

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet krt.6.) megbízásából és képviselőjében eljárva **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.** (1071 Bp. Damjanich u. 12.) (a továbbiakban: „**Kiíró**”) – Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának 220/2022. (III.29.) számú határozata alapján

NYILVÁNOS PÁLYÁZATOT HIRDET

önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadás útján történő hasznosítására művészeti és kiállítás tevékenység céljára.

A bérbeadás határozott időre, legfeljebb 5 éves időtartamra szóló, feltételhez kötötten maximum 15 évre meghosszabbítható.

Kiíró ezúton tájékoztatja a pályázót az alábbiakról:

- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012.(III.26.) számú önkormányzati rendeletének 61. § (2) a) pontja és (3) bekezdése értelmében a határozott időtartamú bérleti szerződés időtartama **legfeljebb 5 év**, azonban amennyiben a helyiség leendő bérlője a szerződésben kötelezettséget vállal a forgalmi értékhez viszonyított jelentős, legalább az egy éves bérleti díj összegét meghaladó mértékű beruházásra, úgy a bérleti jogviszony időtartama **legfeljebb 15 év lehet.**
- **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 309/2019. (XI.25.) számú határozata alapján a vendéglátóipari tevékenységre történő bérbeadást nem támogatja.**
- **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 423/2019. (XII.18.) számú határozata alapján a szálláshely szolgáltatási tevékenység céljára történő bérbeadást elutasítja.**

Az eljárást az Önkormányzat megbízásából az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. bonyolítja le. Az ajánlatok elbírálása a Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának (továbbiakban: „Elbíráló”) a hatásköre.

Az ajánlat benyújtásához a dokumentáció az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. honlapján www.evin.hu az „Aktuális helyiségpályázatok” menüpont alatt letölthető.

A versenyeztetési felhívást az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanszolgáltató Nonprofit Zrt., valamint az Önkormányzat internetes honlapján 2022. április 1-től 12 napra közzé teszi és a felhívást a Polgármesteri Hivatal Elektronikus Hirdetőtábláján a honlapra történő feltöltés napjával egyidejűleg kifüggeszti.

A PÁLYÁZATOK BENYÚJTÁSÁNAK HATÁRIDEJE:
2022. április 12. napja 12.00 óra

A pályázatok benyújtásának helye:

Az ajánlatokat az **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanszolgáltató Nonprofit Zrt. Ügyfélszolgálati Iroda** munkatársainál (1072 Budapest, VII. ker. Klauzál tér 11. galéria) **magyar nyelven kitöltve, lezárt borítékban 1 eredeti példányban, személyesen** kell benyújtani. A pályázati dokumentációt a **kötelező melléletek csatolásával kell benyújtani**, valamint hitelt érdemlően igazolni a **pályázati biztosíték** befizetését.

Pályázni a **Pályázó által kitöltendő Jelentkezési és ajánlati lap** kitöltésével lehet, mely letölthető mellékletként megtalálható a www.evin.hu honlapon.

Az ajánlati lapnak és a melléleteinek valamennyi írott oldalát folyamatos sorszámozással kell ellátni, valamint a pályázó vagy a képviselőjére jogosult törvényes képviselője, illetve az általa meghatalmazott személy kézjeggyel kell ellátni. Az aláírási jogosultság igazolása aláírási címpéldánnyal vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírási mintával és közjegyző által hitelesített vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt meghatalmazással történhet.

A Kiíró lezáratlan vagy sérült borítékot nem vesz át, és minden, az ajánlattételi határidőn túl benyújtott ajánlatot érvénytelennek nyilvánít.

1. A pályázat résztvevője lehet:

- 1.1 természetes személyek (magyar vagy külföldi állampolgár), továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet.
- 1.2 aki a pályázati határidő lejártáig a jelen pályázati és részvételi feltételeket teljesíti és elfogadja,
- 1.3 aki a hirdetményben szereplő nem lakás céljára szolgáló ingatlan hasznosítására megjelölt határidőn belül pályázatot nyújt be.

