



# KÁLMÁN IMRE MŰVELŐDÉSI KÖZPONT

8600 Siófok, Fő tér 2. • Levelezési cím: 8601 Siófok, Pf.: 83. • Tel.: 06 84 311 855  
info@kulturkozpont-siofok.hu • www.kikksiofok.hu • facebook/instagram: kikksiofok



Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelelő.  
2023. február 09.

Dr. Boda Zsuzsanna  
jegyző

## ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
2023. február havi rendes ülésére

**Tárgy:** Siófok Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező Teátrum kávéház és étterem bérbeadására, üzemeltetésére vonatkozó pályázati kiírás szempontjainak elfogadása

**Előterjesztő:** Kiss László igazgató

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Siófok Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Siófok belterület 6304 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő Teátrum kávéház és étterem bérlemény bérleti jogviszonya megszüntetését kezdeményezte a korábbi bérlő 2022. június 09. napjával.

A bérlő minden fennálló tartozását rendezte 2022. augusztus 01. napjáig bezárólag.

A Képviselő-testület a 193/2022. (VI. 28.) határozata alapján a bérleti jogviszony megszüntetését tudomásul vette.

Mivel az első két pályázat kiírása sikertelenül végződött, tekintettel arra, hogy a pályázati kiírásra pályázat nem érkezett, ezért ezen előterjesztéssel az új pályázati kiírás szempontjainak elfogadására teszek javaslatot, az előző pályázati kiírás tartalmával egyezően.

A legújabb ingatlan-értékelési szakvélemény 2023. február 9-én készült, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Ezúton kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen meghozni döntését az előterjesztés tárgyában.

### **Határozati javaslat:**

Siófok Város Önkormányzatának képviselő-testülete megtárgyalta a **„Siófok Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező Teátrum kávéház és étterem bérbeadására, üzemeltetésére vonatkozó új pályázati kiírás szempontjainak elfogadására”** tárgyában előkészített előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület az új pályázati kiírást az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

**Felelős:** Dr. Lengyel Róbert polgármester (határozat közléséért)

Kiss László KIMK igazgató (végrehajtásért)

**Határidő:** értelem szerint

Siófok, 2023. február 09.

Kiss László  
igazgató

## PÁLYÁZATI KIÍRÁS

### A Teátrum kávéház és étterem bérbeadására, üzemeltetésére

#### I. Általános információk

A Kálmán Imre Művelődési Központ továbbiakban, mint Pályáztató/Bérbeadó (8600, Siófok, Fő tér 2.) Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.) intézményeként pályázatot ír ki Siófok Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, Siófok belterület 6304 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő Teátrum kávéház és étterem (a továbbiakban: Bérlemény) 5 éves határozott időtartamra. **2023. év április hó 01. napjától 2029. év március hó 31. napjáig tartó bérletére** (üzemeltetésére).

#### A pályázatot kiíró szerv megnevezése, székhelye:

Siófok Város Önkormányzata, 8600 Siófok, Fő tér 1.

**Hasznosításra jogosult:** Kálmán Imre Művelődési Központ (székhely: 8600 Siófok, Fő tér 2. adószáma: 16807064-2-14, statisztikai számjele: 16807064-9004-322-14, törzskönyvi nyilvántartási száma: 655776, számlaszáma: 11600006-00000000-49039296, képviseli: Kiss László igazgató)

#### A pályázat célja:

A pályázat célja 6304 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő Teátrum kávéház és étterem (8600 Siófok, Fő tér 2.) bérlőjének (üzemeltetőjének) kiválasztása.

A pályázat nyilvános, azon részt vehet bármely természetes személy és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott „átlátható szervezet”, illetve egyéni vállalkozó, aki/amely a jelen felhívásban megfogalmazott valamennyi feltételnek megfelel, és a pályázatból jogszabályi rendelkezések, vagy hatósági döntés alapján nem kell kizárni.

#### II. Részletes feltételek

1. Pályázni Siófok belterület 6304 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő Teátrum kávéház és étterem 6 éves határozott időtartamra szóló bérbevitelére és üzemeltetésére lehet.

2. A pályázat tárgyát képező ingatlanrész 280 m<sup>2</sup>, mely belső vendéglátótér, konyha, mosdók, iroda, személyzeti terekből áll. A Fő tér felől megközelíthető a bérlemény részét képező szezonálisan használható 20 m<sup>2</sup> terasz. A bérlemény összes alapterülete 300 m<sup>2</sup>.

