

# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

## „Inkubátorház műhely egységeinek bérbe adása”

### A pályázatot kiíró szerv neve, székhelye:

Kalocsa Város Önkormányzata

képviseli: Dr. Bagó Zoltán polgármester

6300 Kalocsa, Szent István király út 35.

Tel.: +36/78/601-303

e-mail: varos@kalocsa.hu

---

## I. Általános információk

### 1. A pályázat tárgya:

Kalocsa Város Önkormányzata a TOP-1.1.2-16-BK1-2017-00006 azonosító számú, Inkubátorház kialakítása Kalocsán elnevezésű, pályázat keretében a Kalocsa, 3506/56 helyrajzi számú, természetben Kalocsa, Paksi köz 13. A ép. szám alatti ingatlanon inkubátorházat valósított meg.

### 2. A pályázat célja, jellege:

Az Önkormányzat egyfordulós, nyílt pályázatot hirdet (versenyeztetési eljárás) a tulajdonát képező Kalocsa, 3506/56 helyrajzi szám, természetben Kalocsa, Paksi köz 13. A ép. szám alatt nyilvántartott, kivett telephely művelési ágú, 6494 m<sup>2</sup> területű ingatlanon lévő összesen 1063,7 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű inkubátorházban kialakított 5 db (154-226 m<sup>2</sup>) műhely egységek bérlet útján történő hasznosítására.

### 3. Az ingatlanok bemutatása:

**Cím:** Kalocsa, Paksi köz 13. A ép. (3506/56 hrsz.)

Az inkubátorházban 6 db egység került kialakításra, melyből jelen pályázati felhívásban 5 egység bérlete pályázható

A egység 154,8 m<sup>2</sup>

C egység 218,5 m<sup>2</sup>

D egység 226 m<sup>2</sup>

E egység 154,8 m<sup>2</sup>

F egység 154,8 m<sup>2</sup>

Az egységek külön-külön független használatúak. Mindegyik rész rendelkezik műhellyel, hozzá tartozó raktárral, saját mosdó-öltöző blokkal és a galérián kialakított teakonyhával, adminisztrációs résszel. Minden egység saját udvari bejárattal rendelkezik.

**4. A műhely egységeket az Önkormányzat külön-külön kívánja bérbe adni.**

**5. Bérleti díj összege, bérleti időszakra vonatkozó információk:**

---

A bérleti jogviszony tervezett kezdete: 2026. július hó

A bérleti jogviszony időtartama: határozott idejű minimum 2 év, leteltét követően határozatlan idejűvé válik

Az Önkormányzat által meghatározott minimálisan ajánlható bérleti díj mértéke:

**800,- Ft/m<sup>2</sup> /hó + ÁFA**

A bérleti jogviszony első 24 hónapjában Kiíró nem emeli a bérleti díjat, az azt követő évtől azonban a bérleti díj évente a KSH által kiadott fogyasztói árindex mértékével emelhető, minden évben január 01. napjára visszamenőleges hatállyal, azzal a kikötéssel, hogy a bérleti díj emelkedésének a mértéke a 10 %-ot nem haladhatja meg évente.

Inkubációs szolgáltatások:

Kiíró a bérlet időszaka alatt az alábbi inkubációs szolgáltatásokat nyújtja térítésmentesen a betelepülő vállalkozások számára:

- portaszolgálat biztosítása a telephely főbejáratánál
- telephelyi térfigyelő kamerarendszer működtetése
- vagyonbiztosítás az épületre
- az udvar és az épület lapostetőjének, ereszcatornáinak takarítása, terület fűnyírása, síkosság mentesítés, szükség esetén gyommentesítés
- csapadékvízvezető hálózat működtetése, karbantartása, tisztítása
- gázkazánok karbantartása, javítása
- garázkapuk karbantartása, javítása
- vállalkozást érintő önkormányzati ügyekben, eljárásokban, ügyintézésben segítségnyújtás,
- parkolási lehetőség a telephelyen.

Továbbá a betelepült vállalkozások Bérbeadó kalocsa.hu weboldalán/facebook oldalán való ingyenes/kedvezményes szereplése, az önkormányzat lehetőséget biztosít arra, hogy a honlapján az inkubátorházban működő vállalkozások bemutatkozzanak, magukat hirdessék.

## **II. A pályázat benyújtásának helye, határideje és módja**

**1. A pályázat benyújtásának helye:**

Kalocsa Város Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Fejlesztési Osztály 6300 Kalocsa, Szent István király út 35.

**2. A pályázat benyújtásának határideje: 2026. május 18. 12:00 óra**

**A beadási határidőn túl beérkező pályázatokat a kiíró érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.**

### **3. A pályázat benyújtásának módja:**

Az ajánlatokat írásban, zárt borítékban egy eredeti példányban kell benyújtani a jelen pályázat mellékletét képező „Pályázati adatlap” kitöltésével. Az ajánlatok benyújtása személyesen vagy postai úton (a benyújtási határidőig be kell érkeznie az ajánlatnak) a fenti címre lehetséges. A borítékon kérjük feltüntetni: „*Inkubátorház műhely egységeinek bérbeadása. Határidő előtt felbontani tilos.*”

### **4. Ajánlati kötöttség:**

Az ajánlati kötöttség lejártának időpontja az ajánlattételi határidő lejártakor kezdődik és attól számított 120 napig tart.

