



www.javorszky.hu

VÁCI JÁVORSZKY ÖDÖN KÓRHÁZ

+36 27 620 620

2600-Vác Argenti Döme tér 1-3.

vacikorhaz@javorszky.hu

2. SZÁMÚ KIEGÉSZÍTŐ TÁJÉKOZTATÁS kórházi Büfé üzemeltetése

Ezúton tájékoztatjuk a Tisztelt Ajánlattevőket, hogy a Váci Jávorszky Ödön Kórház (a továbbiakban: „Ajánlatkérő” vagy „Kiíró”) mint ajánlatkérő által 2026. július 17. napján közzétett „**PÁLYÁZAT BÜFÉ ÜZEMELTETÉSÉRE VÁCI JÁVORSZKY ÖDÖN KÓRHÁZBAN**” tárgyú eljárásban beérkezett kiegészítő tájékoztatás kérésekre az Ajánlatkérő az alábbi hivatalos válaszokat adja meg:

I. RÉSZ: AZ ELSŐ AJÁNLATTEVŐ KÉRDÉSEI ÉS VÁLASZOK

1. Kérdés (Vállalkozási forma és alapítás):

„Jelenleg magánszemélyként érdeklődöm, vállalkozással még nem rendelkezem. Pályázhatok-e egyéni vállalkozóként, illetve elfogadható-e, ha az egyéni vállalkozást vagy gazdasági társaságot most, a pályázat beadását megelőzően hozom létre?”

VÁLASZ: Magánszemélyként nem nyújtható be érvényes pályázat. Az Ajánlattevőnek a beadási határidő időpontjában (2026. augusztus 17. 12:00 óra) hivatalos vállalkozási formával és adószámmal kell rendelkeznie. Elfogadható, ha a vállalkozást a jelen pályázati eljárás alatt alapítják meg, amennyiben a bejegyzésről szóló igazolás a pályázat benyújtásakor rendelkezésre áll.

2. Kérdés (Egyéni vállalkozók igazolásai):

„Amennyiben egyéni vállalkozóként is lehet pályázni, a kiírásban szereplő 30 napnál nem régebbi cégkivonat és aláírási címpéldány helyett pontosan milyen dokumentumokat szükséges benyújtanom?”

VÁLASZ: Egyéni vállalkozó esetén a 30 napnál nem régebbi cégkivonat helyett az **Egyéni Vállalkozók Hatósági Nyilvántartásából lekért hivatalos igazolást** (hatósági bizonyítványt) kell csatolni. Az aláírási címpéldány helyett egyéni vállalkozók esetében az **ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta**, vagy a számlavezető pénzügyintézet által kiállított, hitelesített banki aláírás-bejelentő katon másolata fogadható el.

3. Kérdés (Szakmai múlt és referencia):

„Van-e előírt korábbi vendéglátóipari szakmai múlt, referencia vagy meghatározott időtartamú működési előélet a pályázóval szemben?”

VÁLASZ: Nem. A Pályázati Felhívás semmilyen előzetes vendéglátóipari szakmai múltat, kötelező működési időtartamot vagy referenciát nem ír elő feltételként. Újonnan alapított vállalkozások is egyenlő eséllyel indulhatnak.

4. Kérdés (Statisztikai adatok és forgalom):

„Rendelkezésre áll-e tájékoztató adat a büfé korábbi átlagos havi forgalmáról, illetve – amennyiben ez nem adható ki – a kórház átlagos napi beteg-, látogatói és dolgozói létszámáról? Ez a reális üzleti terv és bérleti díj meghatározásához nagy segítséget jelentene.”

VÁLASZ: A büfé korábbi üzemeltetőjének forgalmi adatai nem állnak rendelkezésre. Az esélyegyenlőség és a megalapozott üzleti tervezés érdekében azonban az Ajánlatkérő az alábbi hivatalos intézményi statisztikai adatokat bocsátja az Ajánlattevők rendelkezésére:

- **Állandó kórházi dolgozói létszám:** 820 fő
- **Fekvőbeteg osztályok ágyszáma:** Összesen 522 ágy (399 aktív ágy, 123 krónikus ágy)
- **Éves fekvőbeteg-forgalom (összesen):** 16 312 fő (ebből aktív osztályokon 15 337 fő, krónikus osztályon 974 fő).

5. Kérdés (Rezsiköltségek és adatok):

„Kérem szíves tájékoztatását a büféhez kapcsolódó várható havi rezsiköltségekről, különösen a fix fűtési átalány jelenlegi összegéről, valamint – amennyiben rendelkezésre áll – a korábbi fogyasztási adatok alapján számítható villamosenergia-, víz- és egyéb KEF által számlázott költségekről.”

