Bérbevételi felhívás ételudvari vendéglátó helyiségek bérleti jogának elnyerésére

Kiíró: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzata megbízásából eljáró XIII. Kerületi Közszolgáltató Nonprofit Zrt.

A felhívás célja: a Lehel Csarnokon belül kialakítandó ételudvar vendéglátó egységeinek hasznosítása, a csarnok kínálatának bővítése, a helyi közösség és a látogatók minőségi kiszolgálása, valamint a jogszabályoknak megfelelő, biztonságos és fenntartható működés biztosítása.

A felhívás tárgya

A Kiíró vendéglátói tevékenység végzésére alkalmas helyiségek (továbbiakban: üzlethelyiség) bérleti jogát hirdeti a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, 1134 Budapest, Váci út 9-15. szám alatti Lehel Csarnokban létesülő ételudvarban (Lehel Food Court).
A helyiségek kizárólag vendéglátó-ipari, élelmiszer-értékesítési, kávézó, cukrászda, büfé, gyorséttermi vagy ezekhez kapcsolódó, a Kiíró által előzetesen jóváhagyott tevékenység céljára használhatók.

A Food Court megnyitásának tervezett időpontja: 2027. első negyedév

Műszaki jellemzők

A megpályázható helyiségek számát, alapterületét, közműellátottságát, műszaki állapotát, rendeltetését, minimális bérleti díját, óvadékát, használatba adásának várható időpontját és esetleges külön feltételeit a jelen felhívás műszaki melléklete tartalmazza.

Jogszabályi háttér

A felhívási eljárás és a bérleti jogviszony során különösen az alábbi jogszabályok, önkormányzati rendeletek és hatósági előírások irányadók: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény; a Polgári Törvénykönyv; a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény; a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet; az élelmiszerlánc-biztonsági, higiéniai, munkavédelmi, tűzvédelmi, fogyasztóvédelmi, hulladékgazdálkodási, környezetvédelmi és zajvédelmi szabályok; továbbá Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzatának mindenkor hatályos rendeletei, különösen az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 20/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelet és annak módosításai.

A jelentkezők köre

Jelentkezést nyújthat be magyarországi székhellyel vagy fióktelepel rendelkező gazdasági társaság, egyéni vállalkozó, egyéni cég, szövetkezet vagy más, vendéglátó, élelmiszer-kereskedelmi vagy kapcsolódó szolgáltatási tevékenység

végzésére jogosult átlátható szervezet, amely megfelel a jogszabályi feltételeknek, nem áll csőd-, felszámolási, végelszámolási vagy kényszertörlési eljárás alatt, és nincs lejárt esedékességű köztartozása vagy az Önkormányzattal, illetve annak szervezeteivel szemben fennálló lejárt tartozása.

Előnyt jelent a vendéglátásban szerzett igazolt szakmai tapasztalat, stabil pénzügyi háttér, fenntartható és higiénikus üzemeltetési modell, helyi vagy kézműves termékek bevonása, egészségtudatos kínálat, valamint olyan koncepció, amely illeszkedik a Lehel Csarnok arculatához és a XIII. kerület közösségi, gazdasági és környezeti céljaihoz.

Az ideális jelentkező:

