EGYFORDULÓS
NYILVÁNOS
PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

BÜFÉ

ÜZEMELTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL

TÖRÉNŐ

BÉRBEADÁSA

2. sz. büfé

(6900 Makó, Kórház u. 2. Járóbeteg ellátó egység)

HÓDMEZŐVÁSÁRHELYI - MAKÓI
EGÉSZSÉGÜGYI ELLÁTÓ KÖZPONT

Makó, 2026. november 05.

A Hódmezővásárhelyi – Makói Egészségügyi Ellátó Központ (továbbiakban Kórház) az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 2007. évi CVI. törvény, nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, illetve az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. Korm. rendelet alapján bérbeadásra nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet a vagyonkezelésében és használatában lévő büfé helyiségek üzemeltetése céljára történő bérbeadására, tervezetten **2027. január hó 01-i** kezdéssel, **határozott, három éves időtartamra** és feltételekkel, valamint a minimálisan meghatározott nyitvatartási időben, az alábbi telephelyen:

- **6900 Makó, Kórház utca 2.** Járóbeteg ellátó egység - Földszint, 31,83 m2 (**2. sz. büfé**)
  Nyitva tartás (elvárt):
  - hétköznap: 7.00 – 17.00

I. A Pályázat célja

A büfé működésének alapvető célja, hogy az Intézetben ápolt betegek, látogatói és az Intézet dolgozói megfelelő színvonalú és árszintű büfészolgáltatást vehessenek igénybe az épületeken belül.

II. Alapvető feltételek:

1. A rendeltetésszerű használathoz szükséges berendezési- és felszerelési tárgyak és hatósági engedélyek beszerzése, bejelentések megtétele a Bérlő feladata.
2. A bérleményben lévő, leltárilag átvett berendezések a Bérbeadó vagyonkezelésében vannak, azokat a szerződés lejáratát követően, leltár szerint, eredeti állapotában köteles a Bérlő visszaadni. Az átvételnek jegyzőkönyv aláírása mellett kell megtörténnie.
3. A szerződés formája, határozott idejű bérleti szerződés munkahelyi büfé, vendéglátó-kiskereskedelmi célra.
4. A bérlemény rendeltetése munkahelyi büfé, az egészségügyi szolgáltatással nem összhangban lévő termékek (dohányáru, szeszesital) forgalmazása tilos.
5. A büfében kínált, a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett termékpalettának, az alkohol és dohányáru kivételével tartalmaznia kell – alapvető étel- és italféleségeken kívül – néhány alapvető higiénés terméket, zöldség-gyümölcs árut, cukrászati terméket is.
6. Bérlő az üzemeltetést akkor kezdheti meg, ha a munkahelyi büfé üzemeltetéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezte, azokat Bérbeadó részére bemutatta, és az 1 havi kauciót befizette.
7. Bérbeadó a bérleti díjat minimum nettó **5.001.-Ft/m2/hó + ÁFA** összegben köti ki, amely az ÁFA szempontjából adóköteles. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetéshez szükséges rezsi, illetve közmű költségeket.
8. A részletes üzemeltetési- és hasznosítási feltételeket jelen pályázati felhívás pontjai, illetve a szerződéstervezet tartalmazza.

III. Pályázat benyújtásának határideje

2026. december 07. 10:00 óra

Helyszíni bejárás időpontjai:

2026. november 23. és 2026. november 26. között, előzetes egyeztetés alapján. A helyszíni bejárási **igényt** kérjük az alábbi e-mail címen jelezzék: **igazgatas@csmekhm.hu**

IV. Pályázat benyújtásának módja

A pályázati ajánlatot egy darab zárt borítékban, **vagy** csomagban **„BÜFÉ bérlet"** jelige feltüntetésével, 1 eredeti példányban magyar nyelven kell benyújtani.

V. A pályázat benyújtásának helye

Hódmezővásárhelyi – Makói Egészségügyi Ellátó Központ
6800. Hódmezővásárhely, Dr. Imre József utca 2. Titkárság („G" jelű épület II. emelet)

VI. Pályázati ajánlatok bontása

2026. december 07. 10:30 óra – zárt körben – (a kórház által felállított értékelő bizottság jelenlétében), a kórház hivatalos helyiségében, a benyújtás helyszínén történik, melyről jegyzőkönyv készül.

VII. Alkalmazott bírálati szempontok

sorszám	Értékelési részszempont	Pontszám
1.	Megajánlott havi bérleti díj mértéke	1 - 20
2.	A tervezett kínálat változatossága, üzemeltetési elképzelések	1 - 20
3.	Korábbi büfé-üzemeltetési tapasztalat, referenciák bemutatása	1 - 20

1. **Megajánlott havi bérleti díj mértéke**
   - *Ponttartomány:* 1-20 pont
   - *Elérhető pontszám:* maximum 20 pont.

   Ezt kapja a legjobb ajánlat, azaz a legmagasabb bérleti díjat vállaló pályázó, a többi ehhez képest kap annyi százalékkal kevesebbet amennyivel arányaiban az ajánlata a legjobbhoz képest kedvezőtlenebb.

A végeredmény kerekítése két tizedes jegyig történik, a matematikai kerekítés szabályai szerint.

2. A tervezett kínálat változatossága, üzemeltetési elképzelések

a) Ponttartomány: 1-20 pont

b) Pontkiosztás módszere:

Az értékelő bizottság minden egyes pályázat esetén 20 pontos skálán értékeli a beadott anyagot az alábbiak szerint:

- árukészlet nagysága 10 pont
- árukínálat összetétele: 10 pont

Elérhető pontszám: maximum 20 pont.

3. Korábbi büfé-üzemeltetési tapasztalat, referenciák bemutatása

a) Ponttartomány: 1-20 pont

Az egyes pályázatok végső összpontszáma az 1-3 szempontokra kapott pontszámok összeadásával kerül kialakításra.

VIII. Főbb üzemeltetési szempontok

- A Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérelt helyiség egyedi mérőórával/almérővel nem rendelkezik.
- Bérlő tudomásul veszi, hogy a „A központosított közbeszerzési rendszerről, valamint a központi beszerző szervezet feladat-, és hatásköréről szóló 168/2004.(V.25.) Korm.rendelet és a Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatóságról szóló 250/2014 (X.2.) Korm.rendelet alapján a vármegyei, állami, Egészségbiztosítási Alapból finanszírozott és **az Országos Kórházi Főigazgatóság (OKFŐ) fenntartása alá tartozó aktív fekvőbeteg-ellátást nyújtó költségvetési intézmények részére a Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatóság (KEF) biztosítja az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokat, így a bérlettel kapcsolatosan felmerülő közüzemi költségek meghatározása is a KEF jogosultsága.**
- Mindezek okán **Bérlő vállalja**, hogy:
  - a felmerülő közüzemi költségek vonatkozásában a **KEF-fel külön megállapodást köt, és** az abban meghatározott feltételek mellett meghatározott közüzemi költségeket **megfizeti, a KEF által kiállított számla alapján,** az abban foglalt fizetési határidőig, banki átutalás útján, **a KEF Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-06060071-06010014 számú számlájára.**
  - A bérlemény és környezetének rendben, és tisztán tartása, a keletkezett kommunális- és ételhulladék gyűjtése, és elszállítása, valamint a negyedévenkénti rágcsáló- és rovarírtás elvégzése Pályázó feladata;
- A pályázó köteles a működéshez szükséges on-line pénztárgépet biztosítani, bankkártyás fizetési lehetőséggel;
- Bérlő a bérleményben elhelyezett árura, és egyéb vagyontárgyaira teljes körű vagyon- és felelősség biztosítást köteles kötni.
- Bérlőnek a pályázat benyújtása során nyilatkoznia kell, hogy a szerződés hatálya alatt az általa okozott károk megtérítésére felelősségbiztosítással rendelkezik, vagy nyertessége

esetén erre vonatkozó biztosítási szerződést fog kötni. Nyilatkozni kell továbbá a biztosítás évenkénti és káronkénti limitjéről.

- A bérlemény karbantartása, a fogyóeszközök pótlása a Bérlőt terhelő kötelezettségek.
- Az üzleti tevékenységre használt ingatlanrész védelméről Bérlő köteles gondoskodni.
- A bérlemény harmadik félnek nem adható tovább, a bérleti jog nem terhelhető és nem apportálható.
- A bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérlő kártérítésre, kártalanításra és csereelhelyezésre nem jogosult.
- A Bérlő, egyhavi bérleti díjjal megegyező összegű (kaució) megfizetésére kötelezett. A kaució biztosítása történhet egyösszegű pénztári befizetéssel, vagy átutalással Bérbeadó számlájára.

  A kaució a Bérlő mulasztásából eredő, nem szerződésszerű magatartásból eredő károk fedezetéül szolgál, amelyek levonása és elszámolása után a különbözet a Bérlőnek visszafizetésre kerül. Amennyiben a kaució összege a károkat nem fedezi, a Bérbeadónak a károk felszámolására a Bérlőt kötelezheti, amennyiben az ennek nem tesz eleget, a munkálatokat, eszközpótlást a Bérbeadó a Bérlő kockázatára és annak költségére végezteti el.
- A szerződés a határozott idő lejártát követően minden további intézkedés nélkül megszűnik.
- A felek a szerződésben üzemeltetési kötelezettséget kötnek ki, vagyis az üzemeltetés bármely okból történő megszűntetése, illetve megszűnése automatikusan a bérleti jogviszony megszűnését is maga után vonja.
- A Bérlő főzőkonyha üzemeltetésére nem jogosult.
- A Bérlő és a Bérbeadó hatékony együttműködése a cél, melynek keretében a vevői észrevételekről közösen tájékozódnak.
- Választék-, és színvonal romlás esetén amennyiben a felszólítás ellenére sem javít ezeken a Bérlő, úgy a Bérbeadó jogosult felmondani szerződést.
- Bérlő az üzemeltetést a szükséges engedélyek birtokában kezdheti el.
- Bérlőnek a működést, a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szóló 62/2011 (VI. 30.) VM rendelet előírásainak megfelelően kell biztosítani.
- A nyertes Pályázó teljes körűen felel a vonatkozó jogszabályi előírások betartásáért. (Munka- és balesetvédelem, tűzvédelem, veszélyes anyagok kezelése, konyhatechnológiai eljárások betartása, HACCP rendszer működtetése, ÁNTSZ előírások stb.)

Nem köthető szerződés azzal a Pályázóval, illetve a már megkötött szerződés azonnali hatályú felmondását eredményezi, ha a Pályázó/Bérlő:

- csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll;
- tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;
- az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178. §-ának 20. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik;
- járványügyi, tűz- és munkavédelmi, valamint élelmiszerbiztonsági előírások betartásának ellenőrzése céljából, valamint a Kórház megbízottja általi elvégzett

vizsgálatokon megállapított hiányosságokat, továbbá súlyos élelmezés-egészségügyi eseménnyel kapcsolatban feltárt, hatóság által megállapított súlyos szabálytalanságot nem szünteti meg;

- A pályázónak lejárt határidejű fizetési kötelezettsége áll fenn;
- a jogszabályokban, különösen a Polgári Törvénykönyvben, valamint a nyertes pályázó benyújtott pályázati anyagában illetve szerződésben meghatározott kötelezettségeit a teljesítés során súlyosan megszegi;
- A szerződés megkötését követően Bérlő a pályázati kiírásban, a szerződésben, illetve a jogszabályokban is meghatározott kizáró okok felmerülése esetén, vagy Bérlő az állami vagyonról szóló 2007. évi törvény 25/A. & (2) bekezdésében meghatározott igazolási kötelezettségének a felhívástól számított tizenöt munkanapon belül nem tesz eleget /vagy ha e határidőn belül a rajta kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul - nem tesz eleget/ a Kiíró jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- az alábbi bűncselekmények elkövetése miatt büntetett előéletű:
    - a 2013. június 30-ig hatályban volt, a Büntető Törvénykönyvről szóló 1978. évi IV: törvény XV. fejezet VI. címében meghatározott közélet tisztasága elleni vagy XVII. fejeztében meghatározott gazdasági bűncselekmény,
    - A Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény XXVII. Fejezetében meghatározott korrupciós bűncselekmény, XXXVIII. fejezetében meghatározott pénz- és bélyegforgalom biztonsága elleni bűncselekmény, XXXIX. Fejezetében meghatározott költségvetést károsító bűncselekmény, XL. Fejezetében meghatározott pénzmosás, XLI. Fejezetében meghatározott gazdálkodás rendjét sértő bűncselekmény, XLII. Fejezetében meghatározott fogyasztók érdekeit és a gazdasági verseny tisztaságát sértő bűncselekmény vagy XLIII. Fejezetében meghatározott tiltott adatszerzés és az információs rendszer elleni bűncselekmény
    - állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi – három évnél nem régebben lezárult - eljárásban hamis adatot szolgáltatott, és ezért az eljárásból kizárták;
    - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdésének 1. pontja alapján nem minősül átlátható szervezetnek, és az ehhez kapcsolódó nyilatkozatát jelen pályázat mellékletét képező nyilatkozat formájában pályázati anyagához nem csatolja