VÁLASZ: A közüzemi szolgáltatások (fűtés, villany, víz, csatorna) elszámolása és számlázása a Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatóság (KEF) hatásköre. A bérlemény egyedi villamosenergia-almérővel rendelkezik, a fogyasztás alapú költségek a mindenkor KEF egységárak alapján alakulnak. Az Ajánlatkérő megerősíti, hogy a **fix fűtési átalánydíjat** a helyiség radiátor-nélkülisége ellenére is kötelezően meg kell fizetni a KEF részére, az nem törölhető.

6. Kérdés (Raktár és elektromos teljesítmény):

„A 26 m²-es bérleményen kívül tartozik-e a büféhez külön raktározási lehetőség, illetve milyen közműcsatlakozások és elektromos teljesítmény állnak rendelkezésre?”

VÁLASZ: Az Ajánlatkérő pontosítja a korábbi kiírást: a bérleményhez **nem tartozik külön, külső raktárhelyiség**. Bármilyen raktározási funkciót a bérlemény belső alapterületén belül kell kialakítani. Elektromos hálózati csatlakozás kiépített villamosenergia-almérővel rendelkezésre áll, a pontos Amper teljesítmény a helyszíni bejáráson ellenőrizhető.

7. Kérdés (Dolgozói kedvezmény köre):

„Jól értelmezem-e a kiegészítő tájékoztatást, hogy a legalább 15%-os dolgozói kedvezmény vállalható kizárólag a büfé saját előállítású/helyben készített termékeire, és ezzel a pályázó jogosult lehet az erre a szempontra adható 20 pontra?”

VÁLASZ: Igen, az értelmezés helyes. A Kiíró lehetőséget biztosít arra, hogy a maximális 20 pontot érő, legalább 15%-os dolgozói kedvezmény **kizárólag a büfé által saját előállításban, illetve helyben készített, nem gyárilag előre csomagolt termékekre** (pl. helyben sült pékáru, szendvicsek, kávé) vonatkozzon. A változatlan formában továbbértékesített gyári termékek (üdítők, csokoládék) mentesülnek a kedvezmény alól.

8. Kérdés (Mentes termékek arányának igazolása):

„Az egészséges és mentes termékek 30 pontos értékelésénél milyen módon szükséges igazolni a vállalt százalékos arányt? Elegendő-e a szakmai ajánlatban szereplő részletes terméklista és vállalat, vagy szükséges hozzá szállítói/gyártói igazolás is?”

VÁLASZ: A pályázat benyújtásakor **elegendő a szakmai ajánlatban tett részletes nyilatkozat, a tervezett terméklista és a százalékos vállalat megadása** az adatlapon. Külön szállítói vagy gyártói igazolást a beadáskor nem kell csatolni. Az Ajánlattevő saját felelőssége, hogy a vállalt termékek megfeleljenek a kiírásban részletezett szakmai követelményeknek.

9. Kérdés (Személyes megtekintés):

„Szeretném a büféhelyiséget a pályázat beadása előtt személyesen is megtekinteni. Kérem, amennyiben lehetséges, szíveskedjenek számomra 2026. augusztus 12-ére vagy 13-ára helyszíni bejárási időpontot biztosítani.”

VÁLASZ: Az Ajánlatkérő biztosítja a helyszíni megtekintést munkaidőben (9:00 és 15:00 óra között). Ehhez azonban az Ajánlattevőnek előzetesen és haladéktalanul telefonos időpont-egyeztetést kell kezdeményeznie a megadott **06-30/101-2460** számon.

10. Kérdés (További kötelező formanyomtatványok):

„Kérem továbbá megerősítésüket, hogy a pályázati felhívásban és a 2026. augusztus 4-i kiegészítő tájékoztatásban foglaltakon túl nincs olyan további kötelező nyilatkozat, formanyomtatvány vagy melléklet, amelynek hiánya a pályázat érvénytelenségét eredményezné.”

VÁLASZ: Van olyan dokumentum, amelyet a helyszíni bejárás alkalmával átadunk, valamint kérés esetén szerkeszthető formátumban elektronikus úton megküldünk. Kérjük, tartsák szem előtt, hogy ezen fájlok használata nem mentesít a pályázatban előírt hivatalos alaki és formai követelmények teljesítése alól.

II. RÉSZ: A MÁSODIK AJÁNLATTEVŐ KÉRDÉSEI ÉS VÁLASZOK

1. Kérdés (Alaprajz):

„Kérnénk a Bérlemény alaprajzát megküldeni!”

