

5/1



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2011. február 17-i ülésére

Előterjesztő: Dr. *Kocsis Máté* polgármester

Ellenjegyzés: Dr. *Mészár Erika*
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Tárgy: Teleki téri piac pályázati felhívásának elfogadása és a rekonstrukció részletes költségvetése

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság	X
Humánszolgáltatási Bizottság	

77/2011. (02.17.)

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység:

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : STRATÉGIAI TANÁCSADÓ IRODA
AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL. _____ (SZERV. EGYSÉG VEZ.)

JOGI CSOPORT: 2: *lelték.*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

a 2011. évi költségvetés felülbiztosítás 335 millió Ft feladat szinten

AZ ANYAG TERJEDELME:

32 oldal közzététel

ÉRKEZETT

2011 FEBR 11

14:30

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Tárgy: Teleki téri piac pályázati felhívása és a rekonstrukció részletes költségvetése

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

Képviselő-testület ülésének időpontja: 2011. február 17.

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Előterjesztés előkészítője: Stratégiai Tanácsadó Iroda

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Mellékletek: 1. sz. melléklet: pályázati felhívás
2. sz. melléklet: változási vázrajz
3. sz. melléklet: ideiglenes piac terve
4. sz. melléklet: forgalmi érték szakvélemény

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

A Képviselő-testület már a 363/2006 (VIII.10.) számú határozata alapján döntött arról, hogy továbbra is fent kívánja tartani a Teleki téri piacot. Továbbá a Józsefvárosi Önkormányzat 9/2007.(II.19.) számú Józsefváros fejlesztéséről szóló önkormányzati rendelet 1. számú mellékletében elhatározta, hogy átalakítja a Teleki téri piacot és a hozzá tartozó parkot.

A 604/2006. (XII. 14.) számú képviselő-testületi határozat értelmében Józsefvárosi Önkormányzat a Teleki tér rekonstrukciójával kapcsolatos előkészítő feladatok operatív végrehajtásával Rév8 Zrt-t bízta meg. A Képviselő-testület 474/2010. (XII. 01.) számú határozat 1. pontja alapján a Stratégiai Tanácsadó Irodát kérte fel a Teleki téri piac rekonstrukciójának részletes kidolgozásával.

A Képviselő-testület 506/2010. (XII. 15.) számú határozatában elfogadta a Teleki téri piac rekonstrukciójának ütemtervét és felkérte a polgármestert, hogy készítse el a Teleki téri piac pályázati felhívását és a piac részletes költségvetését.

2. Pályázat

A Teleki téri piac rekonstrukcióját az önkormányzat a hiányzó források miatt külső befektető bevonásával valósítja meg. 1 fordulós nyílt pályázat keretében értékesít a jelenlegi piac területéből:

- a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Budapest, VIII. kerület, Teleki tér 35123/10 helyrajzi számú belterületi per-, teher- és igénymentes ingatlant.
- az ingatlan jellege: kivett piactér
- az ingatlan alapterülete: 3 970 m²
- az ingatlan közmű ellátottsága: összközműves

h^c 1

- az ingatlan forgalmi értéke: 297 750 000 (a forgalmi érték szakvéleményt a 4. sz. melléklet tartalmazza)

azzal a kikötéssel, hogy:

- pályázó minimum 50 parkolót kell létesíteni a telken
- a telek nem keríthető el, közterületként kell kialakítani
- az önkormányzat részéről az üres telek birtokbaadásának tervezett dátuma: 2011. augusztus 01.
- a pályázó tudomásul veszi, hogy az önkormányzati részen piac, nyers élelmiszer, meleg étel, aprócikk árusítására lesz lehetőség
- önkormányzat vállalja, hogy kiüríti, lebontja a jelenlegi piacot
- a birtokbaadás feltétele, hogy az önkormányzat elvi engedélyezési tervei alapján a pályázó beadja engedélyezési tervét
- pályázó az építési engedély megkapásától számított 1 éven belül befejezi az építkezést
- az önkormányzat műszaki ellenőre a határoló szerkezeteknél betekinthez az építkezésbe
- pályázó lehet: kereskedelmi létesítmény, vegyes cikk kereskedés, iparcikk kereskedés stb.

A részletes pályázati felhívás az előterjesztés 1. számú mellékletében található.

A pályázat lebonyolításához szükséges a jelenlegi 35123/1 hrsz. számú Teleki téri piac területének két részre bontása. Így kerül kialakításra az értékesítésre kerülő 35123/10 helyrajzi számú és az 35123/11 helyrajzi számú (önkormányzati tulajdonban maradó) terület. A változási vázrajzot az előterjesztés 2. sz. melléklete tartalmazza.

3. Ideiglenes piac

A teleki téri piac jelenleg önkormányzati tulajdonban van. A piacnak a jelenlegi állapotában 2011. május 31-ig van engedélye a működésre. Az Önkormányzat a Teleki téri piac megszűnése után és az új piac megépítésig ideiglenes piacot hoz létre a 1 574 m² nagyságú Karácsony Sándor u. 1. és a Szerdahelyi u. 17. szám alatti üres telken.

Az új, ideiglenes piac konténerekből és árusító standokból kerül kialakításra. A szabadon maradó területek, betonozásra kerülnek, így egy hatósági szempontoknak is megfelelő piac készül az átmeneti időszakra. Az ÁNTSZ-szel az előzetes egyeztetések megtörténtek. A konténerek 1, illetve 2 részesek lesznek, így az előzetes számítások alapján 465 m² alakítható ki. 173 m² árusító standon megmarad a hagyományos piaci kirakodó jelleg is. Összesen közel 638 m², árusításra alkalmas terület keletkezik. A konténerekben víz illetve áram vételi lehetőség kerül kialakításra és egy konténerben kialakításra kerül a piac nyilvános illemhelyisége is. Az ideiglenes piac kialakításának terveit az előterjesztés 3. sz. melléklete tartalmazza.

Az önkormányzat részletesen megvizsgálta a piac jelenlegi jogi státuszát, és megismerkedett az ott lévő ingatlanok jogi helyzetével és továbbá meg kívánja ismerni a jelenlegi használók jövőre vonatkozó terveit. Ennek érdekében konzultációs folyamatot indít meg,

ahol egyeztetésre kerül, hogy kívának-e az ideiglenes piacon további árusítást folytatni, és hogy a felépülő új piacon folytatni kívánják-e az árusítást, és milyen feltételekkel. Az önkormányzat valamennyi szerződés jogi státuszát rendezni akarja. A konzultáció első időpontja 2011. február 15.

4. Költségvetés

- Bevételeként 300 millió Ft került tervezésre, amely az értékesítésből származó bevétel tartalmazza. További bevétel keletkezik a pályázati dokumentáció megvásárlásából mely 500.000 Ft+Áfa/db.
- Kiadásként 300 millió forint került betervezésre, amely tartalmazza az új piac kivitelezésének költségét, a nyílt pályázati kiírás nyilvánosságra hozatalának költségét, az engedélyezési tervek elkészítésének a díját.
- Az ideiglenes piac kialakításának költsége összesen 50 millió Ft, amely az alábbiakat tartalmazza:

pormentes burkolat kialakítása, vízelvezetéssel: 10 millió Ft

közművek kialakítása közműtervezéssel együtt: 10 millió Ft

konténerek biztosítás 1 évre, amely tartalmazza a szállítási, szerelési, bérleti díjat: 30 millió Ft (a tervek szerint ebből 15 millió Ft a 2012. évet terheli majd)

A 2011. évet összesen 300 mFt bevétel és 335 mFt kiadás érinti, ezeket a tervszámokat a 2011. évi költségvetési rendelet tervezet tartalmazza.

5. Ütemezés

Az ütemezésben a Képviselő-testület 506/2010. (XII. 15.) számú határozatához képest a szakmai konzultációk lefolytatása után változások történtek az alábbiak szerint:

- Telekmegosztási eljárás elindítása: 2011. január
- Ideiglenes piac megtervezése: 2011. január
- Ideiglenes piac engedélyeztetése: 2011. március
- Ideiglenes piac kivitelezése: 2011. április-május
- Telekértékesítési nyílt pályázati felhívás kiírása: 2011. február
- Telekértékesítési pályázatok elbírálása, nyertes kiválasztása: 2011. április
- A meglévő bérleti szerződések, és helyhasználati engedélyek, felmondása: 2011. április
- Telekértékesítés szerződés megkötése: 2011. május
- Értékesített telek birtokbaadás: 2011. augusztus
- Piac építési engedélyezési terveinek beadása: 2011. február
- Piac kiviteli terveinek elkészítése: 2011. április
- Közbeszerzési eljárás kiírása: 2011. május
- Beérkezett ajánlatok elbírálása, nyertes kiválasztása: 2011. július
- Építkezés megkezdése: 2011. augusztus

Az ütemterv részfeladataihoz kapcsolódóan, azok lebonyolításához önálló előterjesztések készülnek.

Mindezek alapján kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

Határozati javaslatok

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. elfogadja a Teleki téri piac rekonstrukciójára vonatkozó ütemtervet és ezzel egyidejűleg a Képviselő-testület 506/2010. (XII. 15.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:
 - Telekmegosztási eljárás elindítása: 2011. január
 - Ideiglenes piac megtervezése: 2011. január
 - Ideiglenes piac engedélyeztetése: 2011. március
 - Ideiglenes piac kivitelezése: 2011. április-május
 - Telekértékesítési nyílt pályázati felhívás kiírása: 2011. február
 - Telekértékesítési pályázatok elbírálása, nyertes kiválasztása: 2011. április
 - A meglévő bérleti szerződések, és helyhasználati engedélyek, felmondása: 2011. április
 - Telekértékesítés szerződés megkötése: 2011. május
 - Értékesített telek birtokbaadás: 2011. augusztus
 - Piac építési engedélyezési terveinek beadása: 2011. február
 - Piac kiviteli terveinek elkészítése: 2011. április
 - Közbeszerzési eljárás kiírása: 2011. május
 - Beérkezett ajánlatok elbírálása, nyertes kiválasztása: 2011. július
 - Építkezés megkezdése: 2011. augusztus

Felelős : Polgármester
Határidő: azonnal

2. megindítja a Teleki téri piac (hrs: 35123/10) értékesítésére a 1 forduló 37/2003. (VII.07.) ök.sz. rendelet 9 § (5) a) szerinti nyílt pályázati eljárást.

