



■ VEZÉRIGAZGATÓ ■

Árvai Csenge
részére

www.kimittud.hu
weboldal útján

Iktatószám: KA / 13 - 5 / 2026

Ügyintéző: Nagy Andrea

telefon: +36 1-333 4146

email: igazgatosag@jgk.hu

Tárgy: közérdekű adatigénylés

Tisztelt Árvai Csenge!

A 2026. október 2. napján megküldött közérdekű adat megismerése iránti igényében Ön az alábbiakat kérte:

„Kérem, szíveskedjen elektronikus másolatban megküldeni részemre

A Bláthy Ottó utca 35. szám alatti osztott közös tulajdonú kivett óvoda épület nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázathoz kapcsolódó alábbi dokumentumokat:

- *a kiírt pályázatra beérkező anyagok értékelését, pontozását*
- *a bizottsági ülésről készült jegyzőkönyvet (Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, 2026. szeptember 22-i ülése)*
- *az előterjesztést*
- *a döntéssel kapcsolatos határozatot”*

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) által biztosított határidőn belül tájékoztatom, hogy kérésének a pályázatra beérkezett anyagok értékelésére és pontozására vonatkozó részét a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. teljesíti, ezért mellékelten megküldöm az erre vonatkozó dokumentumot.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. szeptember 22-i ülésének jegyzőkönyvével, az előterjesztéssel, valamint a meghozott határozattal kapcsolatos adatigénylésével kérem, szíveskedjen Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatalához fordulni.

Tájékoztatom, hogy válaszzal szemben bejelentéssel élhet a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz (1055 Budapest, Falk Miksa utca 9-11., postacím: 1363. Bp. Pf. 9.), illetve annak kézhezvételétől számított 30 napon belül kereset nyújthat be a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz (1055 Budapest, Markó u. 25.).

Kérem fenti tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2026. október 14.

Tisztelettel:

Borbás Gabriella
Vezérigazgató

P Á L Y Á Z A T É R T É K E L É S I J E G Y Z Ó K Ö N Y V

amely készült 2026. szeptember 3.-án 14³⁰ órakor, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hivatalos helyiségében az alábbi helyiségek bérbeadására kiírt nyilvános pályázat kapcsán.

Az értékelő bizottság tagjai:

- Nagy Andrea a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda irodavezetője, a pályázatértékelő bizottság elnöke,
- Gyetvai Gerda a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda helyiségbérbeadási szakértője, a pályázatértékelő bizottság tagja,
- Baros Márk a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda elidegenítési referense, a pályázatértékelő bizottság tagja.

Nagy Andrea a pályázatértékelő bizottság elnöke megnyitja a bizottság ülését. Felkéri Gyetvai Gerdát a jegyzőkönyv vezetésére.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság **187/2026. (V.12.)** számú határozatában döntött a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 35. szám – tulajdoni lapon Budapest VIII. kerület, Könyves Kálmán körút 76. szám – alatti osztatlan közös tulajdonú kivett óvoda, üzlet, étterem, iroda, gazdasági épület, udvar, műhely, raktár és üzemanyagtöltő állomás megnevezésű ingatlan** a 941/420.591 tulajdoni hányadú része, mely egy 875 m² alapterületű 'óvoda' épület és a hozzá tartozó, körülkerített 941 m²-es földterület, mint nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására szolgáló nyilvános egyfordulós pályázat kiírásáról, a pályázati felhívásban foglalt feltételekkel.

Az ajánlattételi eljárás nyilvános volt, a Bonyolító a pályázati felhívást közzétette Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján (www.jgk.hu), a Budapest VIII. kerület, Őr u. 8. szám alatti hirdetőtábláján és az ingatlan.com hirdetőoldalon is.

Az ajánlat benyújtásának határideje **2026. július 31. 11³⁰ óra** volt, a benyújtás módja elektronikus úton történő ajánlattétel.

A Bizottság megállapítja, hogy az alábbi ajánlatok kerültek benyújtásra:

1.

Ajánlattevő neve: JATT Kft.

Székhelye: 1138 Budapest, Sólyatér utca 17. 2. em. 13. ajtó

Képviseli: Gutai Attila Pál

Adószáma: 25740480-2-41

Cégjegyzékszám: 01-09-458650

Bérbevétel időtartama: 10 év

Bérleti díj ajánlat: nettó 527.000,- Ft/hó + ÁFA

Végzendő tevékenység: Multifunkcionális kulturális, oktatási és közösségi központ működtetése, vendéglátással, rendezvény- és programhelyszín-szolgáltatással, próbatermi, coworking- és alkotótér-funkciókkal

Alkohol-és szeszárusítás: igen

Konstrukció: Bérbeadás bérbeszámítás nélkül (A)

A szerződés módosítására vonatkozó javaslat, észrevétel: nem tett

2.

Ajánlattevő neve: PLKN Ingatlankezelő Kft.

Székhelye: 1146 Budapest, Abonyi utca 15/A főemelet 2. ajtó

Képviseli: Pelikán András

Adószáma: 29229323-2-42

Cégjegyzékszám: 01 09 384255

Bérbevétel időtartama: 10 év

Bérleti díj ajánlat: nettó 550.000,- Ft/hó + ÁFA

Végzendő tevékenység: Multifunkcionális kulturális, művészeti, oktatási és közösségi központ működtetése, alkotó- és stúdióterekkel, rendezvény- és programhelyszín-szolgáltatással, galéria-funkcióval és vendéglátással

Alkohol-és szeszárusítás: nem

Konstrukció: Bérbeadás bérbeszámítás nélkül (A)

A szerződés módosítására vonatkozó javaslat, észrevétel: nem tett

A benyújtott pályázatok a kiírásban foglaltaknak megfelelnek, így ÉRVÉNYESEK.

A pályázat bírálati szempontjai:

- a megajánlott bérleti díj összege (maximum 40 pont)
- üzlethasznosítási koncepció (maximum 40 pont)
- bérbeadó által preferált az "A" opció, így amennyiben az ajánlattevő ezen konstrukcióban kíván pályázni, úgy + 20 pont adható

Az egyes részszerzőpontok:

- **bérleti díj (nettó Ft/hó)** - A legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (40 pontot), a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint.

- **JATT Kft.** (527.000/550.000) *40 = 38 **súlyszám szerinti pontszám 38 pont**
- **PLKN Kft.** (550.000/550.000) *40 =40 **súlyszám szerinti pontszám 40 pont**

- **(szakmai) üzlethasznosítási koncepció** - A (szakmai) üzlethasznosítási koncepcióra maximum 40 pont adható a felhívásban (alább) található pontozási rendszer alapján.

- **Vállalt felújítások (maximum 8 pont)** - Milyen javítást / átalakítást / felújítást tervez a pályázó és milyen összegű ráfordítással?

- a. Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja az 10 millió Ft-ot – **4 pont**
Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja a 8 millió Ft-ot – **3 pont**
Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja az 5 millió Ft-ot – **2 pont**
- b. Vállalja a kert rendbetételét - **2 pont**
- c. Esztétikai felújításokat is végez (elsődlegesen a homlokzaton) - **2 pont**

- **JATT Kft.** **8 pont**

indoklás: A pályázó az ingatlan átfogó műszaki és esztétikai felújítását tervezi, többek között gépészeti, elektromos, vizes, vendéglátási, kulturális-technikai és akadálymentesítési munkákkal. A felújítás becsült nettó költségét 120 millió Ft-ban határozta meg, amelyhez az eredeti pályázat mellékleteként részletes, munkanemenként és anyag-, illetve díjköltségre bontott költségbecslést csatolt. A költségbecslés összesítője 123 millió Ft közvetlen költséget tartalmaz. A pályázó kifejezetten vállalta a kert rendbetételét, a balesetveszélyes elemek megszüntetését, a közlekedési útvonalak rendezését és a kültéri közösségi funkciók kialakítását. A csatolt költségbecslés külön udvar/homlokzat munkanemet, ezen belül térburkolat- és zöldfelület-kialakítást is tartalmaz. A pályázó esztétikai felújítást vállalt a közönségforgalmi belső terekben és a homlokzaton is, ideértve a meglévő kapu cseréjét, a bejárat megújítását és a homlokzat megtisztítását. A költségbecslés homlokzati munkákat is tartalmaz.

Az ajánlattevő egy részletesen kidolgozott dokumentációt és költségvetést nyújtott be, melynek alapjául számos helyszíni bejárás szolgált.

- **PLKN Kft.** **8 pont**

indoklás: A pályázó ajánlatában legalább nettó 45 millió Ft összegű felújítást vállalt. A felvilágosítás során benyújtott, munkanemenként és egységarakkal részletezett indikatív kivitelezői árajánlat nettó 44,8 millió Ft összegben támasztja alá az eredeti ajánlatban már szereplő felújítási vállalatot. Az árajánlat három kivitelező által vállalt szakági munkákra terjed ki. Az utólagosan továbbított dokumentum egy már meglévő vállalat utólagos igazolása, amely magát a vállalatot nem változtatja meg. Vállalja a kert rendbetételét nettó 3 millió forint értékben, valamint a homlokzat esztétikai felújítását, ugyancsak nettó 3 millió forint értékben. Az ajánlattevő egy elnagyoltabb, a részletekre nem teljesen kiterjedő kalkulációt mellékel.

Megjegyzés: mivel bírálati szempont nem terjedt ki a felújítási költség megalapozottságának bírálatára, ezért mindkét pályázó azonos pontszámot kapott a "Vállalt felújítások" szemponton, bár minőségében jelentős különbség tapasztalható.

- **Vállalt felújítások ütemezése (maximum 5 pont)**

A javításra / átalakításra / felújításra milyen időtartammal számol? Mikorra tervezi a nyitást?

- Reális felújítási ütemezés, átadást követő fél éven belüli nyitással (**5 pont**)
- Reális felújítási ütemezés, átadást követő 1 éven belüli nyitással (**3 pont**)

- **JATT Kft.** **5 pont**

indoklás: A pályázó szakaszos, részletes - a birtokbaadástól számított hat hónapra ütemezett felújítási tervet mutatott be. Az első hónapban felmérést és engedélyezést, a 2–3. hónapban gépészeti, elektromos, vizes és vendéglátási munkákat, a 3–5. hónapban a kulturális és oktatási terek, próbatermek, bútorozás és a kert kialakítását, az 5–6. hónapban próbaüzemet tervez. Kifejezetten vállalta, hogy az alapfunkciókkal a birtokbaadást követő hat hónapon belül megnyit.

○ **PLKN Kft.** **0 pont**

indoklás: A pályázat ugyan tartalmaz olyan mellékletet, amely a birtokbaadástól számított hat hónapon belüli nyitást rögzíti, azonban a pályázati főanyag ettől eltérően az első felújítási ütem lezárásától számított legfeljebb 12 hónapos nyitási idővel számol, amelyet maga a pályázó is a kiírásban meghatározott hat hónapos nyitási feltételtől való eltérésként jelölt meg. Mivel ez a határidő nem a birtokbaadástól számítandó, abból az sem állapítható meg, hogy a nyitás a birtokbaadást követő egy éven belül megtörténik. Ezért a kiírásban meghatározott 5, illetve 3 pontos feltételek egyike sem igazolható egyértelműen.

➤ **Vállalkozás erőssége / referencia (maximum 8 pont)**

Korábbi hasonló tevékenységek, referenciák / üzemeltetési gyakorlat. Rendelkezik elegendő fedezettel? Rendelkezik tapasztalattal hasonló projektek terén? Stabil-e a működése vagy új? van szakmai csapata?

- a. Végzett korábban hasonló tevékenységet, referenciákkal, esetleg már szakmai csapattal is rendelkezik **(2 pont)**
- b. Korábban is működtetett / üzemeltetett létesítményt **(2 pont)**
- c. Bankkivonattal igazoltan rendelkezik legalább 6 havi működési költség fedezetével **(4 pont)**
- d. Bankkivonattal igazoltan rendelkezik legalább 3 havi működési költség fedezetével **(2 pont)**

○ **JATT Kft.** **6 pont**

indoklás: A pályázó mögött álló csapat többéves tapasztalattal rendelkezik közösség-szervezés, kulturális programszervezés, termékműködtetés, üzemeltetés és vendéglátás terén. Legfontosabb referenciaként az Auróra Községi Ház utolsó négy évének működtetését mutatta be, továbbá jelenleg is közösségi teret üzemeltet a Nagy Fuváros utcában. A pályázó kifejezetten legalább három havi működési költség fedezetét vállalta és ehhez három bankkivonatot csatolt.

○ **PLKN Kft.** **4 pont**

indoklás: A pályázó hasonló kulturális-művészeti tevékenység és létesítményüzemeltetés terén megfelelő referenciával és szakmai tapasztalattal rendelkezik, ezért ezen alszempontokra 2–2 pont adható. A pályázó az ajánlatában 6 havi működési költség fedezetének rendelkezésre állását jelölte meg, azonban a felvilágosítás során benyújtott banki igazolás alapján megállapítható, hogy az általa meghatározott működési költséghez viszonyított 6 havi fedezet ténylegesen nem állt rendelkezésére. A hiányzó összeg nyertesség esetére vállalt későbbi tulajdonosi biztosítása az ajánlattételkor fennálló pénzügyi fedezet igazolására nem alkalmas. A 3 havi működési költség fedezetére meghatározott 2 pont sem adható, mivel a pályázó ajánlatában nem a 3 havi fedezet fennállását és annak igazolását jelölte meg, hanem kifejezetten a 6 havi működési fedezet teljesülésére tett nyilatkozatot. A felvilágosítás keretében feltárt alacsonyabb számlaegyenlegről a 3 havi fedezet teljesülése utólag ugyan számszakilag levezethető, ez azonban már nem az eredeti ajánlatban foglalt vállalkozás igazolását vagy pontosítását jelentené, hanem annak eltérő értékelési kategóriába történő utólagos átsorolását.

➤ **Oktatási / kulturális tevékenység (maximum 8 pont)**

Oktatási, kulturális tevékenységek előnyt élveznek.

- a. oktatási / kulturális tevékenység végzése **(8 pont)**
- b. oktatási/kulturális tevékenységet is magába foglaló egyéb tevékenység végzése **(4 pont)**
- c. minden más tevékenység **(0 pont)**

○ **JATT Kft.** **4 pont**

indoklás: A tervezett hasznosítás jelentős kulturális és oktatási tevékenységet – többek között zenei, színházi, filmes és egyéb kulturális programokat, workshopokat és képzéseket – foglal magában. A koncepció ugyanakkor több, egymást kiegészítő tevékenységre épül; önálló és jelentős funkcióként jelenik meg többek között a vendéglátás, a terem- és rendezvénybérlet, a próbatermek és coworking terek díjas használata is.

○ **PLKN Kft.** **4 pont**

indoklás: A koncepció kulturális, művészeti és oktatási funkciók mellett több egyéb tevékenységet is tartalmaz, így stúdió- és műteremhasználatot, rendezvényhelyszín-szolgáltatást, terem- és kertbérletet, galéria/artist shop működtetését, valamint vendéglátást.

➤ **Milyen közösségi programokat vállal? (maximum 8 pont)**

Helyi lakosság bevonása, foglalkoztatás, közösségi rendezvények vagy nyitott programok tervei. Milyen nyitott programokat tervez? Rendszeres vagy időszakos? Milyen célközönséget szólít meg? Be tud-e vonni hátrányos helyzetűeket is.

- a. A lakosság számára nyitott térként funkcionál majd az ingatlan **(2 pont)**
- b. Már jelenleg is van kapcsolata a józsefvárosi lakossággal **(2 pont)**
- c. Vállal-e közösségi rendezvényeket **(2 pont)**
- d. Hátrányos helyzetűek számára kínál-e programokat / lehetőségeket? **(2 pont)**

○ **JATT Kft.** **8 pont**

indoklás: A pályázó a tervezett helyet a lakosság számára nyitott közösségi térként kívánja működtetni, és a korábbi, illetve jelenlegi józsefvárosi működésére építve már meglévő helyi kapcsolatokkal rendelkezik. Vállalja rendszeres közösségi, kulturális, családi és oktatási programok, valamint egyéb közösségi események szervezését. A józsefvárosi civil szervezetek, továbbá fiatal és hátrányos helyzetű alkotók számára kedvezményes terem- és próbaterem-használatot, illetve programbefogadási lehetőséget biztosít.

○ **PLKN Kft.** **8 pont**

indoklás: A pályázó a B35 Kreatív Központot a helyi lakosság számára is nyitott térként tervezi működtetni. A Magyarok Nagyasszonya tér 10. alatti jelenlegi működése, tisztviselőtelepi kapcsolatai, valamint a helyi lakossággal és civil szereplőkkel folytatott párbeszéd alapján meglévő józsefvárosi kapcsolattal rendelkezik. Közösségi napokat, szenior programokat, gyermekfoglalkozásokat, kertworkshopokat, művész- és kézművespiacokat és egyéb közösségi rendezvényeket vállal. Emellett sérülékeny társadalmi csoportokat képviselő szervezetek részére kedvezményes és befogadó helyszínhasználati lehetőséget biztosít.

➤ **Rugalmasság és együttműködés az önkormányzattal (maximum 3 pont)**

Az Önkormányzattal való kapcsolattartás, együttműködésre való nyitottság. Helyszínadás vagy egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás.

- a. Helyszínadás **ÉS** egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás **(3 pont)**
- b. Helyszínadás **VAGY** egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás **(1 pont)**
- c. Egyik sem **(0 pont)**

○ **JATT Kft.** **3 pont**

indoklás: A pályázó vállalja, hogy helyszínt biztosít önkormányzati programoknak, részvételi eseményeknek és kerületi kulturális rendezvényeknek. Emellett aktív együttműködést tervez a Józsefvárosi Önkormányzattal és kerületi intézményekkel, kapcsolódni kíván a kerületi programsorozatokhoz, továbbá vállalja a nyilvános WC-programhoz és a Józsefváros Kártyához történő csatlakozást is.

○ **PLKN Kft.** **3 pont**

indoklás: A pályázó konkrét helyszínadási vállalásként évi 10 térítésmentes rendezvényt napot biztosít önkormányzati és civil programok számára, továbbá havi 3 óra térítésmentes stúdióhasználatot ajánl fel az Önkormányzat részére. Emellett vállalja a kerületi intézményekhez és programokhoz – többek között a Kesztyűgyár Közösségi Házhoz, a FiDo-hoz, kerületi fesztiválokhoz és a részvételi költségvetés fórumaihoz – történő kapcsolódást.

- **Preferált opció szerinti ajánlat:** + 20 pont adható (bérbeszámítás lehetősége nélküli változat esetén)

• **JATT Kft.** **20 pont**

• **PLKN Kft.** **20 pont**

ÉRTÉKEKÉLÉS ÖSSZESÍTÉSE:

JATT Kft.

Bérleti díj ajánlatára adható pontszám (súlyszám: 4, maximum 40 pont)

(527.000/550.000) *40=38

súlyszám szerinti pontszám 38 pont

szakmai üzlethasznosítási koncepció szerinti pontszám (maximum 40 pont)

34 pont

konstrukció szerinti pontszám (0 vagy 20 pont)

20 pont

JATT Kft. pályázó pontjai összesen: 92 pont

PLKN Kft.

Bérleti díj ajánlatára adható pontszám (súlyszám: 4)

(550.000/550.000) *40=40

súlyszám szerinti pontszám 40 pont

szakmai üzlethasznosítási koncepció szerinti pontszám (maximum 40 pont)

27 pont

konstrukció szerinti pontszám (0 vagy 20 pont)

20 pont

PLKN Kft. pályázó pontjai összesen: 87 pont

Tekintettel arra, hogy egyéb észrevétel nincs, a pályázatértékelő bizottság elnöke az értékelést 2026. szeptember 3-án 16⁰⁰-kor lezárja.

.....

Nagy Andrea
a pályázatértékelő bizottság elnöke

.....

Gyetvai Gerda
jegyzőkönyvvezető

.....

Baros Márk
jegyzőkönyv hitelesítő