VÁLASZ: A bérlemény hivatalos belső építészeti alaprajza a jelen 2. számú Kiegészítő Tájékoztatás mellékletét képezi.

2. Kérdés (Infrastrukturális javítások és lelakhatóság):

„Helyszíni bejárás során felmerült, hogy a Bérleményben található kis- és nagyértékű konyhatechnológiai és egyéb eszközök a jelenlegi üzemeltető tulajdonában vannak és azokat Ő ki fogja bontani, el fogja szállítani. Ezek kibontását követően, illetve mostani állapot szerint is jelentős infrastrukturális kérdések merülnek fel (burkolati hibák, hiányok, világítótestek hiánya, villamossági hálózat nem megfelelő vezetékkelése stb.). Szolgáltató váltás esetén a fenti építészeti, épületgépészeti javításokat kinek a feladata, költsége lesz kijavítani? Amennyiben a Bérő feladata és költsége, akkor ez lelakható lesz-e a bérleti díjból?”

VÁLASZ: A Pályázati Felhívás I.1. pontja értelmében a bérlemény üresen, berendezés nélkül kerül átadásra. Az üzemeltetés megkezdéséhez, valamint a hatósági (Nébih) engedélyek beszerzéséhez szükséges belső építészeti, esztétikai, gépészeti és villamossági javítások, pótlások elvégzése a **Bérő kizárólagos feladata és költsége**. Mivel az ingatlan állami tulajdonban van, a nemzeti vagyonról szóló törvény és a vonatkozó jogszabályok alapján a beruházások bérleti díjból történő levonására, kompenzálására vagy „**lelakására**” **nincs jogi lehetőség**. Az Ajánlattevőnek ezen költségeket az üzleti tervében, saját kockázatára kell kalkulálnia.

3. Kérdés (Alapterület bővítése és beruházás):

„Helyszíni bejárás során felmerült, hogy a Bérlemény melletti, jelenlegi üzemeltető által használt, zárt illemhelyiség és az előtte lévő közforgalmú terület akár hozzáépíthető lenne a jelenlegi alapterülethez. Ennek előnye lenne mindenképpen, hogy a büfé személyzet öltöző kérdése megoldódna. Amennyiben ez megvalósítható lenne, akkor ezt a beruházást a Kórház valósítani-e meg, vagy ez Pályázó feladat lenne? Amennyiben Pályázó feladata lenne, akkor, mint infrastrukturális fejlesztés, amely a szerződés megszűnését követően is ott fog maradni, ennek a beruházásnak a számlával igazolt költsége lelakható lesz-e a bérleti díjból?”

VÁLASZ: Nem megvalósítható. A pályázati eljárás kizárólag a felhívásban rögzített, a főépület földszintjén található, a mellékelt alaprajz szerinti alapterületre vonatkozik. Az alapterület kiterjesztésére, folyosórészek vagy egyéb szomszédos helyiségek hozzáépítésére nincs lehetőség. Mivel az ingatlan állami tulajdonban van, a nemzeti vagyonról szóló törvény és a vonatkozó jogszabályok alapján a beruházások bérleti díjból történő levonására, kompenzálására vagy „lelakására” **nincs jogi lehetőség.** Az Ajánlattevőnek ezen költségeket az üzleti tervében, saját kockázatára kell kalkulálnia.

4. Kérdés (A vendégtérben lévő automaták):

„Helyszíni bejárás során láttuk, hogy a Bérlemény melletti területen, a Büfé vendégtérében a jelenlegi büfé üzemeltetője által üzemeltetett két darab automata (1 db snack, 1 db kávé-melegital) működik. Kérnénk tájékoztatást arról, hogy ezen két darab automata beletartozik a Kórház által kiírt automata pályázatba vagy ezek ettől függetlenül továbbra is kihelyezhetők lesznek?”

VÁLASZ: A Kórház területén elhelyezett melegital-, hidegital- és snackautomaták üzemeltetése egy **teljesen különálló, független pályázati eljárás tárgyát képezi.** A büfé leendő üzemeltetője a büfé bérleményén kívüli közforgalmú területeken saját automaták elhelyezésére nem jogosult. A meglévő automaták helye a folyamatban lévő, különálló automata-pályázat keretében kerül szabályozásra. Ajánlatkérő felhívja a figyelmet, hogy a jelenlegi szakaszban még **nincs döntés arról, hogy a jövőben ott automaták kihelyezésre kerülnek-e,** illetve azokat mely cég fogja üzemeltetni. A Büfé üzemeltetőjét semmilyen külső területre vonatkozó kizárólagosság vagy profilvédelem nem illeti meg.

5. Kérdés (KEF közüzemi költségek tervezése):

„Pályázati kiírás szerint a Bérlet lesz köteles a jogviszony alapján a közüzemi szolgáltatások díját a KEF felé részére megfizetni. Kérnénk tájékoztatást arról, hogy milyen közüzemi költségek felmerülésével kell tervezni! Kérnénk megadni a 2025-ös naptári évben felmerült közüzemi költségek összegét?”

VÁLASZ: A bérlet fűtési átalánydíj, valamint az almérők alapján mért villamosenergia, vízellátási és csatornahasználati díjak terhelik, **melyeket közvetlenül a KEF részére kell megfizetni.** Ajánlatkérő hivatalosan tájékoztatja az Ajánlattevőket, hogy a Kórháznak **nem állnak rendelkezésére adatok a KEF-től a 2025-ös naptári évben felmerült tételes rezsiköltségek vonatkozásában.** Mivel az állami intézményi

energiaárak és az elszámolási rendszerek központilag változnak, historikus adatok hiányában az Ajánlattevőnek a mindenkori piaci és üzemeltetési kockázatok figyelembevételével, saját felelősségére kell kialakítania az üzleti tervét.

6. Kérdés (Mentes termékek arányszámítási metodikája):

„Pályázati felhívás III. része szerint a 2. értékelési szempont „A mentes és egészséges termékek garantált minimális aránya a napi teljes kínálatban”. Kérjük egyértelműen meghatározni, hogy milyen metodika alapján kell megadni a fenti bírálati szempontra vonatkozó ajánlatot, az alábbi kérdések fényében: Presszó kávé minek minősül? Kávétermék nem hagyományos tejjel készítve minek minősül? Tea termékek esetében minden ízesítésű, fajtájú tea külön terméknek minősül?”

VÁLASZ: Az értékelés a büfé állandó árlistáján/kínálatában szereplő egyedi termékek száma alapján, **darabszám-alapú (szortiment) arányszámítással** történik.

- **Presszó kávé:** Önmagában **hagyományos terméknek minősül**, nem számít bele a mentes/egészségmegőrző kategóriába, kivéve, ha igazoltan koffeinmentes vagy biotermék.
- **Alternatív tejes kávék:** Amennyiben a különböző alternatív tejjel (laktózmentes, kókusz-, rizs-, zabtej) készített cappuccino vagy latte az árlistán önálló tételként, külön áron szerepel, úgy **mindegyik variáció egy-egy különálló, mentes terméknek minősül** az arányszámítás során (mivel megfelelnek a laktóz- vagy tejfehérjementes követelményeknek).
- **Teák:** A különböző ízesítésű teák akkor számítanak külön egészségmegőrző terméknek, ha hozzáadott cukor nélkül, igazoltan natúr vagy funkcionális teaként, külön tételként szerepelnek a kínálatban.

Az Ajánlattevő a szakmai ajánlatában köteles a teljes kínálati listát bemutatni, és abból a darabszám-alapú százalékos arányt levezetni.

III. RÉSZ: HIVATALOS MŰSZAKI KORREKCIÓ (Módosítás)

Ajánlatkérő a beérkezett észrevételek és a mellékelt műszaki-építészeti tervrajz alapján az alábbi rendkívül fontos, kötelező érvényű helyreigazítást eszközli a pályázati dokumentációban:

1. A Bérlemény alapterületének és funkciójának hivatalos korrekciója:

Ajánlatkérő felhívja az Ajánlattevők figyelmét, hogy az eredeti pályázati felhívásban pontatlanul szerepelt a helyiség mérete. A csatolt belső építészeti alaprajz alapján a bérlemény valós paraméterei a következők:

- **A bérlemény megnevezése a tervrajzon: A12 BÜFÉ**
- **A bérlemény pontos, valós alapterülete: 23,80 m²** (az eredetileg meghirdetett 26 m² helyett).
- **Belső elrendezés:** A helyiség egybefüggő eladótér, amelyhez sem külső, sem belső beépített raktár, sem belső saját mosdó/WC közvetlenül nem tartozik.
- Az Ajánlattevőknek az üzleti tervüket és a berendezési tervüket a hiteles **23,80 m²** alapterületre kell méretezniük.

Kelt: Vác, 2026. augusztus 12.

Váci Jávorszky Ödön Kórház
Ajánlatkérő / Kiíró