Felelős : Polgármester
Határidő: 2011. február 18.

3. elfogadja a határozat mellékletét képező pályázati felhívást.

Felelős : Polgármester
Határidő: azonnal

4. a pályázatok elbírálására bontóbizottságot hoz létre, melynek tagjai:

Patay Géza Ügyvédi Iroda
Stratégiai Tanácsadó Iroda
Gazdálkodási Ügyosztály munkatársa

Felelős: Polgármester
Határidő: azonnal

5. a pályázatok elbírálására Bírálóbizottságot hoz létre, melynek tagjai:

6. elfogadja a pályázati felhívás megjelenésének menetét az alábbiak szerint:

A hirdetményt megjelenteti 2 országos napilapban egymást követő napokon kétszer, és üzleti vagy ingatlanos hetilapban kétszer, valamint a Józsefváros újságban, a Hivatal Okmányiroda és Ügyfélszolgálati Ügyosztályán, valamint az Önkormányzat honlapján.

A hirdetmény feladásának ideje: 2011. február 21-25.

Beadási határidő: 2011. április 28.

Az elbírálásának és az eredményhirdetésnek határideje: 2011. május 20.

A szerződés megkötésének határideje: 2011. május 31.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

7. tulajdonosi hozzájárulását adja a Teleki téri piac (hrsz: 35123/1) megosztásához a mellékelt változási vázrajz alapján.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

8. felkéri a Polgármestert, hogy a Teleki téri piac bezárására vonatkozó intézkedések megtételére, különös tekintettel a közegészségügyi okokra, ennek keretében valamennyi a szerződés megszüntetéséről 2011. május 31-i határidővel gondoskodjon.

Felelős : Polgármester

Határidő: 2011. május 31.

9. felkéri a Polgármestert a 8. pont szerintiék alapján Konzultációs testület felállítására vonatkozó intézkedések megtételére.

Felelős : Polgármester


Határidő: 2011. február 17.

10. felkéri a Polgármestert a piac engedélyezési tervének elkészítéséhez szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2011.február 08.


Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:



Dr. Mészár Erika

a jegyzőt helyettesítő aljegyző

2011 FEBR 10.

5

**Teleki téri piac – ingatlanértékesítés
Pályázati felhívás**

Kiíró:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Tartalomjegyzék

1.	A Kiíró megnevezése, székhelye	3
2.	A pályázat jellege	3
3.	A pályázat célja	3
4.	Az értékesítés tárgya	3
5.	Az ingatlan hasznosítására vonatkozó előírások	3
6.	Alkalmasság	5
7.	Az értékelési szempont	5
8.	Összeférhetetlenség	5
9.	Fizetési feltételek	5
10.	A szerződést biztosító mellékkötelezettségek	6
11.	Ajánlati kötöttség, ajánlati biztosíték	6
12.	Az ajánlatok benyújtásának helye, határideje és módja	6
13.	Az ajánlatok bontásának helye, ideje és módja	7
14.	A dokumentáció beszerzésének helye, ideje és feltételei	7
15.	Az ajánlatok elbírálása, a pályázók értesítésének módja	8
16.	A pályázat nyelve	8
17.	Jogfenntartás	8
18.	Érvénytelenség	8
19.	Egyéb rendelkezések	9
20.	Eredménytelenség	9
21.	Eredményhirdetés	9
22.	A pályázattal kapcsolatos további információk	9

1. A Kiíró megnevezése, székhelye

A Kiíró megnevezése: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
A Kiíró székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.

2. A pályázat jellege

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 37/2003. (VII.07.) önkormányzati rendelet 9. § (5) bekezdésének a) pontja szerinti nyilvános pályázat.

3. A pályázat célja

A Kiíró kizárólagos tulajdonát képezi a korábbi, Budapest VIII. kerület, 35123/1 helyrajzi számú ingatlanból kialakított 35123/10 helyrajzi számú, illetve a 35123/11 helyrajzi számú ingatlan.

Az eredeti 35123/1 helyrajzi számú ingatlan megosztására azért került sor, mert a Kiíró a régi, elavult Teleki téri piac helyett új, a modern kor követelményeinek megfelelő, a kerület lakosságát magas színvonalon kiszolgáló piacot kíván létesíteni. Kiíró az új Teleki téri piac megvalósításához szükséges anyagi forrást a kialakításra került 35123/10 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséből kívánja biztosítani. Az új piac felépítésére a 35123/11 helyrajzi számú ingatlanon kerül sor. A jelen pályázat célja az, hogy az előbb vázolt elképzelés megvalósuljon, az itt meghatározott feltételek szerint.

4. Az értékesítés tárgya

Az értékesíteni kívánt ingatlan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Budapest, VIII. kerület, Teleki tér 35123/10 helyrajzi számú belterületi per-, teher- és igénymentes ingatlan.

Az ingatlan jellege: kivett piactér

Az ingatlan alapterülete: 3 970 m²

Az ingatlan közmű ellátottsága: összközműves

Az ingatlan forgalmi értéke: 297 750 000

5. Az ingatlan hasznosítására vonatkozó előírások

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a lakosság megfelelő ellátása érdekében az elavult jelenlegi Teleki téri piac helyett új, a kor követelményeinek megfelelő piacot kíván felépíteni és működtetni a jelenlegi piac helyén, a 2. pont szerint történő anyagi forrás biztosításával. A kiírás tárgyát képező ingatlan funkciójának igazodnia kell a szomszédos ingatlanon megvalósuló új lakossági piac rendeltetéséhez.

Ennek megfelelően a kiírás tárgyát képező ingatlanon olyan földszint + 1 szintes épületet kell a pályázónak felépítenie, amelyben kiskereskedelmi (nagykereskedelmi nem) célú kereskedelmi egység üzemeltetésére vállal kötelezettséget, az 5.12. pont szerint.

Pályázó, illetve Kiíró e cél megvalósítása érdekében a következő feltételek megvalósítására vállal kötelezettséget:

5.1. Pályázó a kiírás tárgya szerinti ingatlanon legkevesebb 50 személygépkocsi számára ingyenes parkolót létesít.

5.2. A telek nem keríthető el, a lakosság rendeltetésszerűen szabadon használhatja. A kiírás tárgya szerinti, valamint a szomszédos, a lakossági piac célját szolgáló telek az engedélyezési terveknek megfelelően szabadon megközelíthető a lakosság számára.

5.3. Pályázó visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a kiírás tárgya szerinti ingatlanra vonatkozó elvi építési engedélynek megfelelő épületet tervez, illetve épít fel. Az engedélyezési tervet a nyertes pályázó minden részletében előzetesen egyeztetni Kiíróval annak érdekében, hogy a két külön ingatlanon megvalósuló két épület megfelelően harmonizáljon egymással.

5.4. A két szomszédos teleknek, illetve az ott felépülő épületrészeknek egymással megfelelően átjárhatónak kell lennie.

5.5. Pályázó tudomásul veszi, hogy a szomszédos ingatlanon megvalósuló lakossági piac területén többek között nyers élelmiszer, melegétel és aprócikk kereskedelem valósul meg.

5.6. Pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 napon belül az elvi építési engedélynek megfelelő, szakmailag jói előkészített építési engedély iránti kérelmet nyújt be. Pályázó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított egy éven belül befejezi az építkezést, és használatba vételi engedélyt szerez az első fokú hatóságtól. Ennek késedelmes teljesítése esetén a 10. pont szerinti késedelmi kötbér megfizetésére köteles. Egy hónap póthatáridő kitűzése mellett önkormányzat a vevő hibája miatt elállhat a szerződéstől, melynek következtében a foglaló az önkormányzatnál marad.

5.7. Pályázó a vételár megfizetésével kapcsolatban a 9. pontban foglaltak szerint jár el.

5.8. Kiíró tájékoztatja a pályázót, hogy a jelenlegi piac 2011. május 31-ig üzemel, a birtokbaadás dátuma a nyertes pályázó számára: leghamarabb 2011. augusztus 1., de legkésőbb az építési engedély benyújtása.

5.9. Kiíró vállalja – ehhez a nyertes pályázó feltétlen hozzájárulását adja – hogy a jelenlegi piacot a lehető legrövidebb időn belül lebontja, illetve kiüríti, különös tekintettel a kiírás tárgyát képező ingatlan területére.

5.10. Kiíró és a pályázó az egymást érintő kérdésekben kölcsönösen együttműködni kötelesek, így különösen kijelentik, hogy az egymás telkei tekintetében az építési telkekre vonatkozó építési engedélyekhez való hozzájárulás során egymással jóhiszeműen járnak el, majd pedig az építkezés során kölcsönösen megengedik építési ellenőreiknek a másik építési terület folyamatos megtekintését.

5.11. Kiíró ezennel azt a tájékoztatást adja, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlan birtokba adásának feltétele, hogy a pályázó a Kiíró elvi engedélyezési terve alapján beadja a Kiíróval előzetesen egyeztetett engedélyezési tervet.

5.12. Kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy a kiírás tárgya szerinti ingatlanban a következő kereskedelmi tevékenységek végezhetőek: élelmiszer kereskedelem, információs-, híradástechnikai cikkek kereskedelme, háztartási cikk kereskedelem, kulturális, szabadidős cikk kereskedelme, egyéb máshova nem sorolható áru kiskereskedelme. Nem végezhető tevékenységek: a csak ital, dohány kereskedelem.

6. Alkalmasság

A Kiíró a pályázók alkalmasságát az alábbi szempontok szerint vizsgálja.

Pénzügyi alkalmasság:

Alkalmatlan a pályázó, ha végelszámolás alatt áll, vagy ellene csődeljárás elrendeléséről szóló bírósági végzést tettek közzé, illetve ha ellene felszámolási eljárás megindítását jogerősen elrendelték.

A pályázóknak a pénzügyi és szakmai alkalmasság fennállásáról nyilatkozniuk kell.