2. Bérleti díj, pályázati biztosíték és óvadék:

2.1 A minimálisan megajánlható havi bérleti díj mértékét a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a 144/2015. (III.25.) számú határozata állapítja meg. A pályázó bérleti díj kedvezményre lehet jogosult, amennyiben az Önkormányzat által támogatott tevékenységet folytat. Az esetleges kedvezmények biztosításra a 144/2015. (III.25.) számú KT határozat 12-14. pontja az irányadó.

2.2 A pályázati biztosíték összege a nettó bérleti díj 3 havi összegével megegyező, amely a nyertes ajánlattevő részére az óvadék összegébe beszámításra, a többi pályázónak, illetve az érvénytelen pályázatot benyújtó pályázónak, a pályázat elbírálását követően, a pályázó részére az érvénytelenségről szóló értesítés kipoztázását követő 30 munkanapon belül, a bérleti jogot nem nyert pályázó részére az e ténnyről szóló értesítést követő 30 munkanapon belül visszautalásra kerül. A pályázó az ajánlati kötöttsége ideje alatti, azaz az ajánlattételi határidő lejártát követő 30 napon belüli visszalépése vagy ajánlatának visszavonása esetén, a pályázó által teljesített ajánlati biztosíték összege nem kerül számára visszafizetésre, annak teljes összegét a kiíró bánatpénz jogcímén jogosult megtartani.

2.3 A **pályázati biztosíték összegét** az Önkormányzat K&H Bank Zrt.-NÉL vezetett **10403239-00033034-00000007** számú letéti számlájára kell megfizetni.

A Pályázó az utalásnál a közlemény rovatban tüntesse fel a nevét és a megpályázott ingatlan címét.

A pályázati biztosíték összegének legkésőbb a pályázat benyújtására meghatározott határidőig, azaz 2022. április 12. 12:00 óráig meg kell érkeznie az Önkormányzat fenti számlaszámára. Amennyiben az összeg a számlára ezen időpontig nem érkezik meg, úgy a benyújtott ajánlat érvénytelen.

2.4 A pályázati biztosíték teljes összegének határidőben történő megfizetése az érvényes ajánlattétel feltétele.

2.5 A nyertes pályázó esetén a befizetett ajánlati biztosíték összegét a Bérbeadó óvadékként tartja nyilván és a végleges bérleti szerződés megkötésekor azt figyelembe veszi, ezért külön óvadékfizetési kötelezettség már nem terheli.

Az óvadék a szerződésből, a mögöttes jogszabályokból bérlőre háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén fedezeteként használható fel, amennyiben a Bérlő az arra való felszólítást követő 15 napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tesz eleget. Az óvadéket, illetve annak fennmaradó részét a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 munkanapon belül a bérbeadó köteles visszafizetni bérlő részére, kivéve, ha a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő az ingatlanra nem fizette a bérleti- és/vagy közmű díjakat, illetve nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza, vagy a bérlő bérleti szerződése a bérlő érdekkörében felmerült okból vagy a bérlő kezdeményezése okán kerül megszüntetésre. Ez utóbbi esetben az óvadék összege az önkormányzatot illeti meg, mint kárátalány. Az óvadék után a bérlőt nem illeti meg kamat.

3. Pályázati úton bérelhető ingatlan

Cím					Elhelyezkedés	m ²	Állapot	Legalacsonyabb megajánlható bérleti díj (m ²)	Legalacsonyabb megajánlható nettó havi bérleti díj <i>A feltüntetett árak az ÁFA-t nem tartalmazzák</i>	Óvadék*	Megtekintési időpont
34301	1072	Klauzál	tér	7.	utcai földszint	52	üres	1920 Ft	99 840 Ft	299 520 Ft	2022. április 6. 10:00-10:30 óra

4. A meghirdetett ingatlan megtekintésének időpontja:

4.1 Az ingatlan megtekintésére kizárólag a fenti táblázatban megadott módon van lehetőség. A megtekintés nem feltétele a pályázati eljárásban történő részvételnek.

5. A pályázati dokumentációnak és az Ajánlati lapnak tartalmaznia kell:

5.1 **A pályázó legfontosabb adatait:** nevét (nyilvántartásba vett nevét), lakcímét (székhelyét).

5.2 A pályázó által megajánlott nettó havi bérleti díj + ÁFA összegét, amely nem lehet alacsonyabb a jelen pályázati felhívás 3. pontjában legalacsonyabb havi nettó bérleti díj + ÁFA összegénél.

