

20250314-1134-022046-0-00



"ZAJEN KEDENDU"

PALYAT: BUNDERS, 596 HRZ. ALTI INGTAN BEREET

IX/30/2024
Je

**BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV
BEÉRKEZETT PÁLYÁZATOKRÓL**

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2025 MÁRC 17.

- Ajánlatkérő:** Budaörs Város Önkormányzata
- A pályázat tárgya:** a 596 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Károly király utca 2. szám alatt található ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása (első forduló)
- Helyszín:** Budaörsi Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134.)
- Bontás időpont:** 2025. március 17. 13 óra 15 perc
- A pályázatok bontásakor jelenlevők:** dr. Gróza Zsolt vagyongazdálkodási irodavezető, dr. Illyés Erika vagyongazdálkodási ügyintéző, Zborayné dr. Pető Beáta irodavezető-helyettes
- Beérkezett pályázatok**
Ajánlatkérő képviselője megállapítja, hogy a jelentkezési határidő lejártáig 1 db részvételi jelentkezés került benyújtásra.

	Pályázó (név, lakcím/székhely)	Az épület hasznosítására vonatkozó konceptió, elképzelés	Pályázatra vonatkozó megállapítás
1.	Sombra Kft 2040 Budaörs, Panoráma u. 26. kép: Gerzsényi András ügyvezető	Kettős használatú vendéglátó intézmény megteremtése: 1. kézműves pékség és kávézó 2. kézműves szabadtéri vendéglátóhely	érvényes

7. Megállapítások:

A beérkezett pályázat a pályázati felhívásnak tartalmi és formai szempontból is megfelel.

8. Javaslat:

A bíráló bizottság javaslata alapján készüljön előterjesztés.

k . m . f .

.....
dr. Gróza Zsolt
vagyongazdálkodási irodavezető

.....
dr. Illyés Erika
vagyongazdálkodási ügyintéző

.....
Zborayné dr. Pető Beáta
irodavezető-helyettes

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Érkezett: 2025 MÁRC 17.		
Szám: IX/199-1/2025		
Előszám: IX/30/2024	Melléklet:	Ügyintéző: dr. I. E.

PÁLYÁZAT Ingatlan bérlésére

Tárgy

Budaörs, 596 hrsz. alatti Ingatlan bérlet

Pályázó adatai

Sombra Kft.

2040 Budaörs, Panoráma u. 26.
14044515-2-13

Pályázó elérhetősége

gerzsenyi@sombra.hu

Banki adatok

Unicredit

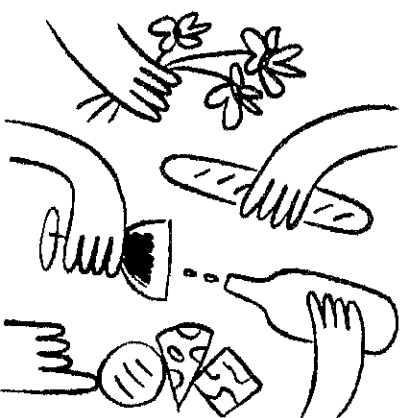
10918001-000000069-84200007

Nyilatkozatok

Ezúton nyilatkozom, hogy elfogadom a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételei kötelezettségemet, valamint a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalást.

Nyilatkozom, hogy cégünk átláthatónak minősül.

Hozzájárulok a személyes adatok pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez.



Az ingatlanra vonatkozó hasznosítási tervek, elképzelések

Az elképzelésünk egy kettős használatú vendéglátó intézmény megteremtése, amely kiszolgálja a helyi lakosság mind nappali, mind esti igényeit. Ezek a funkciók területileg is elkülönülnek egymástól, így az üzemeltetésük is külön kezelhető, a megfelelő napszakra és célközönségre fókuszálva.

A helyi védettségű épület tisztasági felújítást követően egy kézműves pékségként üzemelne, míg az udvari melléképület és az azt körülölelő kert pedig egy kézműves nyári sörkertként funkcionálna. Ezt egészítenék ki a kertben elhelyezett egyéb rekreációs installációk, valamint a főépületen belül kialakított egyéb közösségi területek.

Tehát a két fő gerinc a nappali közszolgálati funkciót ellátó kézműves pékség-kávézó, mely a helyi lakosság napi friss élelmiszerbeszerző helyeként épülne be a városszövetbe és a kézműves szabadtéri vendéglátóhely, mely a pihenésre hívja a Budaörsiek az ősfás kert természeti erejével.

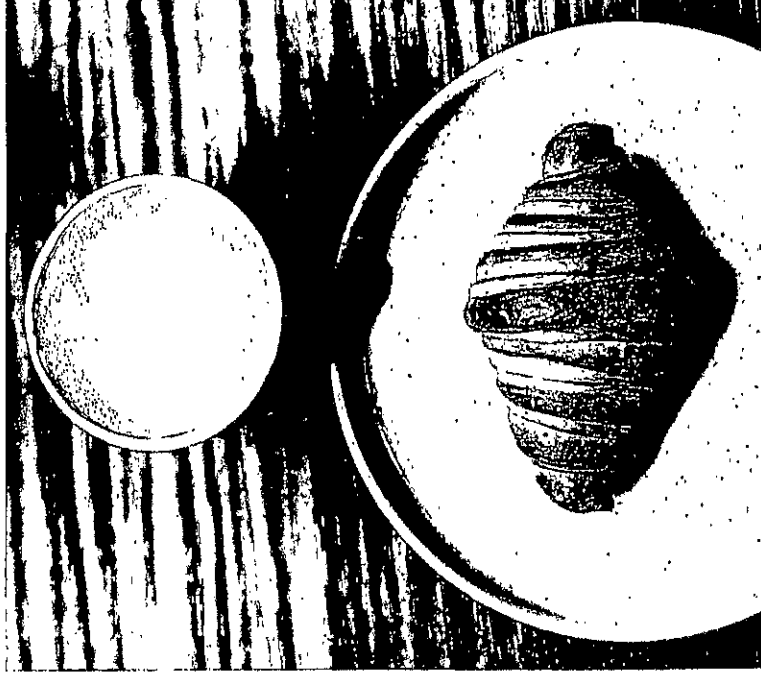
fókuszok: pékség - sörkert - gasztro - rekreáció - közösség

Egységek bemutatása

1. kézműves pékség és kávézó

Cégünk 12 éve üzemeltet újhullámos vendéglátóhelyeket, többek között 8 éve a budaörsi Major kávézót. Helyeink évek óta nagy sikerrel prosperálnak, mivel nagy figyelmet fordítunk a lokális igényekre és a minőségi vendéglátás folyamatos megújítására.

A Budaörs központi részén elhelyezkedő megpályázott épületbe mi a helyiek új napi zárandokhelyét, egy magas minőségű kézműves pékséget és kávézót álmodtunk meg. Úgy érezzük, hogy a városunknak nagy igénye lenne egy teljes kínálatot bemutató üzletre, ahol a másik brandünk, a Nor/ma pékség teljes termékköre elérhető lenne. Ezek olyan egészséges és magas minőségű termékek, melyek számos elismerést és díjat begyűjtöttek az elmúlt



években.

A kiválasztott funkcióhoz az épület átalakítására nincs szükség, a helyi védettséget figyelembe véve kisebb kiegészítéssel és a belső terek, nyílászárók felújításával könnyen használhatók az új funkcióra. Mivel cégünk tulajdonosai maguk is építésszek, így az átalakítási munkálatok a helyi értékek érzékeny védelmével és a kapcsolódó érintett szakemberek bevonásával fog történni.

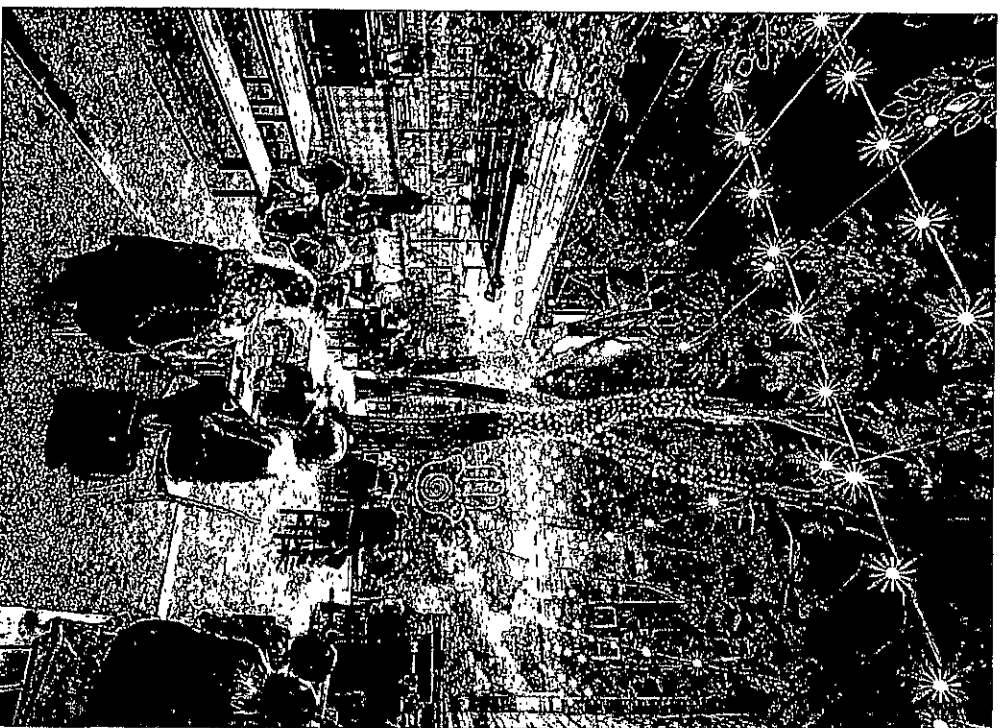
A főépületen belül további funkciókat szeretnénk fokozatosan életre hívni, aminek további belső átalakítások, modernizálások szükségeseek. Ezek között egy olyan jelenlegi hiányt szeretnénk pótolni, mint a közösségi iroda, amire egyértelműen hatalmas igény van. Emellett közösségi barkács műhelyben és közösségi kerékpár szervízben is gondolkodunk, ami a helyi lakosság bevonásával üzemelhethet, önköltési alapon, az embereket a szabadidejük minőségi felhasználására ösztönözve.

A pékség-kávézó napi friss pékáruval való ellátását a közeli, XI. kerületi péküzemünkből látnánk el, így a Budaörs belvárosi helyszín mentesülne a nagyobb környezeti terheléstől. A vendégtér a középső traktusban helyezkedne el, a terrasszal és kerttel kibővülve egybefolyna a természettel.

2. kézműves rekreációs udvar

Az ősfás kert hátsó traktusában egy sokoldalú, kreatív közösségi teret indítunk, amely ötvözi a gasztronómiát, a szórakozást, a rekreációt és a közösségi élményeket, miközben a fenntarthatóságra és a helyi értékekre fókuszál. A hely középpontjában egy sörkert és gasztronómiai élménykínálat áll, mindezt különféle programok, mint kertmozi, pétanque pálya, csocsóasztal és kültéri mászófal kísérik, így válik az egész család hiánypótló törzshelyévé.

A kert különlegessége, hogy mindenki megtalálhatja a számára ideális



pihenési és aktív kikapcsolódási lehetőséget nappal és este is. Az egyik nagy elismerésnek örvendő nagy múltú magyar kézműves sörfőző bevonásával olyan egyedi élmény szeretnénk létrehozni, ami a családok számára jelent igazi kikapcsolódást. Az egyedi hangulatú védett kert buja dzsungelébe szeretnénk beszőni az új funkciót, hogy a gyerekes családok az ősgyepen piknikezve tudják együtt élvezni a pihenést.

Ennek szerves része a kertben megjelenő egyéb rekreációs installációk, mint a lelassulás játékának is tartott pétanque, a klasszikus csocsó, a kisebb gyerekeknek szóló homokozó, vagy a felnőtt hinták és függőágyak. A kulturális feltöltődéshez a hely központjában álló jelenlegi melléképületet hívjuk segítségül, mely a pékség és a sörkert között található, így ideális lesz mindkét hely számára egy kisebb színpadnak. Itt szeretnénk kisebb előadásokat, bemutatókat, beszélgetéseket tartani a minket érintő témakörökben, mint pl.: klímatudatosság, egészséges táplálkozás, sport és mozgás, unplugged koncertek, feltörekvő budaörsi fiatalok, stb.

3. egyéb tervek, tematikák

A fenti új funkciók kialakítása szépen megmutatja, hogy a fenntarthatóság, klíma tudatosság lesz a helyünk fókusza. Ehhez egyéb olyan közösségi, helyi értékeket bemutató ötleteink vannak, aminek megvalósításához a helyieket hívnánk segítségül.

Az udvaron lehetőség lenne egészségtudatos kézműves kispiacok tartására, mely szépen egészítené ki a mindennapi kínálatunkat, de tartanánk mini gasztrofesztivált is, ami a kulináris kalandra hívja a látogatókat. Az udvarban kialakított fűszerkert ápolásában részt vehetnek a látogatók, ezzel hozzájárulva a helyi alapanyagok felhasználásához. Tervezünk zöld energia megoldásokat: napelemeket, esővízgyűjtő rendszereket, komposztálást, és egyéb fenntartható megoldások alkalmazását, amelyek nemcsak környezetbarátak, de a látogatók számára is tanulságosak lehetnek. Az esték hangulatát tovább erősítik majd a szabadtéri vetítések, melyek a teljes családot lekötik. A külső helyszínt akadálymentesre tervezzük, megközelítése a közterületről biztosított lesz kerekesszékekkel is.



Az általunk megálmodott udvar a helyi termelésre és a környezettudatosságra épít, így tehát nem csak egy pihenőhely, hanem egy olyan élményközpont, ahol a közösség minden tagja aktívan részt vehet, új inspirációkat szerezhet, miközben a fenntartható jövőt építi.

4. együttműködő partnereink

MONYO

A 2014-ben alapított kőbányai sörfőzde célja a kompromisszummentes kézműves sörgyártás. Alapítók megunták az akkoriban a piacon fellelhető krafft sörök rendkívül ingadozó minőségét, és úgy döntöttek, saját kezükbe veszik az ügyet. Ma már övök az ország legmodernebb sörfőző üzeme.

NOR/MA

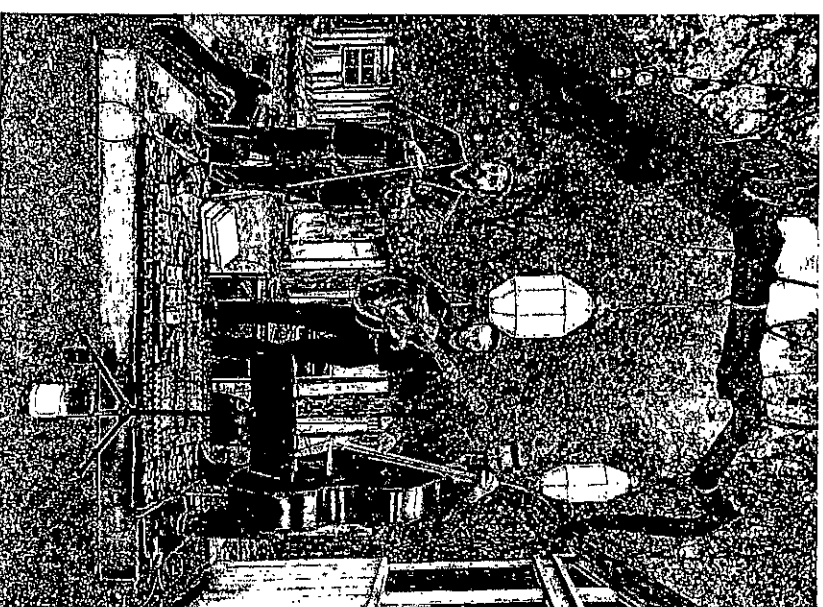
Az általunk 2019-ben alapított pékség ötvözi a magas minőségű északi szemléletet a magyar hagyományokkal, így alkotva fantasztikus kombinációt. Kínálatunkban egyaránt megtalálhatóak a 100%-os rozs termékek és a hazai ízek, mint a túrósbattyu vagy a sajtos pogácsa.

FEKETE

2013 óta Budapest egyik top újhullámos kávézója és reggeliző helye. A helyi értékekre fókuszálva Budapest belvárosában egy bérház belső udvarát élesítettük fel és töltöttük meg energiával. A naprakész és úttörő gasztronómiai törekvéseink mellett a stabilitás az, melyet a legnagyobb értékünknek tartunk.

Összefoglaló

A fent bemutatott funkciók megálomásunk szerint nagyban hozzájárulnának városunk értékeihez, és egy hiánypótló funkcióval egy úrt töltenének be. Bízunk benne, hogy a közösségi fókuszú, klímadatast megoldás elnyeri a Bizottság tetszését!



Befejezésül felsorolásképpen álljanak itt a legfontosabb tematikáink még egyszer:

- kézműves pékség és kávézó
- közműves sörkert / pop-up gasztro
- pétanque / csocsó / darts / billiárd
- kertmozi a fák között
- kültéri mászófal / családi játszótér
- közösségi iroda és műhely
- mini pódium - unplugged performance
- öko alapelvek / klímaturatosság / fűszerkert / komposztálás

Budaörs, 2025.03.13.

Tisztelettel:



Gejzsenyi András

Sombra Kft. **SOMBRA KFT.**
ügyvezető
2018.04.05. PÁLYAMÁVULÁS
ASZ-10000000-50000000