7. Az értékelési szempont

A Kiíró a 4. pontban meghatározott ingatlant a legmagasabb összegű vételárat ajánló pályázó részére kívánja értékesíteni.

8. Összeférhetetlenség

Az ajánlatok elbírálásában nem vehet részt:

- a) a pályázó vagy a pályázó szervezet tagja, vezető tisztségviselője, illetve ezek hozzátartozója [Ptk. 685. § b)];
- b) a pályázóval vagy a pályázó szervezet tagjával, vezető tisztségviselőjével, illetve ezek hozzátartozójával munkaviszonyban vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személy;
- c) a pályázó szervezet közvetlen vagy közvetett tulajdonosa, a tulajdonos szervezet tagja, vezető tisztségviselője, illetve ezek hozzátartozója;
- d) annak a szervezetnek a tagja, vezető tisztségviselője, illetve ezek hozzátartozója, amelynek a pályázó közvetlen vagy közvetett tulajdonosa;
- e) a pályázó szervezet fenti tulajdonosaival vagy a pályázó szervezettel munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személy és e személy hozzátartozói.

Ha az ajánlatok elbírálása során a bírálatban közreműködő személlyel szemben összeférhetlenségi ok merül fel, akkor az érintett köteles azt haladéktalanul írásban jelezni a Kiíró részére. Az összeférhetlenség bejelentésére az eredményhirdetés időpontját megelőzően bármely pályázó is jogosult. Az összeférhetlenség fennállásának kérdésében a Kiíró dönt. Amennyiben az összeférhetlenség fennáll, az érintett személy helyett a Kiíró új személyt kér fel a bírálatban való részvételre. Az ajánlatok elbírálásában részt vevő személyeknek a bírálat megkezdése előtt összeférhetlenségi nyilatkozatot kell tenniük.

9. Fizetési feltételek

A nyertes pályázónak a vételárat a Kiíró Magyarországi Volksbank Zrt-nél vezetett 14100309-10213949-01000006 számú bankszámlájára átutalás útján két részletben kell megfizetnie. A nyertes pályázónak a vételár 20 %-át a szerződés megkötésekor, a vételár

összegének fennmaradó 80 %-át pedig a 4. pontban meghatározott ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg kell a Kiíró részére megfizetnie.

10. A szerződést biztosító mellékkötelezettségek

A szerződéskötéskor megfizetésre kerülő, a vételár 20 %-át kitevő összegből a vételár 10 %-ának megfelelő összeg foglalónak minősül, amelynek jogi minőségével a pályázó tisztában van. Az ekkor megfizetésre kerülő összeg további része vételárelőlegnek minősül.

Abban az esetben, ha a nyertes pályázó az 5.6. pontban foglalt kötelezettségét nem teljesíti, azaz az elsőfokú építési hatóság használatba vételi engedélyét nem szerzi meg, a vételár 1 ezrelékének megfelelő késedelmi kötbért köteles megfizetni Kiíró számára.

11. Ajánlati kötöttség, ajánlati biztosíték

A pályázó 60 napos ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejáratának napjával kezdődik.

A Kiíró a pályázati eljárásban való részvételt ajánlati biztosíték adásához köti. Az ajánlati biztosítékot a pályázónak az ajánlattételi határidő lejártáig kell rendelkezésre bocsátania.

Az ajánlati biztosíték összege 3 000 000- Ft, azaz hárommillió forint, amelyet a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Magyarországi Volksbank Zrt-nél vezetett 14100309-10213949-01000006 számú bankszámlájára kell befizetni vagy átutalni úgy, hogy az ajánlati biztosíték összege a Kiíró bankszámláján legkésőbb az ajánlattételi határidő időpontjában jóváírásra kerüljön.

Az ajánlati biztosíték befizetésre vonatkozó bizonylat másolati példányát, banki átutalás esetén a bank teljesítési igazolását, illetve az átutalás teljesítését igazoló bankszámla kivonatát a pályázónak az ajánlathoz mellékelnie kell.

A Kiíró az ajánlati biztosíték összegét a pályázati felhívás visszavonása, a pályázati eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve az ajánlatok elbírálását követően a nem nyertes pályázók részére tizenöt munkanapon belül visszafizeti. A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

A nyertes pályázó esetében az ajánlati biztosíték összege az első vételárrészletbe beszámításra kerül. Amennyiben azonban a szerződés megkötésére az ajánlati kötöttség időtartama alatt a nyertes pályázónak felróható, illetve az érték körében felmerült más okból hiúsul meg, akkor a biztosítékot elveszti. Az elveszett biztosíték a Kiírót illeti meg.

12. Az ajánlatok benyújtásának helye, határideje és módja

Az ajánlat benyújtásának helye: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) Jegyzői Kabinet I. emelet

Az ajánlat benyújtásának határideje: 2011. április 28, 12,00 óra.

Az ajánlatot 3 példányban, cégszerűen (vagy szabályszerű meghatalmazással rendelkező meghatalmazott által) aláírva, 1 db lezárt csomagolásban személyesen vagy postai úton kell benyújtani. A csomagolásra rá kell írni: „Teleki téri piac – ingatlanértékesítési pályázati eljárás”, valamint azt, hogy „Felbontani kizárólag az ajánlattételi határidő lejártakor szabad”.

Az ajánlatok példányait növekvő sorrendben sorszámmal kell ellátni. Az első eredeti példányra rá kell írni: „eredeti”, a többi példányra pedig „másolat”. Amennyiben az egyes példányok tartalma eltér egymástól, akkor az 1., eredeti példányt kell irányadónak tekinteni.

Az ajánlatok átvételéről a Kiíró átvételi elismervényt ad. Az ajánlat első oldalán fel kell tüntetni a pályázó nevét, székhelyét és a megajánlott vételár összegét.

A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét arra, hogy az ajánlat összeállításának és elkészítésének valamennyi költsége a pályázót terheli.

A postán feladott ajánlatot a Kiíró csak akkor tekinti az ajánlattételi határidőn belül benyújtottnak, ha annak kézhezvételére az ajánlattételi határidő lejártáig sor kerül. Az ajánlat, illetve az azzal kapcsolatos küldemények elvesztéséből eredő kockázat a pályázót terheli.

13. Az ajánlatok bontásának helye, ideje és módja

Az ajánlatok bontásának helye: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67) III. 300-as terem.

Az ajánlatok bontásának időpontja: 2011. április 28., 13,00 óra.

Az ajánlatokat a Kiíró bontja fel. Az ajánlatok bontásán a pályázók, illetve az általuk írásban meghatalmazott személyek jelen lehetnek.

Az ajánlatok bontásakor a Kiíró ismerteti a pályázók nevét, székhelyét és a megajánlott vételár összegét. A Kiíró az ajánlatok bontásáról jegyzőkönyvet készít, amelyet a jelenlévő pályázók, illetve az általuk írásban meghatalmazott személyek közül kijelölt személyek hitelesítenek. A Kiíró a bontási jegyzőkönyvet minden pályázó részére a helyszínen átadja, illetve megküldi.

14. A dokumentáció beszerzésének helye, ideje és feltételei

Kiíró a pályázók részére dokumentációt készít, amely tartalmazza a műszaki leírást.

A dokumentáció beszerzésének helye: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, Stratégiai Tanácsadó Iroda (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) I. emelet 113. számú irodahelyiség.

A dokumentáció beszerzésének határideje: 2011. április 22. 11,00 óra.

A dokumentáció ára: 500 000,- Ft + ÁFA, azaz ötszázezer forint + ÁFA.

A dokumentáció ellenértékét a Kiírónak a Magyarországi Volksbank Zrt-nél vezetett 14100309-10213949-01000006 számú bankszámlájára való átutalással kell megfizetni.

A dokumentáció a pályázati felhívás közzétételének napjától az ajánlattételi határidő lejártáig minden munkanap, 9 órától 14 óráig, az ajánlattételi határidő lejárt napján pedig 9. órától 11 óráig személyesen a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67) Stratégiai Tanácsadó Irodáján (I. emelet 113. számú irodahelyiség) vehető át.

A dokumentáció megvásárlása a pályázati eljárásban való részvétel feltétele. A dokumentáció az átutalást igazoló irat átadása ellenében vehető át.

15. Az ajánlatok elbírálása, a pályázók értesítésének módja

A benyújtott ajánlatokat a Kiíró által létrehozott Bíráló Bizottság bírálja el. Az ajánlatok elbírálásáról a Bíráló Bizottság értékelési jegyzőkönyvet készít, amely különösen az alábbiakat tartalmazza:

- a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
- b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
- c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
- d) a döntés indokát,
- e) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését (ha erre mód van),
- f) egyéb, a Bíráló Bizottság által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

Az értékelési jegyzőkönyvet a Kiíró, illetve annak képviselője aláírásával hitelesíti.

16. A pályázat nyelve

A pályázat nyelve a magyar. Ha bármely, az ajánlatban csatolt okirat, igazolás vagy nyilatkozat nem magyar nyelven került kiállításra, akkor azt a pályázó a hiteles magyar nyelvű fordítással együtt köteles becsatolni.

17. Jogfenntartás

A Kiíró jogosult:

- a) a nyertes pályázó visszalépése esetén a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kötni,
- b) a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani,
- c) szükség esetén a pályázótól az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérni annak előrebocsátásával, hogy a pályázó ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti az ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról a többi pályázót haladéktalanul írásban értesíti.

18. Érvénytelenség

Érvénytelen az ajánlat, ha

- a) azt a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő lejártá után nyújtották be,
- b) azt olyan pályázó nyújtotta be, aki a Kiíróval szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj stb.) nem teljesítette,
- c) a pályázó az ajánlati biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre,

- d) a pályázó nem csatolta az arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége),
- e) az nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek.

