



PÁLYÁZATI KIÍRÁS

Helyiség bérbeadására vonatkozóan

DEBRECEN

Bajcsy-Zs. u. 1-3-5.

Beadási határidő:

2025. október 17.

www.civishaz.hu

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

I. A PÁLYÁZAT CÉLJA ÉS TÁRGYA

1. A Cívis Ház Zrt., mint kiíró és bérbeadó (továbbiakban bérbeadó) pályázatot hirdet a tulajdonában álló Debrecen, Bajcsy-Zs. utca 1-3-5. alatti helyiség bérleti jogának hasznosítása céljából.

2. Jelen pályázat tárgya a Bajcsy-Zs. utca 1-3-5. (hrsz 8528/A/4) alatt található, a társasházi alapító okirat szerint mindösszesen 227 m² alapterületű helyiség (a továbbiakban bérlemény). A bérlemény korábban orvosi rendelőként működött. A bérleményt magába foglaló ingatlan országos műemléki védelem alatt áll, melynek jogi jellege „műemléki környezet”, valamint Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendeletében foglaltak alapján helyi egyedi (HE) alatt áll.

3. Bérbeadó a bérleményt megtekintett állapotában, jelenlegi közműellátottságával (víz- és csatorna, villany, távhő) adja bérbe.

4. Bérbeadó a bérleményt vendéglátó, vagy kereskedelmi tevékenység végzésére alkalmas üzletként kívánja hasznosítani, a vendéglátó tevékenység vizsgálatára tanulmánytervet készített (1. sz. melléklet).

Az új hasznosítással bérbeadó egy kereskedelmi tevékenységre, vagy egy melegkonyhás étterem működtetésére is alkalmas, közterületi terasszal is rendelkező, minőségi vendéglátást képviselő étterem, vagy egyéb vendéglátásra alkalmas üzletet kíván kialakítani. A kialakítandó új vendéglátó egység esetében a jelenlegi belső kialakítás átszervezésre kerülne. Az utcai tömbben kerülne kialakításra az elő- és vendégtér, a hátsó szárnyban a vendégtéri mosdóblokk és a főzőkonyha kerül elhelyezésre. Az épület előtt a Bajcsy-Zsilinszky utcában nagyméretű közterületi vendéglátó terasz elhelyezésére is lehetőség van. A hűtést és esetlegesen a fűtést biztosító hőszivattyú a kialakítandó gépészeti helyiségben kerül elhelyezésre.

A belső átalakítások mellett egyúttal az üzlet homlokzata is megújulna, ennek során az utcai homlokzati nyílászárók az eredeti, parapet nélküli, korabeli állapotnak megfelelő méretben és minőségben kerülnek majd kialakításra. A tervezett cégér és cégfeliratok konkrét kialakítása későbbi bérleti igény szerint, a terveken megjelölt helyen, méretben és formában kerülhetnek majd megvalósításra (2. sz. melléklet).

5. A bérlemény üzletté történő átalakításához szükséges engedélyezési eljárásokat (rendeltesmódosítás; külső homlokzat megváltoztatása, felújítása) bérbeadó lefolytatta, az ahhoz szükséges engedélyek, valamint a társasház tervezett módosításokhoz történő hozzájárulása rendelkezésre állnak. A bérletnek a cégér, valamint a cégfeliratok, valamint a vendéglátó egységhez későbbiekben kialakításra kerülő terasz (3. sz. melléklet) engedélyezési eljárását lesz majd szükséges az illetékes hatóságokkal lefolytatnia.

6. A bérbeadó fenntartja a jogot annak meghatározására, hogy az üzletben gyorséttermi, valamint zenés-táncos szórakozóhely jellegű vendéglátó tevékenységet végezni nem lehet.

7. A bérlemény jelen állapotában kerül bérbeadásra. A bérlemény bérbeadásának feltétele, hogy a homlokzat felújításán és portál cseréjén túl - mely munkákat bérbeadó végez el saját költségén - a pályázaton nyertes bérlő vállalja a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas vendéglátó üzletté történő átalakításához szükséges valamennyi beruházás elvégzését, az üzlet teljeskörű kialakítását, ideértve a bérbeadóra tartozó beruházások elvégzését is.

8. Az átalakítás költségei vonatkozásában a bérlő bérbeszámítási igénnyel élhet mindazon beruházásokra vonatkozóan, melyek a bérbeadó feladatkörébe tartoznak.