5.3 A pályázónak ajánlatában nyilatkoznia kell arról, hogy tudomásul veszi az alábbiakat:

a) a nyertes pályázó az ingatlant megtekintett állapotban veszi bérbe, az ingatlanban a megjelölt tevékenység folytatásához szükséges feltételeket saját költségén kell biztosítania, megtérítési igény nélkül;

b) a bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges **hatósági engedélyek beszerzése** alól, ezeket a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg hitelt érdemlően bérbeadó rendelkezésére bocsájtja. A szükséges hatósági engedélyek hiányában, az ingatlanban a tervezett tevékenység nem kezdhető meg.

c) a hatósági eljárásokban az **Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség;**

d) ha az Önkormányzat, mint **tulajdonos hozzájárulását** vagy a **hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg**, illetve jogszerűen **megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet**, vagy nem járul hozzá a bérlő által kezdeményezett rendeltetismód változáshoz, **az Önkormányzattal szemben igény nem támasztható;**

e) a **hatósági engedélyeket, illetve a harmadik személyek és a társasház tevékenységhez történő hozzájárulását a bérlőnek kell beszereznie;**

f) a **bérlőnek saját költségén közjegyzői okiratban kötelezettséget kell vállalnia a bérleti szerződésben foglaltak betartására, azok nem teljesítésekor a bérbeadó felmondása esetére a helyiség kiürítésére és tartozásmentes visszaadására;**

g) a **pályázó tudomásul veszi, hogy a kötelezően vállalt ajánlati kötöttség a benyújtási határidő lejártával kezdődik. Az ajánlattevő ajánlatát a határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja. Az ajánlattevő az eredményhirdetési időpontot követő 30 napig kötve marad az ajánlatához;**

h) **amennyiben a pályázó az ajánlati kötöttsége ideje alatt (5.4. g) pont a pályázatát visszavonja, úgy az általa befizetett pályázati biztosítékot elveszíti;**

i) a **benyújtott ajánlat az ajánlattételi határidő lejártáig módosítható, hiánypótlás leadására kizárólag az ajánlattételi határidő napját követő 8. napig van lehetőség, a Kiíró által meghatározott módon.**

j) a **bérbeadó jogosult a bérleti díjat minden évben a KSH által közzétett inflációs rátának megfelelően növelni.**

5.4. **Az ajánlatkérő (Kiíró) ajánlati kötöttsége a nyertes pályázó személyéről való döntés meghozatalakor kezdődik.**

6. A pályázati felhívás visszavonása:

6.1. Kiíró a pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig (azaz az ajánlattételi határidő lejártáig) visszavonhatja, döntését köteles a pályázati felhívás közzétételére vonatkozó szabályok szerint meghirdetni, illetve erről az ajánlattevőket haladéktalanul írásban értesíteni.

6.2. Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig visszavonhatja pályázati ajánlatát, azt követően történő visszalépés esetén, a pályázó eszik a pályázati biztosíték díjtól.

