



Pályázati felhívás

1. Az ajánlatkérő neve, címe, telefonszáma, e-mail levelezési címe;

Nagyerdei Kultúrpark Közhasznú Nonprofit Kft.
4032 Debrecen, Ady Endre út 1.
Tel.: (52) 310-065
e-mail: info@zoodebrecen.hu

2. A szerződés meghatározása:

Bérleti szerződés a 4032 Debrecen, Ady Endre út 1., és a 4032 Debrecen, Ady Endre út 3. szám alatti Állatkert és Vidámpark 2 db vendéglátó egységének büfé üzemeltetése céljából történő bérbeadása

3. A szerződés időtartama:

Kezdetre: 2025. június 1.
Időtartama: 2025. június 1 - 2030. május 31-ig, határozott időre

4. Az ajánlatkérés tárgya, illetőleg mennyisége:

Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. üzemeltetésében lévő, az Állatkert (4032 Debrecen, Ady Endre út 1.) és Vidámpark (4032 Debrecen, Ady Endre út 3.) területén található 2 db büfé üzemeltetése.

A bérleti szerződés az alábbi helyiségekre vonatkozik:

Kizárólagos használati jog:

Állatkerti büfé: 18 m² pavilon épület
Vidámparki büfé: 50,5 m² pavilon épület

Vendégek közlekedésére és kiszolgálására használható:

Állatkerti büfé külső vendégtér: 40 m²
Vidámparki büfé külső terasz: 54 m²

Bérbeadó által biztosított berendezések:

A büfé épületek 1-1 db pultsort tartalmaznak, az üzemeltetéshez szükséges további műszaki és egyéb berendezéseket bérlőnek kell biztosítania.

5. Az ellenszolgáltatás teljesítésének feltételei:

A legalacsonyabb bérleti díj 6.000.000,- Ft + Áfa/év, melynek megfizetése Felek megállapodása szerinti ütemezésben történik.

A bérleti díj 2026. évtől kezdődően – a bérleti szerződés módosítása nélkül is -minden évben január 1-jétől kezdődő hatállyal automatikusan megemelkedik a Központi Statisztikai Hivatal által, a Központi Statisztikai Hivatal honlapján közzétett előző évi éves fogyasztói árindex mértékével.

A bérleti díj összegének megfizetése havonta előre esedékes, a bérbeadó által kiállított és legkésőbb a tárgyhoz 10. munkanapján a bérlő részére átadott vagy megküldött alakszerű, a számviteli jogszabályoknak megfelelő számla ellenében banki átutalással, 8 munkanapon belül.

A bérelt helyiségek használatával felmerülő rezsiköltségeket (víz, villamos energia, fűtés) a bérleti díj nem tartalmazza, azt a bérlő köteles megfizetni. A közüzemi költségeket bérbeadó tárgyhónapot követően a mérőállások alapján tovább számlázza a bérlő részére.

6. Alkalmassági feltételek:

Ajánlattevő alkalmatlan, ha az ajánlattételi határidő időpontjában:

- a Nagyzerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. felé lejárt tartozása van;
- székhelye szerinti önkormányzati adóhatóság felé 30 napnál régebben lejárt köztartozása van
- az illetékes hatóság felé 30 napnál régebben lejárt adófizetési kötelezettsége van;
- végelszámolás alatt áll, kényszertörlési eljárás alatt áll, vagy vonatkozásában csődeljárás elrendeléséről szóló bírósági végzést közzétettek, vagy az ellene indított felszámolási eljárást jogerősen elrendelték, vagy ha a gazdasági szereplő személyes joga szerinti hasonló eljárás van folyamatban, vagy aki személyes joga szerint hasonló helyzetben van;
- tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;
- gazdasági, illetve szakmai tevékenységével kapcsolatban jogerős bírósági ítéletben megállapított bűncselekményt követett el, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányok alól nem mentesült, vagy akinek tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5.§-a (2) bekezdés b), vagy g) pontja alapján a bíróság jogerős ítéletében korlátozta, az eltiltás ideje alatt, vagy ha az ajánlattevő tevékenységét más bíróság hasonló okból és módon jogerősen korlátozta;
- beszerzési/pályázati eljárásokban való részvételtől jogerősen eltiltásra került, az eltiltás ideje alatt;
- korábbi – három évnél nem régebben lezárult – beszerzési/pályázati eljárásban hamis adatot szolgáltatott és ezért az eljárásból kizárták, vagy a hamis adat szolgáltatását jogerősen megállapították, a jogerősen megállapított időtartam végéig.