- Rendelkezik (minimum 2-3 év) szakmai tapasztalattal a vendéglátás és az élelmiszer-kereskedelem területén, vagy olyan brandreferenciával még nem rendelkező startup, aki ígéretes koncepcióval, megalapozott üzleti tervvel, megfelelő szakmai felkészültséggel és a megvalósíthatóságot alátámasztó dokumentumokkal igazolja az eredményes működés feltételeit.
- Be tud mutatni általa létrehozott gasztronómiai brandet, élelmiszer-kereskedelmi brandet referenciaként.
- Be tud mutatni piacokon, termelői piacokon, foodcourt-on szerzett szakmai tapasztalatot, rendelkezik ilyen típusú referenciákkal.
- Rendelkezik meglévő telephellyel, a megfelelő szakhatósági engedélyekkel, termelő vagy háttérkonyhával, ahonnan a Lehel Food Court-on üzemeltetni kívánt egységét zökkenőmentesen el tudja látni.
- Be tud mutatni vendéglátóegységhez, gasztronómiai brandhez köthető, a jelentkező által kezelt, működő social media felületet
- Az üzemeltetni kívánt egység koncepciója magában foglalja a vendéglátást és élelmiszer-kereskedelmet; nem csak helyben fogyasztásra kínál készételeket, hanem elvitelre is értékesít készételeket, alapanyagokat, speciális hozzávalókat.
- Az üzemeltetni kívánt egység koncepciója megfelel az aktuális hazai és nemzetközi gasztronómiai trendeknek.
- Rendelkezik saját házhozszállítási rendszerrel, vagy együtt dolgozik házhozszállításra specializálódott partnerekkel.
- Támaszkodik a Lehel Csarnokban fellelhető alapanyagokra. Koncepciójának szerves része a fenntarthatóság, a lokális és szezonális alapanyaghasználat, kiemelten kezeli a minőségi alapanyaghasználatot.

Bérleti szerződés időtartama:

A helyiségek bérbeadása határozott időre történik 5 éves időtartamra, hosszabbítás lehetőségével. A bérleti szerződés meghosszabbítható abban az esetben, amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette és a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmét írásban a határozott időtartam

megszűnése előtt legalább 90 nappal korábban a bérbeadó felé benyújtja azzal, hogy a további bérbeadásról, a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelemről a bérbeadói jogkör gyakorlója dönt.

Bérleti díj:

A bérleti díj, az üzemeltetési díj, a közüzemi költségek, valamint az ezekhez kapcsolódó kedvezmények és biztosítékok az alábbiak szerint alakulnak.

Kialakítási időszak és bérletidíj-kedvezmény:

1. Kialakítási időszak: A bérlő az üzlethelyiség birtokbaadásának napjától az üzlet megnyitásának napjáig, de legfeljebb 90 napig mentesül a bérleti díj megfizetése alól. A mentesség kizárólag az igazolt kialakítási munkák tényleges időtartamára vehető igénybe.

2. Bérleti díj az első 12 hónapban: Az üzlet megnyitásának napjától, de legkésőbb a birtokbaadást követő 91. naptól számított első 12 hónapban a bérleti díj **1 800 Ft/m²/hó + áfa**.

3. Bérleti díj a 13–24. hónapban: A 13. hónaptól a 24. hónap végéig a bérleti díj **4 000 Ft/m²/hó + áfa**.

4. Bérleti díj a 25. hónaptól: A 25. hónaptól a bérleti szerződésben meghatározott határozott időtartam végéig a bérleti díj **5 000 Ft/m²/hó + áfa**. A bérleti díj összege az első három évben az előző pontok szerinti díjlépcsőknek megfelelően alakul, és az egyes díjlépcsőkhöz meghatározott összegek nem indexálhatók. A 4. év kezdetétől a 5 000 Ft/m²/hó + áfa összegű bérleti díj évente, a KSH által az előző naptári évre közzétett fogyasztóiár-index mértékével emelkedik.

Ugyanazon helyiségre beérkezett több érvényes bérbevételi ajánlat esetén a Kiíró licittárgyalást tarthat.

Szerződéses biztosítékok:

Óvadék

A bérleti szerződés megkötésének feltétele a szerződéskötéskor irányadó havi bruttó bérleti díj és havi bruttó üzemeltetési díj együttes összegének kétszeresével megegyező óvadék megfizetése. Ha a bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt valamely jogos követelését részben vagy egészben az óvadékból elégíti ki, a bérlő köteles az óvadékot haladéktalanul az előírt összegre kiegészíteni.

Banki beszedési megbízás

A bérleti szerződés megkötésének feltétele a leendő bérlő számlavezető bankja által záradékolt, azonnali beszedésre felhatalmazó levél benyújtása.