Bérbeadó a következő, bérbeadóra tartozó beruházási költségeket tudja a pályázó részére bérbeszámítás útján elszámolni: meglévő válaszfalak bontása, új falak tanulmánytervben szereplő alaprajzi elrendezés szerinti kialakítása belső nyílászárókkal, felületképzéssel, alapszintű burkolatokkal; víz- és csatornarendszer; szellőző rendszer; az elszívó rendszer, illetve annak tetősíkon túli kivezetése (elszívó berendezés nélkül); fűtési- és hűtési-, valamint az erős- és gyengeáramú rendszerek átalakításának, felújításának, kiépítésének költségeit.

Az üzlet végső kialakítását, arculatát eredményező egyéb beruházások, belsőépítészeti munkálatok (válaszfalazás, felületképzés, burkolatok); a konyhatechnológia, valamint az elszívó berendezés; illetve a tevékenység végzéséhez szükséges egyéb gépészeti rendszerek; bútorok és berendezési tárgyak költségének bérleti díjban történő elszámolására nincs lehetőség.

A beruházás megvalósításával, a beépítéssel a bérlő nem szerez tulajdonjogot a bérleményben.

9. Pályázónak a bérbeszámítással érvényesíteni kívánt költséget, valamint a hozzá kapcsolódó műszaki tartalmat a pályázati ajánlat részeként meg kell határoznia.

10. Pályázó a pályázati dokumentáció részeként hasznosítási koncepciót köteles benyújtani. A koncepciónak ismertetni kell a pályázó által a bérleményben végezni kívánt pontos tevékenységet; az eddigi referenciáit; az üzlet működtetésével, valamint kialakításával kapcsolatos elképzeléseit; az átalakítás teljes műszaki tartalmát és annak tervezett költségvetését, valamint időbeli ütemezését.

11. A bérlemény felmérését pályázó saját költségére és felelősségére köteles elvégezni. A pályázati kiíráson felül minden olyan, a bérleménnyel kapcsolatos kiegészítő információt, amely megalapozott ajánlatához és az ott végezni kívánt tevékenységekhez szükséges lehet a pályázónak saját felelősségére és költségére kell beszereznie.

12. Nyertes pályázat esetén a bérbeszámításra vonatkozó megállapodás a bérleti szerződésben kerül rögzítésre, mely magában foglalja majd a bérbeadó által jóváhagyott, a bérlő által a részletes műszaki tartalom szerinti elvégzendő munkálatok körét, valamint azok költségét és ütemezését.

A bérbeadó által beszámított költséget bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt a havonta fizetendő bérleti díjba, a havi bérleti díj 100%-ig számíthatja be bérbeadóval szemben azzal, hogy a bérbeszámítás útján a fentiek szerint nem érvényesíthető beruházási költségét bérlő semmilyen jogcímen nem érvényesítheti bérbeadóval szemben. A bérbeszámításra a bérlő

által benyújtott és a bérbeadó által jóváhagyott költségvetés szerint igazolt számla alapján kerülhet sor.

II. PÁLYÁZATI FELTÉTELEK

1. Pályázatot nyújthat be bármely természetes vagy jogi személy. A pályázat nyertese jogosult a szerződés megkötésére társaságot létrehozni.

2. Az ingatlan bérleti díja: **1.200.000,-Ft/hó + áfa.**

Ezen bérleti díjnál alacsonyabb összegű bérleti díjra javaslatot tevő pályázatokat bérbeadó érvénytelennek nyilvánítja.

3. A bérlemény bérbevételével, valamint a bérleti szerződéssel kapcsolatos főbb tudnivalók:

3.1. A bérlemény bérbevételére határozott idejű 10 évre szóló bérleti szerződés megkötésével van lehetőség, mely további egy alkalommal, legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható a felek megállapodása esetén.

3.2. A bérleti szerződést bérelő költségén közjegyzői okiratba kell foglalni.

3.3. A szerződéskötéssel egyidejűleg, de még a bérlemény birtokba adását megelőzően megfizetendő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék.

3.4. Bérelő a bérleményért bérleti díjat köteles fizetni, melynek induló összege 1.200.000,-Ft/hó+áfa. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett, az előző évre vonatkozó átlagos infláció mértékével (fogyasztói árindex) emelkedik.

3.5. A bérelő az üzletet a bérbeadóval jóváhagyott műszaki tartalommal köteles kialakítani a bérleti szerződés megkötését követő 4 hónapon belül. A bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi költség a bérleti szerződés megkötésétől kezdődően a bérelőt terheli.

4. A bérlemény áruszállítás céljából történő megközelítésére a Bajcsy-Zs. utca felől van lehetőség.

5. A bérlemény megtekintésére a Cívis Ház Zrt. Üzlet- és irodahasznosítási csoportjával történt előzetes egyeztetést követően van lehetőség.

6. A pályázatra történő jelentkezéssel egyidejűleg meg kell fizetni pályázati biztosítékként 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget, mely 1.524.000,-Ft. A közlemény rovatban kérjük feltüntetni: „Debrecen, Bajcsy-Zs. u. 1-3-5. sz. - pályázati biztosíték”.

A biztosíték a bérbeadó bankszámlaszámára (11738008-20238757) történő utalással vagy befizetéssel történhet. A megfizetés akkor számít teljesítettnek, ha az összeg a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra kerül.

7. A benyújtott pályázati dokumentációnak a következőket kell tartalmaznia:

- jogi személy esetén cégkivonatot, valamint az aláírási címpéldány másolatát,
- egyéni vállalkozó esetén a vállalkozói igazolvány másolatát,

- az üzlet kialakításának és működtetésének koncepcióját, mely bemutatja az üzletben folytatni kívánt tevékenység leírását, tartalmazza a pályázó eddigi tevékenységét bemutató referenciáit (fotók, látványtervek), az átalakítás teljes műszaki tartalmát és annak tervezett költségvetését, valamint időbeli ütemezését.
- valamint minden olyan más információt, ami alkalmassá teszi az ajánlatot az egyértelmű elbírálásra,
- a referencia anyagokban szereplő adatok valódiságáról szóló nyilatkozatot,
- a pályázati biztosíték megfizetését hitelt érdemlően igazoló dokumentumot,
- pályázó elérhetőségeit,
- minden olyan más információt, ami alkalmassá teszi az ajánlatot az egyértelmű elbírálásra,
- a jelen pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot.

8. A pályázatokat írásban kell benyújtani a Cívis Ház Zrt. (4024 Debrecen, Iparkamara u. 2. I. em. 105. szoba) Üzlet- és irodahasznosítási csoportjánál személyesen vagy meghatalmazott útján zárt borítékban.

A pályázatok beadásának határideje: 2025. október 17. napján 12.00 óra.

9. A pályázat elbírálása során a **Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága** az egyes ajánlatok tartalmi elemeinek értékelését követően a felmerülő összes szempont figyelembevételével hozza meg döntését. A bérbeadó a döntésről írásban tájékoztatja a pályázókat.

10. A pályázaton nem nyertes jelentkezők részére a pályázati biztosíték összege a pályázat eredményéről szóló döntés közlését követő 8 napon belül kamatmentesen visszajár, a visszafizetést bérbeadó átutalással teljesíti.

11. A pályázat nyertese vállalja a bérleti szerződés megkötését a pályázat eredményéről szóló döntés közlését követő 8 napon belül. A szerződéskötéssel egyidejűleg, de még a bérlemény birtokba adását megelőzően megfizetendő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék.

12. A nyertes pályázó esetében a biztosíték átminősül bánatpénzzé, mely szerződéskötés esetén az óvadék összegébe beszámít. A nyertes pályázó a bánatpénzt elveszíti, ha a bérbeadó nyertes pályázatról történő tájékoztatását követő 8 napon belül a bérleti szerződést a saját hibájából nem köti meg.

13. A pályázónak nyilatkoznia kell, miszerint a jelen kiírásban foglalt feltételeket elfogadja.

14. A bérbeadó fenntartja a jogot, hogy a pályázati kiírást bármikor visszavonhatja, illetve a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja. A pályázatra jelentkezők a pályázat benyújtásának tényével tudomásul veszik, hogy ilyen esetben semmiféle igénnyel a Cívis Ház Zrt.-vel szemben nem léphetnek fel.

III. TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

A bérleménnyel kapcsolatos további információ www.civishaz.hu oldalon érhető el. A pályázattal kapcsolatosan az alábbi elérhetőségeken kereshetik kollégáinkat:

CÍVIS HÁZ ZRT.

Üzlet- és irodahasznosítási Csoport



4024 Debrecen, Iparkamara u. 2. sz.



ertekesites@civishaz.hu



06 20 413 9573, 06 20 471 4390, 06 30 475 2491



www.civishaz.hu

Debrecen, 2025. szeptember 12.

Cívis Ház Zrt.

bérbeadó

Melléletek:

- 1. sz.: tanulmányterv
- 2. sz.: homlokzatmódosítás tervei
- 3. sz.: terasz létesítésének lehetőségét bemutató tervlap
- adatkérő lap