Összeférhetetlen és nem vehet részt az eljárás előkészítésében és lefolytatásában az bérbeadó, megrendelő nevében olyan személy vagy szervezet, amely funkcióinak pártatlan és tárgyilagos gyakorlására bármely okból, így különösen gazdasági érdek vagy az eljárásban részt vevő gazdasági szereplővel fennálló más közös érdek miatt nem képes.

Összeférhetetlen és nem vehet részt az eljárásban ajánlattevőként, alvállalkozóként vagy az alkalmasság igazolásában részt vevő szervezetként

a) a megrendelő, a bérbeadó, az ajánlati felhívást közzétevő által az eljárással vagy annak előkészítésével kapcsolatos tevékenységbe bevont személy vagy szervezet,

b) az a szervezet, amelynek

ba) vezető tisztségviselőjét vagy felügyelőbizottságának tagját,

bb) tulajdonosát,

bc) a ba)-bb) pont szerinti személy közös háztartásban élő hozzátartozóját a megrendelő, a bérbeadó, az ajánlati felhívást közzétevő az eljárással vagy annak előkészítésével kapcsolatos tevékenységbe bevont, ha közreműködése az eljárásban a verseny tisztaságának sérelmét eredményeztet.

7. Az alkalmasság igazolásának módja:

- székhelye szerinti önkormányzati adóhatóság igazolása arról, hogy az önkormányzati adóhatóság felé 30 napnál régebben lejárt tartozása nincs,
- NAV igazolás arról, hogy 30 napnál régebben lejárt adófizetési kötelezettsége nincs.
- 15 napnál nem régebbi közjegyző vagy a cégbíróság által kiadott hatályos cégkivonat benyújtása,
- a képviseleti joggal rendelkező személy 15 napnál nem régebbi hiteles aláírási címpéldányának benyújtása,
- 30 napnál nem régebbi pénzügyi igazolás, hogy az adott számlán az elmúlt 1 évet figyelembe véve 30 napot meghaladó sorban állás nem volt.

8. Szakmai ajánlat kidolgozásának szempontjai

- a büfé üzemeltetésére vonatkozó üzleti terv,
- referenciák,
- az értékesíteni kívánt termékek listáját a várható bruttó értékesítési árral, az alábbiak figyelembevételével:
 - Bérő az étel- és italkínálat összeállításán törekszik az egészséges termékek beépítésére
 - bisztró/street food jellegű ételek megfelelő minőségű és mennyiségű szortimentjének biztosítása;
 - vendégek speciális étkezési igényeinek teljesítési képessége (glutén, laktózmentes, vegán)
 - max. 15%-os alkoholtartalmú szeszesital árusítható,
 - kistermelői termékek árusítása (pl. gyümölcslevek),
 - cukormentes üdítők, szörpök árusítása, cukormentes édességek,
 - jégkrém, fagylalt, jégkása árusítása,
 - Nagyerdei Kultúrpark munkavállalói részére Bérő által biztosított dolgozói kedvezmény mértéke,
 - fenntarthatósági szempontok alkalmazása az üzleti tervben (repohár továbbértékesítése)
- fejlesztési elképzelések bemutatása, bérleti időszak alatt fejlesztésre szánt összeg magadása, mely 50%-ban beszámítható a bérleti díjba. A bérleti díjba csak azon fejlesztések számíthatók be, melyek az ingatlan és környezetével kapcsolatban valósulnak meg, és a megvalósult fejlesztés tulajdonjoga átruházásra kerül Bérőre,
- a pályázati anyag tartalmazza a büfé tervezett nyitvatartási idejét.

