



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

5/8

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. március 09.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 15. szám alatt található ingatlan pályázat útján történő értékesítésére

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: CZUPPON ZSOLT IRODAVEZETŐ HELYETTES

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonát képezi a Bródy Sándor u. 15. sz. alatti 36623 helyrajzi számú lakóépület. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolással szerepel.

Az épület a Palotanegyedben található, országos műemléki védetség alatt áll és ezért a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Vagyonrendelet) 24. § (2) bekezdése alapján az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi.

A Pázmány Péter Katolikus Egyetem részéről igény mutatkozott a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. sz. alatti, önkormányzati tulajdonban lévő 36623 helyrajzi számú ingatlanra, mivel növelni kívánják az ingatlannal szomszédos egyetem területét.

ÉRKEZETT

2017 MÁRC 08. 16³⁰

Fentiekre tekintettel az Avant Immo Kft. (Bártfai László, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő) 2016. szeptember 19-én elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést, amit a független ingatlanszakértő (Gódor László) 2016. szeptember 21-én felülvizsgált. Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 826.000.000,- Ft összegben került meghatározásra.

A 100 %-os önkormányzati tulajdonú épületben 24 db lakás található, amelyből 22 db jelenleg bérlő által lakott, egy lakás üres, egy lakásnak pedig jogcím nélküli használója van. A lakások bérbeadásából 357.531,- Ft + ÁFA bevétele származik az Önkormányzatnak havonta. Az épület udvarán gépkocsi-beállókát adott bérbe az Önkormányzat. A 30 db beállóból jelen pillanatban 25 db-ot bérelnék, amiből 1 db mozgáskorlátozott beálló. A gépkocsi-beállókból 154.900 Ft/hó bevétele származik az Önkormányzatnak. A gépkocsi-beállókra kötött bérleti jogviszony felmondási ideje 24 beálló esetében 30 nap, míg egy 1984-ben kötött bérleti szerződés esetében 1 év, ami közös megegyezéssel módosítható. Mivel az épületet bérlők lakják, egy esetleges értékesítés előtt gondoskodni kell annak kiürítéséről, melyre vonatkozó költség- és feladatelemzés szerint, a bérleti jogviszonyok megváltása megközelítőleg 200.000.000 Ft összegben került meghatározásra.

A Képviselő-testület 2016. november 10-én hozott 215/2016. (XI.10.) sz. határozata alapján döntött az ingatlan pályázat útján történő elidegenítéséről az alábbi feltételekkel:

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u.15. szám alatti, 36623 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése.

A pályázat minimális vételára: 826.000.000 Ft.

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Ajánlati biztosíték a minimális vételár 10 %-a: 82.600.000 Ft.

A pályázat 2016. november 15-től 2016. december 20. napjáig került kifüggesztésre, továbbá megjelent a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat internetes honlapján és a www.jgk.hu honlapon, továbbá az ingatlan.com hirdetési felületen.

A pályázati határidőn belül a dokumentációt egy érdeklődő vásárolta meg, de ajánlati biztosíték befizetésére, valamint pályázat benyújtására nem került sor.

A pályázat eredménytelenségét a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság mondta ki a 22/2017. (I.23.) sz. határozatával.

Miután a piaci szereplők – köztük a Pázmány Péter Katolikus Egyetem – továbbra is érdeklődést mutatnak az ingatlan iránt, valamint az ingatlanpiaci tendenciák is kedvezőek, továbbra is javasoljuk az ingatlan pályázat útján történő értékesítését.

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési szabályairól szóló 40/2017. (II. 02.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 99. pontja alapján második alkalommal kiírt pályázat esetében a minimális vételár az értékbecslésben megállapított forgalmi érték 75 %-a, mely a jelen esetben 619.500.000,- Ft összegnek felel meg. Tekintettel arra, hogy az előző kiírás eredménytelen volt, továbbá a bérleti jogviszonyok megváltása okán nagy eséllyel elhúzódhat a birtokbaadás, ezért a fentiek szerint meghatározott minimális vételár összegét megalapozottnak tartjuk.

Mivel az ingatlan jelenleg lakott, annak kiürítéséről gondoskodni szükséges. Ennek fedezetét a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a nyertes pályázó által megfizetett ajánlati biztosítékból, valamint - a Versenyeztetési Szabályzattól eltérően - a nyertes pályázóval kötendő előszerződés alapján kifejezetten a kiürítés időtartamára és fedezetére vonatkozó kifizetésre kerülő előleg összegéből kívánja biztosítani.

Fentieknek megfelelően a pályázati felhívást az alábbi feltételekkel javasoljuk közzétenni:

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. szám alatti, 36623 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése.

A pályázat minimális vételára: 619.500.000 Ft.

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Ajánlati biztosíték a minimális vételár 10 %-a: 61.950.000 Ft.

A nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó a vételár 33 %-át előlegként fizeti meg, melybe az ajánlati biztosíték beszámításra kerül, majd ezt követően megkezdhető a bérleti jogviszonyok megszüntetése cserelakás biztosításával, illetve a bérleti jog megváltásával.

Az épület kiürítésének előkészítése a pályázat kiírásával egyidejűleg megkezdhető, de a konkrét kiürítésre – melyre az Önkormányzat 18 hónapos határidőt vállal – valamint a gépkocsi-beállókra vonatkozó bérleti szerződések megszüntetésére az előszerződés megkötését követően kerül sor. Az adásvételi szerződés megkötésének végső határideje a lakások, valamint gépkocsi-beállókra vonatkozóan kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 15. nap.

Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiürítése az Önkormányzatnak felróható okból nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt bérleti díj bevétel 1/30-ad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet a Vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzatnak nem felróható, érdeken kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér fizetési kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik. A nyertes pályázó ilyen irányú kérése esetén az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben az épület kiürítésének ütemezése lehetővé teszi, az ingatlant 2 ütemben adja birtokba, első körben a kiürítésre vállalt határidőn belül, második körben az ingatlan teljes kiürítését követően. A szakaszolt birtokbaadás feltétele, hogy a már kiürített épületrészeknek és az ezekhez tartozó telekhányadnak a teljes ingatlanhoz viszonyított arányának megfelelő összegű vételárrész is a részleges birtokbaadás napjáig megfizetésre kerüljön.

Az épület műemléki státusza miatt annak felújításához, átépítéséhez, bontásához a Műemlékvédelmi Hatóság hozzájárulása szükséges, valamint a kulturális örökség védelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A pályázat előkészítése során felmerült, hogy az ingatlan műemléki védettségű utcafronti része felújítással, az ingatlan hátsó része pedig bontás után új épület építésével lenne gazdaságosan hasznosítható. A korábban említett szakaszolt birtokbaadás feltétele lehet, hogy a telek megosztásra kerüljön a felújítandó és a bontandó épületrészek határán. Igény esetén a telek megosztásához és a bontandó épületrészek bontásának tervezéséhez, az ehhez szükséges építéstörténeti tudományos dokumentáció elkészíttetéséhez, valamint szükség esetén a telek övezeti besorolásának módosításához és a bontás bonyolításához az Önkormányzat tulajdonosként minden, pénzügyi kötelezettségvállalással nem járó segítséget – szükség esetén tulajdonosi hozzájárulásokat, előkészítő munkában való közreműködést – megad a nyertes pályázó részére.

Amennyiben azonban, mindezen az Önkormányzat által nyújtott segítség ellenére sem járulna hozzá a Műemlékvédelmi Hatóság a műemléki jelleg levételéhez – legalább a hátsó épületrészről – a nyertes pályázó elállhat az adásvételi szerződéstől az előleg és az ajánlati biztosíték elvesztése nélkül, tekintettel arra, hogy ez a hozzájárulás nélkülözhetetlen az ingatlanfejlesztési beruházás kivitelezéséhez.

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a Bródy Sándor u. 15. sz. alatti épület kiürítéséhez és az ingatlan pályázaton történő elidegenítéséhez.

II. A beterjesztés indoka

A pályázat kiírásával kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult a Vagyonrendelet 16. § aa) pontja alapján, mely szerint az Önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó – elidegeníthető – vagyon tekintetében értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntéssel az Önkormányzat segítséget nyújt – a kérelmező Pázmány Péter Katolikus Egyetem nyertes pályázata esetén – az egyik legelismertebb hazai felsőoktatási intézmény bővítéséhez, növelve ezzel a kerületünkben felsőfokú tanulmányokat végző diákok számát, ugyanakkor az épület elidegenítésével a Palotanegyedben található rendkívül rossz műszaki állapotú épület felújítási kötelezettségétől mentesül az Önkormányzat.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlan elidegenítése esetén lesz, amennyiben a pályázatra érkezik érvényes ajánlat, így az eljárás érvényesen és eredményesen zárul. A kiürítés költsége az előzetes számítások szerint megközelítőleg 200.000.000 Ft lesz, a 22 db lakás bérleti jogviszonyának 60 %-os értéken történő megváltása mellett, mivel a bérleti szerződések határozatlan idejűek, valamint az ingatlan a HVT III. területen található. Ennek fedezete a kiürítésre kötendő előszerződés alapján a nyertes pályázó által kifizetett előleg, melybe az ajánlati biztosíték összege beszámításra kerül.

IV. Jogszabályi környezet

A Vagyonrendelet 16. § aa) alpontja alapján, a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozatalánál.

A Vagyonrendelet 28. § (1) bekezdése alapján: „Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon önkormányzati hitelfelvétel és kötvény kibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat, vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el. Ez nem vonatkozik arra a vagyonra, amely a kizárólag a vele való rendelkezési jog gyakorlásának feltételhez kötésére tekintettel minősül törzsvagyonnak.”

A Vagyonrendelet 24. § (2) bekezdése értelmében az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyona az is, amely a vele való rendelkezésre vonatkozó jogszabály alapján minősül törzsvagyonnak. Jelen esetben a rendelkezési jogot a műemléki státusz korlátozza.

A kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXVI. törvény 86. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a Magyar Államot akkor illeti meg elővásárlási jog, ha ezt a védetté nyilvánító, illetve azt módosító rendelet kimondja.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján: a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a

tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A tulajdonosi jogok gyakorlója a 100 millió Ft egyedi forgalmi érték feletti vagyon esetén a Képviselő-testület.

A Versenyeztetési Szabályzat 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy több fordulás, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

A Versenyeztetési Szabályzat 11. pontja értelmében: A nyilvános versenyeztetési eljárás kiírását közzé kell tenni:

- a) a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,
- b) a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
- c) a Józsefváros című lapban,
- d) az Önkormányzat és a Bonyolító internetes honlapján,
- e) az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálokon,
- f) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon kell közzétenni.

A Versenyeztetési Szabályzat 12. pontja szerint a hirdetményeket legalább 15 napra ki kell függeszteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy a pályázattal kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest, VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. sz. alatti, 36623 hrsz.-ú ingatlan nyilvános, egyfordulós pályázaton történő értékesítéséhez.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. március 09.

- 2.) elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. szám alatti, 36623 hrsz.-ú lakóépület elidegenítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

a) a minimális vételár: 619.500.000 Ft,

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

c) az ingatlan kizárólag oktatási célra hasznosítható,

d) ajánlati biztosíték a minimális vételár 10%-a: 61.950.000 Ft

e) a nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó a vételár 33 %-át előlegként megfizeti, amelybe az ajánlati biztosíték összege beszámításra kerül, és az előleg így az ingatlan kiürítésének fedezetéül szolgál.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. március 09.

3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 40/2017. (II. 02.) számú határozatának (Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

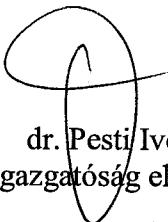
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. március 09.

4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és arra, hogy 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: 2017. június 20.

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

Budapest, 2017. március 8.


dr. Pesti Ivett
igazgatóság elnöke

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


dr. Mészár Erika
aljegyző 2017 MÁRC 08.

Melléklet: Értékbecslés
Pályázati dokumentáció



Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testület .../2017. (III. 09.) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, 36623 helyrajzi számú, természetben a Bródy Sándor u. 15. cím alatt található ingatlan elidegenítése céljából.


1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló, 40/2017 (II.02.) számú önkormányzati rendelet 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító 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 bonyolítója:	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:	619.500.000,- Ft
Az ajánlati biztosíték összege:	61.950.000,- 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:	2017. április 20. (csütörtök) 24 ⁰⁰ óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
A pályázatok leadásának határideje:	2017. április 21. (péntek) 10 ⁰⁰ óra

x 
7

A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Elidegenítési Irodáján

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

A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető: 2017. március 16. (csütörtök) és 2017. április 20. (csütörtök) 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: 2017. április 21. (péntek) 10⁰⁵ óra

A pályázatok bontásának helye: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Ór u. 8. I. em. tárgyaló. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelenhetnek.

A pályázat eredményét megállapító szervezet: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete

A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés: 2017. június 20.

A pályázati eljárás nyelve: magyar

3. A pályázattal érintett ingatlan:

Címe: Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15.

Helyrajzi száma: 36623

Megnevezése: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Földrészlet területe: 2085 m²

Felépítmények területe: Az ingatlanon egy, több lépcsőházból álló épület és több felépítmény található, az épület nettó szintterülete 2212 m² + 756 m² pince.

Közmű ellátottsága: összközműves

Terhei: Az ingatlan műemléki védelemmel rendelkezik; jelenleg az épületben bérlők találhatóak; az ELMŰ Hálózati Kft. javára 7 és 9 m² nagyságú területre vezetékjog van bejegyezve. Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes

Az ingatlanra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza. Az ingatlan övezeti besorolása: VK-VIII-2.

2
8

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.

Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre. Ez esetben eladó a pályázó által befizetett vételár előleg és az ajánlati biztosíték összegét a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszautalja a pályázat nyertesére. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget, kártérítést nem fizet.

Kiíró továbbá felhívja a figyelmet, hogy **az ingatlan kizárólag oktatási célra hasznosítható.**

4. A pályázat tartalma

Az elidegenítésre kerülő lakóépület a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, elidegenítésére a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet, valamint a Képviselő-testület 40/2017. (II. 02.) számú határozata (Versenyeztetési Szabályzat) vonatkozik.

A nyertes pályázó a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles előszerződést kötni, melynek feltétele, hogy a vételár 33%-át megfizesse eladó részére vételár előleg jogcímen. A vételárelőlegbe az ajánlati biztosíték összege beszámításra kerül. Az előszerződésben felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy az eladó által kiürített ingatlanra, a teljesítésről szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül adásvételi szerződést kötnék.

Az előszerződés aláírását követően eladó haladéktalanul megkezdzi az épület kiürítését, amelyre 18 hónapos határidőt vállal. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiürítése nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat, az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt bérleti díj bevétel 1/30-cad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet Vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzat érdekein kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik. A nyertes pályázó ilyen irányú kérése esetén az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben az épület kiürítésének ütemezése lehetővé teszi, az ingatlant több ütemben adja birtokba, a kiürítésre vállalt határidőn belül. majd a teljes kiürítést követően adásvételi szerződést köt.

A pályázat előkészítése során felmerült, hogy az ingatlan műemléki védettségű utcafronti része felújítással, az ingatlan hátsó része pedig bontás után új épület építésével lenne gazdaságosan hasznosítható. A korábban említett szakaszolt birtokbaadás feltétele lehet, hogy a telek megosztásra kerüljön a felújítandó és a bontandó épületrészek határán. Igény esetén a telek megosztásához és a bontandó épületrészek bontásának tervezéséhez, az ehhez szükséges építéstörténeti tudományos dokumentáció elkészíttetéséhez, valamint szükség esetén a telek övezeti besorolásának módosításához és a bontás bonyolításához az Önkormányzat tulajdonosként minden, pénzügyi kötelezettségvállalással nem járó segítséget – szükség esetén tulajdonosi hozzájárulásokat, előkészítő munkában való közreműködést – megad a nyertes pályázó részére.

Amennyiben azonban, mindezen az Önkormányzat által nyújtott segítség ellenére sem járulna hozzá a Műemlékvédelmi Hatóság a műemléki jelleg levételéhez – legalább a hátsó épületrészről – a nyertes pályázó elállhat az adás-vételi szerződéstől a foglaló és/vagy ajánlati biztosíték elvesztése nélkül, tekintettel arra, hogy ez a hozzájárulás nélkülözhetetlen az ingatlanfejlesztési beruházás kivitelezéséhez.

Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő a vételár

- egy összegben történő megfizetése esetén – a már megfizetett vételár előleg összegével csökkentett vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig köteles eladónak megfizetni,
- a vételár banki hitelből történő kiegyenlítése esetén pedig a – a már megfizetett vételár előleg összegével csökkentett - vételár 50%-át megfizetni. A fennmaradó 50% kiegyenlítésére banki hitel vehető igénybe, amely teljesítésére – a Budapest Fővárosi Önkormányzat, valamint a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 45 munkanap áll a nyertes ajánlattevő rendelkezésére. A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. Az ajánlati biztosíték összege ebben az esetben előlegnek minősül.

Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől, illetve a teljes vételár beérkezését követő 5 napon belül, attól függően, hogy melyik történik meg később.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díj,
- 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj,
- 6.600,- Ft/helyrajzi szám/ügylet földhivatali eljárási illeték (a földhivatali eljárási díjat egyszer kell megfizetni, az adásvételi szerződés benyújtásakor).

A Kiíró kiköti, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: 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 legfeljebb 30 nappal 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) az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, eredménytelenné nyilvánítása, vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén – ennek közlését követő 15 napon belül -, illetőleg ha a szerződéskötés a Bonyolító érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg, a pályázatok elbírálását követő 15 napon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített ajánlati biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsult 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 határidőben történő befizetése.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – azoknak az ajánlattevőknek, akik nem nyertek a pályázaton, 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 fogadja el.

A pályázaton természetes személy, vagy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján átlátható szervezet vehet részt.

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

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az az ajánlattevő vehet részt a pályázaton aki:


- a) az ajánlati biztosíték összeget határidőben megfizeti, és az a rendelkezésre álló határidőig 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, adóazonosító jelét/adószámát, cég esetében cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, elektronikus levelezési címét, ha ilyenrel 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 szerződés-kötési és egyéb feltételeket,
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 62. § és 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 bérleti díj 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

5
11


képviselőjére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cégeljárású nyilatkozatuknak megfelelően.

A Bonyolító ajánlott, tértivevényes levélben, határidő kifizetésével 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 Bonyolító 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 vételárát.

Amennyiben az ajánlattevő nem jelöli meg a vételár megfizetésének módját, Kiíró úgy veszi, hogy azt az adásvételi szerződés megkötéséig egy összegben fizeti meg.

8. Az ajánlat formai követelményei

Az ajánlattevőnek ajánlatát egy eredeti és egy másolati példányban kell elkészítenie, feltüntetve az adott példányon az „Eredeti ajánlat” és „Másolati ajánlat” megjelölést, melyeket külön - külön sértetlen, lezárt borítékban kell benyújtania. A példányok közötti eltérés esetén az **eredeti példány** érvényes.

Az ajánlat első oldala a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lap”, a második oldala a kitöltött „Ajánlati összesítő”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatok, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentum. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény közzétételét kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánszempénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

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

Az iratokat magyar nyelven, lezárt, sértetlen borítékokban, személyesen (nem postai úton) kell benyújtani. A borítékra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

„Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

A Bonyolító 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 perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 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 közjegyző által hitelesítve van;

6
12