19. Egyéb rendelkezések

- a) A Kiíró az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, ennek tényét az indok megjelölésével a pályázati felhívás közlésével megegyező helyeken, az eredeti ajánlattételi határidő lejárta előtt legalább tíz nappal köteles hirdetményben megjelentetni.
- b) A Kiíró jogosult a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a pályázati felhívás közlésével megegyező módon, az ajánlattételi határidő lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni. A pályázati felhívás visszavonása esetén a Kiíró köteles a már megvásárolt dokumentáció ellenértékét visszafizetni, amennyiben a pályázó a dokumentációt visszaadja.
- d) A pályázó az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja az ajánlatát. Az ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

20. Eredménytelenség

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- a) nem nyújtottak be ajánlatot,
- b) kizárólag érvénytelen ajánlatot nyújtottak be,
- c) egyik ajánlattevő sem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- d) a Kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött,
- e) a pályázat elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették, illetve ha valamelyik pályázó az eljárás tisztaságát vagy a többi pályázó érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

21. Eredményhirdetés

Az eredményhirdetés időpontja: 2011. május 20., 11,00 óra.

Az eredményhirdetés helyszíne megegyezik az ajánlatok bontásának helyszínével. Az eredményhirdetésen a pályázók, illetve az általuk írásban meghatalmazott személyek lehetnek jelen.

A Kiíró az eredményhirdetésről jegyzőkönyvet készít. A Kiíró a jegyzőkönyvet minden pályázó részére a helyszínen átadja, illetve megküldi.

22. A pályázattal kapcsolatos további információk

Az ajánlathoz a pályázónak csatolnia kell az alábbi dokumentumokat:

- a) az ajánlatot és annak részét képező nyilatkozatot aláíró cégjegyzésre jogosult(ak) aláírási címpéldánya(i)t,

b) a cégszerűség és a képviseleti jog ellenőrizhetősége érdekében az ajánlattételi határidő időpontjánál tizenöt napnál nem régebbi cégkivonatot,

c) az ajánlat meghatalmazott általi aláírása esetén a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő meghatalmazást.

Az előírt nyilatkozatokat eredeti formában vagy közjegyző által hitelesített másolatban kell benyújtani, az igazolások egyszerű másolatban is benyújthatók. Az ajánlat részeként benyújtott nyilatkozatok nem lehetnek az ajánlattételi határidő időpontjánál tizenöt napnál régebbiek.

A pályázónak az ajánlatában ismertetnie kell a következőket:

- a tulajdonos(ok) adatait,
- a vezető tisztségviselők adatait (igazgatóság, felügyelő bizottság, ügyvezetés),
- a cég tevékenységét.

A pályázattal kapcsolatos további információk a következő helyen szerezhetők be:

Név: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat - Stratégiai Tanácsadó Iroda

Cím: 1082 Budapest, Baross u. 63-67

Telefon: 459-2218

Fax: 459-2136

E-mail: szepp@jozsefvaros.hu

A 4. pontban meghatározott ingatlan előzetes egyeztetés alapján megtekinthető.

Budapest, 2011. február 17.

MŰSZAKI LEÍRÁS

Tárgy : Teleki téri piac bontásának és új piac és áruház építésének elvi engedélyezési terve
Budapest, Teleki tér hrsz.: 35123/7

Tervező: Rév8 Zrt. 1083 Budapest, Baross utca 63-67.

Budapest, 2011. február

1.1. Meglévő anyagok szerkezetek

Az építési területen jelenleg is piacként funkcionáló épületcsoport található. Szerkezetileg háromféle épülettípus alkotja a piacot: az állandó elárúsítóhelyek falas szerkezetű lapostető épületek sávalappal. Az ideiglenes árúsítóhelyek könnyűszerkezetes pavilonok. A vásárteret acélszelvényekből álló csarnokszerkezet fedi: a melynek fedélszerkezetét kétállásos rácsostartók alkotják. A vásárcsarnok alapjául beton tömbalapok szolgálnak.

A telken álló összes épület elbontásra kerül alapjaikkal együtt. A falazott szerkezetek bontása kézi erővel történik. A csarnok szerkezetek szétszereléséhez és elszállításához autódaru szükséges.

A bontásnál és az új alapok földkiemelésénél különös elővigyázatossággal kell eljárni, a telken átmenő nagykeresztmetszetű hajózható csatorna, 2,66/2,66 P1/b közvetlen környezetében.

1.2. Új anyagok, szerkezetek

Az épületek két különálló telken épülnek fel. A két létesítmény szerkezetileg egymástól független és különálló tűzzszakaszt alkot. Építészeti koncepció alapján az épületek egy tetősíkot és egy tömeget alkotnak. A piaccsarnok és az áruház közötti telekhatáron épületmagas tűzfal létesül.

Alapozás:	Markolt, monolit, beton pontalapok, melyek együttműködését 50*50 cm keresztmetszetű vasbeton alapgerenda rendszer segíti
Aljzat:	Vasbeton aljzat, adalékanyaggal szilárdított, csiszolt felülettel
Felmenő szerkezet:	A kétszintes épületrészben, 40*40 cm átmérőjű acél pillérek, az egyszintes áruházban falazott teherhordó falak
Válaszfalak:	Kétrétegű, szerelt gipszkarton válaszfalak, vizes helyiségekben impregnált kivitelben
Födém:	Monolit vasbeton födém, melyet a pillérek közé épített monolit vasbeton gerendák tartanak
Tetőszerkezet	Fő- és melléktartós, acél rácsostartó fedélszerkezet
Tetőfedés	Teherhordó nagy hullámmagasságú trapézlemezen OSB aljzat, műanyag vastaglemez csapadékvíz szigetelés, festett mosott kavics leterhelő réteg
Merevítő falak	Monolit vasbeton falak
Lépcsők	A háromkarú menekülőlépcső és az egykarú lépcsők is vasbeton gerendákra szerkesztett monolit vasbeton lépcsők
Homlokzat burkolat	Acél homlokzati tartóvázra szerkesztett keretszerkezet trapézlemez burkolattal, mely tartalmaz függőleges, 8 cm résszélességű ráccsal fedett szellőzőfelületeket, valamint színes polikarbonát lemez bevilágító felületeket
Belső nyílászárók	
Kapu	Acél keretszerkezetű színes trapézlemezzel burkolt, kétszárnyú, sínen mozgó tolókapu
Padlóburkolatok	Adalékanyaggal szilárdított, csiszolt vasbeton felület, vizes helyiségekben greslap burkolat

1.3. Rétegredek

R. 1.	Tető
10 cm	Kavicsterítés leterhelő réteg
4 mm	PVC csapadékvízszigetelés
2,2 cm	OSB alátétlemez mechanikailag rögzítve
8 cm	Trapézlemez tartószerkezet statikailag méretezve
1,20 m	Acélrácsostartó

R. 2.	Homlokzat
6 cm	Színes homlokzati trapézlemez, helyenként 8 cm résszélességű ráccsal fedett szellőzőfelületekkel, valamint színes polikarbonát lemez bevilágító felületekkel megszakítva
10 cm	Acél keretszerkezet

R. 4.	Földszint padló
15 cm	Vasbeton aljzat, adalékanyaggal szilárdított, csiszolt felülettel
1 réteg	Talajnedvesség elleni szigetelés
1 réteg	Csúsztatóréteg
8 cm	Betonaljzat
40 cm	Kavicsaljzat

R. 5.	Emeletközi födém
15 cm	Vasbeton, monolit födém, adalékanyaggal szilárdított, csiszolt felülettel födémbe rejtett fiókgerendákkal
1 réteg	Glettelés

1.4. Helyiségek követelményei

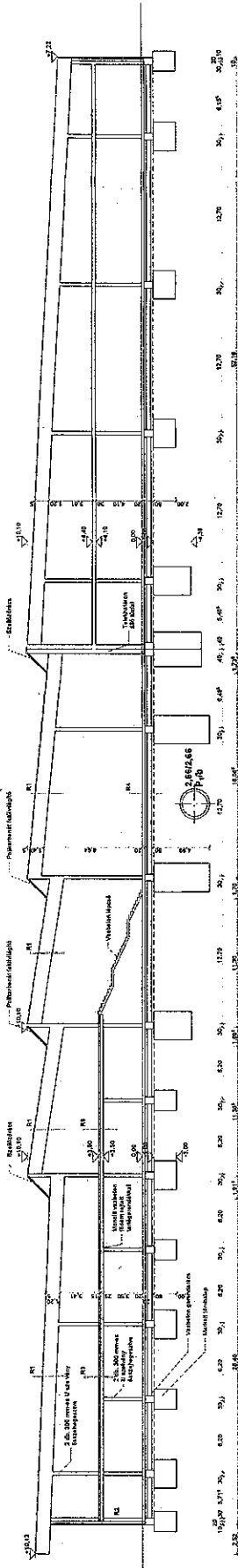
Piacterek	
padlóburkolat:	adalékanyaggal szilárdított, csiszolt betonfelülettel
falburkolat:	Festés
megvilágítás:	természetes, az alapterület 1/8-a
szellőzés:	Természetes

vizes helyiségek:	
padlóburkolat :	csúszás mentes gresslap burkolat
falburkolat:	2,5 m-ig csempe burkolat
megvilágítás:	természetes, az alapterület 1/8-a v. mesterséges
szellőzés:	természetes v. mest erséges
felszerelés:	H+M vizes csaptelep a szükséges szaniter berendezési tárgyakhoz, szükség szerint padlóösszefolyó
álmennyezet	Gipszkarton

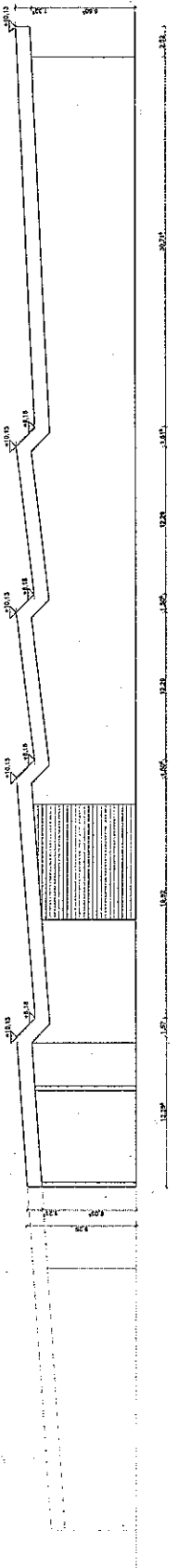
takarító eszköztárolók:	
padlóburkolat:	csúszás mentes gresslap burkolat
falburkolat:	2,5 m-ig csempe burkolat
megvilágítás:	természetes, az alapterület 1/8-a v. mesterséges
szellőzés:	Mesterséges
felszerelés	H+M vizes beszívó szelepes vízvételi hely, padlóösszefolyó
álmennyezet	gipszkarton.