Az Állatkert nyitvatartási ideje:

- március 1 - március 31: 9-17 óra minden nap
- április 1 – szeptember 30: 9-18 óra minden nap
- október 1- október 31: 9-17 óra minden nap
- november 1-február 28: 9-16 óra minden nap

A Vidámpark nyitvatartási ideje:

- tavaszi szünet első szombatjától a szünet végéig 10-18 óra
- tavaszi szünet végétől április végéig: 10-18 óra hétfőig

- május 1 – június 15: 10-18 óra hétfő, kedd kivételével minden nap
- június 16 – augusztus 31: 10-18 óra minden nap
- szeptember 1 – szeptember 30: 10-18 óra hétfőn
- október 1- október 31: 10-17 óra hétfőn

A Vidámpark nyitvatartási idejének változtatási jogát a Nagyerdei Kultúrpark fenntartja, mellyel szemben Bérlet kifizetésével nem élhet. A nyitvatartási idő változtatása nem módosítja a bérleti díjat, amennyiben az a teljes szezonra vetítve a jelen pályázati felhívásban megjelölt nyitvatartási időhöz képest nem éri el a nyitvatartási idő 30%-os csökkenését.

A Bérbeadóval egyeztetett jeles napokon, rendezvényeken a büfék működtetése elvárt.

Rendezvényes napokon a normál nyitvatartási időn túl esti nyitva tartás az alábbi rendezvényeken várható:

- Éjszaka a Vidámparkban
- Állatkertek éjszakája
- Halloween
- Eseti esti rendezvények (Garden of lights fénykiállítás)

A büfé nyitva tartása a Nagyerdei Kultúrpark nyitva tartásától eltérhet, de a pályázat elbírálása során előnyt jelent a Kultúrpark teljes nyitva tartási ideje alatt biztosított szolgáltatás nyújtás.

9. Az ajánlatok bírálati szempontja:

1. Éves nettó bérleti díj maximum elérhető 40 pont
2. Szakmai ajánlat (üzleti terv) tartalma, kidolgozottsága maximum elérhető 60 pont

Bírálati szempont: az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása. Az ajánlatok részszerpontok szerinti tartalmi elemeinek értékelése során adható pontszám alsó és felső határa: 0-100 pont. Az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztásának értékelési szempontja esetén a módszer (módszerek) ismertetése, amellyel az ajánlatkérő megadja a fenti pontszámok közötti pontszámot:

Az 1. bírálati részszerpont esetében a pontszámok meghatározása a fordított arányosítás módszerével történik, az alábbi képlet alkalmazásával:

$$P = \left[\frac{A_{\text{legjobb}}}{A_{\text{vizsgált}}} \times (P_{\text{max}} - P_{\text{min}}) \right] + P_{\text{min}}$$

ahol:

P: a vizsgált ajánlati elem adott szempontra vonatkozó pontszáma

P_{max}: a pontskála felső határa

P_{min}: a pontskála alsó határa

A_{legjobb}: a legelőnyösebb ajánlat tartalmi eleme

A_{vizsgált}: a vizsgált ajánlat tartalmi eleme

A 2. bírálati részszerpont esetében ajánlatkérő a pontozásos módszert alkalmazza, mely alapján a legjobb ajánlat kapja a 100 pontot, a többi ajánlat pedig ehhez viszonyítva kerül pontozásra a szakmai ajánlat tartalmának megfelelően.

Az egyes részszerpontokra adott pontszámok ezt követően az adott részszerponthoz tartozó súlyszámmal felszorozásra, majd valamennyi részszerpontra kiterjedően összeadásra kerülnek. Az ajánlatonként így összegzett pontszámok kerülnek összevetésre.

10. Az ajánlattételi határidő:

2025. április 15. – 2025. április 30.

Az ajánlat benyújtásának címe:

Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft.

4032 Debrecen, Ady Endre út 1.

Irodaépület – Titkárság

Pályázat formátumára vonatkozó elvárások:

- nyomtatott formátumban,
- magyar nyelven,
- folyamatos oldalszámozással,
- egybefűzve,
- az aláírásra jogosultak által cégszerűen aláírva,
- zárt borítékban

kell az ajánlattevőknek ajánlatukat 2025.04.15-2025.04.30. között eljuttatni az ajánlatkérő által megadott székhelyen található Titkárságra munkanapokon 8-15 óra között.

