



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

3/2

**Előterjesztő:** Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2014. augusztus 27.

..... sz. napirend

**Tárgy:** Nyilvános, egyfordulós pályázat kiírása a Budapest VIII. kerület, Futó utca 5-9. szám alatti, 35576/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telekingatlan értékesítésére

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


ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT

KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi



Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi



Határozati javaslat a bizottság számára:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Előzmények

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 100% önkormányzati tulajdonában áll a Budapest VIII., Futó u. 5-9., 35576/1 hrsz-ú, 1.812 m<sup>2</sup> alapterületű Józsefváros-központ negyedben található telek megnevezésű ingatlan.

Megbízásunk alapján a Grifon Property Kft 2013. április 4. napján, a beépítési övezetek figyelembevételével elkészítette a telek ingatlanforgalmi értékbecslését, amelyet a független szakértő jóváhagyott. Az Ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan **kivett lakóház, udvar** besorolású, építési övezeti besorolása: L1-VIII-1-jelű, piaci forgalmi értéke 150.000.000,- Ft.

Az ingatlanra 2010. június 23-án is készült egy értékbecslés, ami az ingatlan értékét 219.000.000,- Ft-ban határozta meg. Az értékbecsléseket 2014. július 28. napján a független szakértő megvizsgálta, és a tulajdonos számára a korábbi értékbecslésben meghatározott **219.000.000,- Ft-os** forgalmi értéket javasolta alkalmazni értékesítés esetén.

ÉRKEZETT

2014 AUG 19.

16 45

A telek értékesítésére a Képviselő-testület 158/2013. (V. 08.) határozata alapján 219.000.000,- Ft, és 285/2013. (VII. 17.) számú határozata alapján 150.000.000,- Ft vételár megjelölése mellett pályázat kiírására került sor. Mind két pályázat eredménytelenül zárult.

A telek megvásárlására vonatkozóan érdeklődő jelentkezett.

A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

Minimális telekméret: 500 m<sup>2</sup>

Beépítés módja: Zárt sorú (az utca jellegéből adódóan)

Maximális beépítés terepszint felett: 65 %

Maximális beépítés terepszint alatt: 85 %, mélygarázsnál 100 %

Maximális szintterületi mutató: 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Építmény magassága: 23 méter

Zöldfelület mértéke: 15 %

A területen létrehozható:

- Lakóépület
- Szálláshely-szolgáltató épület
- Közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület
- Irodaház

## **II. A beterjesztés indoklása**

A döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult.

## **III. Tényállás**

A telekingatlant az Önkormányzat jelenleg egyéni gépkocsi beálló parkolás céljára hasznosítja. A bérleti szerződések határozatlan időtartamra szólnak, 30 napos felmondási idővel. A korábbi tulajdonostól átvett bérlőkkel a bérleti szerződés időtartama a kiírandó pályázat eredményének megállapításáig, a telek birtokbaadásáig szól. Amennyiben az Önkormányzat a jelen előterjesztés alapján a telek pályázat útján történő értékesítése mellett dönt, és a pályázat eredményesen zárul, a bérleti szerződések felmondásra kerülnek.

A pályázati kiírás és az adásvételi szerződés tervezet szövege a Kisfalu Kft. jogi képviselőjével egyeztetésre került.

## **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

Javasoljuk a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 hrsz-ú telekingatlant értékesítés útján hasznosítsa, a hasznosítás érdekében nyilvános egyfordulós pályázat kiírását javasoljuk 219.000.000,- Ft minimális vételár megjelölése mellett.

Elfogadásra javasoljuk az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 hrsz-ú telekingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást.

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési szabályzatban foglaltakon túl, a Metropól című napilapban is jelenjen meg, amelynek költsége várhatóan 155.000,- Ft.

Javasoljuk a Kisfalu Kft. megbízási díjának csökkentését az Önkormányzat és a Kisfalu Kft. között fennálló Vagyongazdálkodási szerződés 90. pontjában foglalt 20 % + Áfa díjtól eltérően 3 %- + Áfa összegben megállapítani.

## **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Amennyiben az ingatlan értékesítése megtörténik, azzal az Önkormányzat bevételre tehet szert. Az ingatlan hasznosítására vonatkozó lehetőségeket megvizsgálva az Önkormányzat számára az értékesítés a legelőnyösebb. Jelenleg 40 db gépkocsi-beálló bérleti szerződés van érvényben, amelyből 5 db szerződés kedvezményes bérleti díjjal került aláírásra, egy db bérleti szerződés mozgáskorlátozott személlyel lett megkötve, így díjat nem fizet. A bérleti díjából 227.814,- Ft + Áfa/hó bevétele származik az Önkormányzatnak.

