

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

4/7

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. december 3.

..... sz. napirend

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII., Balassa u. 7. és Balassa u. 9. szám alatti telekingatlanok pályázat útján történő elidegenítésére**

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: RÉV8 ZRT., JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. *✓*

KÉSZÍTETTE: CSETE ZOLTÁN MB. CÉGVEZETŐ, NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ *✓*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *az előterjesztésből*

JOGI KONTROLL: *Q. Jz*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Emberi Erőforrás Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonába került csere jogcímen a Budapest VIII., Balassa u. 7. szám alatti, 36189 hrsz.-ú, 805 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű, valamint a Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti, 36188 hrsz.-ú, 730 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

A két ingatlan Józsefváros Corvin-negyed megnevezésű részén helyezkedik el. Józsefvárosnak ebben a térségében több fejlesztése is zajlik, például a kerület egyik legfontosabb integrált, nagy összefüggő területet érintő város-rehabilitációs programja, a Corvin Sétány Program.

ELŐTERJESZTÉS

2015 NOV 25 18⁴⁰ BG

Az Önkormányzat a Szigony utca mentén a tudásalapú gazdaság fejlesztését tűzte ki célul, mint reális fejlődési irányt már 2000-ben. Ennek érdekében támogatta az MTA KOKI fejlesztését a Szigony utcában és a Semmelweis Egyetem fejlődését a Külső-Klinikai Tömbben. Az Önkormányzat továbbá 2004-ben ennek érdekében segítette a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Informatikai Karának letelepedését a Szigony utcában. Az intézmények együttműködésében megmutatkozó eredmények ma már kézzel foghatóak és országos jelentőségűek.

Az Önkormányzat a 153/2014. (VIII. 27.) számú képviselő-testületi határozatában elfogadta a „Megállapodás a Corvin Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról” elnevezésű megállapodást (a továbbiakban Megállapodás), annak érdekében, hogy megvalósíthassa a területet érintő lakásgazdálkodási, településfejlesztési és településrendezési fejlesztési terveket.

Az Önkormányzat a Megállapodás értelmében vállalta, hogy a Szigony u. 31., Szigony u. 33., Tömő u. 16., Tömő u. 18., Tömő u. 28. és Bókay János u. 43. szám alatti lakóépületek önkormányzati tulajdonú albetéiteit kiüríti, és az épületeket – a Tömő 16. szám alatti épület kivételével – lebontja. Vállalta továbbá, hogy az érintett tömbökben a közterületeket és közműveket felújítja, a Szigony utca szabályozását befejezi, a Tömő és Leonardo da Vinci utcák tarthatatlan műszaki állapotát kijavítja, és megépíti a Corvin Sétány III. szakaszát.

Az Önkormányzat a Megállapodás alapján a tulajdonába került telkeit a Tömő utca – Balassa utca – Apáthy utca – Bókay J. utcák által határolt tömbökben (126, 136 tömb) a Budapesten erős hagyományokkal és fejlesztési potenciállal rendelkező biotechnológiai fejlesztési klaszter területre vonzása céljából hasznosítja.

Az Önkormányzat 216/2014. (XI. 05.) döntésével, nyílt pályázat eredményeképpen értékesítette a 136-os tömbben a Balassa utca 3. és 5. szám alatti, ingatlanokat a Bionikai Innovációs Központ Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságnak, amelynek tulajdonosai a Pázmány Péter Katolikus Egyetem és a Semmelweis Egyetem. A tömbben az Önkormányzat és partnerei tervei szerint egy „biotechnológiai K+F” terület jönne létre.

A jelen pályázat keretében értékesítésre kerülő telkek, a Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. is ebben a tömbben (136 tömb) helyezkednek el. Az önkormányzati fejlesztési szándékoknak megfelelően várhatóan a klaszterben érdekelt fejlesztők jelentkeznek majd a pályázatra.

Józsefváros fejlődésének alapvető iránya a különböző fejlesztési és rehabilitációs koncepciókban foglaltak megvalósítása, a kerületi stratégia a tudás alapú gazdaságfejlesztés, amelynek eredményeképpen jelentős számú munkahely kialakítása valósul meg. Józsefváros jövőképében a fejlesztések hatására a kerület gazdasági-társadalmi helyzetének erősödése a cél.