7. A pályázat benyújtásakor a kötelezően csatolandó mellékleteket magyar nyelven kell benyújtani:

- 7.1. **Egyéni vállalkozók esetében** a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes adó- és vámigazgatósága által kiállított hatósági bizonyítványt (amely a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő kezdetét megelőzően legfeljebb **30 nappal nem régebbi** időpontban kiállított okirat lehet.)
- 7.2. **Jogi személy pályázó esetén:**
- a) **30 nappal nem régebbi hiteles cégkivonat** vagy a pályázóra vonatkozó szabályok szerinti nyilvántartást végző hatóság által kiállított nyilvántartásba vételt igazoló okirat hiteles példánya,
 - b) **eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolatban aláírási címpéldány**, vagy **ügyvéd által ellenjegyzett**, a Cégtörvény 9. §-nak megfelelő eredeti **aláírás-minta**, amennyiben ezen okiratokkal a pályázónak a vonatkozó jogszabályok alapján kötelezően rendelkeznie kell; és **amennyiben az ajánlatot nem a pályázó aláírására jogosult képviselője írja alá, úgy közjegyzői okiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás**,
 - c) a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti gazdálkodó szervezet pályázó esetén a vezető tisztségviselőjétől származó azon **nyilatkozat**, amely szerint a **pályázó nem áll végelszámolás alatt, nincs ellene indított csőd-, illetve felszámolási eljárás folyamatban.**
- 7.3. **Valamennyi pályázónak be kell nyújtania az alábbi okiratokat, nyilatkozatokat:**
- a) **igazolás, hogy a pályázónak nincs 12 hónappal régebben lejárt adó, illeték, vám, társadalombiztosítási járulék, valamint elkülönített állami pénzalappal szemben fennálló tartozása** (NAV „együttes” nemleges adóigazolás); amennyiben a pályázó szerepel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által vezetett „köztartozásmentes adózó” adatbázisban, elegendő az erre vonatkozó nyilatkozatát csatolnia,
 - b) **nyilatkozat, hogy a kiíró, azaz a VII. kerületi Önkormányzattal szemben nincs fennálló adó tartozása**, mely nyilatkozatot a Budapest VII. kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal Adóügyi Irodáján lehet beszerezni,
 - c) **nyilatkozat arról, hogy nincs a kiíró, azaz a VII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan bérleti jogviszonyával kapcsolatos tartozása** (bérleti díj, közüzemi díjak stb.)
 - d) **a pályázati biztosíték megfizetését hitelt érdemlően igazoló dokumentum.**
- 7.4. Valamennyi pályázónak meg kell jelölnie azonnali elérhetőségét (mobil telefonszám és e-mail cím).
8. **A pályázatok bontása:**
- 8.1. A pályázatok bontására **2022. április 12. napján 14.00 órakor zártkörűen, közjegyző jelenlétében kerül sor az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzgatási Nonprofit Zrt., 1071 Budapest, VII. ker. Damjanich u. 12. sz. alatti székhelyén.**
 - 8.2. A pályázatok felbontásakor jegyzőkönyv készül, amelyben rögzítésre kerülnek a pályázók azonosító adatai és megállapításra kerül, hogy a pályázó minden szükséges dokumentumot rendelkezésre bocsátott-e. Amennyiben a pályázati biztosíték határidőben nem került megfizetésre, vagy/és az ajánlati lapon az 5.2. pontban meghatározottak szerint ajánlott bérleti díj nem került feltüntetésre úgy annak hiánypótlására nincs lehetőség, és az

ajánlat érvénytelennek minősül. Amennyiben az 5.3. pontban meghatározott, kötelezően beadandó dokumentumok közül bármelyik hiányzik, úgy azok hiánypótlására ajánlattételi határidő napját követő 8. napig van lehetőség, a Kiíró által meghatározott módon.

8.3. A kiíró a pályázati ajánlatok felbontásakor, illetve azt követően megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek.

Érvénytelen az ajánlat, ha:

- 8.3.1. Olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton, illetve aki nem felel meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012.(III.26.) önkormányzati rendelete 58.§ (1) bekezdésében foglaltaknak
- 8.3.2. A pályázatot a pályázati felhívásban meghatározott ajánlattételi határidő lejárta után nyújtották be,
- 8.3.3. Az ajánlattevő a pályázati biztosítékot határidőben nem fizette meg, vagy annak befizetését nem hitelt érdemlően igazolta. (Bank által hitelesített befizetési vagy átutalási bizonylat)
- 8.3.4. A pályázati dokumentáció nem lezárt borítékban került leadásra,
- 8.3.5. **Nem az erre rendszeresített nyomtatványon kerül benyújtásra,**
- 8.3.6. A kötelezően beadandó dokumentumok bármelyike nem eredeti vagy nem került leadásra.

9. A pályázati eljárás érvénytelensége és eredménytelensége:

9.1. Érvénytelen a pályázati eljárás, ha

a pályázat értékelésekor és elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették, vagy akkor is, ha valamelyik pályázó, vagy az érdekkörében álló más személy az eljárás tisztaságát, illetve a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el, vagy a pályázat titkosságát megsértette.

Összeférhetlenségi szabályok:

A pályázati eljárás során összeférhetlenséget kell megállapítani, ha a pályázatok elbírálásában olyan természetes személy, szervezet, illetőleg képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy

- annak közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bek.),
- annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,
- ha bármely oknál fogva nem várható el tőle az ügy elfogulatlan megítélése.