Lépcsőház	
padlóburkolat:	csúszás mentes gresslap burkolat
falburkolat:	Festés
megvilágítás:	Mesterséges
szellőzés:	Mesterséges

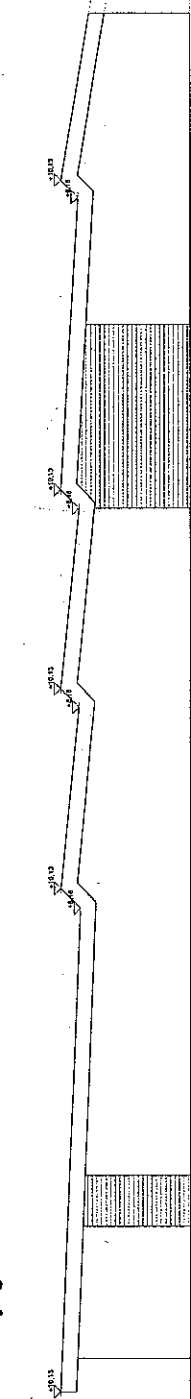
Metszet M=1:200



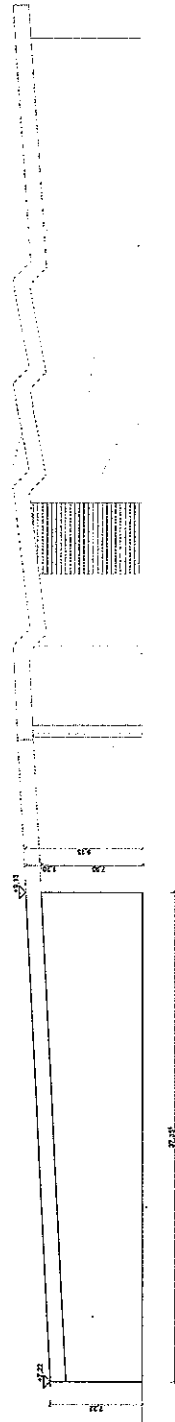
Északi homlokzat M=1:200



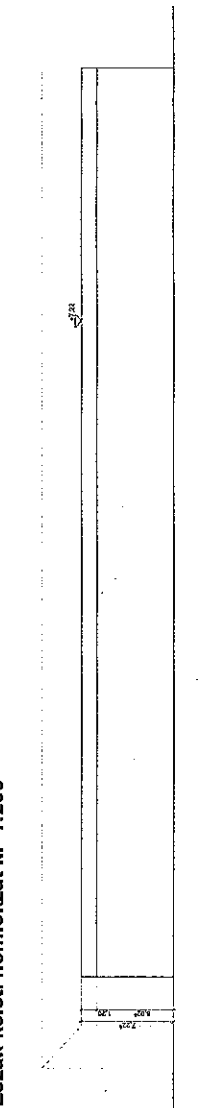
Észak-nyugati homlokzat M=1:200



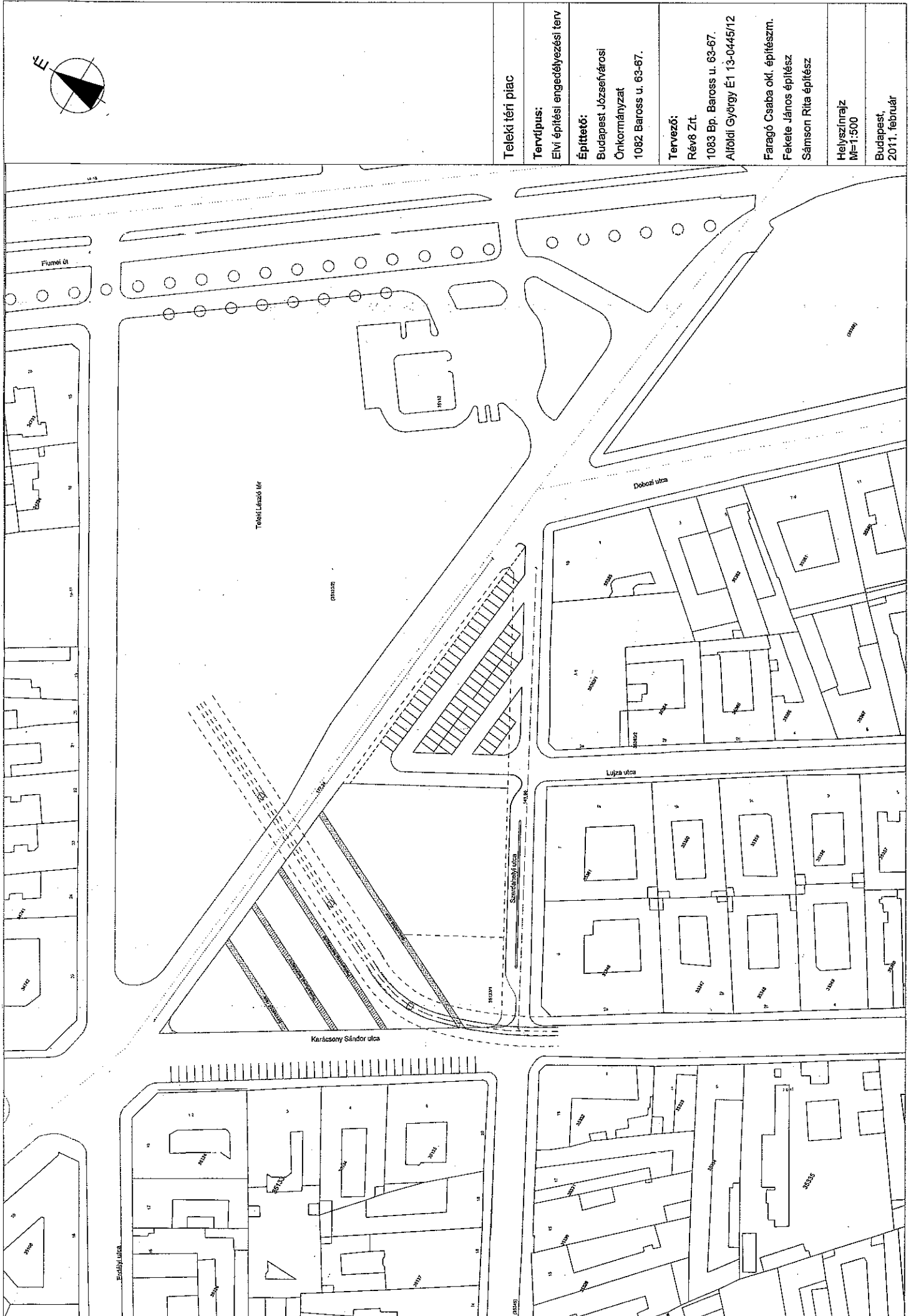
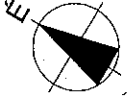
Dél-keleti homlokzat M=1:200



Észak-keleti homlokzat M=1:200



Teleki téri piac
Tervtípus: Elvi építési engedélyezési terv
Építtető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Baross u. 63-67.
Tervező: Rév8 Zrt. 1083 Bp. Baross u. 63-67. Alföldi György É1 13-0445/12
Faragó Csaba okl. építész. Fekete János építész Sámsón Rita építész
Metszet és homlokzatok M=1:200
Budapest, 2011. február



Teleki téri piac

Territípus:

Elvi építési engedélyezési terv

Építető:

Budapest Józsefvárosi
Önkormányzat
1082 Baross u. 63-67.

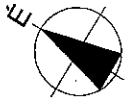
Tervező:

Rév8 Zrt.
1083 Bp. Baross u. 63-67.
Alföldi György É1 13-0445/12

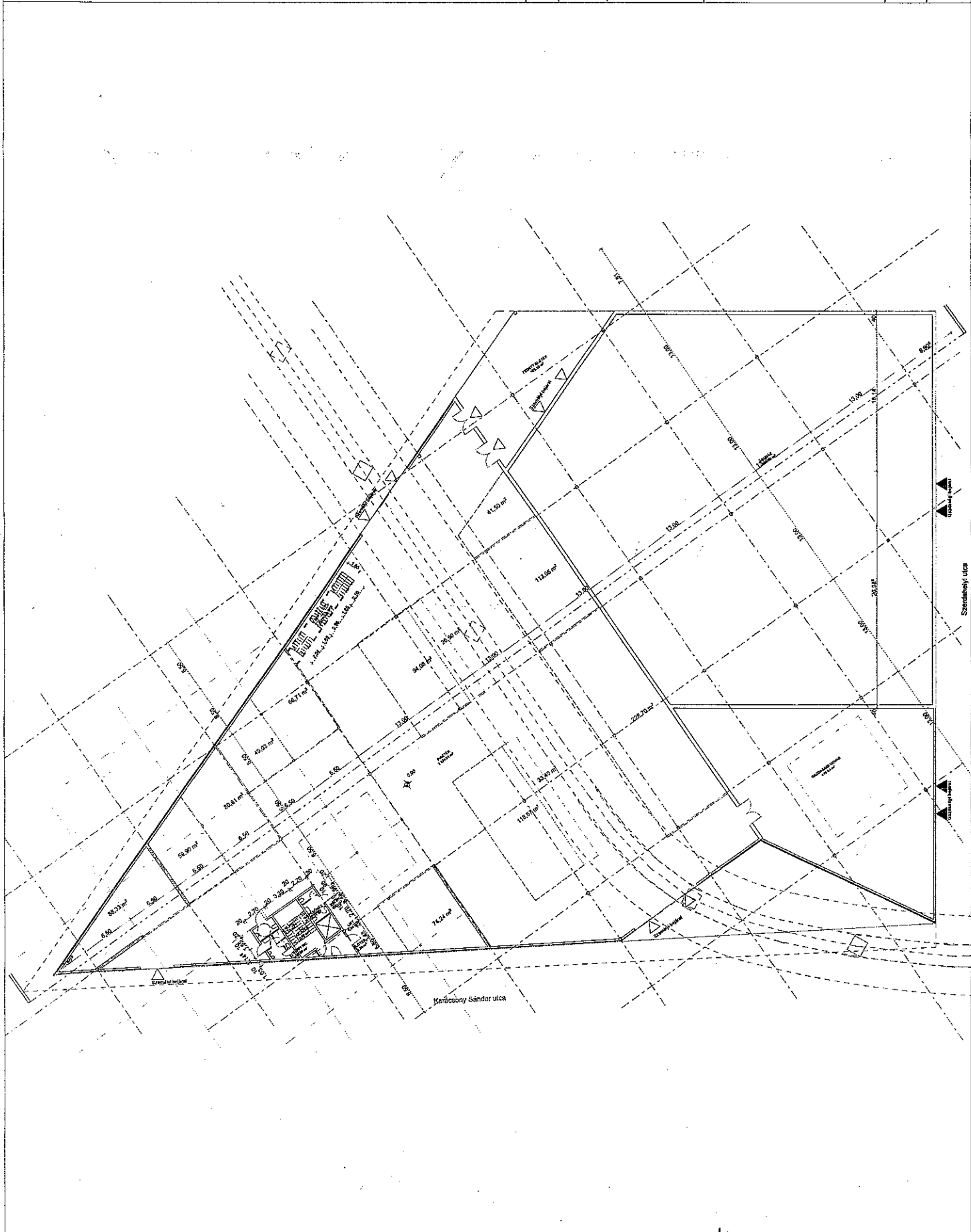
Faragó Csaba okl. építészm.
Fekete János építész
Sámsón Rita építész

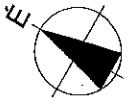
Helyszínrajz
M=1:500

Budapest,
2011. február



Teleki téri piac
Tervtípus: Elvi építési engedélyezési terv
Építető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Baross u. 63-67.
Tervező: Rév8 Zrt. 1083 Bp. Baross u. 63-67. Alföldi György É1 13-0445/12
Faragó Csaba okl. építész. Fekete János építész Sámsón Rita építész
Főkészint alaprajz M=1:200
Budapest, 2011. február





Teleki téri piac

Tervfajta:

Elvi építési engedélyezési terv

Építető:

Budapest Józsefvárosi

Önkormányzat

1082 Baross u. 63-67.

Tervező:

Rév8 Zrt.

1083 Bp. Baross u. 63-67.

Alföldi György É1.13-0445/12

Faregő Csaba okl. építész.

Fekete János építész

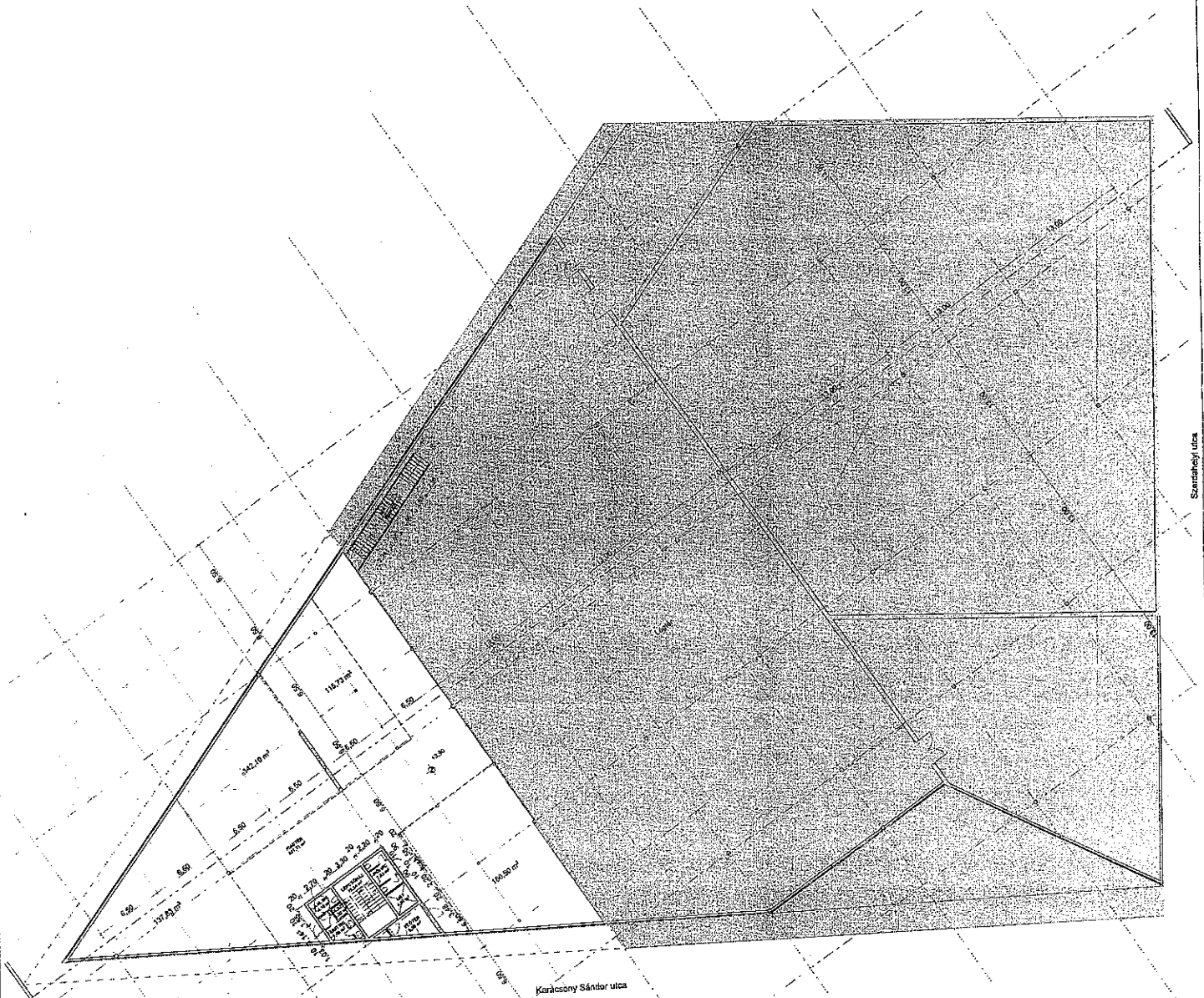
Sámsón Rita építész

Emelet alaprajz

M=1:200

Budapest,

2011. február



Szentatya utca

Károlyi Sándor utca

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Teleki László tér

35123/1 helyrajzi számú ingatlan megosztásáról

Budapest VIII. kerület

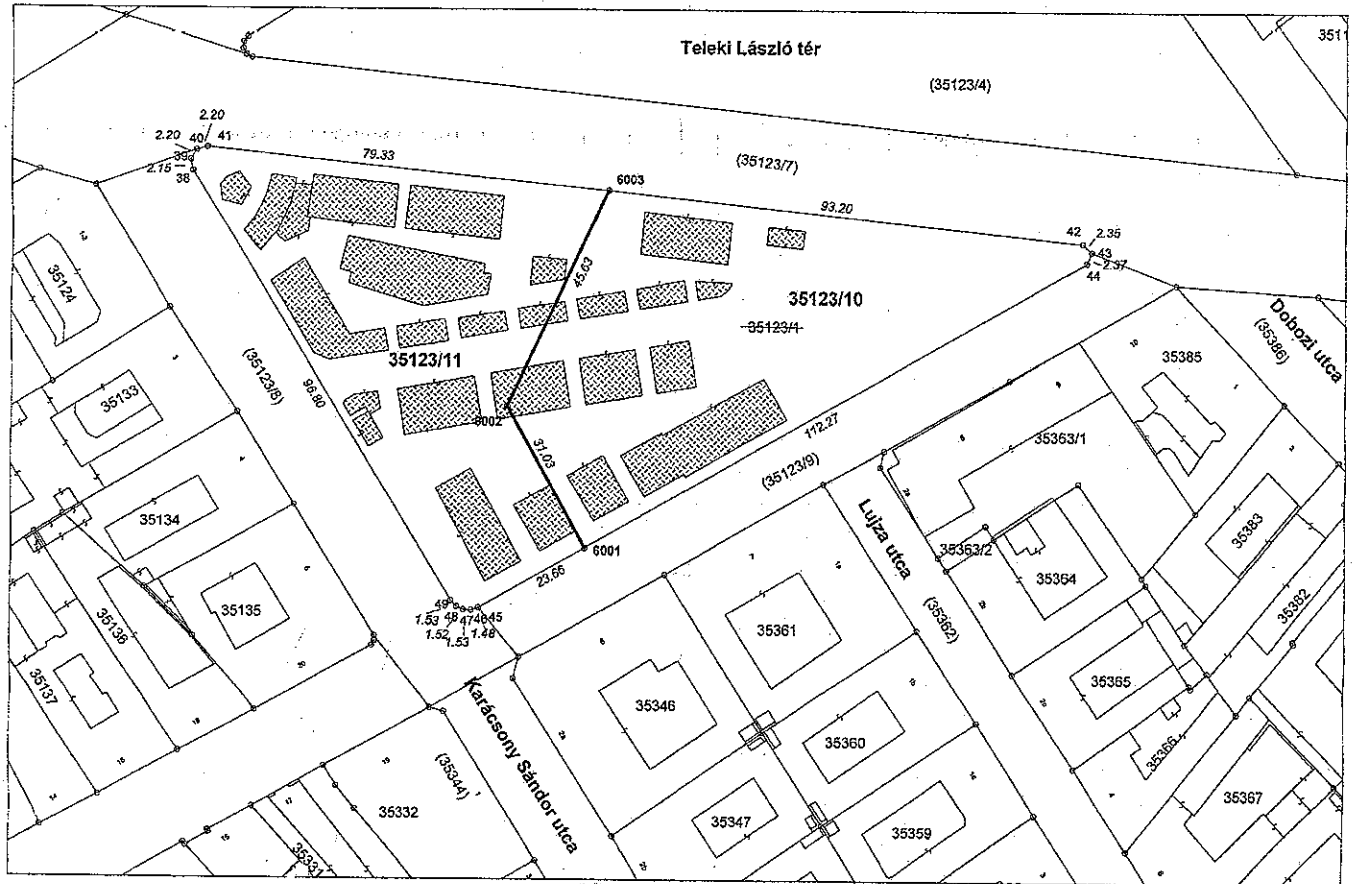
EOV vetületi rendszer

Szelvénytípus: 275, EOY: 65-411-241

Tömbszám: VIII. 214

Méretarány: 1:1000

Előzmény:



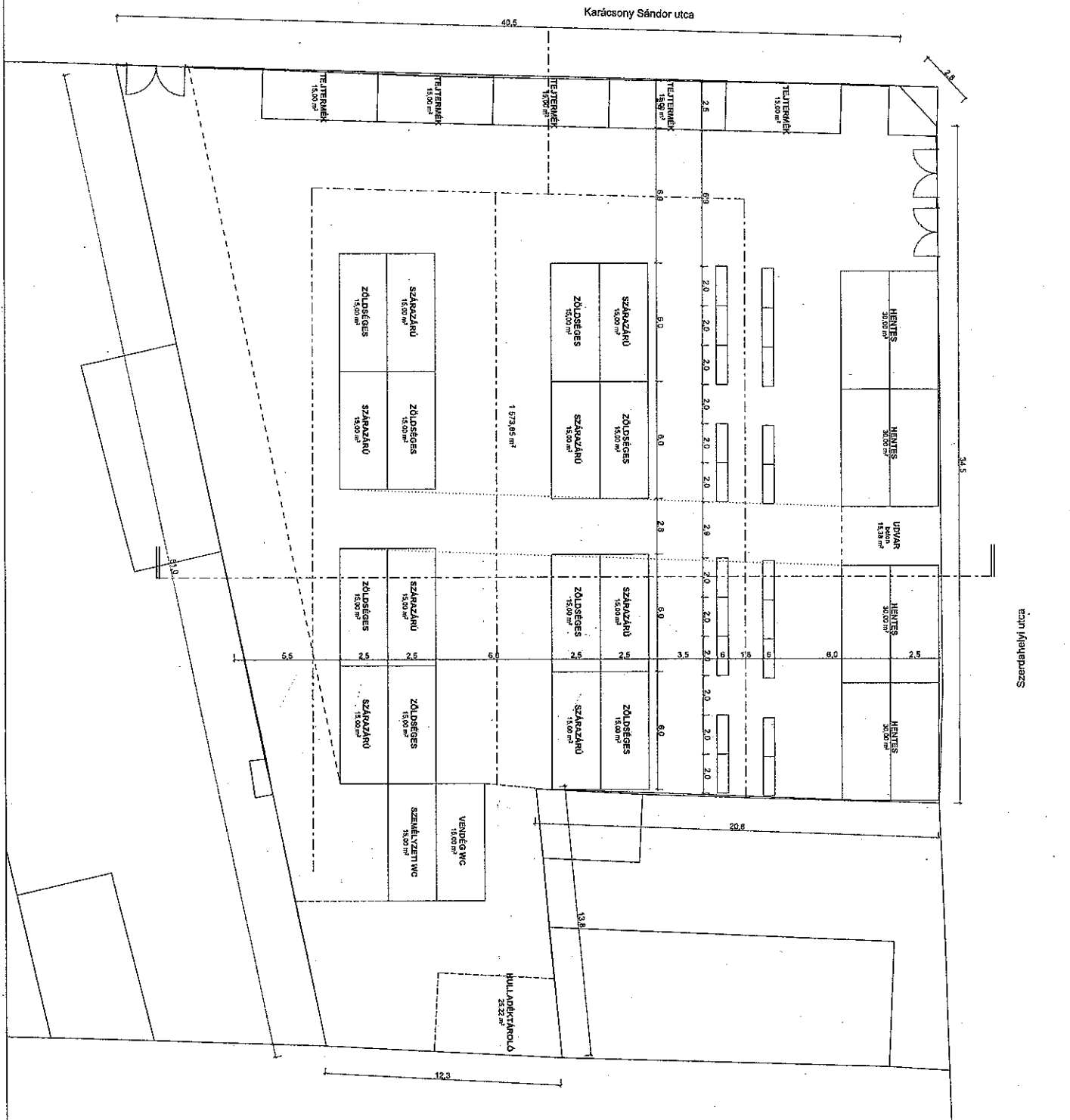
A változás akaratunknak megfelelően történt:
(Tulajdonosok aláírása)

Bontandó épület

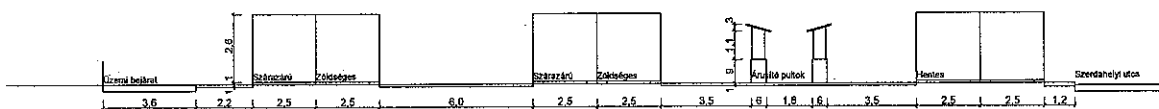
I. Változás előtt		II. Változás				III.		IV. Változás után							
Hrsz	Terület		El- hozzáeső terület száma és jele	elesik		hozzájön		L+H		Hrsz.	Alrészlet jel	Árterület művelési ág	Terület	AK	Jegyzet
	ha	m ²		ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²						
35123/1		7765	Megosztva 35123/10 és 35123/11 hrsz-re							7765	35123/10	Kivett: piactér	3970		
											35123/11	Kivett: piactér	3795		
Összesen:		7765								7765	Összesen:		7765		

Feljegyzések:		Munkaszám: 2/2011		Dátum: 2011. január 17.	
E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi		E vázrajz hatályon kívül helyezi		Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010. (IV.27.) FVM rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.	
a tisz. vázrajz(ok) átvezetése.		A sz. alatt záradékolt vázrajzot.	 minőséget tanúsító földmérő ing.rend.min.sz.: 544/1990 GD-T földmérő tervező	
FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell. Budapest, 2011. hó nap				P.H.	
Záradékoló P.H. Ing.rend.min.sz.:				A készítő (cég) neve: Városrendezési, Házhelyalakítási Tervezési KKT Címe: 1013. Budapest, Attila út 13. Telefonszáma: (1) 3758-416	
				Lapok száma összesen: 1 Lapszám: 1	

Beépítés M=1:200



Metszet M=1:200



FORGALMI ÉRTÉK SZAKVÉLEMÉNY

mely készült a Rév8 ZRt. megbízásából, a
Bp. VIII. Teleki téri piac 35123/10 hrsz.-ú terület részének
ingatlan érték meghatározásáról.

Készítette:

COMPASS BT.

1118 Budapest Budaörsi u. 34/b

*
:
/

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények	3
2. A szakértői vizsgálat módszere	3
2.1. Adatgyűjtés	3
2.2. Az értékelés elvei	3
3. Az értékelt ingatlan ismertetése	4
4. Értékelés	6

Melléklet:

- Változási vázlatrajz (Területmegosztás)

1. ELŐZMÉNYEK

A Józsefvárosi Önkormányzat a tulajdonában lévő Teleki téri piac egy részét el kívánja idegeníteni, ezért a tulajdonos képviselőjében a Rév8 ZRt. a tárgyi ingatlan értékbecslésével megbízta a Compass Bt. -t. Az értékbecslés feladata a piaci forgalmi érték meghatározása. Az értékelést végző független a megrendelőtől, és az értékelés díja nem függ a szakvéleményben meghatározott forgalmi értéktől.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. ADATGYŰJTÉS

- Helyszíni szemlét tartottam az értékelt területen, illetve annak szomszédságában.
- Adatokat szereztem be a környéken kialakult ingatlanárakról.

2.2. AZ ÉRTÉKELÉS ELVEI

Az értékelés módszereinek kialakításához a hazai előírásokon túl figyelembe vettük az EGK tagországokban 1977 óta működő TEGOVOFA, valamint ennek utódszervezete a TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) vagyis "Értékelők Szövetségeinek Európai Csoportja" ajánlásait, mely "európai szabvány" -nak tekinthető. (2002 áprilisa óta hazánk is a TEGOVA társult tagja.)

Klasszikus esetben egy telek forgalmi értékének meghatározásakor az ingatlan környezetében, a szabadforgalomban kialakult átlagos telekárakat mint kiinduló értéket vesszük figyelembe, melyet az esetleges eltérő adottságok miatt, módosító tényezőkkel korrigálunk.

A telek értékelésekor figyelembe vett fontosabb tényezők:

- településen belüli elhelyezkedés
- övezeti besorolás
- hatósági korlátozások
- közműellátottság
- közlekedési viszonyok
- vagyonértékű jogok (pl. szolgalmi jog)
- beépítettség, beépíthetőség mértéke
- teleknagyság
- a telek alakja
- burkolatok, növényzet

A fenti módszerrel történő vagyonértékelésnek bizonyos kritériumai vannak, (TEGOVOFA GN 13) melyeket az alábbiakban ismertünk:

A piaci (forgalmi) érték azt az árat jelenti, amelyért egy ingatlanban való érdekeltség, az értékelés időpontjában ésszerű megfontolások szerint, várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre, figyelembe véve az ingatlan jellegét, és a piaci helyzetet;
- a tárgyalások időtartama alatt az értékek nem változnak;
- az ingatlant szabadon bocsátják piacra és meghirdetése az elvárható nyilvánossággal történik;
- speciális érdekeltségű vevő külön ajánlata nem kerül figyelembevételre.

3. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ISMERTETÉSE

- Településen belüli elhelyezkedés, környezet:

A Bp. VIII. Teleki téri piac a Magdolna negyed szélén, a Népszínház utca, Szerdahelyi utca, Karácsony Sándor utca által határolt háromszögben fekszik. Közvetlen környezetében park, illetve járdavonalra épült, zártosított beépítésű, többnyire rossz állapotú lakóházak találhatók. Az értékesíteni kívánt 35123/10 hrsz.-ú terület rész a piac Dobozi utca felőli sarkánál fekszik.

- Övezeti besorolás, hatósági korlátozások: Besorolás alatt.

- Közműellátottság: Összközmű.

- Közlekedési viszonyok:

A három határoló utca közül csak a Népszínház utcának van jelentősebb gépkocsi forgalma. Tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a 89-es, 99-es autóbusz és a 28-as villamos is a tér sarkánál áll meg.

- Vagyonértékű jogok:

A piac tulajdoni lapja nem állt rendelkezésemre, de a megbízótól kapott információk szerint a piac területének tulajdonosa a Józsefvárosi Önkormányzat. Az eredetileg 35123/1 hrsz. -ú telket 2 részre osztották, egy 35123/11 hrsz.-ú, és egy 35123/10 hrsz.-ú telekre. Az értékbecslés ez utóbbira vonatkozik.

- *Beépítettség:*

A területen földszintes üzletsorok és pavilonok találhatóak.

- A telek nagyság: 3970 m²

- *A telek alakja:* Az értékelte 35123/10 hrsz.-ú terület deltoid alakú.

- *A telek domborzati és talajviszonyai:* Sík területű, szilárd, teherbíró talaj.

- *Növényzet, térburkolatok, melléklétesítmények:*

Érdemleges növényzet nincs, a beépítetlen terület nagy része aszfalt és beton burkolatú.

4. ÉRTÉKELÉS

Az alábbi összehasonlító adatok a környéken eladott, és az értékelés időpontjában eladásra kínált hasonló típusú ingatlanok köréből származnak.

- A VIII. Magdolna utcában (Lujza utcánál) 879 m² nagyságú telket adtak el 2009 elején. Az eredeti kínálati ár 90 MFt volt, melyet később 83 MFt -ra csökkentettek, az eladási ár végül 60 MFt volt. **(68 e.Ft/m²)**
- A VIII. Karácsony Sándor utcában 752 m² nagyságú telket kínálnak eladásra. Kínálati ár: 66 MFt **(88 e.Ft/m²)**
- A VIII. Magdolna negyedben 765 m² nagyságú telket kínálnak eladásra. Kínálati ár: 65,9 MFt **(86 e.Ft/m²)**
- A VIII. Orczy térnél 783 m² nagyságú telket kínálnak eladásra. Kínálati ár: 67,9 MFt **(87 e.Ft/m²)**

Az értékelésnél természetesen figyelembe kell venni, hogy a közölt kínálati árak irányár jellegűek, ezekből jelentős alku lehetséges.

Budapesten a lakásárak 2008 októbere óta 10 – 15 % -ot csökkentek. A csökkenés elsősorban a tényleges eladási árban mutatkozik meg (a túl magas áron kínált ingatlanokból a megszokott 4 – 5 % helyett 8 – 10 % -ot, vagy ennél is többet lehetett lealkudni), de újabban már a kínálati árak is csökkennek. Új projektet a beruházók szinte alig indítanak, mivel a már megépült lakások is csak nehezen, sokszor jelentős árengedménnyel értékesíthetők. Ilyen körülmények között persze az építési telkek sem

kelendők, irántuk a kereslet drasztikusan csökkent. A helyzet normalizálódása és az ingatlanárak emelkedése a gazdasági válság elmúltával várható, de ennek időpontja jelenleg nehezen megjósolható. (A legtöbb szakértő 2012 - 2013 -ra valószínűsíti az áremelkedés kezdetét.)

Az összehasonlító ingatlanoknál az engedélyezett szintterületi mutató 3,5 – 4,0. Ilyen feltételekkel a Teleki téri piac területét is el lehetne adni 75.000 Ft/m² áron. Ha a későbbi tervek és előírások a fenti összehasonlító szintterületi mutatóknál lényegesen alacsonyabb beépítettséget tesznek csak lehetővé, ez az érték csökkenhet.

A fenti – maximális bevételre optimalizált - fajlagos értékkel számolva az értékelte területre a következő forgalmi értéket kapjuk:

$$3.970 \text{ m}^2 \times 75.000 \text{ Ft/m}^2 = 297.750.000 \text{ Ft}$$

A fenti számítások alapján a Teleki téri piac 35123/10 hrsz.-ú, 3.970 m² –es területének forgalmi értékét:

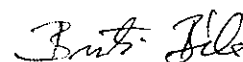
297.750.000 Ft -ra, azaz
Kétszázkilencvenhétmillió-hétszázötvenezer
forintra

véleményezem.

Megjegyzés: A fenti összeg az optimálisan elérhető telekérték, az engedélyezett szintterületi mutató csökkentésével a forgalmi érték csökkenhet.

Budapest, 2011. február 07.

COMPASS BT.
vagyonértékelő iroda
1118 Bp. Budaörsi út 34



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Teleki László tér

35123/1 helyrajzi számú ingatlan megosztásáról

Budapest VIII. kerület

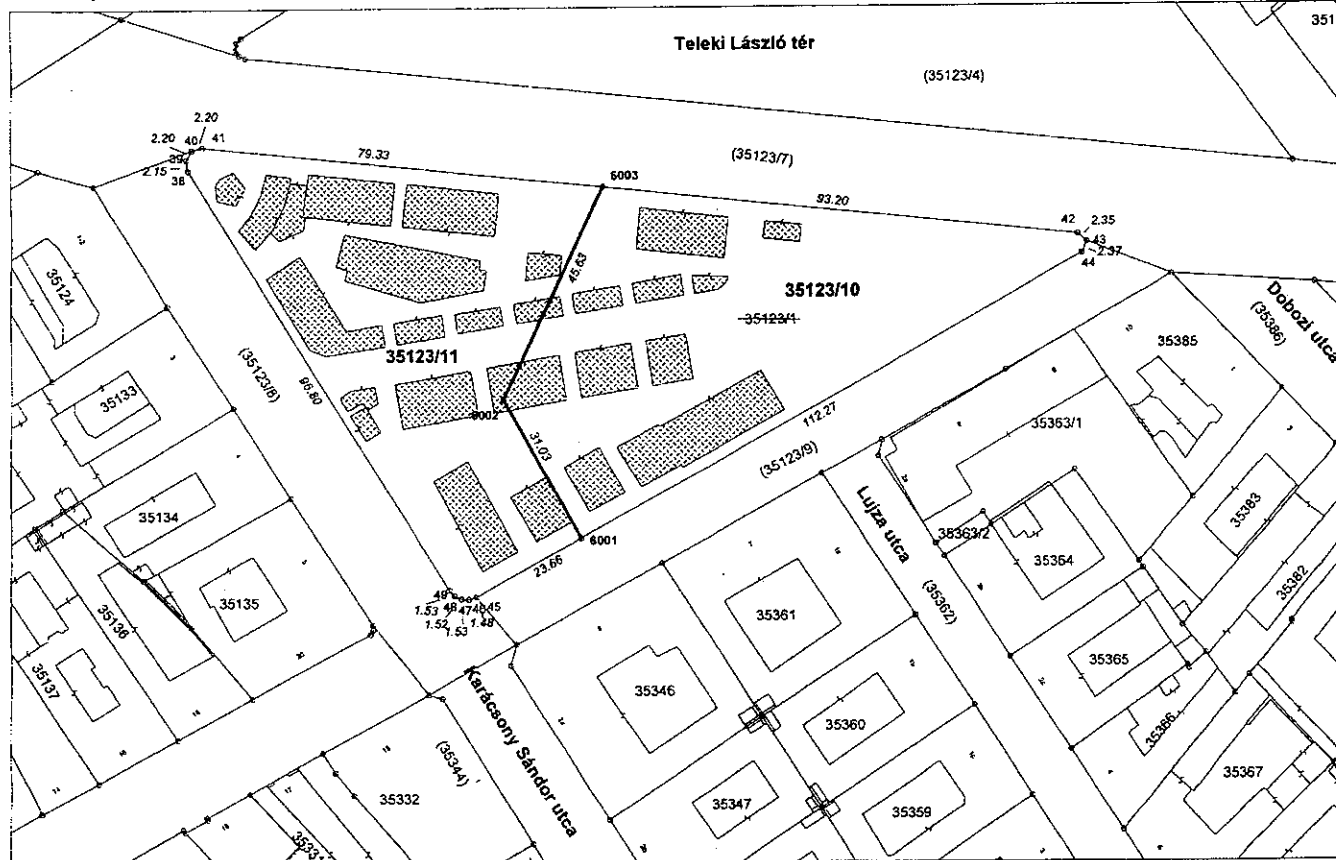
EOV vetületi rendszer

Szelvényszám: 275, EOV: 65-411-241

Tömbszám: VIII. 214

Méretarány: 1:1000

Előzmény:



A változás akaratunknak megfelelően történt:
(Tulajdonosok aláírása)

Bontandó épület

I. Változás előtt		II. Változás				III.		IV. Változás után							
Hrsz.	Terület		El- hozzászóló terület száma és jele	elesik		hozzájön		I.+ II.		Hrsz.	Alrészlet jel	Terület		AK	Jegyzet
	ha	m ²		ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²			ha	m ²		
35123/1	7765		Megosztva 35123/10 és 35123/11 hrsz-re					7765		35123/10	Kivett: piactér		3970		
				35123/11	Kivett: piactér		3795								
Összesen:	7765						7765		Összesen:			7765			

Feljegyzések:		Munkaszám: 2/2011	Dátum: 2011. január 17.
E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi		E vázrajz hatályon kívül helyezi	
a ttsz. vázrajz(ok) átvezetése.		A sz. alatt záradékolt vázrajzot.	
FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell. Budapest, 2011. hó nap		Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010. (IV.27.) FVM rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.	
Záradékoló P.H. Ing.rend.min.sz.:		minőséget tanúsító földmérő ing.rend.min.sz.: 544/1990 GD-T földmérő tervező P.H.	
		A készítő (cég) neve: Városrendezési, Házhelyajaktási Tervezési KKT	
		Címe: 1013. Budapest, Attila út 13.	
		Telefonszáma: (1) 3758-416	
		Lapok száma összesen: 1	
		Lapszám: 1	