Önkormányzat kutatás-fejlesztési épület funkciónak tekinti az alábbiakat:

- felsőoktatási intézmény oktatási épülete,
- felsőoktatási intézmény kutatási épülete, laboratóriumokat tartalmazó épülete,
- akadémiai kutató vagy labor épület,
- gazdasági és/vagy nonprofit szervezetek által alapított kutató vagy laborépület,
- gazdasági és/vagy nonprofit szervezetek munkahelyeket, irodákat tartalmazó és a kerületi építési szabályoknak megfelelő épületei.

Az Önkormányzat a Budapest VIII., Balassa u. 7. szám alatti, 36189 hrsz.-ú, 805 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti, 36188 hrsz.-ú, 730 m² alapterületű telekcsoport értékesítési pályázatra történő kiírásával a kitűzött kerületi célokat és a már látható eredményeket felmutató irányt kívánja folytatni.

A telkekre az MG Építész Kft. igazságügyi építésszakértő társaság (Dr. Márkus Gábor igazságügyi szakértő) által 2014. május 24-én – közjegyző eljárás keretében – készített ingatlanforgalmi szakvélemény 2015. november 11-én aktualizálásra került. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlanok kivett beépítetlen területek, építési övezeti besorolásuk L1-VIII-7-jelű. A Budapest VIII., Balassa u. 7. szám alatti ingatlan tekintetében a piaci forgalmi értékét a szakértő 88.340.000,- Ft-ban, a Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti telekingatlan esetében 71.540.000,- Ft-ban, összesen: 151.880.000,- Ft-ban állapította meg.

A telkek trapéz alakúak, oldalaik aránya kb. 1:3, az utcával párhuzamos oldal a rövidebb.

A telekingatlanok a Képviselő-testület 153/2014. (VIII. 27.) számú határozata alapján kerültek vissza az Önkormányzat tulajdonába.

A tömb fejlesztésével egyidejűleg szükséges a Balassa utca (hrsz.: 36163, szélesség: 11 m, hossz: 129 m, alapterület: 1419 m²) út- és járdafelület felújítása is, ezért javasoljuk, hogy a pályázatban kerüljön kikötésre, hogy a leendő vevő a vételár megfizetésén túl legyen köteles az építkezés ütemével megegyezően közterületi felújítási munkálatokat is elvégezni egy településrendezési szerződés keretében az alábbi feltételekkel:

- *forgalmi részen új aszfalt és beton pályaszerkezet építés,*
- *járdarész térkő burkolat új pályaszerkezettel, a Corvin Sétány Program területén alkalmazott térkő típussal,*
- *új szegély eredeti nyomvonalon,*
- *közvilágítás építése a Corvin Sétány Program területén alkalmazott kandeláber típussal,*
- *a tervezési és engedélyeztetési feladatokat legkésőbb a szerződés aláírásától számított 2 éven belül elvégzi, a jogerős engedélyt megszerzi;*
- *a kivitelezést elvégzi, és a forgalomba helyezési engedélyt a szerződés aláírásától számított 4 éven belül megszerzi;*

A kivitelezés biztosítására 30.000,- Ft összegű napi kötbér kikötését javasoljuk a fentiekben meghatározott, és a vevő által vállalt kötelezettségek késedelmes vagy nem teljesítése esetén.

Javasoljuk továbbá az Önkormányzatnak, hogy a közterületi munkálatok műszaki ellenőri feladatait és az elkészült kivitelezés átvételét a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. lássa el. A közterületi kivitelezés összértéke – a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint – nagyságrendileg 40.000.000,- Ft összeget tesz ki, amely alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. díjazása a nettó számlaérték 3 %-a + ÁFA-t alapul véve kb. 944.072,- Ft + ÁFA lenne, amely összeg kifizetésére a hibátlan kivitelezési munkálatok átvételét követően kiállított számla alapján kerülne sor.

Javasoljuk a Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a Budapest VIII., Balassa u. 7. szám alatti, 36189 hrsz.-ú, 805 m² alapterületű, és Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti, 36188 hrsz.-ú, 730 m² alapterületű, összesen 1535 m² alapterületű telkek, kutatás-fejlesztés céljára szolgáló épület létesítését célzó, nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez. Javasoljuk továbbá, hogy a telkek a pályázat során csak együtt legyenek megvásárolhatók, a minimális vételár a két ingatlan forgalmi értékének összegén, azaz 151.880.000,- Ft + ÁFA összegben kerüljön meghatározásra, valamint a pályázat bírálati szempontja a megajánlott vételár összege legyen.

Az Önkormányzat a telkek tekintetében ÁFA fizetésére kötelezett, ÁFA körbe bejelentkezett.

A telkek kutatás-fejlesztési célú épület létesítése érdekében történő értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás az előterjesztés mellékletét képezi, amely szerint a pályázat benyújtására 2016. január 26-ig kerülhet sor, a pályázat eredményének végső határideje 2016. március 31.

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre azzal, hogy a felhívás nyomtatott sajtóban, fizetős hirdetésként nem kerül megjelentetésre, de közzétételre kerül a www.ingatlan.com hirdetési portálon.

Javasoljuk továbbá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. díjazása az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között fennálló hatályos Vagyongazdálkodási Szerződésben foglalt magasabb díjazástól eltérően 2 millió Ft + ÁFA összegben kerüljön meghatározásra, tekintettel arra, hogy az előkészítő munkákat nem a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. végezte el. A közterületi munkálatokhoz kapcsolódó műszaki ellenőri feladatok ellátásáért az Önkormányzattal fennálló Vagyongazdálkodási szerződés 96. d) pontja alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére nettó kivitelezési érték 3 %-a + ÁFA megbízási díj kifizetését javasoljuk.

II. A betérjesztés indoka

A telekingatlanok értékesítésével valamint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. díjazásával kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben az ingatlan értékesítése megtörténik, azzal az Önkormányzat előre nem tervezett bevételekre tehet szert. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012 (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet szerinti minimális vételár a forgalmi érték 100 %-a.

A döntés a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. díjazása tekintetében fedezetet igényel, amelyet az értékesítésből befolyó vételár terhére javasolunk megjelölni. A bevétel és a kiadás a 2016. évi költségvetést érinti, amelyet a költségvetés készítésekor kell szerepeltetni.

A műszaki ellenőri feladatok díjazásának kifizetésére várhatóan 2020-ban kerül sor, amelynek fedezetéről a 2020. évi költségvetés készítésekor kell rendelkezni. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. műszaki ellenőri feladatainak díjazását, az Önkormányzattal kötött Vagyongazdálkodási szerződés 96. d) pontja nettó 10M Ft feletti számlaérték esetén, a nettó számlaérték 3 %-ában határozza meg. A műszaki ellenőri díjazásra 1.199e Ft összegben előzetes kötelezettség vállalás szükséges a helyi adó bevételek terhére.

IV. Jogsabályi környezet ismertetése

A Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltakról a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. §-a alapján dönt. A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú Képviselő-testületi határozat irányadó.

A Versenyeztetési Szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú Képviselő-testületi határozat 11. pontja értelmében a nyilvános versenyeztetési eljárás kiírását közzé kell tenni:

- a) a Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Irodáján,
- b) a vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében,
- c) a Józsefváros című helyi lapban,
- d) az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott honlapján,
- e) az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálon,
- f) az a)–e) pontokban foglaltakon túlmenően, a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon.

A határozat 12. pontja szerint, a hirdetmények kifüggesztésének időtartama, valamint a megjelentetés és az ajánlatok benyújtásának határideje között legalább 15 munkanapnak kell eltelni.

A határozat 13. pontja szerint a hirdetmények közzétételének költsége nem haladhatja meg a vagyontárgy forgalmi értékének az 1 %-át. A Kiíró döntése alapján ettől el lehet térni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos pályázat kiírására, és a pályázat feltételeire vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2015. (....) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Balassa u. 7. szám alatti, 36189 hrsz.-ú, 805 m² alapterületű, és a Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti, 36188 hrsz.-ú, 730 m² alapterületű, összesen 1535 m² alapterületű telkek nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 3.