9.2. Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- 9.2.1. nem érkezett pályázati ajánlat,
- 9.2.2. kizárólag érvénytelen pályázatok érkeztek,
- 9.2.3. egyik ajánlattevő sem tett a pályázati dokumentációban foglaltaknak eleget,
- 9.2.4. Kiíró az eljárás érvénytelenségéről vagy eredménytelenségéről döntött,
- 9.2.5. valamelyik pályázó vagy az érdekkörében álló más személy az eljárás tisztaságát, illetve a többi pályázó érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el, vagy a pályázat titkosságát megsértette,
- 9.2.6. amennyiben a pályázati időszak alatt bizonyítást nyer, hogy a pályázó a bérbevételi ajánlatban valótlan adatot/körülményt közölt.

9.3. **Kiíró fenntartja azt a jogot:**

- a pályázati eljárást érvényes ajánlatok esetén is külön indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.
- több azonos tartalmú ajánlat esetén az ajánlattevők között versenytárgyalást tartson.

A Kiíró a versenytárgyalás tényéről, helyéről és idejéről, valamint a szükséges körülményekről az azonos tartalmú ajánlatot tevő pályázókat köteles hivatalos írásos formában (a pályázó által megadott e-mail címre küldéssel és cégkapun keresztül) kellő időben értesíteni.

10. **A pályázati ajánlatok elbírálása, eredményhirdetés:**

- 10.1. A pályázat eredményéről a VII. kerületi Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága a bontást követő 60 napon belül dönt.
- 10.2. A pályázatok elbírálása során a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság a pályázók által megajánlott bérleti díj alapján dönt.
- 10.3. **A pályázati eljárás nyertese az, aki a legmagasabb bérleti díjat tartalmazó ajánlatot teszi.**
- 10.3. A pályázat eredményéről az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt. a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság döntését követő 8 napon belül a pályázókat írásban értesíti.

11. **Bérleti Szerződés, az ingatlan átadása - birtokba vétel:**

- 11.1. A nyertes pályázóval a Kiíró köt bérleti szerződést. A Kiíró a **nyertes pályázó visszalépése esetén jogosult a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kötni**, ez esetben az eredeti második helyezett lép a nyertes helyére.
- 11.2. A bérleti szerződés tartalmi elemeit a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012. (III. 26.) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendelet (továbbiakban: Rendelet) tartalmazza.

- 11.3. Az ingatlan átadás-átvételére a bérleti szerződés mindkét fél általi aláírását és a közjegyzői okirat kiállítását követő 8 napon belül, előre egyeztetett időpontban kerül sor.
- 11.4. Amennyiben a pályázati eredmény kihirdetését követően, de a bérleti szerződés megkötését megelőzően bizonyítást nyer, hogy a pályázó a bérbevételi ajánlatban **valótlan adatot/körülményt közölt** és annak korábbi ismerete a bérbevételi **ajánlat érvénytelenségét eredményezte volna**, a szerződés a sorrendben következő személlyel köthető meg. Amennyiben a szerződés megkötését követően nyer bizonyítást, hogy a pályázó a bérbevételi ajánlatban valótlan adatot/körülményt közölt – mely körülmény a pályázat meghirdetését megelőzően keletkezett – és annak korábbi ismerete a bérbevételi ajánlat érvénytelenségét eredményezte volna, a **Bérbeadó** a bérleti szerződést jogosult **felmondani** és az ingatlan **kiürítésére eljárni**.
12. **Egyéb:**
- 12.1. A kiírásban nem szabályozott kérdésekben, a megkötésre kerülő bérleti szerződéssel kapcsolatos esetleges vitás kérdésekben a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012.(III. 26.) számú Erzsébetváros Önkormányzata rendelete, valamint a vonatkozó jogszabályok hatályos rendelkezései az irányadók.
- 12.2. A pályázatra vonatkozó további kérdésekkel kapcsolatban az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt. a **+36 30 011 0802** telefonszámon, valamint e-mailben a **deme.ildiko@evin.hu** címen nyújt felvilágosítást.

Budapest, 2022. április 1.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata képviselőjében és megbízásából eljáró, kiíró az
EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt.