglistában részletezett mindösszesen: **373,98 m²** területű **Zsolnay Étterem helyiségcsoport**.

A pályázati felhívást kiíró a bérlemény egész éves folyamatos üzemeltetése, vendéglátóipari, illetve kereskedelmi szolgáltatások nyújtása érdekében teszi közzé.

A Bérlemény profilja:

Helyben készített melegkonyhai ételek,
Alkoholmentes és alkoholtartalmú italok, kávé, tea választék, üdítő (házi szörpök, limonádék stb.)
Menü és A la carte ételkínálat.

A pályázat formája:

Kiíró a pályázatot nyilvános, egyfordulós tárgyalás nélküli formában kívánja lebonyolítani. A pályázati feltételektől eltérő ajánlat érvénytelennek minősül.

A pályázónak egyösszegű ajánlatot kell tennie a bérlemény nettó havi bérleti díjára, valamint az általa nyújtani vállalt szolgáltatás pontos és részletes tartalmára.

A bérleti díjra általános forgalmi adó kerül felszámításra.

Pályázónak a jelen pályázati felhívás szerinti tartalmú pályázatot kell benyújtania a kiírásban meghatározott pályázati határidőig.

A felhívásra bármely a pályázati feltételeknek megfelelő gazdasági szereplő pályázatot nyújthat be.

Kiíró kifejezetten rögzíti, hogy az alábbi követelmények a pályázó által nyújtani vállalt szolgáltatás minimum követelményei:

- a, nyitvatartási kötelezettség
- b, profiltartási kötelezettség

Kiíró a pályázati vállalásokat a jelen kiírásban rögzített értékelési szempont alapján értékeli.

A hasznosítási jellege:

Kiíró az üzemeltetés alatt a bérlemény vendéglátóipari funkcióban történő, rendeltetészerű és folyamatos működtetését érti.

Bérlőnek a megfelelő létszámú személyzetet folyamatosan biztosítania kell.

Bérlő által végezhető tevékenységek (TEAOR '08 kóddal)

5610 Éttermi-mozgó vendéglátás

5621 Rendezvényi étkeztetés

5630 Italszolgáltatás

A hasznosítással és az üzemeltetéssel összefüggő általános információk és követelmények:

Az Éttermet Bérbeadó felszerelés nélkül adja bérbe.

Az éttermi használathoz szükséges berendezési- és felszerelési tárgyak biztosítása Bérlő kötelezettsége.

Bérlő jogosult a saját tulajdonát képező berendezések és eszközök bérleményben történő elhelyezésére, és azokat a bérleti jogviszony megszűnésekor jogosult elvinni.

A bérlemény üzemeltetéséhez szükséges engedélyek vagy szakhatósági hozzájárulások beszerzése a Bérlő kötelezettsége, és az ezekkel járó összes költség Bérlőt terheli.

Az üzemeltetéssel járó közmű költségek viselésére a bérlő köteles az alábbiak szerint:

- a víz és szennyvíz díjat az önálló almérőn mért fogyasztás alapul vételével,
- a villamosenergia díját az almérőn mért fogyasztás alapul vételével,
- a fűtési alap- és hő díjat az É16 épület hőközpontja fogyasztását alapul véve légköbméter-arányosan.

A Bérló a létesítmény üzemeltetéséhez nélkülözhetetlen egyéb üzemeltetési költségek (pl. őrzés, vagyonvédelem, különféle karbantartási költségek, összefoglalóan közös költség) arányos részét köteles havonta megfizetni. Ezeknek a költségeknek az összege 2023. évben 140.564,-Ft/hó.

A keletkezett hulladék elszállítása és kezelése bérbeadó kötelezettsége.
A bérlemény takarítása Bérló kötelezettsége.

Bérló tudomásul veszi, hogy sör termékek esetében a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 7/B § (1) bekezdésében meghatározott korlátra is figyelemmel a Pécsi Sörfőzde Zrt.-vel is köteles szerződést kötni.

A Kiíró hozzájárulása szükséges a Bérló által egyéb termékkör tekintetében megkötendő marketing szerződés létrejöttéhez.

Bérló köteles az üzemeltetés során maradéktalanul betartani a külön jogszabályban meghatározott egészségügyi, környezetvédelmi és munkavédelmi előírásokat. A bérlemény üzemeltetésében kizárólag büntetlen előéletű személyek vehetnek részt.

Bérló köteles a Zsolnay Kulturális Negyed házirendjét és tűzvédelmi szabályzatát betartani.

A bérlemény bútorokkal részben felszerelt, a bútorzat fejlesztésének vállalása a bérló szakmai tervének körében értékelési szempont.

A teljes bérleti időszakra vonatkozóan bérlónek üzemeltetési és nyitvatartási kötelezettsége áll fenn.

A bérló köteles folyamatosan biztosítani a pályázatában meghatározott étel és ital választékot.

Bérló a bérlemény arculati kérdéseiben a bérbeadó hozzájárulását köteles beszerezni.

Bérbeadó lehetőséget biztosít Bérlónek arra, hogy a bérleményben saját szervezésében és üzleti kockázatára a bérbeadóval előzetesen egyeztetve kulturális vagy művészeti jellegű eseményt, vagy rendezvényt szervezzen, illetőleg tartson akként, hogy annak gazdasági haszna teljes egészében Bérlót illeti meg.

A nyitvatartással kapcsolatos elvárás:

Bérló a bérleményt köteles az alábbi nyitvatartási rendben üzemeltetni:

Április 1-től június 30-ig tartó időszakban kedd-vasárnap 10.00 és 18.00 óra között, július 1-től augusztus 31-ig tartó időszakban minden nap 10.00 és 18.00 óra között, szeptember 1-től október 31-ig tartó időszakban kedd-vasárnap 10.00 és 18.00 óra között, november 1-től március 31-ig tartó időszakban kedd-vasárnap 10.00 és 17.00 óra között.

Eseti rendezvények alkalmával a Bérbeadóval történt előzetes egyeztetés szerinti időtartam alatt.

Kiemelt ünnepnapokon is igazodnia kell a nyitvatartásnak a Zsolnay Kulturális Negyed nyitvatartásához.

Amennyiben a nyitvatartás időszakosan eltér a fentiektől, úgy bérló jogosult a saját nyitvatartása során azt figyelembe venni.

A megkötésre kerülő szerződés típusa:

A Kiíró a pályázat nyertesével bérleti szerződést köt. A szerződéstervezet a pályázati kiírás mellékletét képezi.

A bérleti jogviszony időtartama:

A bérleti jogviszony 5 éves határozott időtartamra jön létre. Bérlő jogosult a bérleti jogviszony lejártát megelőzően két alkalommal, alkalmanként 2-2 évvel, egyoldalú nyilatkozatával meghosszabbítani a bérleti jogviszony időtartamát (opció).

A bérleti jogviszony első három hónapjában (amely az étterem vendégek részére történő megnyitásától számítandó) bármelyik fél jogosult a határozott időtartam ellenére indokolás nélkül, 30 napos felmondási határidővel rendes felmondással megszüntetni a bérleti jogviszonyt. A három hónap elteltét követő 18 hónapban egyik fél sem jogosult a szerződés rendes felmondással történő megszüntetésére. A 18 hónap elteltét követően bármely fél 90 napos felmondási idő alkalmazásával mondhatja fel a jogviszonyt.

A bérleti díj:

A havi bérleti díj összegére a bérlőnek kell ajánlatot tenni, a megajánlott havi bérleti díj összege értékelési szempont.

A bérleti díjat magyar forintban kell megadni általános forgalmi adó nélkül, de az általános forgalmi adó tartalom feltüntetésével.

A bérleti díj megfizetése havi esedékességgel előre történik a bérbeadó által kiállított számla ellenében 15 napos teljesítési határidővel.

A bérleti díj 2005. január 1-jétől a KSH által közzétett, tárgyévvel megelőző év inflációjának (fogyasztói árindex) mértékével emelkedik.

Bérlő szerződéses óvadékot (kaució) köteles fizetni. Az óvadék összege három havi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg. Az óvadékot Bérlő a szerződés megkötésének időpontjában köteles megfizetni. Az óvadék visszajár a bérleti jogviszony megszűnése esetén, amennyiben annak felhasználására nem került sor.

Helyszíni bejárás:

Kiíró a benyújtási határidőt megelőzően lehetőséget biztosít a helyszíni bejárásra. A bérlemény megtekinthető a Kiíró kapcsolattartójával: Lakosa Zita tel: 06/20-824-0230 előre egyeztetett időpontban.

Kiegészítő tájékoztatás kérése:

A pályázati felhívással összefüggésben kiegészítő tájékoztatás iránti kérelmet az ertekezes@zsn.hu email címre lehet eljuttatni legkésőbb a pályázati határidő lejárta előtti harmadik munkanapig. A kiegészítő tájékoztatást a Kiíró a pályázati határidő lejárta előtt észszerű határidőn belül adja meg.

Pályázati feltételek:

A felhívásra pályázatot nyújthat be természetes személy, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi. CXCVI törvény (Nvtv) 3.§ (1) bekezdésében meghatározott átlátható szervezet, aki a pályázati kiírás szerinti feltételeket vállalja.

Közös pályázat benyújtására nincs lehetőség.

A pályázat kötelező tartalmi elemei:

A pályázó neve, cégneve, címe, székhelye, cégjegyzésre jogosult képviselője, egyéb azonosító adatai (cégjegyzékszám, adószám) telefon és elektronikus levél elérhetőségei, számlaszám.

Felolvasólap.

Szakmai terv a pályázó által nyújtani vállalt szolgáltatásokról különös tekintettel az alábbiakra:

- Bérló üzletpolitikai és üzemeltetésre vonatkozó elképzelései.
- A bérló által a bérleményben a bérleti jogviszony megkezdését követő legfeljebb 30 napon belül elhelyezendő berendezési, felszerelési tárgyak, gépek, eszközök felsorolása.
- A bérló által a bérleményben a bérleti jogviszony megkezdését követő legfeljebb három hónapon belül esetlegesen elvégzendő beruházások bemutatása.
- A felszolgálásra kerülő ételekre és italokra vonatkozó kínálatot tartalmazó minta, étel- és itallap a termékek árának feltüntetésével.
- Bérló szakmai bemutatása, eddigi tevékenységének ismertetése, esetleges referenciák.
- Bérló elképzelése a bérleményben saját szervezésben megvalósuló kulturális vagy művészeti programokról.

Bérló nyilatkozata arról, hogy:

Elfogadja a pályázati felhívásban és annak mellékletét képező szerződéstervezetben szereplő feltételeket, a bérleti szerződést vállalja megkötöni, és azt vállalja teljesíteni.

Elfogadja a 30 napig tartó ajánlati kötöttséget.

Hozzájárul a pályázatában szereplő személyes adatoknak a pályázat elbírálásával összefüggésben történő nyilvántartásához és kezeléséhez.

Vállalja a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009 (IX.29.) Korm. rendeletben foglaltak betartását.

A bérleményt megtekintette, annak állagát és állapotát megismerte, ajánlatát a bérlemény megismerését követően tette meg, és a helyiség birtokbaadásán túl semmilyen követelést nem támaszt a Kíró felé.

Nyilatkozat arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi. CXCVI törvény (Nvtv) 3.§ (1) bekezdésében meghatározott átlátható szervezetnek minősül (gazdasági társaság vagy egyéb jogi személy pályázó esetén).

A pályázó nevében eljáró törvényes képviselő aláírási címpéldány vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírás mintája.

Minden egyéb a pályázati felhívásban esetleg előírt dokumentum vagy nyilatkozat.

Ajánlati kötöttség:

A pályázó ajánlati kötöttségének időtartama a pályázat benyújtási határidejétől számított 30 nap.

Az ajánlatok benyújtásának helye, módja és határideje:

Az ajánlatokat térivevényes postai küldeményként a Zsolnay Örökségkezelő Nonprofit Kft. 7630 Pécs, Zsolnay Vilmos út 37. szám alatti postacímére vagy személyesen a 7630 Pécs, Zsolnay Vilmos út 37. szám alatt a titkárságon lehet benyújtani.

Az ajánlatot feladó megjelölése nélkül, nem átlátszó, zárt borítékban, magyar nyelven, két példányban kell benyújtani. Az ajánlatok minden oldalát folytonos számozással kell ellátni, továbbá az egyes példányokat olyan módon kell összefűzni, hogy azok roncsolásmentesen ne legyenek lapokra bonthatóak. Az ajánlati példányok közül egy példányt minden oldalon eredetiben cégszerű aláírással és „Eredeti” megjelöléssel, illetőleg természetes személy pályázó esetén sajátkezű eredeti aláírással kell ellátni.

Kiíró az ajánlatok érkeztetése során az átvétel pontos időpontját rávezeti az ajánlatot tartalmazó zárt borítékra.

Az ajánlatok benyújtásának határideje:

2023. november 27. 16:00 óra

Az ajánlat postai úton történő megküldése esetére a Kiíró felhívja az ajánlattevők figyelmét arra, hogy a postai küldeménynek az ajánlattételi határidőn belül meg kell érkeznie a Kiíró postacímére.

Az ajánlatok bontásának ideje: a benyújtási határidőtől számított 8 munkanapon belül.

Kiíró a határidőben beérkezett ajánlatok bontását zártkörűen végzi. Az ajánlatok bontásáról jegyzőkönyvet vesz fel, amely tanúsítja a felbontás szabályosságát és azt, hogy az ajánlatok megfelelnek-e a kiírás szerinti alaki követelményeknek.

A pályázó az ajánlatához az ajánlati kötöttség időtartamán belül kötve van, kivéve, ha a Kiíró a pályázatot megnyert ajánlattevővel szerződést köt, a pályázati felhívást visszavonja, vagy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.

Az ajánlatok értékelési szempontjai:

Az érvényes pályázati ajánlatokat a Kiíró ügyvezetője által kijelölt értékelő bizottság az alábbi értékelési részszerzőpontok és súlyszámok alapján értékeli:

Ssz.	Értékelési részszerzőpont	Súlyszám
1.	A bérleti díj havi összege (nettó Ft)	50
2.	A Bérlemény üzemeltetésére vonatkozó szakmai terv	50

Az adható pontszámok alsó és felső határa: 0-100.

Az értékelés módszere az 1. számú értékelési részszerzőpont esetében:

A legmagasabb díjat tartalmazó ajánlat minősül a legkedvezőbbnek, és kap maximális pontot a többi pályázat arányosan kevesebb pontot kap.

Az értékelés módszere az 2. számú értékelési részszerpont esetében:

A Kiíró különös tekintettel a következőket vizsgálva értékeli a szakmai tervet:

- A bérlemény üzemeltetésének koncepciója, szakmai színvonala, bérlő elképzelése az üzletpolitikára és az üzemeltetésre vonatkozóan.
- A szolgáltatás minősége.
- A pályázó által a bérleményben elhelyezni tervezett berendezési és felszerelési tárgyak, valamint gépek és eszközök felsorolása, a tervezett design értékelése (fotó vagy vázrajz alapján).
- A felszolgálásra kerülő ételekre és italokra vonatkozó kínálatot tartalmazó minta étel- és itallap és ezek ára.
- Bérlő vállalása bérlemény folyamatos nyitvatartására és nyitvatartási idejére vonatkozóan.
- Bérlő szakmai bemutatása és eddigi tevékenységeinek ismertetése.

Az egyes részszerpontként kapott pontszámok az adott részszerpont súly számával történt szorzást követően kerülnek összeadásra. Pályázat nyertese a legmagasabb összesített pontszámot szerzett ajánlatot benyújtó pályázó.

Az azonos legmagasabb pontszámot elért pályázók közül a magasabb bérleti díjat ajánló pályázó lesz az eljárás nyertese.

Az ajánlatok elbírálási időpontja és a pályázók értesítésének módja:

A pályázatok elbírálása a bontástól számított legkésőbb 10 munkanapon belül megtörténik. Az elbírálás eredményéről a Kiíró valamennyi pályázót írásban egyidejűleg tájékoztatja.

Az ajánlat érvényességének feltételei:

Érvénytelen az ajánlat, ha:

- Nem felel meg a pályázati kiírásban foglalt bármely formai vagy tartalmi érvényességi feltételnek.
- Nem a kiírásban meghatározott határidőben vagy nem az ott megjelölt helyen nyújtották be.
- A benne közölt tények és adatok részben vagy egészben nem felelnek meg a valóságnak.

A Kiíró kapcsolattartója a pályázati eljárás során:

Neve: Lakosa Zita

Beosztása: Értékesítési munkatárs

Telefonszáma: 06-20-824-0230

E-mail címe: ertekesites@zsn.hu

További feltételek:

A pályázat benyújtásával kapcsolatos költségeket a pályázó viseli, a Kiíró a pályázati eljárás kimenetelétől függetlenül egyetlen esetben sem felelős ezekért a költségekért.

A pályázó a pályázattal kapcsolatosan részére átadott minden adatot, tény és információt köteles bizalmasan kezelni.

Kiíró fenntartja azon jogát, hogy a pályázati felhívást bármely rész vonatkozásában, a pályázati határidő lejárta előtt, külön indokolás nélkül visszavonja.

Kiíró fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelenné nyilvánítsa, és a pályázat során ajánlatot tett egyik pályázóval se kössön szerződést.

Kiíró fenntartja azon jogát, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kössön.

Kiíró fenntartja azon jogát is, hogy új pályázatot írjon ki.

Pécs 2023. november 08.

Hummel Márk ügyvezető
Zsolnay Örökségkezelő Nonprofit Kft.

Mellékletek:

1. számú melléklet: bérleti szerződés tervezet
2. számú melléklet: iratminták
3. számú melléklet: helyiséglista és vázrajz.