A zárt borítékon fel kell tüntetni ajánlattevő cégszerű megnevezését és székhelyét, valamint „**Pályázat a Nagyerdei Kultúrpark vendéglátóegységeinek üzemeltetésére**” szöveget.

11. Pályázatok bontása: 2025. május 5. 10 óra

Érvénytelenséget, kizárást eredményező okok:

- határidőn túl benyújtott pályázat,
- nem zárt borítékban került benyújtásra a pályázat,
- amennyiben ajánlattevő nem felel meg a 6. pontban felsorolt alkalmassági feltételeknek,
- az ajánlat nem elégíti ki a jelen pályázati felhívásban meghatározott elvárásokat.

12. Hiánypótlás

Ajánlatkérő egyszeri alkalommal biztosít hiánypótlási lehetőséget az alábbi dokumentumok tekintetében:

- 15 napnál nem régebbi közjegyző vagy a cégbíróság által kiadott hatályos cégkivonat benyújtása,
- a képviseleti joggal rendelkező személy 15 napnál nem régebbi hiteles aláírási címpéldányának benyújtása,
- 30 napnál nem régebbi pénzügyi igazolás, hogy az adott számlán az elmúlt 1 évet figyelembe véve 30 napoz meghaladó sorban állás nem volt,

13. A nyertes ajánlattevővel kötendő szerződést biztosító mellékkötelezettségek:

- Amennyiben bérlő a bérleti jogviszony alatt bármely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz maradéktalanul eleget, úgy a bérbeadó jogosult a fizetési határidő lejártát követ 30 nappal a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. A bérleti díj megfizetésének késedelmes teljesítése esetén bérlő köteles a bérbeadó részére a késedelem idejére késedelmi kamatot is fizetni. A késedelmi

kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értéke. A kamat számításakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.

- Bérelő köteles a bérleti szerződés aláírásától számított 3 (három) napon belül óvadékként átutalni a bérbeadó bankszámlaszámára 2 (kettő) havi bruttó bérleti díj összegének megfelelő összeget.

14. Egyéb:

- Helyszíni bejárás lehetősége: előre egyeztetett időpontban
- Az ajánlatot zárt csomagolásban, 1 példányban kell benyújtani, személyesen a Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. 4032 Debrecen, Ady Endre út 1. címen. A csomagoláson fel kell tüntetni: „Nagyerdei Kultúrpark büfé üzemeltetés pályázat”
- Az ajánlathoz kérjük kitölteni az Ajánlattételi nyilatkozatot, összeférhetetlenségi nyilatkozatot, köztartozásmentes nyilatkozatot.
- Szerződéskötés tervezett időpontja: 2025. május 15.
- A helyiségek műszaki színvonalát és működőképességét, karbantartását bérelő köteles saját költségén és felelősségére fenntartani.
- Az átadás időpontjában bérbeadó által biztosított eszközökön felüli igény esetén a konyha és kiszolgáló helyiségek megfelelő berendezésekkel és tárgyi eszközökkel történő ellátása és felszerelése a Bérelő feladata.
- Egyéb feladatok, előírások:
 - Bérelőt a vendéglátóipari szolgáltatás területén kizárólagos jog illeti meg, amennyiben a Bérbeadó által megfogalmazott szolgáltatásokat tudja biztosítani a tematikus rendezvényekkel kapcsolatban eseti jelleggel (pl. gyermeknap-vattacukor, Halloween tematikájához illő szortiment), illetve ezeken a rendezvényeken köteles folyamatos nyitva tartást biztosítani. Bérbeadó a Nagyerdei Kultúrpark területén étel, ital és snack automatákat üzemeltet, valamint jégkrémet és Ice’N’Go termékeket értékesít, melyet Bérelő kizárólagos szolgáltatási joga mellett elfogad, ezzel szemben kifogást nem emel.
 - A tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyek beszerzése a bérelő kötelezettsége.
 - Bérelő feladata a Nagyerdei Kultúrpark repohár termékeinek forgalmazása, forgalmazási jutalék mértékének megadásával.
 - A kizárólagos használati joggal bérelt helyiségcsoport takarítása a bérelő feladata, költsége.
 - A bérleti szerződés rendes felmondással való megszüntetésének esetére Bérbeadó 60 napos felmondási időt köt ki.
 - Bérelő vállalja a bérleti szerződés közokiratba foglalását, melynek költsége Bérelőt terheli
- Az Ajánlatkérő fenntartja a pályázati felhívás indoklás nélküli eredménytelenségének megállapításának jogát.
- Pályázó nem igényelhet térítést az Ajánlatkérőtől pályázata kidolgozásáért. A pályázat elkészítésével és a pályázaton való részvétellel kapcsolatos költségek – a pályázat érvényességétől, illetve eredményességétől függetlenül – Pályázót terhelik.

15. A pályázat keretében benyújtandó dokumentumok:

- A vendéglátóegységek üzemeltetésére vonatkozó üzleti terv, kereskedelmi koncepció, fejlesztési elképzelések, referenciák bemutatása.
- 1. sz. melléklet: Ajánlattételi nyilatkozat
- 2. sz. melléklet: Köztartozás mentességről szóló nyilatkozat
- 3. sz. melléklet: Összeférhetetlenségi nyilatkozat
- Székhelye szerinti önkormányzati adóhatóság igazolása arról, hogy az önkormányzati adóhatóság felé 30 napnál régebben lejárt tartozása nincs,
- NAV igazolás arról, hogy 30 napnál régebben lejárt adófizetési kötelezettsége nincs,
- 15 napnál nem régebbi közjegyző vagy a cégbíróság által kiadott hatályos cégkivonat benyújtása,
- a képviseleti joggal rendelkező személy 15 napnál nem régebbi hiteles aláírási címpéldányának benyújtása,
- 30 napnál nem régebbi pénzügyi igazolás, hogy az adott számlán az elmúlt 1 évet figyelembe véve 30 napoz meghaladó sorban állás nem volt.

AJÁNLATTÉTELI NYILATKOZAT

„4032 Debrecen, Ady Endre út 1., és a 4032 Debrecen, Ady Endre út 3. szám alatti Állatkert és Vidámpark 2 db vendéglátó egységének büfé üzemeltetése céljából történő bérbeadása”

1.

Ajánlattevő neve:

Ajánlattevő székhelye:.....

Telefon:.....

Email:.....

Nyilatkozattételre jogosult képviselő megnevezése:.....

2. Ajánlati ár:

Éves bérleti díj (Ft)Ft + ÁFA

Alulírott, mint a(z)(cégnév, székhely) cégjegyzésre jogosult képviselője – a pályázati felhívásban foglalt valamennyi formai és tartalmi követelmény, utasítás, kikötés és műszaki leírás gondos áttekintése után ezennel kijelentem, hogy a felhívásban foglalt valamennyi feltételt megismertük, megértettük és azokat a jelen nyilatkozattal elfogadjuk.

Kelt: Debrecen, 2025.hó nap

.....
cégszerű aláírás

KÖZTARTOZÁS MENTESSÉGRŐL SZÓLÓ NYILATKOZAT

A „4032 Debrecen, Ady Endre út 1., és a 4032 Debrecen, Ady Endre út 3. szám alatti Állatkert és Vidámpark 2 db vendéglátó egységének büfé üzemeltetése céljából történő bérbeadása” című pályázati felhívás 6. pontja szerinti kizáró feltétel fennállásának hiányát a pályázó

☐

a) **30 napnál nem régebben kiállított közokirattal igazolja**, vagy

☐

b) **szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban.**”

(Az ajánlattevőre irányadó pont X-szel jelölendő!)