A Vagyonrendelet szerinti minimális vételár a forgalmi érték 100 %-a.

Az előterjesztéssel kapcsolatos döntés a Kisfalu Kft. díjazása, a hirdetési költségek megtérítése tekintetében pénzügyi fedezetet igényel, amely fedezet az Önkormányzat 2014. évi költségvetésében 11602 címen rendelkezésre áll.

## VI. Jogsabályi környezet ismertetése

A Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltakról a 66/2012. (XII.13.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet 16. § 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, a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján
- 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 napnak 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 ingatlan elidegenítésével kapcsolatos pályázat kiírására, és a pályázat feltételeire vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

### HATÁROZATI JAVASLAT

.../2014. (...) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a **Budapest VIII., Futó u. 5-9.** szám alatti, **35576/1** hrsz-ú telekingatlant értékesítés útján hasznosítja. A hasznosítás érdekében nyilvános egyfordulós pályázatot ír ki.
- 2.) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 hrsz-ú telekingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást, a minimális vételárat 219.000.000,- Ft-ban jelöli meg.
- 3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 428/2012. (XII.06.) számú határozatában foglaltakon túl a Metropol című napi lapban teszi közzé.
- 4.) felkéri a Kisfalu Kft-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.
- 5.) a Kisfalu Kft. eredményes pályázat esetén az Önkormányzattal fennálló Vagyongazdálkodási szerződés 90. pontjában foglaltaktól eltérően a vételárból befolyt nettó bevétel 3 %-a + Áfa megbízási díjra, eredménytelen pályázat esetén a Vagyongazdálkodási szerződés 263. pont szerinti hirdetési költségeinek megtérítésére jogosult. A díjazás kifizetésére eredményes eljárás esetén a vételár beérkezését követően, eredménytelen eljárás esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntését követően benyújtott számla ellenében történik.

**Felelős:** Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

**Határidő:** 1. pont: azonnal

2. pont: azonnal
3. pont: azonnal
4. pont: a pályázat eredményének megállapítását követő 15 nap
5. pont: az pályázat eredményének megállapítását, illetve az adásvételi szerződés megkötését követően

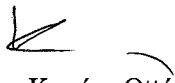
**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység:** Kisfalu Kft.

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

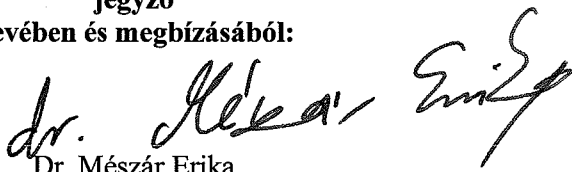
nem indokolt                      hirdetőtáblán                      honlapon

Budapest, 2014. augusztus 12.

Tisztelettel:

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:  
**Danada-Rimán Edina**  
jegyző  
nevében és megbízásából:

  
Dr. Mészár Erika  
aljegyző

2014 AUG 15.

**Melléklet:**     - pályázati felhívás

## Nyilvános, egyfordulós pályázati kiírás

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére.

A pályázat keretén belül a Budapest VIII. kerület Futó u. 5-9. szám alatti, 33576/1 helyrajzi számú, a Kiíró tulajdonát képező ingatlan a nyertes pályázó részére kerül értékesítésre.

### 1. A pályázati felhívás közzététele

A Kiíró a pályázati felhívást közzétette Budapest VIII. kerületi Kormányhivatala Okmányirodáján és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Családtámogatási Irodáján, Józsefváros és a Kisfalu Kft. honlapján ([www.jozsefvaros.hu](http://www.jozsefvaros.hu), [www.kisfalu.hu](http://www.kisfalu.hu)), a „Józsefváros”, valamint a Metropol című újságban, és az ingatlan.com-on.

A Kiíró jogosult a pályázati felhívását az ajánlattételi határidő lejártá előtt visszavonni, de erről a pályázati felhívás közzétételével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejártá előtt köteles hirdeteményt megjelentetni.

### 2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat lebonyolítója:	Kisfalu Kft. (1083 Budapest, Losonci u. 2.)
A pályázat jellege:	Nyilvános, egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	A Budapest VIII. kerület, Futó u. 5-9. szám alatti telek értékesítése
A pályázati dokumentáció ára:	50.000,- Ft + Áfa
A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje:	2014. szeptember 3-tól 2014. szeptember 23-ig a Kisfalu Kft. Elidegenítési Iroda 1083 Budapest, Losonci u. 2. fsz., ügyfélfogadási időben
A pályázati dokumentáció megfizetésének módja:	a Kisfalu Kft. Sberbank Magyarország Zrt-nél vezetett 14100309-92110549-01000008 számlájára átutalással úgy, hogy az a pályázati dokumentáció átvételét megelőzően a számlára beérkezzen.
Az ajánlati biztosíték összege:	21.900.000,- Ft
Az ajánlati biztosíték befizetése, határideje:	

a Kisfalu Kft. Sberbank Magyarország Zrt-nél vezetett 14100309-92110549-01000008 számlájára átutalással úgy, hogy 2014. szeptember 24-ig (szerda) a számlára megérkezzen.

Az ajánlatok leadásának határideje:  
Az ajánlatok leadásának helye:

2014. szeptember 5. (csütörtök) 10<sup>00</sup> óra  
Kisfalu Kft. Elidegenítési Iroda 1082 Budapest,  
Losonci u. 2. fsz.

A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:

Kisfalu Kft. Elidegenítési Iroda (1083 Budapest,  
Losonci u. 2. fsz., tel.: 216-6961, 333- 4317) dr.  
Görcsös Mónika/Dravetz Réka

A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:

A pályázati dokumentáció értékesítésének ideje alatt, előzetes egyeztetés szerint.

Az ajánlatok bontásának időpontja:

2014. év szeptember hónap 25. nap (csütörtök) 10<sup>15</sup> óra

Az ajánlatok bontásának helye:

Kisfalu Kft. Elidegenítési Iroda (1083 Budapest,  
Losonci u. 2. fsz.)  
Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.

Az ajánlatok elbírálásának határideje:

A bírálatot a Kisfalu Kft. végzi el a pályázati kiírásban megjelölt kritériumok alapján. A pályázat eredményét a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete állapítja meg legkésőbb 2014. november 30-ig.

A vételár megfizetésének módja:

Az ingatlan vételára 50 %-ának megfizetése szerződéskötéskor, a fennmaradó 50 % megfizetése az ingatlan birtokbavételekor. Az ingatlan birtokbaadására az ingatlanon fennálló bérleti szerződések felmondási idejének lejárátát, és a telek kiürítését követően kerül sor.

A pályázathoz, illetve az adásvételhez kapcsolódó díj:

földhivatali eljárási díj, amely 6.600,- Ft/ingatlan, tulajdonjog fenntartás esetén a díj kétszer fizetendő.

A pályázat nyelve

magyar

### 3. A pályázattal érintett ingatlan adatai

Címe:  
Helyrajzi száma:  
Jellege:  
Telek alapterülete:  
Közmű ellátottsága:

Budapest VIII. kerület Futó u. 5-9.  
35576/1  
építési telek  
1812 m<sup>2</sup>  
összközműves

Terhei: per-, teher és igénymentes/kivéve 2 m<sup>2</sup> területre  
vezetékjog van bejegyezve az ELMŰ Hálózati Kft.  
javára

Minimális vételár: 219.000.000,- Ft

Az ingatlanra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza.

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1-jelű

A beépítési százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet, a 46/1998. (X.15.) Főv. KGY. rendelet (FSZKT) a 47/1998.(X:15.) Főv. KGY rendelet (BVKSZ), és Budapest Józsefváros Önkormányzatának a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) ök. számú rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

Az ingatlan olyan övezetben található, ahol a megengedett legnagyobb beépítési százalék: 65 %.

#### 4. Az ingatlan értékesítési konstrukciója

A Kiíró, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti ingatlan értékesítését határozta el azzal a céllal, hogy a vevő az ingatlanon álló, gazdaságosan fel nem újítható épületet lebontsa és a hatályos építésügyi jogszabályok rendelkezéseinek megtartásával beépítse, mindezekre kötelezettséget vállaljon, az alábbi feltételekkel:

- az adásvételi szerződés aláírását követő 2 éven belül megszerzi az épület építésére vonatkozó jogerős építési engedélyt
- az adásvételi szerződés aláírását követő 4 éven belül benyújtja a használatba vételi engedély megszerzése iránti kérelmet
- a szerződésben vállalja bankgarancia teljesítését
- a fentiek késedelmes teljesítése esetén vállalja kötbér megfizetését, amelynek mértéke: az épület építésére vonatkozó jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén 15.000.000,- Ft, a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtásának 60 napot meghaladó késedelme esetén 7.500.000,- Ft, amely összegek 60 napot meghaladó késedelem esetén kerülnének lehívásra az Önkormányzat által. A bankgaranciának ezen tény tartalmaznia kell, valamint azt is, hogy milyen igazolások szükségesek ahhoz, hogy az Önkormányzat ezen összegekhez hozzá tudjon jutni késedelem esetén
- Vevő a bankgaranciával nem biztosított további késedelme esetére napi 30.000,- Ft kötbér megfizetését vállalja.
- Szerződésszegés esetére vevő az eladónak az adásvételi szerződésben 5 évre visszavásárlási jogot enged. A szerződés aláírásával Vevő egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog gyakorlása esetén Eladó egyoldalú nyilatkozattal gyakorolhassa a visszavásárlási jogát és a szerződés aláírásával Vevő már most megadja a hozzájárulását az Eladó tulajdonjogának a visszajegyzéséhez. 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 lehívott bankgarancia összegén felüli késedelmi kötbér összegével.

Az ingatlanon gazdaságosan fel nem újítható épületek állnak, amelyben az Önkormányzat 1 db helyiséget bérbe adott, továbbá a telken 40 db gépkocsi-beálló van bérbe adva, a telek sikeres értékesítéséig. Az Önkormányzat gondoskodik a bérlők kihelyezéséről.

A Kiíró a pályázat nyertesével adásvételi szerződést köt, amelyben megállapodnak a felek, hogy az ingatlan kiürítését a Kiíró a fentiek szerint lebonyolítja. A szerződésben a vevőnek kötelezettséget kell

vállalnia az ingatlanon jelenleg álló, gazdaságosan fel nem újítható épület teljes körű lebontására és az ingatlan hatályos építészeti jogszabályok megtartásával történő beépítésére.

A pályázónak ajánlatot kell tennie a vételárra, amely nem lehet kevesebb a pályázati kiírásban megjelölt minimális vételárnál.

Az adásvételi szerződésben az eladó kiürített felépítményes ingatlant ad birtokba a vevő részére.

## 5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele a pályázati dokumentáció megvásárlása és az ajánlati biztosíték határidőre történő befizetése.

A pályázati felhívás visszavonása esetén a kiíró köteles a dokumentáció megvásárlására fordított összeget az ajánlattevőnek visszatéríteni, amennyiben az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja.

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

A Nemzeti Vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján, a pályázaton csak természetes személy, vagy átlátható szervezet vehet részt. A törvény 3. § (1) 1) pontja alapján átlátható szervezet:

„a) a

aa) nemzetközi szervezet, az állam, külföldi állam, külföldi helyhatóság,

ab) köztestület,

ac) költségvetési szerv, önkormányzati intézmény,

ad) külföldi állami vagy helyhatósági szerv,

ae) lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló törvény szerinti egyház, belső egyházi jogi személy,

af) helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat és azok társulása, valamint

ag) gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy az önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,

ah) az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság;

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:



- ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
- cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
- cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;”

A bd) és cb) pontoknak való megfelelésről, a jelen pályázati felhívás mellékleteként átadott nyilatkozat kitöltésével kell a pályázónak eleget tennie.

#### 6. A pályázaton történő részvétel feltételei

A pályázaton belföldi vagy külföldi magánszemély, egyéni vállalkozó, jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, átlátható szervezet vehet részt, aki, illetőleg amely:

- a) megvásárolja a „Pályázati feltételek”-et, és az erről szóló igazolást csatolja;
- b) a pályázott ingatlanak megfelelően az ajánlati biztosítékot befizeti, és erről a bank teljesítési igazolását, vagy az átutalás teljesítését igazoló bankszámla kivonatát csatolja;
- c) nyilatkozik arról, hogy vállalja a „Pályázati feltételek”-ben, illetve mellékleteiben leírt beépítési, szerződés-kötési és egyéb feltételeket, és a pályázat céljának megvalósítását;
- d) nyilatkozik arról, hogy
  - a Kiíróval szemben fennálló tartozása nincs,
  - Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult. A tulajdonszerzéssel kapcsolatos esetlegesen felmerülő problémák a szerződés-kötés határidejét nem módosíthatják.
- e) szükség szerint nyilatkozik projekt-társaság alapítási szándékáról, és ez esetre teljes-körű garanciát vállal a teljesítésért;
- f) megfelelő módon (pl. bankgaranciával) igazolja, hogy az ingatlan vételárának kifizetéséhez szükséges pénzügyi eszközökkel rendelkezik;

Ha a pályázó nem magánszemély, fentiekén túl

- a) benyújtja a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviseletére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát;
- b) nyilatkozik arról, hogy végelszámolás alatt nem áll, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- c) nyilatkozik arról, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, és tulajdonosaik, vezető tisztségviselőik a hivatkozott rendelkezés bd) és cb) pontjában foglaltaknak megfelelnek.

Amennyiben az ajánlattevő nem magánszemély, 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 hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Kiíró az ajánlattevőt – az összes ajánlattevő számára azonos feltételekkel – elektronikus úton, határidő tűzésével a hiány pótlására hívja fel az ajánlattal kapcsolatos formai hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, ill. nem teljes körűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljeskörűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

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

A hiánypótlás nem eredményezheti az ajánlat elbírálásra kerülő tartalmi elemeinek módosítását.

Nincs helye hiánypótlási felhívás kibocsátásának és a pályázó ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

- a) az ajánlati biztosíték összege a pályázati kiírás 2. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró bankszámláján;
- b) a pályázó az ajánlatában nem jelöl meg konkrét vételárat;
- c) a pályázati dokumentáció aláírása nem cégszerű.

A pályázónak 2 példányban (egy eredeti és egy másolat) kell elkészítenie ajánlatát, feltüntetve minden példányon az „Eredeti ajánlat” és „Másolati ajánlat” megjelölést. A példányok közötti eltérés esetén az eredeti példány érvényes.

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott vételár megjelölésére. Ezt követően kell elhelyezni a pályázati felhívás mellékletét képező nyilatkozatokat értelemszerűen kitöltve. Közölni kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahova a pályázati eredmény közlését kéri, továbbá azt a bankszámla számot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánatpénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertesei a pályázatnak.

Az ajánlattevőnek ajánlatot kell tennie a vételárra, amely nem lehet kevesebb a pályázati kiírásban megjelölt forgalmi értéknél.

Az ajánlattevő az ajánlatban részletezheti a tervezett beruházást, a megajánlott fizetési feltételeket, esetleges egyéb vállalásait, referenciáit, a pénzügyi garanciákat stb., mindezek rövid összefoglalásának azonban szerepelnie kell az „Ajánlati összesítőn”.

*Az ajánlat és az összes melléklet minden oldalát – összefűzve, az oldalak számának dokumentálásával – folyamatos számozással kell ellátni.*

Az iratokat lezárt, sértetlen borítékban, magyar nyelven kell személyesen (nem postai úton) benyújtani. A borítékra rá kell írni a pályázat tárgyát:

„Budapest VIII. Futó u. 5-9. szám alatti ingatlan értékesítése”

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

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári Perrendtartás 196. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton bíróilag vagy közjegyzőileg hitelesítve van;
- d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;
- e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

Amennyiben az ajánlattevő magánszemély, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot vagy maga, vagy meghatalmazottja útján tehet.

Amennyiben az ajánlattevő gazdálkodó szervezet, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot a cégjegyzékben feltüntetett képviseleti joggal rendelkező személy, vagy e személy meghatalmazottja tehet.

## 7. Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevő 90 napos ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

A Kiíró az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja. A Kiíró a meghosszabbításról – az indok megjelölésével – a pályázati felhívás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 10 nappal hirdetmény útján értesíti az ajánlattevőket.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

Az ajánlat olyan megállapodást kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely legalább a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitér belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó - elfogadás esetén - azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Az ajánlati kötöttség azzal jár, hogy ha a másik fél az adott időhatáron belül az ajánlatot elfogadja, a szerződés a törvény rendelkezése folytán létrejön.

Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, mely az ajánlati kötöttség leteltével ér véget.

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja, vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát. Az ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, a befizetett biztosítékot elveszti.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni. A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

## 8. Az ajánlatok bontása

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a Lebonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok felbontásán a Lebonyolító képviselőjén kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazottaik lehetnek jelen. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.

