

TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



ELŐTERJESZTÉSEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2026. szeptember 22.
<i>Az előterjesztés címe, tárgya:</i>	Javaslatra önkormányzati tulajdonú pince bérbeadására vonatkozó pályázat elbírálására és pályázat ismételt kiírására
<i>Előterjesztő:</i>	Csákvári Rita polgármester
<i>Döntéshozatal:</i>	Minősített többség / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
<i>Az előterjesztést előkészítette:</i>	Csákvári Rita polgármester dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző
<i>Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:</i>	<u>Nyílt ülés</u> / Zárt ülés
<i>Zárt ülés elrendelésének indoka:</i>	-
<i>Mellékletek száma, megnevezése:</i>	1 db pályázati kiírás
<i>Véleményező Bizottság:</i>	-
<i>Egyéb véleményező szerv:</i>	Pánzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
<i>Törvényességi ellenőrzést végezte:</i>	Babjáné Bocsok Anna jegyző dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző
<i>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</i>	
<i>A napirendi ponthoz meghívást kapott:</i>	
<i>Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:</i>	



Tök Község Önkormányzata

2073 Tök, Fő u. 1.

13. napirendi pont

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

A Pénzügyi, Településfejlesztési, Rendezési és Ügyrendi Bizottság a 20/2021. (VII.27.) határozatával, majd a 92/2022. (XI. 29.) határozatával döntött a 2073 Tök, Fő utca 1. szám alatt található pince-galéria helyiségrészre (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozóan a Virtual Office Kft. (1023 Budapest, Lajos utca 35. II. emelet 7.) bérlőként történő kijelöléséről, továbbá a vonatkozó bérleti szerződés jóváhagyásáról. 2025. júliusában a Képviselő-testület a 71/2025. (VII. 24.) határozatával ismételten döntött az Ingatlan bérbeadásáról a Virtual Office Kft. részére határozott 3 év időtartamra, majd ezen döntését a Képviselő-testület a 102/2025. (XI. 18.) határozatával oly módon módosította, hogy az Ingatlant 1 év határozott időtartamra adja bérbe.

A szerződés 2026. július 31. napján lejárt.

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyiségek bérletéről szóló 17/2025. (XI. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 9. § (1) bekezdése kimondja, hogy az Ör. 2. mellékletében meghatározott helyiségek tartós bérbeadása pályázat útján - a 9. § (6) bekezdésében és a 10. §-ban foglaltak kivételével – az Ör. 9-12. §-ban foglaltak szerint történik. A kérelmeket a képviselő-testület bírálja el.

Az Ör. 2. melléklete értelmében a Fő utca 1. alatti pincét is pályázat útján lehet bérbe adni.

Minderre figyelemmel a Képviselő-testület a 69/2026. (VI. 16.) határozatával úgy döntött, hogy az Ingatlant a bérbeadás útján hasznosítani kívánja, amely érdekében nyílt pályázatot írt ki a bérleti jogra.

A pályázati határidő 2026. augusztus 14. napján 10:00 órakor lejárt. Sajnálatos módon határidőben, és azon túl sem érkezett be egyetlen egy pályázat sem. Erre figyelemmel javaslom a pályázati eljárást érvénytelenné nyilvánítani.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan hasznosítása egy fix bevételt jelent az Önkormányzat számára, javaslom, hogy a bérbeadásra való pályázat ismételten kerüljön kiírásra, bízva abban is, hogy a nyári hónapok elmúltával nagyobb érdeklődés fogja azt övezni. A pályázati kiírás módosításában a bérleti idő tartamát javaslom átgondolni, e körben én egy éves időtartamot kötnék ki.

A pályázat kiírására vonatkozóan az Ör. az alábbi szabályokat tartalmazza:

9. § (2) A bérbeadásra vonatkozó pályázatot a helyben szokásos módon, a pályázatok benyújtására megállapított határidő kezdő napját legalább 8 nappal megelőzően meg kell hirdetni.

(3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a helyiség:

- a) pontos címét,
- b) alapterületét, a helyiségek számát, közművesítettségét, műszaki jellemzőit,



Tök Község Önkormányzata

2073 Tök, Fő u. 1.

- c) a bérleti díj alsó határát, utalva az inflációs ráta érvényesíthetőségére,
- d) a bérlet időtartamát,
- e) a fizetendő óvadék összegét,
- f) a bérbeadó által meghatározott egyéb feltételeket.

Az Ör. 9. § (4) bekezdése értelmében a helyiség bérleti jogát az szerzi meg, aki a pályázaton részt vett és a pályázat feltételeinek megfelel, és a legmagasabb bérleti díjra tesz javaslatot. Ezt követően az (5) bekezdés szerint a nyertes pályázó a bérleti jog elnyerésétől számított 15 napon belül köthet bérleti szerződést. A bérleti szerződést minden esetben írásba kell foglalni. Amennyiben a pályázat nyertese a bérleti jog elnyerésétől számított 15 napon belül nem köti meg a szerződést, akkor a pályázaton második helyezést elért pályázót kell felhívni a bérleti jogának gyakorlására, az általa megajánlott legmagasabb bérleti díj figyelembe vételével. Ha a második helyezett 15 napon belül nem köt szerződést, akkor a pályáztatást meg kell ismételni.

Az Ör. 9. § (6) bekezdése kimondja, hogy „két sikertelen pályáztatás esetén a 20 millió Ft forgalmi érték alatti üres helyiség pályáztatás nélkül is bérbe adható, határozott - maximum 5 éves, amely meghosszabbítható - időtartamra, a mindenkor érvényes minimális bérleti díjtételek mellett. A bérbeadást, a bérleti jogviszony meghosszabbítását a képviselő-testület engedélyezheti.”

Az Ör. a pályázat útján történő bérbeadás kapcsán az alábbi rendelkezéseket tartalmazza továbbá:

11. § Az önkormányzat, mint bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak a helyiség felújításában, átalakításában is a bérlő költségére. Ebben az esetben a bérlőt terhelő munkálatok számlákkal igazolt költségei beszámíthatók a havi bérleti díjba, annak legfeljebb 50%-os mértékéig.

12. § (1) Bérleti szerződés csak határozott időre, legfeljebb 10 évre köthető.

(2) A bérlet időtartamának leteltét követően az önkormányzat, mint bérbeadó a bérleti szerződést további határozott időre, legfeljebb 10 éves időtartamra meghosszabbíthatja.

(3) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, eltérő megállapodás hiányában az átadáskori felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni. Engedéllyel történő átalakítás esetén az eredeti állapotot nem kell helyreállítani.

(4) A bérlő és az önkormányzat, mint bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a (3) bekezdés szerint helyreállítást a bérlő helyett, a bérlő költségére az önkormányzat végzi el.

A pályázati kiírást az előterjesztés melléklete tartalmazza. A bérbeadás feltételeit a pályázati kiírás tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést tárgyalja meg, majd hozza meg döntéseit.

Határozat javaslat 1.:

**Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (....) határozata**



Tök Község Önkormányzata

2073 Tök, Fő u. 1.

a Tök, Fő utca 1. szám alatti ingatlanon található pince-galéria bérbeadására kiírt pályázat érvénytelenségéről

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Tök Község Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező 2073 Tök, Fő utca 1. szám alatti ingatlanán található pince-galéria helyiségrész (nettó 8 m²) a helyiségek bérletéről szóló 17/2025. (XI. 19.) önkormányzati rendelete alapján 2026. október 1. napjától 2029. szeptember 30. napjáig történő bérbeadás útján való hasznosítására kiírt pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Határozati javaslat 2.:

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (... ..) határozata

döntés a Tök, Fő utca 1. szám alatti ingatlanon található pince-galéria bérbeadásának ismételt pályáztatásáról

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Tök Község Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező 2073 Tök, Fő utca 1. szám alatti ingatlanán található pince-galéria helyiségrészt (nettó 8 m²) a helyiségek bérletéről szóló 17/2025. (XI. 19.) önkormányzati rendelete alapján 2026. november 1. napjától 20..... október 31. napjáig bérbeadás útján kívánja hasznosítani, amely érdekében a pályázati felhívást elfogadja a jelen határozat melléklete szerint,
2. a pályázat bontó bizottság vezetőjének az aljegyzőt, tagjainak egy önkormányzati képviselőt és egy hivatali ügyintézőt kér fel, és felkéri a polgármestert, hogy a határidőben és hiánytalanul benyújtott pályázatok alapján az eljárás eredményéről a képviselő-testületet tájékoztassa, és tegyen javaslatot a nyertes ajánlattevő kiválasztására, valamint
3. felkéri a polgármestert a jelen határozat mellékletét képező pályázat kiírás közzétételére a település honlapján és hirdetőtábláján.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Tök, 2026. szeptember 10.

Csákvári Rita
polgármester

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

képező 2073 Tök, Fő utca 1. szám alatti ingatlanán található pince-galéria helyiségrész bérbeadására

1. A pályázati felhívás tárgya

Tök Község Önkormányzatának tulajdonában álló, 2073 Tök, Fő utca 1. szám alatti ingatlanon található pince-galéria helyiségrész bérbeadása:

- pince-galéria helyiségrész (összesen nettó 8 m²)

Bérbevétele: a bérleti díj átutalással történő teljesítése mellett.

A bérlet időtartama: 2026. november 1. – 20..... október 31.

2. A pályázat benyújtásának módja és helye

A pályázatokat zárt borítékban, a Pályázó neve és székhelye megjelölésével és a következő feliratokkal ellátva:

„Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete részére, Pince-galéria bérlease

Határidő előtt felbontani tilos!”

magyar nyelven, 1 darab eredeti példányban kell benyújtani személyesen, meghatalmazott útján, vagy postai úton Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, 2073 Tök, Fő utca 1. címen.

3. A pályázat benyújtásának határideje (ajánlattételi határidő)

3.1. 2026. október 14. (szerda) 16:00 óra

3.2. Pályázó a határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázatát.

4. A pályázatoknak az alábbi adatokat, iratokat kell tartalmaznia:

4.1. A Pályázónak a bruttó havi bérleti díjra vonatkozó ajánlata.

4.1.1. A Pályázó által ajánlott bérleti díj nem lehet kevesebb:

a) A pince-galéria összesen 8 m², a bérleti díjra vonatkozó ajánlat minimum bruttó 3.000,- Ft/m²/hó.

A bérbeadó a KSH által megállapított infláció mértékével jogosult a bérleti díj infláció mértékével történő évenkénti emelésére.

4.1.2. A személyes megtekintést a bérbeadó előzetesen egyeztetett időpontban biztosítja. A bérleti díj megfizetése a nyertes Pályázóval megkötendő bérleti szerződésben meghatározottak szerint – átutalással – történik, a Kiíró által kiállított számla alapján, az adott tárgyhónapban 8 napos fizetési határidővel.

4.1.3. A Kiíró fenntartja a jogát arra, hogy amennyiben több Pályázó azonos ajánlatot tesz, akkor a Kiíró ezekkel a Pályázókkal külön tárgyal a legkedvezőbb összegű ajánlat elérése érdekében.

4.2. Elérhetőségi adatok

4.2.1. A Pályázó telefonszáma, e-mail címe.

4.2.2. A Pályázó által kijelölt kapcsolattartó telefonszáma.

4.2.3. A Pályázó levelezési címe.

4.3. Pénzügyi, gazdasági alkalmasságát igazoló dokumentumok

4.3.1. A gazdasági társaságra vonatkozóan a cégbíróság által kiadott 60 napnál nem régebbi eredeti cégkivonat vagy közjegyző által hitelesített másolati példánya, egyéni vállalkozó esetén hatósági erkölcsi bizonyítvány eredeti vagy közjegyző által hitelesített példánya, valamint az aláírásra jogosult aláírási címpéldánya másolati példányban.

4.3.2. Nyilatkozat arról, hogy mely pénzügyintézeteknél vezet a Pályázó bankszámlát, a számlaszámok megjelölésével.

4.3.3. A Pályázónak csatolnia kell valamennyi számlavezető bank (pénzügyintézet) – a pályázati határidő lejártát megelőző 30 napnál nem régebbi keltezésű, eredeti példányú – nyilatkozatát az alábbi tartalommal: - a számlavezető bank (pénzügyintézet) mióta vezeti a Pályázó bankszámláját, - a Pályázó bankszámláján van-e, volt-e az igazolás kiállítását megelőző 12 hónapban – legalább 90 napot meghaladó – sorban állás, ha igen, mikor és mennyi ideig.

4.3.4. A Pályázónak csatolnia kell az előző egy lezárt üzleti évről készült beszámolójának másolatát.

4.4. Nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a Pályázó nem áll az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: Ávtv.) 25. § (1) bekezdésében meghatározott kizáró okok hatálya alatt.

4.4.1. Az Ávtv. 25. § (1) bekezdése szerint: Az állami vagyon hasznosítására irányuló szerződés nem köthető azzal, aki

a) csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll;

b) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;

c) az adózás rendjéről szóló törvény szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik;

d) az alábbi bűncselekmények elkövetése miatt büntetett előéletű:

da) 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. fejezetében meghatározott gazdasági bűncselekmény,

db) 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;

e) gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, illetve akinek tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében korlátozta;

f) állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi – három évnél nem régebben lezárt – eljárásban hamis adatot szolgáltatott, és ezért az eljárásból kizárták.

4.4.2. A nyilatkozatot eredeti formában, cégszerű aláírással ellátva kell benyújtani. A benyújtott nyilatkozatnak a pályázati határidő lejártát megelőző 30 napnál nem régebben kiállítottanak kell lennie.

4.5. Üzemeltetési elvárások:

4.5.1. A Pályázó köteles bemutatni, hogy a helyiséget milyen célra kívánja használni, valamint a működésének rövid, közép és hosszútávú céljait, elképzeléseit.

4.5.2. Személyzetet – amennyiben számára szükséges - a bérlő biztosítja. Az bérlő csak bejelentett dolgozókat alkalmazhat, akiknek munkavédelmi és tűzvédelmi oktatásáról gondoskodni kell.

5. Kizáró okok

5.1. Érvénytelen a pályázat, ha az általa ajánlott bérleti díj nem éri el a 4.1.1. pontban meghatározott minimum összeget.

5.2. Érvénytelen a pályázat, ha a Pályázó pénzügyi helyzete a pénzügyintézeti nyilatkozat(ok), illetve a beszámolója, valamint adókötelezettség teljesítése szempontjából nem ítéltető

stabilnak, vagyis ha: - bármelyik banknyilatkozat szerint volt az igazolás kiállítását megelőző 12 hónapban 90 napot meghaladó sorban állás pályázó bankszámláján, - amennyiben a pályázó nem tudja igazolni, hogy rendszeres saját bevétellel rendelkezik. Magánszemély, egyéni vállalkozó pályázó esetén ennek igazolását a munkáltatótól vagy a NAV-tól származó jövedelemigazolással szükséges alátámasztani.

5.3. Az eljárásban nem lehet Pályázó, aki esetében az Ávtv. 25. § (1) foglalt kizáró okok valamelyike fenn áll.

5.4. Alkalmatlan a Pályázó, ha a pályázat kiírásától számított öt éven belül Kiíróval szembeni fizetési kötelezettségét nem teljesítette.

5.5. Érvénytelen a pályázat amennyiben a 4.6.1. pontban meghatározott módon a Bérő az üzemeltetésére vonatkozó célokat nem fogalmaz meg, nem mutatja be a működésének rövid, közép és hosszútávú céljait, az elképzeléseit.

6. Ajánlati kötöttség

Az ajánlati kötöttség a pályázat benyújtása határidejének lejártától kezdődik. A Pályázó ajánlatához a pályázat benyújtása határidejének elteltétől számított 60 napig kötve van, kivéve, ha a Kiíró ezen időponton belül a pályázatot megnyert Pályázóval szerződést köt, a pályázati felhívást visszavonja, vagy a pályázatot eredménytelennek minősíti.

7. A pályázat elbírálásának módja

7.1. Kiíró a beérkezett ajánlatokat 2026. október 16. napján 10 órakor a pályázatot bontó bizottság jelenlétében bontja fel a székhelyén.

7.2. A Kiíró megállapítja, hogy a Pályázók a pályázati felhívásban meghatározott követelményeknek megfelelnek-e. Azon Pályázót, amely a kiírt feltételek bármelyikének nem felel meg, a pályázati eljárásból – az indokul szolgáló okok jegyzőkönyvbe vétele mellett – ki kell zárni.

7.3. A Kiíró – szükség esetén – megadja a hiánypótlás lehetőségét ésszerű határidő megjelölésével a Pályázó(k) részére. A hiánypótlás eredménytelensége az eljárásból való kizárást vonja maga után.

7.4. A Pályázó által benyújtott pályázat értékelése során a pályázatra összesen 100 pont adható az alábbiak szerint:

- A Pályázó által ajánlott bérleti díj mértéke: maximálisan 50 pont.
- A Pályázó által foglalkoztatott helyi munkavállalók száma / nyilatkozatában foglalt számú helyi munkavállaló foglalkoztatását vállalja: maximálisan 25 pont.
- A Pályázó társadalmi szerepvállalásának bemutatása (önkormányzat, civil szervezet, rászoruló személyek támogatása vagy egyéb, a helyi közösségért vállalt társadalmi tevékenység): maximálisan 25 pont.

8. Eredményhirdetés

8.1. Az eljárás eredményét és a nyertes Pályázó személyét a Képviselő-testület a pályázat benyújtására nyitva álló határidő leteltét követő első ülésén állapítja meg, döntését követően legkésőbb 15 munkanapon belül írásban értesíti a Pályázókat.

8.2. Eredménytelen a pályázati eljárás, ha nem nyújtottak be pályázati ajánlatot, vagy ha a benyújtott pályázatok egyike sem felel meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek.

9. Szerződéskötés

A Kiíró az eredményhirdetést követő naptól számított 15 napon belül a nyertes Pályázóval, vagy visszalépése esetén az eljárás második helyezettként kihirdetett Pályázóval bérleti szerződést köt.

10. További információk

10.1. A postán feladott pályázatot a Kiíró csak akkor tekinti határidőn belül benyújtottnak, ha annak kézhezvételére a pályázati határidőig sor kerül. A pályázat, illetve az azzal kapcsolatos postai küldemények elvesztéséből eredő kockázat Pályázót terheli.

10.2. A pályázat összeállításának minden költsége Pályázót terheli. Az eljárás eredményétől függetlenül Kiíró nem tehető felelőssé a pályázat költségeivel kapcsolatban.

10.3. A pályázat, a pályázati felhívás, valamint a pályázati dokumentáció a megkötendő szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

10.4. Az eljárás eredményeképpen megkötendő szerződés mindkét fél által történő aláírást követő napon lép hatályba.

10.5. A Kiíró előzetes egyeztetést követően lehetőséget nyújt a bérlemény helyszíni megtekintésére.

10.6. A pályázati eljárással kapcsolatban felmerült technikai kérdésekben felvilágosítást ad: Csákvári Rita polgármester

Telefon: 06 23 341 166

E-mail: titkarsag@tok.hu