

## AJÁNLATI FELHÍVÁS

---

### 1. AJÁNLATKÉRŐ:

név: Városi Szolgáltató Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság

rövidített név: Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt.

székhelye: 2000 Szentendre, Szabadkai u. 9.

cégjegyzék száma: 13-10-040159

adószáma: 10822612-2-13

képviseli: Mandula Gergely vezérigazgató és Répánszky Júlia munkavállaló együttes  
képviselési jog alapján.

### 2. AJÁNLATKÉRÉS TÁRGYA

Ajánlatkérő kizárólagos tulajdonát képezi a Szentendre 1245/48 helyrajzi számon nyilvántartott, 2000 Szentendre, Fehérvíz utca 2/A. szám alatti telephely megnevezésű ingatlan, melyben a városi fűtőmű (a továbbiakban: Fűtőmű) található. Ajánlatkérő a jelen felhívás 1. számú mellékletként csatolt helyszínrajzon ábrázolt, azon átlós vonalazással jelölt 20 m<sup>2</sup>-es terület (épületen belül) + 80 m<sup>2</sup>-es terület (épületen kívül), a továbbiakban együttesen: Ingatlan) hasznosítását tervezi. Ajánlatkérő elsősorban energetikával foglalkozó gazdasági szereplők ajánlataira számít, de nem kívánja korlátozni a hasznosítás funkcióját, amennyiben az a fűtőmű működését nem zavarja, nem korlátozza és nem akadályozza, azzal, hogy gázmotor telepítése és működtetése a korábbi tapasztalatok miatt nem lehetséges.

A hasznosítás jogcíme helyiségbérlet.

Az ingatlanrész minimális induló hasznosítási ellenértéke: 1.500.000.-Ft+ÁFA/hó.

Ajánlattevőt a jogviszony megszűnésekor helyreállítási kötelezettség terheli az általa végzett esetleges módosítások tekintetében.

Szakhatósági kikötésekről Ajánlatkérőnek nincs információja.

### 3. ALKALMASSÁGI KÖVETELMÉNYEK

Ajánlattevő alkalmatlan, amennyiben az alábbi esetek bármelyike fennáll (közös ajánlattevőknek együttesen kell megfelelni):

3.1. a közzétett számviteli beszámoló alapján a jelen ajánlati felhívás keltét megelőző utolsó 3 mérlegfordulónappal lezárt üzleti évben az általános forgalmi adó nélkül számított árbevétele összesen nem érte el legalább az 1 milliárd forintot

3.2. a jelen ajánlati felhívás keltét megelőző utolsó közzétett számviteli beszámolója alapján a saját tőkéje nem éri el az 1 milliárd forintot

3.3. a közzétett számviteli beszámoló alapján a jelen ajánlati felhívás keltét megelőző utolsó 3 mérlegfordulónappal lezárt üzleti évben az átlagos foglalkoztatotti létszáma nem éri el a 10 főt

3.4. nem rendelkezik az ajánlatában megjelölt tevékenysége végzéséhez szükséges hatósági engedélyekkel (így különösen: Villamosenergia-ipari engedélyesek listáján szereplés)

3.5. ajánlattevő legyen bejegyezve a cégnyilvántartásba vagy az egyéni vállalkozók nyilvántartásába

3.6. ajánlattevő a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.)

3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet legyen

3.7. ajánlattevőnek nem állhat fenn semmilyen tartozása sem ajánlatkérő, sem Szentendre Város Önkormányzat felé.

#### 4. SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

Ajánlatkérő az alábbiakban rögzíti az általa lényegesnek tartott szerződési feltételeket, melyekről hajlandó tárgyalni is, de fenntartja magának a jogot, hogy eldöntse, az esetleges ajánlattevői módosító javaslatok közül melyeket fogad el és melyeket nem fogad el:

- 4.1.A bérlet tárgya a Szentendre 1245/48 helyrajzi számon nyilvántartott, 2000 Szentendre, Fehérvíz utca 2/A. szám alatti telephely megnevezésű ingatlanban a jelen felhívás 1. számú mellékletként csatolt helyszínrajzon ábrázolt, azon átlós vonalazással jelölt 20 m<sup>2</sup>-es terület (épületen belül) + 80 m<sup>2</sup>-es terület (épületen kívül, a két területrészt a továbbiakban együttesen: Ingatlan)
- 4.2.Az Ingatlan minimális induló hasznosítási ellenértéke: 1.500.000.-Ft+ÁFA/hó.
- 4.3.Ajánlatkérő élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. §-a szerinti választási lehetőséggel, amely alapján az ÁFA törvény 86. § (1) bekezdés 1) pontja szerinti ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, haszonbérbeadása tevékenységre adómentesség helyett az általános szabályok szerinti adókötelesség tételét választotta
- 4.4.A bérleti díj inflációkövető módon változik a szerződés időtartama alatt.
- 4.5.A szerződés időtartama legfeljebb 15 év
- 4.6.Albérletbe adás nem lehetséges.
- 4.7.Ajánlattevőt a jogviszony megszűnésekor helyreállítási kötelezettség terheli az általa végzett esetleges módosítások tekintetében és elviteli jog illeti az általa bevitt berendezések, eszközök tekintetében.
- 4.8.Ajánlattevő tevékenységéért és feladataiért ajánlatkérő sem felelősséget, sem kockázatot, sem költséget nem vállal a polgári jog általános szabályai szerinti általános együttműködési kötelezettségen túl
- 4.9.Ajánlatkérő nem fogad el felelősség korlátozást ajánlattevő részéről
- 4.10. Ajánlatkérő és ajánlattevő kárfelelőssége a polgári jog általános szabályai szerint alakul, kötbér, vagy egyéb címen minimál kárátalány nincs
- 4.11. Ajánlatkérő nem fogad el semmilyen ajánlattevői általános szerződési feltételrendszert
- 4.12. A felek által szerződésben nem szabályozott viszonyokra a magyar jog az irányadó
- 4.13. A felek esetleges jogvitájára az ajánlatkérő székhelye szerinti magyar bíróságok illetékessége irányadó
- 4.14. A Polgári Törvénykönyvről szóló 6:87. § szerint a megkötendő szerződés a felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, az abba nem foglalt korábbi megállapodások hatályukat veszítik
- 4.15. Amennyiben ajánlattevő energetikai beruházást (így különösen elektromos kazán létesítés, üzemeltetés) tervez, úgy
  - a) a tervezés, teljes körű engedélyeztetés (beruházásra is és üzemeltetésre is), kivitelezés, felügyelet, üzemeltetés, karbantartás, javítás, hibaelhárítás, pótlás és az eszköz élettartamának végén, illetve a szerződéses időtartam végén az eredeti állapot helyreállítása ajánlattevő kizárólagos feladata, felelőssége, költsége és kockázata, a kapcsolódó infrastruktúra (így különösen: energia, közmű ellátás) fejlesztéssel együtt
  - b) ajánlattevő úgy köteles az általa megvalósítandó létesítményt tervezni, engedélyeztetni, kivitelezni és üzemeltetni, hogy amennyiben neki a létesítményt be kell kapcsolnia és működtetnie kell, de az ennek során keletkező energiát (jellemzően hőenergiát) ajánlatkérő éppen nem veszi át tőle, a létesítmény működtetése akkor is biztonságos maradjon (így különösen kiegészítő hűtő

berendezéssel a túlmelegedés elkerülésére)

- c) a beruházás ajánlatkérő tevékenységét nem zavarhatja, nem korlátozhatja és nem akadályozhatja
- d) a beruházás ajánlatkérő költségeit nem növelheti
- e) a beruházásra az értékének megfelelő vagyonbiztosítást, a beruházás eredményeként folyó tevékenységre legalább 800 millió Ft káronkénti kifizetési limitösszegű felelősségbiztosítást kell kötnie ajánlattevőnek, figyelemmel a fűtőműre
- f) ajánlatkérő sem felügyeletet, sem egyéb tevékenységet nem vállal
- g) ajánlatkérő hő energia igényére vonatkozó tapasztalati adatok: nyári időszakban a minimum teljesítmény 300 kW téli időszakban 1 MW, de ajánlatkérő nem tud és nem kíván adni a szerződés teljesítési időszakára vonatkozóan az energia átvételre sem mennyiségi, sem időbeli adatot és nem kíván vállalni az energia átvételre sem mennyiségi, sem időbeli adatokkal jellemzett átvételi kötelezettséget, csupán azt vállalja, hogy az ajánlattevő által felkínált energiát a saját nettó gázkazános termelői hőenergia előállítási költségével azonos áron átveszi, amennyiben arra - az ajánlatkérő fogyasztóinak igényétől függően - ajánlatkérőnek igénye van és vállalja, hogy az ajánlattevő által felkínált energiát preferálja a saját kazánjai által előállított energiához képest, a következő pontban részletezettek szerint:
- h) ajánlatkérő tudomásul veszi, hogy ajánlattevő által megvalósított létesítmény működtetése az ajánlatkérő berendezéseinek és eszközeinek az átmeneti lekapcsolásával járhat az alábbiak szerint:

Ajánlatkérő érintett fűtőművi berendezése:	Leszabályozás és lekapcsolás mértéke:
2 darab 4,6 MW teljesítményű gáz kazán	Legfeljebb a teljesítmény 30%-ára leszabályozható és maximum napi 2 lekapcsolás merülhet fel ajánlatkérő berendezéseit tekintve
1 darab 8 MW teljesítményű gáz kazán	Legfeljebb a teljesítmény 20%-ra leszabályozható és maximum napi 2 lekapcsolás merülhet fel ajánlatkérő berendezéseit tekintve
1 darab 1,2 MW teljesítményű villany kazán	nincs se leszabályozási és lekapcsolási korlát

- i) a bérleti díj független a felek közötti hőenergia átadástól
- j) ajánlatkérő távhő rendszerében keringő víz jellemzői:

	Fehérvíz utcai telephely	
	Min.	Max.
FŰTÉS-kazánkör primer		
Kilépő vízhőfok (°C)	100	105
Visszatérő vízhőfok (°C)	75	105
MELEGVÍZ-kazánkör primer (NYÁR)	Min.	Max.
Kilépő vízhőfok (°C) -csak belső keringtetés	65	75

- k) Termelői hő költség [THK (Ft/GJ)] meghatározása, számítása:

$$\boxed{\text{THK}} = \frac{Ft}{GJ} = \frac{(\text{Molekula díj} + \text{RHD Forgalmi díj} + \text{MSZKSZ díj} + \text{RHD Telj.díj}) \cdot \frac{Ft}{GJ}}{\text{Termelői hatások} \%}$$

A Termelői hő költségre vonatkozó képlet elemei:

Molekuladíj: Ajánlatkérő által adott időszakra szerződött földgáz energia díja

RHD Forgalmi díj: Ajánlatkérő által adott időszakra szerződött földgáz forgalomarányos rendszerhasználati díja

MSZKSZ díj: Magyar Szénhidrogén Készletező Szövetség földgáz biztonsági készletezési díja

RHD Telj.díj: RHD Teljesítmény lekötési díj

Termelői hatások: Megállapított elvárt hatások, 90%.

- l) ajánlatkérő nem kíván a szerződés végén maradvány értéket fizetni az ajánlattevő által megvalósított, esetleg még működőképes létesítményért, ajánlattevőt az elvitel joga megilleti.

## 5. ÉRTÉKELÉSI SZEMPONT

Ajánlatkérő számára a területrészt hasznosításával kapcsolatos bevétel, a bérleti díj minél magasabb összege az előnyös az ajánlatok értékelése szempontjából, az értékelési szempont a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás, számítási módja: sorba rendezés.

## 6. AJÁNLAT

A jelen felhívás szerinti pályázat nyilvános, azon részt vehet bármely természetes és jogi személy, aki a pályázati felhívásban foglalt feltételeknek megfelel.

Kérjük szíveskedjenek ajánlatukban megadni:

6.1. Ajánlattevő nevét, címét, adószámát, kapcsolattartójának nevét és telefon, e-mail elérhetőségeit

6.2. az Ingatlan tervezett hasznosításának formáját, a hasznosítással kapcsolatos megvalósítási és fenntartási vállalásokat

6.3. megajánlást a bérleti díj összegére nettó Ft + ÁFA/hó bontásban, mely inflációkövető

6.4. a megajánlásokat az ajánlatkérés tárgyára, az alkalmassági követelményekre és a szerződési feltételekre vonatkozóan

6.5. a folyamatos működésre kötelezett, távfűtési közszolgáltató Fűtőművel való együttműködés feltételeit, szerződéses szövegjavaslat formájában, a megkötendő szerződés kötelező tartalmi elemei: a szerződő felek és azonosító adataik megjelölése, a hasznosított ingatlan adatai, a hasznosítás módja és feltételei, az ellenszolgáltatás mértéke, teljesítésének módja és határideje a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:130. § és 6:155. § szerint, a szerződés időtartama, a szerződés teljesítésének biztosítékai

6.6. a rendeltetésszerű használat érdekében Ajánlattevő által vállalt olyan munkák értékét, amelyek őt terhelik

6.7. Ajánlattevő fentiekben túli egyéb feltételeit, javaslatait, megajánlásait

6.8. az együttműködés tervezett időtartamát, mely legfeljebb 15 év

6.9. Ajánlattevő alábbi okmányainak másolati példányát:

- írásbeli képviselő aláírási címpéldánya, vagy a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 9. §-a szerinti aláírásmintája

- folyamatban lévő változásbejegyzési eljárás esetében csatolni kell a cégbírósághoz benyújtott változásbejegyzési kérelmet és az annak érkezéséről a cégbíróság által megküldött igazolást. Kérjük nemleges nyilatkozat benyújtását is.

6.10. Ajánlattevőnek igazolnia kell, hogy sem ajánlatkérő, sem Szentendre Város Önkormányzat felé semmilyen tartozása nincsen. Az igazolás elmaradása vagy a nyilatkozat ellenére fennálló tartozás megállapítása esetén a pályázó az eljárásból kizárható.

6.11. Ajánlattevők közös ajánlattételt is elfogad, egy ajánlaton belül a közös ajánlattevők száma legfeljebb három. Közös ajánlat esetén az ajánlatnak kétséget kizáró módon, egyértelműen tartalmaznia kell a közös ajánlattevők nevét, címét és adószámát. A közös ajánlattevők az ajánlat benyújtásakor azt ne konzorciumként (vagy más polgári jogi társaságként) tegyék meg, hanem a felolvasó lapon és az ajánlat többi részében is a közös ajánlattevők címének, nevének felsorolásával közös ajánlattevők elnevezés alatt. Közös ajánlattétel esetén csatolni kell az ajánlattevők erről szóló megállapodását képviselőik által aláírva, amely tartalmazza legalább a közös ajánlattevők egyetemleges felelősségvállalását ajánlatkérő felé a szerződés teljesítéséért, továbbá egymás közti viszonyukban a feladatkörök, tevékenységek, költségek, kockázatok, esetleges bevételek megosztását és ehhez kapcsolódóan a számlázás rendjét, valamint ki kell jelölni azt az ajánlattevőt, aki a jelen eljárásban, illetve a szerződés teljesítése során a közös ajánlattevők nevében hatályos jognyilatkozatokat tehet. Közös ajánlattétel esetén az ajánlatban csatolni kell meghatalmazást tartalmazó okiratot, melynek ki kell terjednie arra, hogy a közös ajánlattevők képviseletére jogosult gazdasági szereplő adott ajánlat tekintetében a nyilatkozatok megtételekor az egyes közös ajánlattevők képviseletében is eljárhat.

6.12. Idegen nyelvű dokumentum, irat benyújtása esetén, az idegen nyelvű dokumentummal együtt annak felelős magyar nyelvű fordítása is benyújtandó. Felelős fordítás alatt az Ajánlatkérő az olyan fordítást érti, amely tekintetében az Ajánlattevő képviseletére jogosult személy nyilatkozik, hogy az mindenben megfelel az eredeti szövegnek. A nem magyar nyelven készült, illetve felelős magyar fordítással el nem látott dokumentumokban foglaltakat az Ajánlatkérő az ajánlatok bírálata során nem veszi figyelembe. A fordítás tartalmának helyességéért az Ajánlattevő a felelős.

## 7. AZ AJÁNLAZZAL KAPCSOLATOS EGYÉB ELŐÍRÁSOK

7.1. A jelen felhívásban foglaltaknak meg nem felelő ajánlat érvénytelen. Az ajánlattal kapcsolatos hiánypótlás az adott hiányosság tekintetében egy alkalommal lehetséges 3 munkanapos határidővel, írásban, az ajánlattétellel megegyező módon. A szerződési feltételekkel kapcsolatos eltérő javaslattétel önmagában nem eredményez érvénytelenséget.

7.2. Az ajánlat elkészítésével és benyújtásával kapcsolatban felmerülő összes költséget az Ajánlattevőnek kell viselnie, Ajánlatkérő semmilyen módon nem tehető felelőssé vagy kötelezetté ezekkel a költségekkel kapcsolatban, tekintet nélkül a pályázati eljárás lefolytatására vagy kimenetelére.

7.3. A postán feladott ajánlatot Ajánlatkérő akkor tekinti határidőn belül benyújtottnak, ha annak kézhezvételére az ajánlattételi határidő lejártáig az ajánlat benyújtási helyén sor került. Az ajánlat, illetve az azzal kapcsolatos postai küldemények elvesztéséből eredő kockázat, valamint az ajánlattétel valamennyi költsége Ajánlattevőt terheli. A postán feladott példányokat tartalmazó csomagon fel kell tüntetni: „Az ajánlattételi határidő lejárt előtt nem bontható fel, azonnal a címzetthez továbbítandó.”

7.4. Amennyiben az Ajánlattevő ajánlatát postai úton küldi meg, úgy a postai kézbesítésből származó bizonytalanságok (különösen az ajánlattételi határidő lejártát követő kézbesítés, a csomag megsérülése) esetleges bekövetkezése saját kockázatát képezik. Ajánlatkérő az

ajánlatukat késedelmesen benyújtó Ajánlattevőktől indokként nem fogad el semmiféle akadályozó körülményt (baleset, csúcsforgalom, eltévedés, parkolási probléma, stb.).

7.5. Az ajánlattétellel Ajánlattevő hozzájárul ahhoz, hogy Ajánlatkérő a nyilvánosság biztosításával, közzététellel kapcsolatosan előírt kötelezettségének eleget tehesse.

7.6. Jelen eljárásban bánatpénz, óvadék nem kerül előírásra.

## 8. AZ AJÁNLAT BENYÚJTÁSI HELYE, IDEJE, MÓDJA

8.1. Az ajánlat írásban, zárt borítékban, a Városi Szolgálató Nonprofit Zrt. székhelye, 2000 Szentendre, Szabadkai u. 9. cím, I. emelet, Iktatóban nyújtható be, a zárt borítékon fel kell tüntetni: „Ajánlat Fűtőmű ingatlan hasznosítási pályázatra. Az ajánlattételi határidőig nem bontható fel.”. Az ajánlatokat hétfőtől csütörtökig 10:00-15:00 óra között, pénteken és az ajánlattételi határidő napján 10:00-12:00 óráig lehet benyújtani.

8.2. Az ajánlattételi határidő: 2025. március 14-én 12:00 óra.

## 9. KAPCSOLATTARTÁS

9.1. Ajánlatkérő kapcsolattartója

- Műszaki kérdésekben:

Répánszky Júlia távfűtési divízióvezető

cím: 2000 Szentendre Szabadkai út 9.

e-mail: [futomu@szentendre.hu](mailto:futomu@szentendre.hu)

telefon: +36 20 2976787

- Jogi kérdésekben:

dr. Dóka Zsolt

ügyvéd /KASZ: 36075110/

cím: 2000 Szentendre, Széchenyi István tér 35. I. emelet 6.

adószám: 55950802-2-33

tel: +36 302010302 és +36 209809071

e-mail: [drdokazsolt@drdoka.hu](mailto:drdokazsolt@drdoka.hu)

9.2. Az Ajánlattevő - a megfelelő ajánlattétel érdekében - az ajánlati felhívásban foglaltakkal kapcsolatban írásban kiegészítő, értelmező tájékoztatást kérhet az Ajánlatkérőtől. A tájékoztatáskérést Ajánlatkérő kapcsolattartója részére kell megküldeni, a megadott [drdokazsolt@drdoka.hu](mailto:drdokazsolt@drdoka.hu) e-mail címre legkésőbb az ajánlattételi határidő előtti 4. munkanapon, Ajánlatkérő a kérdéseket és az azokra adott válaszokat legkésőbb az ajánlattételi határidő előtti 2. munkanapon adja meg e-mailen.

## 10. AZ ELJÁRÁS EREDMÉNYE

10.1. A pályázat eredményét ajánlatkérő a tulajdonosa, Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntése alapján hirdeti ki.

10.2. Ajánlatkérő fenntartja a jogot arra, hogy a jelen pályázatot annak bármely szakaszában indokolás nélkül eredménytelené nyilvánítsa, döntésétől függően új pályázatot írjon ki, az Ajánlattevők ezzel kapcsolatosan semmiféle kártérítési, költségtérítési, vagy egyéb igénnyel nem léphetnek fel.

10.3. Az ajánlati felhívásban megadott határidő magyarországi helyi idő szerint értendő.

11. TÁRGYALÁS


Ajánlatkérő fenntartja a jogot, hogy Ajánlattevőkkel tárgyalásokat folytasson, vagy az ajánlatkérést tárgyalás nélkül zárja le.


12. EREDMÉNY KIHIRDETÉS

Ajánlatkérő eredményt az ajánlattételi határidőt követő 30 napon belül hirdet, mely határidő szükség esetén egy alkalommal meghosszabbítható.

Szentendre, 2025. február 18.

Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt.  
képviselésében

  
Holba Beáta  
munkavállaló

  
Répánszky Júlia  
divízió vezető

Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt.  
2000 Szentendre,  
Szabadkai u. 9.  
Vezérigazgatóság