További költségek

Üzemeltetési díj: Az üzemeltetési díj viselésének kezdete megegyezik a bérleti díj fizetés kezdetével. Üzemeltetési díjmértéke a 91. napon túli 24. hónap végéig 4500 Ft+ ÁFA: az

üzlethelyiségekre irányadó üzemeltetési díj összege: 4500 Ft/nm/hó + Áfa. A 25. hónaptól a mindenkori üzemeltetési díjat kell fizetni, mely 2026-ban 9980 Ft/nm/hó + Áfa.

Közüzemi díjak: mért fogyasztások alapján kerülnek elszámolásra.

A helyiség birtokbaadásától a kialakítás idejére, de legfeljebb 90 napra bérleti díj fizetés alóli mentesség, amely nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb közüzemi költségeket.

Közüzemi díjak: mért fogyasztások alapján kerülnek elszámolásra.

A bérlő a **közüzemi díjakat** az üzlethelyiség birtokba adásának napjától viseli.

A kedvezmény feltételei

A bérletidíj-kedvezmény igénybevételének feltétele, hogy a bérlő legalább 36 hónapos működést vállal, az üzletet a szerződésben meghatározott határidőn belül megnyitja, fizetési kötelezettségeit folyamatosan és határidőben teljesíti, továbbá megfelel a Lehel Food Court egységes működési, arculati és nyitvatartási követelményeinek.

Ha a bérlő neki felróható okból a 36. hónap vége előtt megszünteti a bérleti jogviszonyt, vagy a szerződést súlyosan megszegi, köteles a kialakítási időszakra és az első 12 hónapra biztosított bérletidíj-kedvezmény időarányos részét a bérbeadó részére visszafizetni.

További igénybe vehető kedvezmények

A bérlő a bérleti jogviszony 13. hónapjától kedvezmények igénybevételére jogosult azok hitelt érdemlő igazolása mellett. A bérlő maximum két kedvezményt vehet igénybe.

- Az általa forgalmazott termékek alapanyagának 25%-át a Lehel Csarnok kereskedőitől. – 5% kedvezmény, amennyiben igazolni tudja, hogy a működése kezdete óta az általa vásárolt alapanyagok legalább 25%-át a Lehel Csarnokban szerzi be. A kedvezmény legkorábban a 13. hónaptól járhat, havonta, amennyiben számlákkal igazolja a jogosultságát.
- Az általa forgalmazott termékek alapanyagának 50%-át a Lehel Csarnok kereskedőitől. – 10% kedvezmény, amennyiben igazolni tudja, hogy a működése kezdete óta az általa vásárolt alapanyagok legalább 50%-át a Lehel Csarnokban szerzi be. A kedvezmény legkorábban a 13. hónaptól járhat, havonta, amennyiben számlákkal igazolja a jogosultságát.
- Szolgáltatóként (kiállítóként) részt vesz a Lehel Piac közösségi eseményein minimum évi két alkalommal. - 10% egyszeri kedvezmény az eseményt követő hónapban a nettó bérleti díjból.
- Vállalja, hogy a Lehel Piac marketing stratégiájához igazodva a saját social média felületein (minimum facebook és instagram)
    - legalább havi 8 alkalommal posztol olyan saját tartalmat, amelyekben megjelenik a Lehel Csarnok és

- legalább havi 2 alkalommal posztol saját videós tartalmat, amelyekben megjelenik a Lehel Csarnok és
- minden social media aktivitáskor használja a helyszín megjelölésekor a Lehel Food Court helyszínt és
- minden social media aktivitáskor használja a #lehelpiac #lehelcsarnok #lehelfoodcourt #piaconennijó hastegeket és
- minimum havi két alkalommal ripostolja a Lehel Csarnok saját tartalmait és
- minimum havi két alkalommal ripostolja a Lehel csarnok vagy a Lehel Food Court saját storyjait és
- minden social média aktivitáskor megjelöli a Lehel Csarnok hivatalos oldalait és
- saját eseményeinél megjelöli a Lehel Csarnokot társszervezőként.