2.) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest VIII., Balassa u. 7. szám alatti, 36189 hrsz.-ú, 805 m² alapterületű, és a Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti, 36188 hrsz.-ú, 730 m² alapterületű, összesen 1535 m² alapterületű telekcsoport értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

a.) a minimális vételár: 151.880.000,- Ft + ÁFA,

b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,

c.) a két telek csak együtt vásárolható meg, csak az egyik telekre benyújtott pályázat érvénytelen

d.) az ingatlanokon létesíthető épület célja: kutatás-fejlesztés

e.) a vételáron felül kötelező vállalás:

a Budapest VIII., Balassa utca közterület (hrsz.: 36163, szélesség: 11 m, hossz: 129 m, alapterület: 1419 m²) út- és járdaszakasz teljes terjedelmében történő

- közterületi felújítás forgalmi részen új aszfalt és beton pályaszerkezet építés,
- járdarész térkő burkolat új pályaszerkezettel, a Corvin Sétány Program területén alkalmazott térkő típussal,
- új szegély eredeti nyomvonalon,
- közvilágítás építés a Corvin Sétány Program területén alkalmazott kandeláber típussal.

e.a.) A kivitelezés biztosítására kötbér kikötését javasoljuk, az alábbiak szerint:

e.a.a.) a tervezési és engedélyeztetési feladatokat legkésőbb a szerződés aláírásától számított 2 éven belül elvégzi, a jogerős engedélyt megszerzi;

e.a.b.) a kivitelezést elvégzi, és a forgalomba helyezési engedélyt a szerződés aláírásától számított 4 éven belül megszerzi;

e.a.c.) hogy az e.a.a.) és e.a.b.) pontokban vállalt kötelezettségek késedelmes vagy nem teljesítése esetén 30.000,- Ft összegű napi kötbért fizet az Önkormányzat részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 3.

2.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 428/2012. (XII.06.) számú határozatában foglaltak szerint teszi közzé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 3.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a versenyeztetési eljárást bonyolítsa le, és a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás végett. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 31.

4.) a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. eredményes pályázat esetén az Önkormányzattal fennálló Vagyongazdálkodási szerződés 90. pontjában foglaltaktól eltérően 2 millió Ft + ÁFA megbízási díjra, eredménytelen pályázat esetén a Vagyongazdálkodási szerződés szerinti hirdetési költségeinek megtérítésére jogosult. A megbízási díj fedezete a telkek értékesítéséből befolyó vételár. A díjazás kifizetésére eredményes eljárás esetén az adásvételi szerződés aláírását, és a költségvetés módosítását követően, eredménytelen eljárás esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntését követően benyújtott számla ellenében történik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: adásvételi szerződés megkötését követően

5.) a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a közterületi felújítási munkálatok műszaki ellenőri feladatainak ellátásáért a nettó kivitelezési érték 3 %-a + ÁFA összegű megbízási díjra jogosult, amely a munkálatok átvételét követően benyújtott számla ellenében történik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a közterületi munkálatok elvégzését és átvételét követően

6.) az 5.) pontban foglaltakra 1.199e Ft összegben előzetes kötelezettséget vállal 2020-ra a helyi adó bevételek terhére. Felkéri a polgármestert, hogy a 2020. évi költségvetés készítésekor a 6. pontban foglaltakat vegye figyelembe.

Felelős: polgármester
Határidő: 2020. évi költségvetés készítése

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.


A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára.

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2015. november 23.

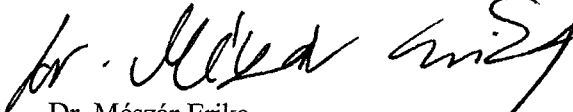

dr. Pesti Ivett
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2015.11.24

Melléklet: - pályázati felhívás

Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Balassa u. 7. szám alatti, 805 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti, 730 m² alapterületű telekingatlanok együtt, kutatás-fejlesztést céljára szolgáló épület létesítése érdekében történő értékesítésére.

1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon teszi közzé.

A Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat lebonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat jellege:	nyilvános, egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:	50.000,- Ft + ÁFA
Az ingatlan minimális vételára:	151.880.000,- Ft + ÁFA
Az ajánlati biztosíték összege:	15.188.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak Magyar Forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000006 számú számlájára
Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:	2016. január 25. (hétfő) 24 óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
A pályázatok leadásának határideje:	2016. január 26. (kedd) 10.00 óra
A pályázattal kapcsolatban további	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

információ kérhető:

Elidegenítési Irodáján

Tel.: 06-1-333-6781/122 vagy 123 mellék, 06-1-216-6961

A pályázattal érintett ingatlan megtekinthetők:

2015. december 9. (szerda) és 2016. január 22. (péntek) között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodáján lehetséges 1084 Budapest, Tavaszmező u. 2., Tel.: 06-1-210-4928, 06-1-210-4929

A pályázatok bontásának időpontja:

2016. január 26. (kedd) 10⁰⁵ óra

A pályázatok bontásának helye:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. tárgyaló. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.

A pályázat eredményét megállapító szervezet:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete

A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés:

2016. március 31.

A pályázati eljárás nyelve:

magyar

3. A pályázattal érintett ingatlanok:

Címe:

Budapest VIII. kerület, Balassa u. 7.

Helyrajzi száma:

36189

Jellege:

építési telek

Telek alapterülete:

805 m²

Közmű ellátottsága:

összközműves

Terhei:

per-, teher- és igénymentes

Címe:

Budapest VIII. kerület, Balassa u. 9.

Helyrajzi száma:

36188

Jellege:

építési telek

Telek alapterülete:

730 m²

Közmű ellátottsága:

összközműves

Terhei:

per-, teher- és igénymentes

A két ingatlan együttes minimális vételára:

151.880.000,- Ft + ÁFA

A két ingatlanra csak együtt tehető érvényes ajánlat.

Az ingatlanra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza. Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-7-jelű.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Eladó az ingatlant a fent megjelölt elővásárlási jog jogosultjának ilyen irányú nyilatkozatának kézhezvételétől, vagy a teljes vételár beérkezésétől számított 5 napon belül adja vevő birtokába, attól függően, hogy melyik történik meg később. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre. Ez esetben a befizetett ajánlati biztosítékot eladó a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszautalja a vevő részére. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget nem fizet.

4. A pályázat célja, tartalma

Józsefvárosnak ebben a térségében több fejlesztése is zajlik, például a kerület egyik legfontosabb integrált, nagy összefüggő területet érintő város-rehabilitációs programja, a Corvin Sétány Program.

Az Önkormányzat a telkeit, a Tömő utca – Balassa utca – Apáthy István utca – Bókay János utcák által határolt tömbökben (126, 136) a Budapesten erős hagyományokkal és fejlesztési potenciállal rendelkező biotechnológiai fejlesztési klaszter területre vonzása céljából hasznosítja.

A jelen pályázat keretében értékesítésre kerülő Balassa u. 7. és Balassa u. 9. számú telkek is ebben a tömbben (136 tömb) helyezkednek el.

Önkormányzat **kutatás-fejlesztési épület** funkciónak tekinti az alábbiakat:

- felsőoktatási intézmény oktatási épülete,
- felsőoktatási intézmény kutatási épülete, laboratóriumokat tartalmazó épülete,
- akadémiai kutató vagy labor épület,
- gazdasági és/vagy nonprofit szervezetek által alapított kutató vagy laborépület,
- gazdasági és/vagy nonprofit szervezetek munkahelyeket, irodákat tartalmazó, és a kerületi építési szabályoknak megfelelő épületei.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egyösszegben, vagy
- banki hitel felhasználásával egyenlítsse ki.

A nyertes pályázó köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül adásvételi szerződést kötni.

Vevő a vételár

- egyösszegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg eladónak megfizetni,
- banki hitel felhasználása esetén, az adásvételi szerződés tulajdonjog tartással kerül megkötésre. A foglaló összegével csökkentett vételár kiegyenlítésére vevőnek az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 nap áll rendelkezésére. Az eladó tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájárulása a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon belül kerül kiadásra a vevő részére.

Az ingatlan birtokátruházásának időpontja: az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől, vagy a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanap attól függően, hogy melyik történik meg később.

Az adásvételi szerződés megkötésével a vevőt terhelő kötelezettségek:

- a) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
- b) a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- c) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződés 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan lehívható. Az előzőeken túl felmerülő késedelem vagy nem teljesítés esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.
- d) szerződésszegés – például nem az előírt funkciójú beépítés – esetére vevő az eladónak az adásvételi szerződésben 5 évre visszavásárlási jogot enged, valamint hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog gyakorlására eladó egyoldalú nyilatkozattal jogosult. Amennyiben az eladó határidőn belül él a visszavásárlási jogával, azaz a vevő valamely kötelezettségének teljesítésével határidőn túli késedelembe esik, úgy az Önkormányzat jogosult a visszavásárlási árat csökkenteni a késedelmi kötbér összegével.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díj,
- 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj,
- 6.600,- Ft/ingatlan/ügylet földhivatali eljárási illeték (a földhivatali eljárási díjat kétszer kell megfizetni, egyszer az adásvételi szerződés benyújtásakor, másodszor a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásakor).

A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy a vételárat ÁFA fizetési kötelezettség terheli.

A pályázat elválaszthatatlan részeként ajánlattevőnek vállalnia kell Településrendezési szerződés keretében a Budapest VIII., Balassa utca (hrs.: 36163, szélesség: 11 m, hossz: 129 m, alapterület: 1419 m²) út- és járdaszakasz teljes terjedelmében történő felújításának megvalósítását saját költségére az alábbiak szerint:

- forgalmi részen új aszfalt és beton pályaszerkezet építése,
- járdarész térkő burkolat új pályaszerkezettel, a Corvin Sétány Program területén alkalmazott térkő típussal,
- új szegély eredeti nyomvonalon,
- közvilágítás építése a Corvin Sétány Program területén alkalmazott kandeláber típussal.
- a tervezési és engedélyeztetési feladatokat legkésőbb a szerződés aláírásától számított 2 éven belül elvégzi, a jogerős engedélyt megszerzi;
- a kivitelezést elvégzi, és a forgalomba helyezési engedélyt a szerződés aláírásától számított 4 éven belül megszerzi;

Az ajánlattevőnek vállalnia kell, hogy a tervezési munkákat a településrendezési szerződés aláírását követő 30 munkanapon belül megkezdi, és a kivitelezést legkésőbb a szerződés megkötését követő 4 éven belül befejezi.

A fentiekben meghatározott és a vevő által vállalt kötelezettségek késedelmes vagy nem teljesítése esetén vevő köteles 30.000,- Ft összegű napi kötbért megfizetni az Önkormányzat részére.

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyeztjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- c) szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.
- d) a Ptk 6:74. § (2) bekezdése alapján, a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön szerződést.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni,
- c) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. A vevőnek felróható ok az is, ha a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, de a banki hitelt határidőben nem kapja meg, vagy az a fizetési határidő napjának 24 óráig nem érkezik meg eladó bankszámlájára.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele az ajánlati biztosíték határidőig történő befizetése.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni.

A pályázaton való részvétel további előfeltétele, hogy az ajánlattevő megismerje a pályázat tárgyát, az ajánlattétel feltételeit – vagyis a pályázati dokumentációt – és azt magára nézve kötelezőnek tekintse.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján, a pályázaton csak átlátható szervezet vehet részt.

Az ajánlat benyújtási határidő leteltét követően ajánlatot a Kiíró nem vesz át.

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- a) az ajánlati biztosíték összeget határidőben megfizeti, és az beérkezik a Kiíró által megjelölt bankszámlára,
- b) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát benyújtja.

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőnek:

- a) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámlaszámát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik,
- b) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló visszavonhatatlan banki átutalást vagy a bankszámla kivonatát,
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2015. évi CXLI. törvény 62. § 63. §-ban foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn,
- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása,
- f) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben semmilyen tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs,
- g) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviseletére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát,
- h) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban,
- i) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Az ajánlattevőnek a pályázati eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviseletére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Lebonyolító ajánlott, tértivevényes levélben, határidő kitűzésével felszólíthatja az ajánlattevőt az ajánlattal kapcsolatos formai vagy tartalmi hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, illetve nem teljes körűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljes körűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

A Lebonyolító a hiánypótlási felhívásban pontosan megjelölt hiányokról, a hiánypótlási határidőről egyidejűleg, közvetlenül, írásban köteles tájékoztatni az összes ajánlattevőt.

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

Nincs helye hiánypótlási felhívás kibocsátásának, és az ajánlattevő ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

- a) az ajánlati biztosíték összege a pályázati kiírás 2. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró bankszámláján,
- b) nem jelöl meg vételárat.

Amennyiben ajánlattevő nem jelöli meg a vételár megfizetésének módját, Kiíró úgy veszi, hogy azt az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg egyösszegben fizeti meg.

8. Az ajánlat formai követelményei