- Amennyiben 30 napnál nem régebben kiállított közokirattal igazolja, az alábbi dokumentumok csatolandók jelen nyilatkozathoz:
 - köztartozás mentességet igazoló Nemzeti Adó- és Vámhivaltól kapott, 30 napnál nem régebbi közokirat
 - települési (kerületi) önkormányzat által kiállított, 30 napnál nem régebbi, lejárt helyi adó hátralék hiányát igazoló közokirat
 - Területileg illetékes Önkormányzat által kiállított, 30 napnál nem régebbi, lejárt helyi adó hátralék hiányát igazoló közokirat
- Amennyiben szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban a lekérdezés igazolása csatolandó jelen nyilatkozathoz.

NYILATKOZAT

Alulírott mint

a
(adószám: székhely:)

.....) törvényes képviselője

- (i) a mellékelt, az Art. 260. §-a szerinti, az ajánlattétel napjához képest 30 napnál nem régebbi időpontra vonatkozó együttes adóhatósági igazolás alapján nyilatkozom, hogy nincs az állami adóhatóságnál és a vámhatóságnál nyilvántartott köztartozásunk,
- (ii) az Art. hatálya alá tartozó ajánlattevőként akként nyilatkozom, hogy nincs az érintett helyi önkormányzat jegyzője által nyilvántartott köztartozásunk,
- (iii) nyilatkozom, hogy köztartozásmentes adózónak minősülök. (E nyilatkozat akkor szükséges, ha a köztartozás mentességet nem az (i)-(ii) pontok szerint igazolja)

Jelen nyilatkozathoz a fentiekben felsorolt dokumentumokat csatolom:

- Köztartozás mentességet igazoló Nemzeti Adó- és Vámhivaltól kapott, 30 napnál nem régebbi közokirat (amennyiben ajánlattevő nem szerepel a köztartozásmentes adatbázisban)
- Települési önkormányzat által kiállított, 30 napnál nem régebbi, lejárt helyi adó hátralék hiányát igazoló közokirat

Kelt:

.....
cégszerű aláírás

ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott (lakcím:)
mint a (cím:) bérbeadó által megindított pályázati
eljárásba bevont személy kijelentem, hogy **összeférhetetlenség velem szemben nem áll fenn.**

Jelen nyilatkozatomat "NAGYERDEI KULTÚRPARK" Nonprofit Kft. által a **„4032 Debrecen, Ady Endre út 1., és a 4032 Debrecen, Ady Endre út 3. szám alatti Állatkert és Vidámpark 2 db vendéglátó egységének büfé üzemeltetése céljából történő bérbeadása”** tárgyban lefolytatandó pályázati
eljárással kapcsolatban teszem.

Dátum:

.....
Pályázó aláírása

Összeférhetetlenség

Összeférhetetlen és nem vehet részt az eljárás előkészítésében és lefolytatásában az bérbeadó, megrendelő nevében olyan személy vagy szervezet, amely funkcióinak pártatlan és tárgyilagos gyakorlására bármely okból, így különösen gazdasági érdek vagy az eljárásban részt vevő gazdasági szereplővel fennálló más közös érdek miatt nem képes.

Összeférhetetlen és nem vehet részt az eljárásban ajánlattevőként, alvállalkozóként vagy az alkalmasság igazolásában részt vevő szervezetként

- a) a megrendelő, a bérbeadó, az ajánlati felhívást közzétevő által az eljárással vagy annak előkészítésével kapcsolatos tevékenysége bevont személy vagy szervezet,
- b) az a szervezet, amelynek
 - ba) vezető tisztségviselőjét vagy felügyelőbizottságának tagját,
 - bb) tulajdonosát,
 - bc) a ba)-bb) pont szerinti személy közös háztartásban élő hozzátartozóját a megrendelő, a bérbeadó, az ajánlati felhívást közzétevő az eljárással vagy annak előkészítésével kapcsolatos tevékenységbe bevont, ha közreműködése az eljárásban a verseny tisztaságának sérelmét eredményeztet.

A bérbeadó, a megrendelő vagy az ajánlati felhívást közzétevő nevében eljáró és a bérbeadó, a megrendelő vagy ajánlati felhívást közzétevő által az eljárással vagy annak előkészítésével kapcsolatos tevékenységbe bevont személy vagy írásban köteles nyilatkozni arról, hogy vele szemben fennáll-e a pályázati felhívás 6. pont szerinti összeférhetetlenség.”