3. A bérleti szerződés határozott időre 6 éves időtartamra jön létre, **2023. év április hó 01. napjától 2029. év március hó 31. napjáig** tart. Bérlő a bérleti időszak kezdetén veheti birtokba a bérleményt. Pályázó nem tehet ajánlatot a bérleti időszak fentiekéntől eltérő időtartamára.

4. Bérleti díj: **190.000,- Ft+ÁFA/hó.**

A bérleti díjat havi bontásban minden hónap 15. napjáig kell számla ellenében, átutalással kiegyenlíteni a Bérbeadó bankszámlaszámára. Késedelem esetén a Bérlő a fizetési határidő lejárta napjától a kifizetés napjáig a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres szorzatának megfelelő összegű kamatot is köteles fizetni a Bérbeadónak.

A bérleti díj nem foglalja magában a közüzemi díjakat (villamos energia, fűtés, víz- és csatornahasználat költségei) és a szemétszállítási díjat, melyeket a Bérlő a bérleti díjon felül köteles rendezni.

5. Bérlő felelősséget vállal a bérleményében keletkező károkért.

6. A bérlemény (vendéglátótér, a kiszolgáló-és mellékhelyiségek, terasz) takarításáról és a használt létesítményrész jókarban-tartásáról a Bérlőnek kell gondoskodnia.

7. A bérlemény részben rendelkezik konyhai, illetve kávéházi bútorzattal. A Bérlő köteles saját költségén gondoskodni a bérlemény működtetéséhez szükséges gépek, berendezések beszerzéséről, karbantartásáról, javíttatásáról. A bérleményen bérbeadói engedély nélkül átalakítást nem végezhet, harmadik személynek (albérletbe, vagy ingyenes használatba) át nem adhatja. Egyéni vállalkozás vagy cég székhelyül nem jelölheti meg. A Bérlő köteles a működtetéshez előírt összes hatósági és szakhatósági engedélyt beszerezni, a hatósági szabályokat és törvényi előírásokat maradéktalanul betartani és alkalmazottaival, vendégeivel betartatni.

8. Nyitvatartási idő: Bérlő naponta a vonatkozó önkormányzati rendeletek által szabályozott időpontokat figyelembe véve tarthat nyitva, a Kálmán Imre Művelődési Központ által szervezett rendezvények ideje alatt hosszabb nyitvatartási időt is köteles biztosítani. Minden nyitvatartási időn túli üzemeltetés a Bérbeadó és a Bérlő közös megegyezésén és előzetes tájékoztatásán alapszik.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó az épület előcsarnokát catering-et igénylő zárt körű rendezvények megtartására harmadik személynek is bérbe adhatja.

9. Bérlő tudomásul veszi, hogy ha az előre meghatározott szempontoknak a Bérlemény működtetése nem felel meg, a bérleti szerződés jogkövetkezmények nélkül a Bérbeadó részéről felmondható. Rendes felmondás esetén 3 hónap a felmondási idő.

Bérlő a szerződés megkötésekor a bérleti díj megfizetésének biztosítékként választása szerint 3 havi bérleti díjat a Bérbeadónál köteles elhelyezni, vagy ezen összegre bankgaranciát nyújtani, mely összegből a Bérbeadó a bérleti díj nemfizetése vagy késedelmes teljesítése esetén jogosult bérleti díj követelését érvényesíteni. Bérlő az érvényesítést követően köteles ezen biztosítékot a 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegre kiegészíteni. Bérbeadó a bérleti szerződés megszűnésekor Bérlővel ezen összegről elszámol.

10. A pályázó az ajánlatához **2023. április 30.** napjáig kötve van. A pályázó ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő lejár. A pályázó az ajánlati kötöttség ideje alatt ajánlatát akkor módosíthatja, ha a kiíró a pályázót – határidő tűzésével – módosításra hívja fel.

11. A Pályáztató fenntartja azt a jogát, hogy a pályázók egyidejű megkérdezését követően a bírálati határidőt, azaz ezzel a pályázati kötöttséget további 30 nappal meghosszabbíthassa.

12. A nyertes pályázó köteles teljes körű vagyoni/kár és teljes körű felelősségbiztosítást kötni a bérleményre. A biztosítás megkötésének szándékáról a pályázat benyújtásával egyidejűleg nyilatkozni kell. A biztosítást a szerződés aláírását követően azonnal, de legfeljebb 3 munkanapon belül meg kell kötni. A biztosítási szerződés kedvezményezettje Siófok Város Önkormányzata. A biztosítási szerződés egy példányát a szerződéshez csatolni kell. A biztosítás meg nem kötése azonnali felmondási ok!