IX. Ajánlattételi feltételek

Érvényes ajánlatot tehet, ha a pályázó:

- gazdasági tevékenység folytatására jogosult személy vagy büntetlen előéletű magánszemély, ideértve ezek jogi személyiséggel nem rendelkező társaságait is;
- nem lehet a pályázónak köztartozása, nem állhat csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás alatt;
- megfelelő és dokumentált (vendéglátóipari és/vagy kereskedelmi) szakképesítéssel rendelkezik;

Az ajánlattevő által a szerződés teljesítésébe bevonni kívánt személyek vonatkozásában teljesítési helyenként legalább 1 fő vonatkozásában a vendéglátó ipari végzettségét igazoló oklevél másolatát.

- legalább 3 éves, élelmiszeripari kiskereskedelmi és büfé üzemeltetési referenciával rendelkezik, A referenciát a másik fél által igazolt referencia igazolással vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt a pályázó korábbi üzemeltetési tevékenységét, vagy referenciáit bemutató pályázói nyilatkozattal kell alátámasztani;
- a pályázó pénzintézet által vezetett számláin az elmúlt 12 hónapban nem lehet 15 napon túli sorban álló tétel;
- Az elmúlt 3 évből mérleg szerinti eredmény maximum 1 évben lehet negatív;

X. Ajánlat tartalma

Érvényes pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell az alábbiakat:

- A Pályázó adatai (**neve, címe, elérhetőségei, e-mail cím és telefonszám** megadásával)
- 90 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat másolata, vagy egyéni vállalkozó esetén vállalkozói igazolvány másolata;
- Gazdasági társaság esetén 90 napnál nem régebbi, köztartozás mentesség igazolása,
- Közjegyző által hitelesített aláírási címpéldány, vagy ügyvéd által ellenjegyzett mintapéldány;
- Elvárt referenciák bemutatása, a referenciát kiadó intézmény, **kapcsolattartó személy neve és telefonszáma megjelölésével;**
- Nyilatkozat a *„VIII. Főbb üzemeltetési szempontok”* pontban foglaltak tudomásul vételéről és elfogadásáról,
- Részletes, tételes nyilatkozat a Pályázati Felhívás *„IX. Ajánlattételi szempontok”* pontban foglaltak tudomásul vételéről és elfogadásáról,
- Nyilatkozat arról, hogy bűncselekmény elkövetése miatt nem büntetett előéletű, vele szemben kizáró- vagy eltiltó büntetőjogi intézkedés nincs,
- Nyilatkozat arról, hogy a pályázó nyertessége esetén a szerződés megkötéséig ajánlati kötöttséget vállal,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (Nvtv.) 3. § (1) bek. 1. b) pontjában meghatározottak szerint kitöltött, aláírt ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT (lsd. felhívás melléklete),
- Nyilatkozat a vállalt nyitvatartási időkről,
- Nyilatkozat arról, hogy a Pályázó alkalmazottai hivatalosan bejelentett munkavállalók;
- Nyilatkozat arról, hogy a Kórház munka-, tűz-, vagyon-, és környezetvédelmi szabályainak elfogadásáról;
- „Terméklista” az árukészlet kínálat külön feltüntetésével és relevanciájának indoklásával; Minimálisan elvárt kínálat:
    - minimum 3 fajta hidegszendvics (ebből 1 vegetariánus)
    - Melegszendvics
    - saláták
    - péksütemény (sós, édes, reform)
    - cukrászati sütemény (diabetikus választási lehetőséggel)
    - Folyamatos elérhetőség:

        * kávé (cappuccino, espresso, latte)
        * ásványvíz (mentes, szénsavas)
        * üdítő
        * filteres tea
    - Szénsavas-, és szénsavmentes üdítő (cukros és cukormentes)
    - Csoki, ropi, instant kávé

- **Pénzintézeti nyilatkozatok sorbanállásról (a felhívás keltétől visszafelé számított 12 hónap időtartama alatt);**
- Nyilatkozat a megajánlásra kerülő havi bérleti díj összegéről, ami nem lehet kevesebb, mint **5.001.-Ft/m2+ÁFA, illetve a rezsi költségek elszámolásának elfogadásáról,**
- Szakmai bemutatkozás,
- Egyéb tervezett esetleges vállalások, fejlesztések, szolgáltatások, feltüntetése.