Ajánlattevők a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak. Az ajánlatok felbontásán jelen lévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

Az ajánlatok felbontásakor a Lebonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), az „Ajánlati összesítőn” feltüntetett ajánlati árat, valamint a vételár megfizetésének módját és időpontját.

A Lebonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertett tartalmáról jegyzőkönyvet készít, amelyet a pályázóknak erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Kiíró képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá és a bontáson megjelent ajánlattevők közül kijelöltek pedig aláírásukkal hitelesítik.

## 9. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei

Érvénytelen az ajánlat, ha

- a) a pályázatot a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő lejártá után nyújtották be,
- b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki a Kiíróval szembeni fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj stb.), vagy szerződésben vállalt egyéb kötelezettségét nem teljesítette,
- c) az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően, illetve nem határidőre bocsátotta rendelkezésre,
- d) az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy a Kiíróval szemben nincs tartozása,
- e) az ajánlat nem lezárt, sértetlen borítékban került benyújtásra,
- f) az ajánlattevő a pályázati kiírásban előírt mellékleteket nem nyújtotta be, vagy hiányosan nyújtotta be, illetve az ott megfogalmazott feltételeknek nem tett eleget,
- g) az ajánlat a meghatározott minimális vételárnál alacsonyabb összegű ajánlatot tartalmaz,
- h) az ajánlattevő a pályázatban foglalt egyéb feltételeknek nem tett eleget.
- i) a számlavezető pénzüintézet(ek)től származó nyilatkozat szerint a számláján a nyilatkozat kiadását megelőző évben sorban állás volt.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

#### 10. Az ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A pályázati ajánlatokat a Kiíró a lehető legrövidebb időn belül elbírálja, és a bírálat eredményéről előterjesztést készít Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete soron következő ülésére.

A Kiíró a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja az érvényes pályázati ajánlatokat, szükség szerint szakértők bevonásával.

A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett összességében a legjobb ajánlatot tette.

A pályázati ajánlatok elbírálása során a Kiíró jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A Kiíró 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 pályázati ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékesítés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná. A Bizottság a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi pályázót.

A Kiíró a pályázatok értékeléséről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: értékelési jegyzőkönyv) készít, amely 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 vételár meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
- e) a döntés indokát,
- f) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését (ha erre mód van),
- g) egyéb, a Kiíró által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

#### 11. Összeférhetetlenség

A pályázati eljárás során összeférhetetlenséget 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) 1. pont),
- annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,
- ha bármely oknál fogva nem várható el tőle az úgy elfogulatlan megítélése.

## 12. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha a pályázat elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették, vagy akkor is, ha valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

Kiíró fenntartja magának a jogot arra, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa – anélkül, hogy a pályázókkal szemben bármely felelősséget vállalna – amennyiben:

- a) nem érkezik ajánlat;
- b) kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeznek, vagy az összes ajánlattevőt ki kell zárni az eljárásból;
- c) egyik ajánlattevő sem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot;
- d) a Kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

Az eredménytelen nyilvános pályáztatást követően a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárást követően.

## 13. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntéséről írásban, a döntéstől számított 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

Eladó a pályázat nyertesével a pályázat nyertesét meghatározó illetékes testületi döntést követő 45 napon belül adásvételi szerződést köt. A nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a Kiíró jogosult a pályázati eljárás soron következő helyezettjével adásvételi szerződést kötni, amennyiben annak ajánlata megfelelő a Kiíró számára. A pályázó által vagy részvételével alakított projektársasággal vagy konzorciummal kizárólag abban az esetben köt a Kiíró szerződést, amennyiben a pályázó az ajánlatában a projektársaság illetve konzorcium létrehozására vonatkozó nyilatkozatot tett.

A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték az ajánlattevő által fizetendő ellenértékbe beszámításra kerül, azonban ha a szerződés megkötése a pályázónak felróható, vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, a biztosítékot elveszti. Az elvesztett biztosíték a Kiíróra illeti meg.

## 14. Egyéb rendelkezések

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát, és a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tény, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Kiíró az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról állapodnia.

A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles 5 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

A pályázattal, illetve az annak alapján megkötésre kerülő szerződéssel kapcsolatos esetleges vitás kérdésekben elsősorban a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a