13. A Pályázókra vonatkozó kizáró okok a jelen pályázati eljárásban:

Nem nyújthat be pályázatot az a pályázó, aki/amely

a) egy évnél régebben lejárt adó-, vámfizetési vagy társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettségének nem tett eleget, kivéve, ha tartozását és az esetleges kamatot és bírságot a pályázat

benyújtásának időpontjáig megfizette vagy ezek megfizetésére halasztást kapott;  
b) végelszámolás alatt áll, vonatkozásában csődeljárás elrendeléséről szóló bírósági végzést közzétettek, az ellene indított felszámolási eljárást jogerősen elrendelték,  
c) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;  
d) gazdasági, illetve szakmai tevékenységével kapcsolatban bűncselekmény elkövetése az elmúlt három éven belül jogerős bírósági ítéletben megállapítást nyert;  
e) olyan társaság, amely a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 3. § 38. pont a)-b) vagy d) alpontja szerinti tényleges tulajdonosát nem képes megnevezni, vagy  
f) harmadik országbeli állampolgár Magyarországon engedélyhez kötött foglalkoztatása esetén a munkaügyi hatóság által a munkaügyi ellenőrzésről szóló 1996. évi LXXV. törvény 7/A. §-a alapján két évnél nem régebben véglegessé vált közigazgatási határozatban megállapított és a központi költségvetésbe történő befizetésre kötelezéssel sújtott jogszabálysértést követett el.  
g) nem minősül átlátható szervezetnek  
Kizárásra kerül az a Pályázó, akinek Siófok Város Önkormányzata felé bármely köztartozása van.

A fent felsorolt kizáró okok igazolásának a módja:

a) a NAV honlapján a tartozásmentes adózók adatbázisában való szereplés, ennek hiányában eredeti hatósági igazolás példánya  
b)-c) 30 napnál nem régebbi cégkivonat  
d)-e) a Pályázó által cégszerűen aláírt nyilatkozat  
f) a Pályázótól nyilvános, közhiteles adatbázisból ellenőrzi  
g) a Pályázó által cégszerűen aláírt nyilatkozat  
Igazolás a Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal Adóhivatalától.

14. a Pályázótól a közös pályázat benyújtásának a lehetőségét nem zárja ki, de kiköti a pályázók egyetemleges felelősségét a szerződés pontjainak betartásához.

### **III. A pályázat elbírálási feltételei és szempontjai**

A pályázó által készített, szabadon összeállított pályázati anyag, mely hatékonyan mutatja be a pályázó céljait a Teátrum kávéház és étterem arculatára, funkciójára vonatkozóan.

A pályázat elbírálása során alkalmazott elvek, bírálati szempontok:

1. színvonalas szakmai referenciák bemutatása látványtervvel,
2. kreatív, kávéházhoz és étteremhez illő szakmai elképzelések ismertetése,
3. a pályázat elbírálásánál előnyt élvez a vendéglátóiparban szerzett előzetes gyakorlat,
4. saját szervezésű (vagy az intézménnyel közös, általa jóváhagyott) kulturális események bemutatása, amellyel emelni szándékozik a Teátrum kávéház és étterem színvonalát
5. a pályázó vállalása arra, hogy a Művelődési Központ meghatározott előadásainak időtartama alatt (pl.: bérletes előadások, koncertek, előadóestek stb.) kötelezően üzemelteti - további bérleti díjfizetés nélkül,
6. a bérleti díj mértéke

A bírálati módszer:

A Pályázótól az összességében legelőnyösebb ajánlatot választja ki.

Az ajánlatok részszerzőpontok szerinti tartalmi elemeinek értékelése során adható pontszám alsó és felső határa: 0-100.

Ajánlatkérő az értékarányosítás módszere alkalmazásával értékeli az ajánlatokat.

#### Értékarányosítás módszere:

Az ajánlatkérő a legkedvezőbb tartami elemre a maximális pontot (felső ponthatár: 100 pont) adja, a többi ajánlat tartalmi elemére pedig a legkedvezőbb tartalmi elemhez viszonyítva fordítottan arányosan számolja ki a pontszámokat.

#### **IV. A pályázat kötelező tartalmi elemei**

A pályázatot „Kávéház pályázat” felirattal ellátott zárt borítékban, egy példányban papír alapon kell beadni, más - különösen a pályázó személyének beazonosítására alkalmas adat - a borítékon nem szerepelhet.