XI. Egyéb pályázati információ:

- Az ajánlati határidő lejárta után érkező pályázat az értékelésben nem vesz részt;
- Pályázati dokumentáció másra nem ruházható át;
- A nyilatkozatokat eredeti formában, a pontokhoz tartozó szöveg megtartásával, oldalszámmal és cégszerű aláírással ellátva kell benyújtani;
- A benyújtott nyilatkozatoknak a pályázati határidő lejáratát megelőző, 30 napnál nem régebben kiállítottnak kell lennie;
- Hiánypótlásra egyszeri alkalommal, a felhívástól számított 5 munkanapon belül lehetőséget biztosítunk, melynek eredménytelensége esetén a pályázat érvénytelen;
- Kiíró hiánypótlásra lehetőséget az értékelési szempontokat érintő dokumentumok tekintetében nem biztosít;
- A bontásról készült jegyzőkönyv az összes ajánlattevőnek elektronikus úton megküldésre kerül;
- Az ajánlatok elbírálása a hiánypótlás lejáratának napjától számított 5 napon belül történik;
- Eredményhirdetésre ezt követően 8 napon belül, elektronikus kézbesítéssel kerül sor;
- A pályázat elkészítésével és a pályázaton való részvétellel kapcsolatos költségek az ajánlat érvényességétől, illetve eredményességétől függetlenül az ajánlattevőt terhelik;

Ajánlatkérő fenntartja a jogot, hogy

- a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, visszavonja,
- a határidőkre vonatkozó feltételeit módosítsa,
- a szerződéstől elálljon,
- hogy a nyertes pályázó visszalépése, vagy szerződéskötésre való alkalmatlansága esetén a pályázat második helyezettjével kössön szerződést.

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha:

- nem érkezett pályázati ajánlat,
- kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek,

- az eljárásban olyan szabályszegés történ, mely – jogszabály alapján – az egész eljárás eredménytelenségét eredményezi.

A kiíró fenntartja jogát, hogy ha a szerződéskötés a pályázat nyertesével bármely okból nem lehetséges, a soron következő helyezést elért pályázóval kössön szerződést.

Egyéb meghatározások:

- A **karbantartás**: a használatban lévő tárgyi eszköz folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakonként, de rendszeresen visszatérő nagyjavítást, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.

  A **felújítás**: az elhasználódott tárgyi eszköz eredeti állaga (kapacitása, pontossága) helyreállítását szolgáló időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, teljesítőképessége megközelítően vagy teljesen visszaáll.

  Nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egy időben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától.

- Nyertes Pályázó, mint Bérlő jogosult – a Kórház, mint Bérbeadó előzetes tájékoztatását követően – a bérelt helyiségben építési- felújítási munkálatokat végezni. Ezen munkák költségei a Bérlőt terhelik, a bérleti díjba nem számít bele, a bérlet időtartama nem hosszabbítható meg ennek indokaként. A felújítási munkák elvégzése idején a Bérlő köteles a bérleti díjat és a rezsiköltséget megfizetni. A felújítási munkák során keletkező valamennyi építési hulladék elszállíttatásáról a Bérlőnek saját költségén kell gondoskodnia. Felújítási munkák nem végezhetők a Bérbeadó tiltakozása esetén. A felújítási munkák ellenértéke a Bérlőnek a bérleti jogviszony megszűnésekor nem kerül kifizetésre.

- A büfé és a kapcsolódó szociális helyiségek és raktárak takarítása a nyertes Pályázó feladata.

- A bérlet időtartama alatt szükségszerű tisztasági festést a Bérlőnek kell elvégeznie saját költségére.

- A büfé a Bérlő döntése alapján bármely okból történő – átmeneti – zárva tartása esetén Bérlő a bérleti díj és rezsi csökkentésére nem jogosult.

- A kórház a felhívást bármikor, indoklás nélkül módosíthatja, visszavonhatja, melynek okán a Pályázó a Kórházzal szemben igényt nem érvényesíthet.