A kommunikációs tartalom igazolása a bérlő feladata. A 13. hónaptól havonta 15% kedvezmény adható a havi nettó bérleti díjból.

- Eladási áraiból kedvezményt (10%) biztosít kerületi partnerkártyával rendelkezők számára. 5 % kedvezmény legkorábban a 13. hónaptól járhat, havonta.
- Kerületi rendezvényeken való részvétel és közösségi feladat vállalása évi minimum egy alkalommal (pl. szponzoráció, kedvezményes vásárlás biztosítása, vagy termék ingyenes biztosítása. A rendezvényt követő hónapban a nettó bérleti díjból egyszeri 15% kedvezmény.

A kedvezmény feltételeinek igazolása minden esetben a Bérlő feladata.

Üzemeltetési és szakhatósági követelmények

A nyertes jelentkező köteles a helyiséget a rendeltetésének megfelelően, a Lehel Csarnok házirendjével, üzemeltetési szabályzatával és a hatósági előírásokkal összhangban használni. A tevékenység megkezdése előtt köteles gondoskodni a szükséges kereskedelmi bejelentésekről, vendéglátó üzlettípus szerinti nyilvántartásba vételről, NTAK-regisztrációról, élelmiszerlánc-biztonsági előírások teljesítéséről, HACCP-dokumentációról, allergén- és fogyasztói tájékoztatásról, online pénztárgép használatáról, munkavédelmi és tűzvédelmi megfelelésről.

A Bérlő köteles különös figyelmet fordítani a higiéniai állapotra, kártevőmentesítésre, zsírfogók és elszívó rendszerek szabályszerű használatára, hulladék elkülönített gyűjtésére, csomagolási hulladék csökkentésére, zaj- és szaghatások mérséklésére, valamint a közös területek rendjének megóvására. A Kiíró fenntartja a jogot, hogy a működés minőségi, arculati és közegészségügyi feltételeit ellenőrizze.

A Bérlő viseli:

- a bérleményen belüli takarítással, valamint a bérlemény vagyonvédelmével összefüggő költségeket,
- a bérlemény berendezésével, az ott végzett építésekkel, szerelésekkel, műszaki átalakításokkal, beruházásokkal és a bérleményen végzett mindennemű változtatással kapcsolatos költségeket,
- a bérlemény IT-szolgáltatással összefüggésben felmerülő költségeket;
- mindazon egyéb költségeket, melyek bérlő érdekkörében keletkeznek, és amelyek megtérítésére nem lehet kötelezni bérbeadót.

A jelentkezés kötelező tartalmi elemei

I. Valamennyi kérelmezőnek be kell nyújtania az alábbi okiratokat, nyilatkozatokat:

1. Bemutatkozás: a vállalkozás bemutatása külön okiratban szerkesztetten (előtörténete; jelenleg működtetett üzlete(i), motiváció, referenciái stb.)

2. Koncepció:
- a megpályázott üzletben folytatni kívánt tevékenység részletes bemutatása
- célcsoport, megszólítani kívánt vendégkör bemutatása
- árazási stratégia
- kialakítandó üzlet látványterve
- működési modell bemutatása (pultos kiszolgálás, kioszk, QR-kódos rendelés stb.)
- tervezett nyitvatartás
- marketing stratégia
- megvalósítás, ütemezés
- fenntarthatóság hogyan jelenik meg a működésben

3. Bérleti díj ajánlat

4. Igazolás, hogy a kérelmezőnek nincs lejárt adó, illeték, vám, társadalombiztosítási járulék, valamint elkülönített állami pénzalappal szemben fennálló tartozása (NAV „együttes” nemleges adóigazolás);

5. Nyilatkozat arról, hogy a kérelmezőnek Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzatával, illetve annak szervezeteivel szemben nincs lejárt adó-, bérleti díj-, különszolgáltatási díj-, közterület-használati díj- vagy parkolásipótdíj-tartozása;

II. Egyéni vállalkozók esetében: a 2010. január 1. után indult egyéni vállalkozások esetében a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala által kiállított hatósági bizonyítvány, korábbi egyéni vállalkozás esetében az illetékes okmányiroda hatósági bizonyítványának másolata (a kérelem benyújtását megelőzően legfeljebb 30 napnál nem régebbi időpontban kiállított okirat).