A pályázat érvényességének feltétele, hogy az tartalmazza az alábbiakat:

1. Pályázó nevét, adatait, tevékenységének részletes bemutatását; az üzletvezető iskolai végzettségét, szakmai gyakorlatának referenciáit
2. Nyilatkozatot:
  - a pályázati feltételek elfogadásáról,
  - a pályázati kiírásban foglalt feltételek megismeréséről, teljesítésére vonatkozóan,
  - a pályázatban megjelölt ingatlan hasznosításának a pályázati kiírásban megjelölt módjáról,
  - a bérleti díj összegéről, a fizetési feltételek vállalásáról,
  - nyilatkozatot arról, hogy a pályázó a nemzeti vagyontörvényben meghatározott átlátható szervezet
3. A kizáró okok igazolásának módja a pályázati felhívás II. 13.) pontjában foglaltak szerint.
4. Vállalkozás esetén jelenlegi tevékenységének bemutatását
5. Vállalkozás esetén nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy nem áll felszámolás, csődeljárás, vagy végelszámolás alatt
6. Működésre vonatkozó szakmai elképzeléseket, különös tekintettel a vendéglátóipari szolgáltatásokra
7. Tárgyét megelőző 2 évre visszamenőleg a vállalkozás eredmény-kimutatásait
8. Szakmai referenciákat
9. Az üzemeltetés humán erőforrás hátterét

#### **V. A pályázat lebonyolítása**

A kiíró a pályázatot az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja. A kiíró ezt a döntését a pályázati hirdetmény közzétételére vonatkozó szabályok szerint teszi közzé.

A pályázatra vonatkozó kérdések felvetésének, az esetleges további információszerzés helyének megjelölése:

igazgato@kulturkozpont-siofok.hu e-mail címen.

#### Helyszíni bejárás:

A Pályáztató az esélyegyenlőség biztosítása érdekében helyszíni bejárásra biztosít lehetőséget.

**A bejárás időpontja, csak egy alkalommal: 2023. év március hó 13. napján (hétfőn) 10:00 órakor.**

Találkozás: Siófok, Fő tér 2.

A bejárást elmulasztó pályázók számoljanak azzal, hogy további bejárásra időpontot a Pályáztató nem biztosít.

A bejáráson – az esélyegyenlőségre is tekintettel – kérdés nem tehető fel, a kérdéseket a leendő

pályázók a fent megadott e-mail címre, a bejárást követően írásban tehetik fel.

A feltett kérdésekre a legrövidebb időn belül, de legfeljebb a 2. munkanapon 16:00 óráig a Pályáztató írásban ad választ, valamennyi kérdés vonatkozásában valamennyi kérdezőnek, egyidejűleg. A kérdés felvetés határideje: 2023. év március hó 16. napja (csütörtök) 11:00 óráig.

A pályázat kizárólag SZEMÉLYESEN nyújtható be „Kávéház pályázat” felirattal ellátott zárt borítékban. Más, különösen a pályázó személyének beazonosítására alkalmas adat a borítékon nem szerepelhet.

Az elkészített pályázatokat a Pályáztató nem bontja fel, azt felbontás nélkül, mint „elkészített iratot” irattárba helyezi. A határidőben történő beérkezés pályázó felelőssége, ebben a kérdésben Pályáztató kimentésnek nem ad helyt.

A pályázat nyelve magyar, azaz minden benyújtott iratot magyar nyelven kell benyújtani. A nem magyar nyelven keletkezett iratokat, pl. igazolások, referenciák, stb. felelős fordítással ellátva kell benyújtani.

### **A pályázatok BEADÁSI határideje: 2023. év március hó 28. napja 10:00 óra.**

A pályázatok benyújtásának címe:

Kálmán Imre Művelődési Központ - Igazgatóság  
8600 Siófok, Fő tér 2.

**A pályázat bontása:** 2023. év március hó 28. napja 10:00 óra.

Helyszíne: Kálmán Imre Művelődési Központ igazgatói iroda.

A pályázatok bontásán jelen lehetnek: a pályázó, vagy megbízottja, Siófok Város Önkormányzata megbízott munkatársa, a Pályáztató által kijelölt/megbízott személyek.

A pályázó meghatalmazottja köteles közokirattal, vagy teljes bizonyító erőjű magánokirattal igazolni képviselési jogosultságát és annak mértékét.

A Pályáztató a pályázatok bontásáról részletes jegyzőkönyvet készít, amelyet a következő munkanapon minden pályázatot benyújtónak a pályázatban megadott elektronikus értesítési címre megküld.

Hiánypótlás lehetősége:

Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy hiánypótlásra egy alkalommal biztosít lehetőséget a Pályáztató.