### **5. Kiíró részéről a kapcsolattartó:**

Boromisza Viktor (tel.: 78/601-301/114-es mellék, e-mail: varos@kalocsa.hu)  
Arnold-Szita Orsolya (tel.: 78/601-301/119-es mellék, e-mail: arnold.orsolya@kalocsa.hu)

## **III. A pályázatok elbírálásával kapcsolatos információk**

---

### **1. Bontás helye, módja, ideje:**

Kalocsa Város Polgármesteri Hivatal 6300 Kalocsa, Szent István király út 35. I. emelet 33-as számú tárgyaló

**2026. május 18. 12 órakor**

A pályázat bontása nyilvánosan történik, azon a pályázók, illetve meghatalmazottjaik (teljes magánokiratba vagy közokiratba foglalt meghatalmazás birtokában) részt vehetnek. Bontáskor jelenlévőkkel ismerteti a Kiíró a pályázók nevét, székhelyét és az ajánlat lényeges tartalmát. A bontásról jegyzőkönyv készül.

### **2. A pályázatok értékelése:**

**A pályázatok értékelésre Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Fejlesztési Bizottsága jogosult.**

### **3. Pályázati feltételek**

Olyan mikro-, kis- és középvállalkozások pályázhatnak, amelyek a betelepülés időpontjában induló vállalkozásnak minősülnek.

A kiíró az elbíráláskor az alábbiakat vizsgálja:

- pályázó tevékenysége vállalkozáshoz kapcsolódik-e,
- megfelel-e az „ipari vállalkozás”, „iparfejlesztési tevékenység” kategóriának,
- megfelel-e az „induló vállalkozás” definíciójának.

*(Ipari vállalkozás, iparfejlesztési tevékenység:*

A gazdasági tevékenységeket a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett gazdasági tevékenységek egységes osztályozási rendszere (a továbbiakban: TEÁOR'08) szabályozza nemzetgazdasági ágak szerint. A TEÁOR'08 osztályozás alapján a „B”-től „F”-ig terjedő nemzetgazdasági ágak ipari tevékenységnek tekinthetők figyelemmel emellett arra, hogy a „C” Feldolgozóipar ponton belül az Élelmiszergyártás (10) és az Italgyártás (11) szakágazatokban megvalósítani kívánt fejlesztés nem irányulhat az Európai Unióról szóló Szerződés 1. számú mellékletében (Annex I.) szereplő mezőgazdasági termékek elsődleges termelésével, feldolgozásával vagy forgalmazásával kapcsolatos beruházásokra. Nem tekinthető kizártnak az a betelepülő, aki olyan feldolgozással kapcsolatos beruházást végez, melynek eredményeként a feldolgozott termék nem minősül mezőgazdasági terméknek.)

*(Induló vállalkozásnak tekintendő az a Magyarországon székhellyel rendelkező, vagy az Európai Gazdasági Térség területén székhellyel és Magyarországon fiókteleppel rendelkező, kettős könyvvitelt vezető mikro-, kis- és középvállalkozás, amely legfeljebb öt éve került bejegyzésre.)*

Jogi forma szerint: jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, amely -tőzsdén nem jegyzett, - nem összefonódás útján jött létre, - még nem osztott fel nyereséget. Azon vállalkozás esetén, amely nem kerül hivatalos bejegyzésre, az öt éves periódus kezdete a gazdasági tevékenység megkezdésének az időpontja vagy a gazdasági tevékenységre vonatkozó adófizetés kezdő időpontja.

#### **4. Bírálati szempontok:**

Kiíró az érvényes pályázatok közül a megajánlott bérleti díj és a bérleti jogviszony időtartamának szorzataként meghatározható várható bérleti **díjbevétel mértéke, azaz a legmagasabb kalkulált díjbevétel alapján hirdet nyertest.**

Amennyiben több pályázónál azonos a díjbevétel mértéke vagy ha több pályázó ugyanazon egységre nyújtott be pályázatot és a díjbevétel mértéke megegyezik, akkor a rangsor a pályázat beérkezésének időpontja alapján kerül megállapításra. Ha egy pályázó több egységre adja be pályázatát, akkor az általa megadott sorrendiség figyelembevételével kerül elbírálásra a pályázata.

Az értékelés során meg kell állapítani a pályázatok érvényességét vagy érvénytelenségét az érvénytelenségi ok pontos megjelölésével.

**Érvényes** a pályázat amennyiben az mind a tartalmi, mind a formai követelményeket figyelembe véve megfelel a pályázati kiírásnak.

**Érvénytelen** a pályázat, ha

- olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult a pályázaton részt venni,
- a kiírásban meghatározott benyújtási határidő lejártá után került benyújtásra,
- az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek,
- az ajánlati ár nem egyértelműen került meghatározásra.

#### **5. Eredményhirdetés:**

Kiíró legkésőbb az ajánlatok bontását követő 30 napon belül elbírálja, a nyertes pályázókat a döntést követő 15 napon belüli értesíti. Ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés meghiúsulna,

vagy a szerződés megkötése után a nyertes a szerződésben foglaltakat nem teljesíti és ezért Kiíró a szerződéstől elállt, vagy a felek felbontották azt, úgy Kiíró - a pályázati eljárás hivatalos eredményét figyelembe véve – jogosult a pályázati eljárásban második legkedvezőbb érvényes ajánlattevővel szerződést kötni, vagy új pályázatot kiírni.

## **IV. Pályázat tartalma**

A pályázó a jelen felhívás mellékletét képező pályázati adatlap kitöltésével nyújthatja be ajánlatát.

### **1. Pályázó nyilatkozatai az alábbiakról:**

1. Köteles írásban nyilatkozni az ajánlattételi felhívás, szerződéstervezet feltételeinek elfogadásáról. (nyilatkozat a pályázati adatlap része)
2. Hozzájárul a személyes adatai kezeléséhez a pályázat értékeléséhez és a döntés meghozatalához szükséges mértékben.
3. Pályázó vállalja a 120 napos ajánlati kötöttséget.
4. 30 napnál nem régebbi nyilatkozat arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-a alapján átlátható szervezetnek minősül, mely formanyomtatvány a pályázati kiírás mellékletét képezi.
5. Pályázó nem áll felszámolás, csőd- vagy végelszámolási eljárás hatálya alatt és annak veszélye sem fenyeget.
6. Bérbe venni kívánt helyiség(ek) pontos megjelölése. A három azonos méretű (154,8 m<sup>2</sup>) A, E, F egység közül, ha nem kifejezetten egy adott egységre kerül benyújtásra ajánlat, hanem bármelyik egység megfelelő lehet, akkor a felolvasólapon prioritási sorrendben kérnénk megjelölni a bérbe venni kívánt egységeket.
7. Bérlet időtartama, havi bérleti díj.
8. A helyiségben folytatni kívánt tevékenység megnevezése, rövid ismertetése.

### **2. Kötelezően csatolandó mellékletek:**

1. Pályázati adatlap
2. 30 napnál nem régebbi a cég képviselője által hitelesített cégkivonat
3. Közjegyző vagy ügyvéd által hitelesített eredeti aláírási címpéldány
4. 30 napnál nem régebbi igazolás, hogy nincs lejárt adó- és vám tartozása vagy a köztartozásmentes adózói adatbázisban történő szereplésről szóló igazolás
5. Dokumentumokkal történő igazolása, hogy a kis- és középvállalkozásokról, fejlődésük támogatásáról szóló 2004. évi XXXIV. törvény alapján mikro-, vagy kis- vagy középvállalkozásnak minősül.

### **3. Egyéb információk:**

- Az ajánlat megadásához szükséges további, műszaki tartalmat érintő információk Ajánlatkérőnél az ajánlattételi időtartam alatt Ajánlattevő rendelkezésére állnak.
- A bérleti díj a rezsiköltséget nem tartalmazza.
- Az ingatlanok igény szerint a Kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthetők.

- Kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázati eljárást akár indokolás nélkül is eredménytelenné nyilváníthassa.
- Kiíró felhívja a figyelmet, hogy a bérleti szerződés megkötéséhez az Irányító Hatóság jóváhagyása szükséges.
- Kiíró felhívja a figyelmet, hogy pályázó a bérleti jog megszerzéséért óvadék fizetésére kötelezett Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI.22.) számú rendelet 33. § (1) bekezdés alapján. Ennek mértéke a bérleti díj havi összegének 1,5 szerese, mely Kalocsa Város Önkormányzat Gazdasági és Fejlesztési Bizottsága 18/2025. GFB határozata alapján került megállapításra.
- A bérleményben a tevékenység végzéséhez szükséges - alapvető szerkezeti változásokat nem érintő - átalakítás csak a Kiíró előzetes írásos engedélyével végezhető.
- A bérleményben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése a betelepülő vállalkozás feladata és költsége.
- Betelepülő vállalkozásnak egyedi hulladékszállítási szerződést kell kötnie a szolgáltatóval.
- Az épület vagyon és felelősségbiztosítását a bérleti díj magába foglalja, azonban a betelepülő vállalkozás bérleményben elhelyezett vagyontárgyai biztosításáról, illetve az általa végzett tevékenység felelősségbiztosításáról maga köteles gondoskodni.

Kalocsa, 2026. április 16.

**Mellékletek:**

- 1. sz. melléklet Pályázati adatlap
- 2. sz. melléklet Nyilatkozat
- 3. sz. melléklet Átláthatósági nyilatkozat
- 4. sz. melléklet Bérleti szerződés
- 5. sz. melléklet Helyszínrajz
- 6. sz. melléklet Földszinti alaprajz
- 7. sz. melléklet Emeleti alaprajz
- 8. sz. melléklet Műszaki leírás
- 9. sz. melléklet Fotódokumentáció az egységekről