III. Jogi személy jelentkező esetén

- eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolatban aláírási címpéldány, vagy ügyvéd (jogtanácsos) által ellenjegyzett a Cégtörvény 9. §-nak megfelelő eredeti aláírás-minta, amennyiben ezen okiratokkal a kérelmezőnek a vonatkozó jogszabályok alapján kötelezően rendelkeznie kell;

- amennyiben az ajánlatot nem a kérelmező aláírásra jogosult képviselője írja alá, úgy közjegyzői okiratba, vagy ügyvéd (jogtanácsos) által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás,

- a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti gazdálkodó szervezet kérelmező esetén a vezető tisztségviselő azon nyilatkozata, amely szerint a kérelmező nem áll végelszámolás alatt, nincs ellene indított csőd-, illetve felszámolási eljárás folyamatban.

Helyszíni bejárásra előzetes regisztráció szükséges az alábbi e-mail címen történő jelentkezéssel: lehelfoodcourt@kozszolgaltato.bp13.hu. A regisztrációt követően megküldjük a helyszíni bejárás időpontját.

A jelentkezés benyújtásának módja, határideje

Az ajánlattételi dokumentáció benyújtásának határideje: 2026. november 22.

Az ajánlattételi dokumentáció benyújtásának módja: elektronikus úton a lehelfoodcourt@kozszolgaltato.bp13.hu címre továbbítottan.

A jelentkezések elbírálása, értékelési szempontok

Érvénytelen az a jelentkezés, amely a kötelező tartalmi elemek tekintetében hiányos, vagy nem igazolt.

Több érvényes jelentkezés esetén a Bérbeadó az alábbi értékelési szempontokat veszi figyelembe:

- a megajánlott bérleti díj mértéke
- a jelentkező vendéglátóipari szakmai háttere, brandje
- kialakítandó üzlet arculata
- környezettudatos szemlélet megjelenítése
- a XIII. kerületi kártyával rendelkező lakosok számára biztosít-e, ha igen, milyen kedvezményt

Az értékelés részét képezi a személyes interjú, amelyre a jelentkezők 2026. november 27. napjáig e-mail útján kapnak meghívást.

Az interjú várható időpontja: 2026. december 2.

A személyes interjún szakmai board hallgatja meg a jelentkezőket, amelyen lehetőség nyílik a koncepciót prezentálni. A szakmai boardban képviselteti magát a tulajdonos, a kiíró, a Lehel Csarnok üzemeltetője, a food court projektvezetője, valamint a Lehel Csarnok rebrandingért felelős nagykövete.

A szakmai board javaslata alapján a nyertes pályázókat a tulajdonos választja ki. A döntésről a jelentkezők e-mail útján kapnak értesítést 2026. december 10. napjáig.

A felhívás közzététele a Kiíró, illetve a Bérbeadó számára nem keletkeztet szerződéskötési kötelezettséget. A Kiíró fenntartja a jogot arra, hogy a felhívást indokolás nélkül visszavonja, illetve az eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül eredménytelenné nyilvánítsa.

A Kiíró fenntartja a jogot arra, hogy a jelen felhívásban meghatározott eljárási határidőket meghosszabbítsa vagy módosítsa.

A XIII. Kerületi Önkormányzat megbízásából eljáró

XIII. Kerületi Közszolgáltató Nonprofit Zrt.