A hiánypótlásra nyitva álló határidő az esetleges hiányosság ésszerű pótolhatóságának várt időtartamában kerül meghatározásra.

A Pályáztató az ajánlatok felbontása után, a bírálat folyamatában felvilágosítást kérhet a pályázótól annak érdekében, hogy a pályázatok értékelése, összehasonlítása jobban elvégezhető legyen.

A kérdést és az érintett pályázó által arra adott választ írásban kell rögzíteni. Sem a kérdés, sem pedig a válasz nem eredményezheti a bírálati szempontokra adott ajánlati elemek, vállalások, lényeges állítások megváltoztatását, kizárólag az értelmezést szolgálhatja.

A Pályáztató abban az esetben, ha a benyújtott pályázatok értékelése során pont-egyenlőség alakulna ki, vagy a megajánlott összeg vagy egyéb vállalás túlzó, esetleg lehetetlen vállalást tartalmazna, vagy

a pályázatot benyújtóval szemben bármely okból felmerül a teljesítésre való képtelenség, jogosult tárgyalást tartani. Az esetleges tárgyalásról a feleknek a tárgyalást megelőző legalább 5 munkanappal korábban „Tárgyalási meghívót” küld.

A tárgyalást legalább két fordulóban, a pályázókkal külön-külön, a szerződéses feltételekben és a megajánlott vállalatok tárgyában folytathat a Pályáztató, fenntartva azt a jogát, hogy esetleges sikertelen tárgyalást követően a jelen pályázati eljárást eredménytelenné nyilvánítsa.

Túlzó vagy lehetetlen vállalat: a pályázatok elbírálása során a Pályáztató élni kíván azzal a jogával, hogy a benyújtott pályázatot az üzleti tervében foglaltak szerint megvizsgálja, és teljesíthetőségének alapos kétsége esetén – tárgyalást követően – az adott pályázatot, mint túlzó vagy lehetetlen ajánlatot, érvénytelenné nyilvánítsa.

Üzleti titok: A pályázó a pályázatában elkülönített módon elhelyezett, üzleti titkot (ideértve a védett ismereteket is) (2018. évi LIV. tv.) tartalmazó iratok nyilvánosságra hozatalát megtilthatja. Az üzleti titkot tartalmazó irat kizárólag olyan információkat tartalmazhat, amelyek nyilvánosságra hozatala a gazdasági szereplő üzleti tevékenysége szempontjából aránytalan sérelmet okozna.

A pályázó az elkülönített irathoz indokolást köteles csatolni, amelyben részletesen alátámasztja, hogy az adott információ vagy adat nyilvánosságra hozatala miért és milyen módon okozna számára aránytalan sérelmet. A pályázó nem tilthatja meg nevének, címének (székhelyének, lakóhelyének), valamint olyan ténynek, információknak, megoldásnak vagy adatnak (a továbbiakban együtt: adat) nyilvánosságra hozatalát, amelyek a jelen pályázatban az értékelési szempont alapján értékelésre kerülnek, illetve a költségvetési pénzeszközök nyilvánossága érdekében közérdekű adatnak minősülnek.

A pályázat elbírálási határideje a Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének március havi rendes ülésének napja.

Érvénytelen a pályázat, ha:

- a) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton;
- b) az ajánlatot a pályázati kiírásban meghatározott, illetve a szabályszerűen meghosszabbított határidő után nyújtották be;
- c) az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályban, valamint az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020.(I.31.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak;
- d) amely az ajánlati ellenértéket nem egyértelműen határozza meg, vagy más ajánlatához, vagy valamely feltételhez köti;
- e) olyan pályázó nyújtotta be, akinek az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása van, továbbá aki az Önkormányzattal vagy annak költségvetési szervével szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesítette.

Az eredmény kihirdetése a döntés megszületését követő napon, elektronikus úton, valamint nyilvános közzététellel történik.

A pályázat eredményét a Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.31.) önkormányzati rendelete értelmében a hivatalos lapjában (Siófoki Hírek önkormányzati magazinban) és a honlapján megjelenteti/közzéteszi. Az eredményt a Pályáztató a saját honlapján is közzéteszi, egyidejűleg valamennyi pályázatot benyújtót a megadott értesítési címen elektronikusan értesít.



A nyertes pályázót az eredmény kihirdetését követő 10 napig szerződéskötési kötelezettség terheli.

A kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik pályázóval sem köt szerződést, és a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítja.

Siófok, 2023. február 10.

Kiss László  
igazgató

Kálmán Imre Művelődési Központ  
8600 Siófok, Fő tér 2.  
Pályáztató/Bérbeadó