

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

a Budapest, XXI. kerület, Szent István út és Toboz utca közti ingatlan (hrsz.: 205923/1) nyilvános pályázat útján történő értékesítésére, a királyerdei lakosság bevásárlási lehetőségeit nagyban javító kereskedelmi célú ingatlanfejlesztés megvalósítása érdekében

Készítette: **Süle László**
ügyvezető igazgató,
Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft.

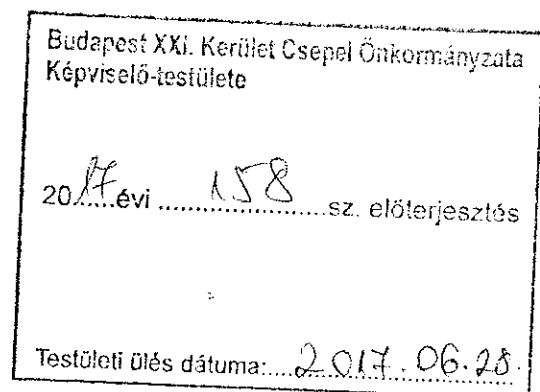
Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Előterjesztés egyeztetve: a melléklet szerint
dr. Vincze Anikó aljegyzővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Szeles Gábor
jegyző



Az előterjesztés leadva:
2017. június 26.

Testületi ülés időpontja:
2017. június 29.

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyon régóta megfogalmazott és széles körben támogatott igény, hogy a Csepel-Királyerdőben lakók számára elérhető legyen egy, a mindennapi bevásárlási igényeket magas színvonalon kielégítő, alapvetően élelmiszer kereskedelmi egység, szupermarket, valamint megvalósuljon a meglévő posta felújítása.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata elkötelezett a lakosság életkörülményeinek javítása érdekében, így ezeket az igényeket a rendelkezésére álló eszközök segítségével a lehető legjobb formában szeretné megvalósítani

Ennek megfelelően indult el az a munka, melynek célja, hogy a Budapest, XXI. kerület Szent István út és Toboz utca közötti területen (hrsz.: 205923/1) egy olyan kereskedelmi és szolgáltató egység jöjjön létre, mely kiszolgálja a környéken élők napi, alapvetően élelmiszer fogyasztási igényeit és egyben lehetővé teszi postai szolgáltatás nyújtását is.

A több, külön helyrajzi számú telekből álló terület telekalakítása Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 339/2016. (X.27.) Kt. határozata alapján folyamatban van, melyet követően egy 6.127 m²-es telek jön létre. A területen található egy önkormányzati tulajdonú épület, melyben a Magyar Posta Zrt. Csepel 3. számú postája működik.

Az Önkormányzat célja, hogy a telekalakítást követően a meglévő, postaként használt épület elbontásra kerüljön, helyette pedig egy korszerű kereskedelmi és szolgáltató funkcióval rendelkező, a lakosság igényeit messzemenőig kielégítő épület jöjjön létre, ahol az élelmiszer kiskereskedelmi és a postai szolgáltatás funkció is helyet kap.

Ennek megfelelően kíván Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata pályázatot kiírni a terület értékesítésére, melyet követően a nyertes ajánlattevő feladata lesz a fejlesztés megvalósítása az alábbiak vállalása mellett:

- a meglévő, postaként működő épület bontása;
- nagyméretű, széles kínálatot nyújtó, élelmiszert és egyéb napi fogyasztási cikkeket árusító kiskereskedelmi épület felépítése;
- az épületben postai szolgáltató egység kialakítása;
- parkolóhelyek létrehozása, melyeket a szomszédos Királyerdei Művelődési Ház vendégei is használhatnak;
- a Királyerdei Művelődési Ház gazdasági bejáratának megközelítését is biztosító szilárd aszfalt burkolatú út építése.

Az Önkormányzat vagyonának értékesítésére a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012. (V.03.) önkormányzati rendelet szerinti versenyeztetési eljárás keretében kerül sor.

Tekintettel arra, hogy az értékesítésre kerülő ingatlanon a vevők az Önkormányzat által meghatározott ingatlanfejlesztést és a fejlesztéssel létrejövő

egység rendeltetésszerű működtetését is vállalnia kell, kiemelten fontos, hogy a pályázók közül az összességében legalkalmasabb, minden vállalt feltétel teljesítésére képes induló kerüljön kiválasztásra. A **pályázatok** értékelése ennek megfelelően **összetett szempontrendszer szerint**, az **ajánlott vételár**, a **fejlesztési terv építészeti és forgalomtechnikai megoldásai**, illetve az alkalmassági követelményeken túl bemutatott **referenciák száma** alapján történne.

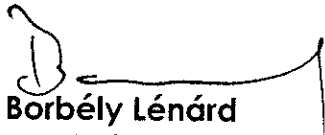
Amennyiben a nyertes ajánlattevő nem tudja beszerezni a szükséges építési engedélyeket, illetve nem valósítja meg a beruházást, úgy az Önkormányzatot visszavásárlási jog illetné meg.

Az Önkormányzat célja, hogy a kivitelezés alatt is elérhető legyen az eddigi postai szolgáltatás, ezért az új postahely kialakítása mellett, a meglévő posta ideiglenes helyen történő működésére vonatkozóan is folyamatban vannak a tárgyalások a Magyar Posta Zrt.-vel.

A telekalakítással párhuzamosan a Kerületi Szabályozási Terv módosítása is folyamatban van, hogy a tervezett beruházás minél magasabb színvonalon valósulhasson meg. Javasoljuk a fent leírt projekt megvalósításának, valamint az arra vonatkozó pályázat értékelési elveinek elfogadását, továbbá a Tisztelt Képviselő-testület felhatalmazását a pályázati eljárás lefolytatására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatot támogatni szíveskedjék.

Budapest, 2017. június „21.”.


Borbély Lénárd
polgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: Pályázati felhívás tervezete
2. számú melléklet: Független szakértői ingatlan értébecslés kivonata
3. számú melléklet: Egyeztető lap

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy versenyeztetési eljárás keretében értékesíti a Budapest, XXI. kerület Szent István út és Toboz utca közötti (hrsz.: 205923/1) ingatlant legalább a 153.000.000.- Ft+ ÁFA kikiáltási áron, és a terület értékesítésére vonatkozóan nyilvános pályázat kiírásáról dönt, melyhez elfogadja nyilvános versenyeztetési eljárás 1. számú melléklet szerinti pályázati felhívását és felhatalmazza Borbély Lénárd polgármestert a pályázat lefolytatására, az az alapján létrejövő adásvételi szerződés és az egyéb szükséges dokumentumok aláírására, valamint az ehhez kapcsolódóan felmerülő költségek (ideértve a Magyar Posta Zrt. átköltözésére tekintettel felmerülő költségeket is) fedezetének 2017. évi költségvetés általános tartaléka terhére történő biztosítására, továbbá felkéri a Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.-t, hogy vegyen részt a pályázati eljárás lefolytatásában.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítésért felelős: Süle László ügyvezető igazgató,
Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft.

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

1. A Kiíró neve, címe, telefon- és telefaxszáma

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

Címe: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

2. A Kiíró kapcsolattartója

Név: KözbeszGuru Kft.

Címe: 1054 Budapest, Aulich utca 7. 2. em. 4/a.

Telefon: +36-1-794-1734

Telefax: +36-1-700-2060

E-mail cím: ugyfelszolgalat@kozbeszguru.hu

3. Az eljárás típusa

Nyilvános pályázati eljárás.

Az eljárás megindítására vonatkozó döntés száma, a döntésre jogosult személy vagy szerv megjelölése: A nyilvános pályázati eljárás a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő Testületének..... számú határozata alapján kerül kiírásra.

A pályázati eljárás célja:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának tulajdonát képező vagyontárgy versenyeztetési eljárás során történő értékesítése.

4. Az eljárás tárgya

Budapest, XXI. kerület Szent István út és Toboz utca között elhelyezkedő 205923/1 helyrajzi számú kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan értékesítése nyilvános pályázati eljárás keretében. Az eljárás tárgyát képező telek jelenlegi területe 5343 nm, de értékesítésre az 1. számú mellékletet képező változási vázrajz szerinti a 205920/2 helyrajzi számú ingatlant is érintő telekhatárrendezéssel kialakított 6.127 nm terület kerül, amelynek megnevezése a földhivatali eljárás lezárultával kivett posta, udvar lesz.

• Az értékesítésre kerülő ingatlannal kapcsolatos információk:

Az értékesítésre kerülő ingatlan leírása:

- a telekhatárrendezéssel kialakuló ingatlan területe: 6127 m² (telekalakítás folyamatban);
- a Kiíró támogatja az értékesítendő telken és környezetében az elvárt kereskedelmi és infrastrukturális fejlesztést, ezért kiemelt beruházási területté minősítette a területet a 2016. decemberi képviselő testületi ülésén;
- a folyamatban lévő szabályozási tervmódosítás eredményeképpen az értékesítésre meghirdetett telekingatlan beépíthetőségének mértéke nem változik negatív irányban; azonban a kijelölt építési hely elhelyezése változhat. A változás lehetséges irányát jelzi a pályázati felhívás 2. számú melléklete (Királyerdő Intézményközpont Szabályozási Tervének módosítása). A Kiíró felhívja a figyelmét a pályázóknak, hogy ajánlatuk elkészítése során a kijelölt építési hely esetleges változását ne tekintsék ténynek csak egy lehetőségnek, mert a Kiíró a szabályozási terv

módosítása során az 2. számú mellékletben bemutatott változás hatályba léptetésére semmilyen garanciát nem vállal.

- az ingatlan per- és pénzügyi tehermentes;
- az ingatlant terhelő szolgalmi jogok: csatolt tulajdoni lapok szerint (3. számú melléklet)
- az egyesítendő telek egy részén jelenleg egy bérlő van birtokban, a Magyar Posta Zrt. A Magyar Posta Zrt. által bérelt épületet le kell bontani. A megépítésre kerülő új épületben a Magyar Posta Zrt. részére a nyertes Pályázónak biztosítania kell legalább egy körülbelül 100 m² nettó alapterületű helyiséget, amely alkalmas 3 felvevőhelyes posta egység kialakításához.
- A 205923/1 hrsz-ú telek meglévő közművesítettsége (a hrsz 205920/2 Posta, hrsz 205920/4 parkoló, hrsz 205923 lakóház, hrsz 205922 közterület, hrsz (205920/3 Mély utca telekingatlanok utód-telkeként):
- elektromos áram: 3*16 A + 1*25A
- földgáz: 4 m³/óra + 6m³/óra volt Posta ingatlan + 4m³/óra elbontott családi ház lakóépület
- víz, lekötött kapacitás: 7,3 m³/nap Posta ingatlan + 0,7 m³/nap elbontott családi ház lakóépület
- szennyvíz: ivóvízzel megegyező, 2 db d30, 1 db d16 csatornabekötéssel

Az alátámasztó/adatszolgáltatást a közműhelyszínrajzokat és közmű szerződéseket a részletes dokumentáció tartalmazza.

Az ingatlanra vonatkozó építési szabályozás:

- Jelenleg érvényben lévő, CSSZT-XXI-12 Királyerdő Intézményközpont Szabályozási Terv (tervlap és beépítési paraméterek) csatolva a pályázati felhíváshoz (4. számú melléklet). Ennek rövid kivonata:
 - a kialakított építési telek mérete: 6127 m²
 - övezeti besorolása: I-XXI-KV
 - beépíthetőség: 45%
 - a telken belül építési hely meghatározott – ld. CSSZT_XXI_12
 - szintterületi mutató: 1,5.m² / m²
 - építménymagasság min: 4,0 m
 - építménymagasság max.: 7,5 m
 - zöldterület min: 35 %, azaz 2.144 m² számított zöldterület
 - Alátámasztó/adatszolgáltatás melléklet: CSSZT_XXI_12_Királyerdő Intézményközpont szabályozási terve (4. számú melléklet)
- **Az ingatlan fejlesztésével kapcsolatos általános funkcionális elvárások, a hasznosítás módja:**

A Kiíró városfejlesztési célja (a pályázat célja), hogy az értékesítésre kínált ingatlanon egy olyan kereskedelmi és szolgáltató épület, és a hozzá tartozó kiszolgáló terület,

valamint gépjármű parkoló kerüljön kiépítésre, mely biztosítja a Csepel Királyerdő területén, illetve annak vonzáskörzetében élők napi ellátását.

- A fejlesztési területen egy nagyméretű, széles kínálatot nyújtó, élelmiszer és egyéb napi fogyasztási cikket árusító kiskereskedelmi épületet kell a nyertes Pályázónak megépítenie, amely hosszú távon, folyamatosan biztosítja a telek környékén lakók ellátását és egyben lehetővé teszi postai szolgáltatás nyújtását is.
- A nyertes Pályázó saját kockázatára köteles megszerezni az építési engedélyt és a Kiíró részére annak másolati példányát átadni, továbbá köteles az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény IV/A. fejezetét is figyelembe véve az 57/C. § szerinti, a kereskedelmi építmény megvalósítását lehetővé tevő szakhatósági állásfoglalást [közkeletű elnevezéssel „pláza stop alóli felmentés”] megszerezni. Amennyiben a nyertes Pályázó ezen kötelezettségét az adásvételi szerződés megkötésétől számított 275 napon belül nem teljesíti, úgy a Kiíró élhet visszavásárlási jogával.
- A nyertes Pályázó a kereskedelmi épületben köteles egy olyan üzletet kialakítani, amely alkalmas a helyszínen sült pékáru forgalmazására.
- A nyertes Pályázó köteles a beruházás során olyan gépjármű parkolót kialakítani, amelyben a parkolóhelyek száma nem lehet alacsonyabb a létrejövő kereskedelmi egységekhez az OTÉK-ban előírt számnál.
- A nyertes Pályázó köteles a gépjármű parkolót a közforgalom számára nyitottan tartani és üzemeltetni.
- A gépjármű parkolóban a nyertes Pályázó köteles térítésmentesen biztosítani a szomszédos 205920/7 Hrsz-ú ingatlanon lévő, önkormányzati üzemeltetésű kulturális központ (Királyerdei Művelődési Ház) vendégei számára a gépkocsi parkolást. Ennek módszere, amennyiben különösebb szabályzás nélkül le tudnak itt parkolni a Királyerdei Művelődési Ház vendégei, akkor nem kell külön részt elkülöníteni a vendégek számára. Amennyiben nem, akkor a nagyobb rendezvények előtt a Királyerdei Művelődési Ház vezetése részéről 3 munkanappal a rendezvény előtt leadásra kerül az áruház üzemeltetőjének a parkoló igény (igényelt parkolóhelyek száma és időtartama), amit az áruház üzemeltetőjének kötelessége biztosítani.
- A nyertes Pályázó köteles a kereskedelmi épület és a feltárási utak kialakításánál figyelembe venni, hogy az árubeszállítás és a hulladékszállítás csak a környező épületekben lakók szükségtelen zavarása nélkül történhet.
- A nyertes Pályázó vállalja, hogy az ingatlanon elhelyezkedő, a Magyar Posta Zrt. által jelen szerződés létrejöttének napján bérelt épületet lebontja az adásvételi szerződés megkötésétől számított 400 napon belül, a megépítésre kerülő új épületben pedig a Magyar Posta Zrt. részére biztosítja egy mintegy 100 m² nettó alapterületű (ettől legfeljebb +-10 százalékos eltérés megengedett a rendeltetési funkció sérülése nélkül) helyiség használatát, amely alkalmas 3 felvevőhelyes posta egység kialakításához. E postai egységet a Magyar Posta Zrt. üzemelteti az ingatlan tulajdonosa és a Magyar Posta Zrt. között kötendő bérleti szerződés szerint. A nyertes Pályázó elfogadja, hogy a postai egység bérleti díja legfeljebb 1500 Ft / m² / hó + ÁFA összeg lehet.
- A posta lehetőleg a fő kereskedelmi rendeltetésű területtel közös főbejáratú legyen (annak szélfogójából nyíljon). A posta helyiségcsoportot homlokzati

nyílászárókkal és bejárati ajtóval kell átadni, belső szerkezetkész állapotban. A postai egység a kereskedelmi épület közös gépészeti és elektromos rendszeréhez kapcsolódva kerüljön kialakításra, fogyasztási almérőkkel, melyek alapján az ingatlan tulajdonos és a posta közti elszámolás történik. A kiíró a postai egység kiépítésével kapcsolatban további elvárásokat a részletes dokumentációban határoz meg.

- - Az alaprajzi elrendezést a nyertes Pályázó (szükség esetén a Kiíró bevonásával) köteles egyeztetni a Magyar Postával, a tervezés megkezdését követő 30 napon belül. Amennyiben a beruházó a tervezői kérdésekre 30 napon belül nem kap kellő adatszolgáltatást, a postának tervezett egységet saját belátása szerint alakíthatja.
- - A beruházó köteles biztosítani a posta egységhez az OTÉK-ban előírt számú gépkocsi parkolóhelyeket a telken belül.
- A Magyar Posta Zrt. legkésőbb 2017. december 31-ig átadja az általa bérelt épületet (munkaterület) kivitelezésre. Amennyiben a megjelölt határidőig a Magyar Posta Zrt. nem adja át a munkaterületet, akkor a teljes kivitelezésre nyitva álló határidő annyi nappal hosszabbodik meg, ahány nappal a Magyar Posta Zrt késedelembe esett a munkaterület átadására vonatkozó határidőt illetően.
- A nyertes Pályázó köteles saját költségén a Kiíró tulajdonában lévő és maradó 205920/2. hrsz-ú közterületen egy szilárd aszfalt burkolatú, a vonatkozó szabványoknak megfelelő utat terveztetni és kivitelezni, melynek használatba vétele meg kell, hogy történjen legkésőbb a kereskedelmi épületek használatba vételéig. Ez az út hivatott biztosítani 205920/7 hrsz.-en ingatlanon lévő Királyerdei Művelődési Ház gazdasági bejáratát. Az így készülő beruházást a nyertes Pályázó köteles elvégezni és ingyenesen átadni a Kiíró tulajdonába. A Pályázó ezen kötelezettségének ismeretében teszi meg ajánlatát az ingatlan vételárára vonatkozóan.

5. Az ingatlan kikiáltási ára

Nettó 153.000.000 Ft+áfa, azaz százötvenhárommillió Forint + áfa

6. A szerződés meghatározása

Ingatlan adásvételi szerződés a „Budapest, XXI. kerület, Szent István út és Toboz utca között elhelyezkedő, a változási vázrajzon változás utáni állapotban 205923/1 Hrsz.-on jelölt ingatlan” vonatkozásában.

7. A pályázatok elbírálása

A pályázat elbírálása során a Kiíró megvizsgálja, hogy a pályázat megfelel-e a pályázati felhívásban, a részletes dokumentációban (továbbiakban dokumentációban), valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

A Kiíró köteles megállapítani, hogy a pályázat érvénytelen, ha a pályázat elbírálása során megállapításra kerülnek a pályázat érvénytelenítésére okot adó körülmények. Kivétel az előző mondatban foglalt rendelkezés alól, ha a pályázat eredménytelenné nyilvánítása felől dönt a Kiíró (akár a pályázatok elbírálása nélkül is).

Az érvényes pályázatot a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempont (értékelési részszerzőpontok) alapján kell értékelni.

8. A Pályázóval szemben támasztott műszaki-szakmai alkalmassági követelmények (részvételi feltételek)

M.1. Alkalmatlan a Pályázó, ha nem mutat be saját maga által, vagy a 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 23. pontja szerinti kapcsolt vállalkozása által az elmúlt 15 évben teljesített, legalább 2 db, egyenként legalább 1000 m² bruttó alapterületű szupermarket teljes körű fejlesztése tárgyú referenciát, amely tartalmazott útépitést és közműfejlesztést is. A bemutatott referenciáknak eltérő földrajzi területen, azaz eltérő helyrajzi számokon kellett megvalósulniuk. A Kiíró csak olyan referenciát fogad el, amely vonatkozásában a szupermarket legalább 5 éven keresztül működött.

A Kiíró az alkalmassági követelmény tekintetében „teljes körű fejlesztés” alatt a következőket érti:

A pályázó vagy a 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 23. pontja szerinti kapcsolt vállalkozása által saját beruházásban megvalósított fejlesztés, amely a saját könyveiben került aktiválásra és a saját nevére szerezte meg a használatba vételi engedélyt, vette használatba.

Az alkalmassági követelmények igazolási módjával kapcsolatos információk a dokumentáció I. fejezet 8. pontjában találhatók.

9. A pályázatok értékelési szempontja

Az összességében legelőnyösebb pályázat az alábbiak szerint:

Értékelési részszerpont	Súlyszám
1. Az ingatlan vételére ajánlott nettó, az általános forgalmi adót nem tartalmazó ár (magyar forint)	60
2. A benyújtott fejlesztési terv építészeti és forgalomtechnikai megoldásai	20
3. Az M.1. alkalmassági követelményeken túl bemutatott referenciák száma (db) a Dokumentációban részletezetteknek megfelelően	20

Az értékelési részszerpontokkal és értékelési módszerekkel kapcsolatos részletes információk a dokumentáció I. fejezet 7. pontjában találhatók.

10. A hiánypótlás lehetősége vagy annak kizárása

Kiíró a hiánypótlásra teljes körben lehetőséget biztosít.

11. A pályázati eljárás nyelve

A pályázati eljárás nyelve magyar, továbbá az eljárás során minden eljárási cselekmény és kommunikáció kizárólag magyar nyelven történik. A pályázat magyar nyelven kívül más nyelven nem nyújtható be.

12. A pályázatok benyújtásának határideje, a pályázatok benyújtásának címe, a pályázatok felbontásának helye, ideje, módja

Cím: KözbeszGuru Kft., 1054 Budapest, Aulich utca 7. 2. em. 4/a.

A pályázatok benyújtásának határideje, a pályázatok felbontásának időpontja: a pályázatnak a csepel.hu internetes honlapon történő megjelenését követő 21. nap, azaz 2017. év ... hónap ... napja 13 óra 00 perc

13. A pályázathoz csatolandó műszaki-szakmai tartalom

- A dokumentáció I. fejezet 8.7) pontjában meghatározott fejlesztési terv.

14. Formai követelmények a benyújtott pályázatokkal kapcsolatban

- A pályázatot zárt csomagolásban, egy eredeti papír alapú példányban és a papíralapú példánnyal mindenben megegyező egy darab elektronikus, szkennelt változatban (CD vagy DVD adathordozón, jelszó nélkül olvasható, de nem módosítható, *.pdf formátumban) kell benyújtani a KözbeszGuru Kft. jelen felhívás 2. pontjában megjelölt címére. A Kiíró a pályázatok elbírálása során minden esetben a papír alapon benyújtott pályázatot veszi figyelembe.;
- A borítékon/csomagoláson az alábbiakat kell feltüntetni:
 - *Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata*
 - *Pályázat „Budapest, XXI. kerület, Szent István út és Toboz utca között elhelyezkedő, 205923/1 Hrsz-ú ingatlan” vonatkozásában.*
 - *A Pályázó neve és székhelye*
 - *A pályázati határidő lejártáig nem bontható fel!*

15. A pályázatok elbírálási időpontja és a Pályázók értesítésének módja

A Kiíró a pályázatok a benyújtási határidőtől számított 60 napon belül bírálja el. Amennyiben ez a nap munkaszüneti napra esik, akkor ez a határidő a következő munkanapon jár le. A Pályázókat a Kiíró e-mail útján értesíti az eredményről. A Kiíró az eredményhirdetés során csak a nyertes Pályázó személyét közli, a többi Pályázó helyezése nem kerül megállapításra.

16. A pályázat érvényességének feltételei

A pályázat érvényességének feltétele, hogy a Pályázó a Kiíró Kapcsolattartójától megvásárolja a dokumentációt. A Pályázó pályázatának továbbá meg kell felelnie a pályázati felhívás és dokumentáció feltételeinek. Érvénytelen a pályázat, ha:

- a) azt a pályázati határidő lejártá után nyújtották be;
- b) a Pályázó nem felel meg az előírt alkalmassági követelményeknek;
- c) egyéb módon nem felel meg a pályázati felhívásban és a dokumentációban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek;
- d) azt az ajánlati kötöttség fennállása ellenére a Pályázó visszavonta;
- e) a Pályázó a pályázati biztosítékot határidőre nem vagy az előírt mértéknél kisebb összegben bocsátotta rendelkezésre;
- f) a Pályázó az általa megajánlott vételár rendelkezésre állását igazoló dokumentumot határidőre nem bocsátotta rendelkezésre.

17. Rész-pályázat, illetve többváltozatú (alternatív) pályázat

Kiíró az eljárás tárgyának egy részére való pályázást nem biztosítja, továbbá nem teszi lehetővé egy pályázaton belül több vételár megajánlását tartalmazó pályázat benyújtását.

18. Pályázati biztosíték

A pályázat benyújtása pályázati biztosíték nyújtásához kötött, mely a Pályázó ajánlati kötöttségének megtartását biztosítja. Ha a Pályázó a pályázatát az ajánlati kötöttség ideje alatt visszavonja vagy a szerződés megkötése a Pályázó érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, a pályázati biztosíték a Kiíróra illeti meg.

A pályázati biztosíték mértéke: 10.000.000,- Ft.

Kiíró előírja, hogy a Pályázónak a pályázati biztosítékot legkésőbb pályázata benyújtásával egyidejűleg kell rendelkezésre bocsátania. A biztosíték kizárólag az előírt pénzüsszegnek a Kiíró fizetési számlájára történő befizetésével teljesíthető, és az beszámításba kerül a nyertes Pályázó által megajánlott vételárba. A nyertes Pályázón kívüli Pályázók esetében a pályázat eredményhirdetését követő 20 napon belül kerül visszautalásra a pályázati biztosíték összege. A pénzüsszeget a Kiíró OTP Banknál vezetett 11784009-15521000 számú számlájára kell a Pályázónak a saját pénzforgalmi számlájáról átutalással teljesíteni. Az átutalás közleményében fel kell tüntetni: „Pályázati biztosíték – Csepeli ingatlanpályázat”. A pályázati biztosítéknak az ajánlati kötöttség lejáratáig kell rendelkezésre állnia.

19. A vételár rendelkezésre állásának igazolása

A Pályázónak igazolnia kell az általa megajánlott vételár rendelkezésre állását. Kiíró előírja, hogy a Pályázónak a vonatkozó igazolást legkésőbb pályázata benyújtásával egyidejűleg kell rendelkezésre bocsátania. Az igazolás történhet egyrészt a pályázati határidő lejártát legfeljebb 15 nappal megelőző keltezésű hivatalos bankszámla kivonattal, amely tartalmazza, hogy a Pályázó bankszámláján, vagy bankszámláin rendelkezésre áll a megajánlott vételárnak megfelelő összegű pénzügyi keret Forint vagy Euró pénznemben (az Euró átváltása forintra a pályázat benyújtási határidejében érvényes Magyar Nemzeti Bank deviza középárfolyamán történik). A vételár rendelkezésre állása igazolható továbbá az előző mondatban rögzítettekkel megegyező tartalmú, kötelező érvényű bankgaranciával, vagy kötelező érvényű banki hitelígervénnyel, ahol a bankgarancia vagy a hitelígervény szövegezéséből kiderül, hogy pályázatnyertesség esetén a pályázó feltétel nélkül és visszavonhatatlan módon felhasználhatja a bankgaranciában vagy a hitelígervényben szereplő összeget az ingatlan vételárának a megfizetésére az ajánlati kötöttség időtartama alatt.

20. Üzleti titok védelme

A Pályázó a pályázatában megtilthatja az üzleti titkot [Ptk. 2:47. §] tartalmazó iratok nyilvánosságra hozatalát. Ezeket az iratokat elkülönített módon kell a pályázatban elhelyezni. Az üzleti titkot tartalmazó iratokat úgy kell elkészíteni, hogy azok a Ptk. 2:47. §-ára figyelemmel kizárólag olyan információkat tartalmazzanak, amelyek nyilvánosságra hozatala az üzleti tevékenység végzése szempontjából aránytalan sérelmet okozna.

A Pályázó nem tilthatja meg nevének, címének (székhelyének, lakóhelyének), valamint olyan ténynek, információnak, megoldásnak vagy adatnak (a továbbiakban együtt: adat) a nyilvánosságra hozatalát, amely értékelési szempont alapján értékelésre kerül, de az ezek alapjául szolgáló részinformációk, alapadatok (pl. a dokumentáció I. fejezet 8.7) pontjában meghatározott fejlesztési terv tartalma) nyilvánosságra hozatalát megtilthatja.

Nem korlátozható vagy nem tiltható meg üzleti titokra hivatkozással olyan adat nyilvánosságra hozatala, amely a közérdekű adatok nyilvánosságára és a közérdekből nyilvános adatokra vonatkozó, külön törvényben meghatározott adatszolgáltatási és tájékoztatási kötelezettség alá esik.

Kiíró nem vállal felelősséget az üzleti titoknak tartott információk, iratok harmadik személyek általi megismeréséért, amennyiben a Pályázó az üzleti titkot tartalmazó iratokat a pályázatában nem elkülönített módon, vagy úgy helyezi el, hogy azok tartalmazzanak a fentiekben megjelölt információkat is.

21. Ajánlati kötöttség

A Pályázók ajánlati kötöttségének időtartama: 90 nap a pályázati határidő lejártától számítva. A Kiíró a saját ajánlati kötöttségét kifejezetten kizárja.

22. Főbb szerződéses feltételek

Az eljárásban szerződéstervezet nem kerül kiadásra, a főbb szerződéses feltételeket a Kiíró az alábbiakban ismerteti:

- A vételár megfizetésére az adásvételi szerződés megkötését követően 30 nap áll rendelkezésre a nyertes Pályázónak. A vételár megfizetését követően száll át a tulajdonjog a nyertes Pályázóra.
- Az ingatlant a nyertes Pályázó által megvalósítandó beruházás lezárásáig, azaz a használatbavételi engedély megszerzéséig elidegenítési- és terhelési tilalom terheli. Kiíró ésszerű okból a fejlesztés megvalósítása érdekében az elidegenítési, terhelési tilalom feloldásáról megállapodhat a nyertes Pályázóval.
- Amennyiben a nyertes Pályázó a vételár megfizetése tekintetében késedelembe esik, abban az esetben köteles a késedelem minden naptári napja után a jegybanki alapkamat kétszeresét kitevő késedelmi kamatot fizetni a Kiíró részére. A késedelem 15. napját követően a Kiíró jogosult a szerződéstől elállni. Ebben az esetben a Kiíró a pályázati eljárásban befizetett pályázati biztosíték összegét megtarthatja, a nyertes Pályázó köteles ezen felül a késedelmi kötbér összegét az elállási jognyilatkozat közlésétől számított 8 napon belül megfizetni a Kiíró részére, egyéb igényt azonban felek nem jogosultak érvényesíteni egymással szemben.
- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Kiíró a vételár teljes összege teljesítésének feltételével, legkésőbb a szerződés aláírásától számított 30 naptári napon belül ruházza át az ingatlan birtokát a nyertes Pályázóra, a nyertes Pályázó pedig ezen időponttól kezdődően szedi annak hasznait, viseli annak terheit, illetve a kárveszélyt. Ez alól kivételt képez a Magyar Posta Zrt. által ingyenesen használt postaépület, amelyet a Magyar Posta Zrt. jogosult a kiköltözés időpontjáig a Kiíróval kötött bérleti szerződés szerint használni.
- Kiíró a nyertes pályázó által megfizetett vételáron visszavásárlási jogot gyakorolhat a nyertes Pályázó felé intézett, egyoldalú, írásbeli jognyilatkozattal, a joggyakorlásra okot adó körülményről való tudomásszerzést követő 2 hónapon belül az alábbi feltételek vagylagos [azaz nem egyidejű vagy konjuktív] fennállása esetén:
 - a) nyertes Pályázó a pályázati eljárás során bemutatott fejlesztési tervnek megfelelő, a pályázati felhívásban vagy a pályázatban rögzített épületre nem szerez építési engedélyt, vagy épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény IV/A. fejezete szerinti felmentést az adásvételi szerződés megkötésétől számított 275 napon belül;
 - b) nyertes Pályázó a pályázati felhívásban és a pályázatban vállalt beruházás kivitelezését nem kezdi meg az adásvételi szerződés megkötésétől számított 365 napon belül;
 - c) nyertes Pályázó a korábbi postaépület és közműveinek, valamint egyéb burkolatoknak a teljes körű elbontását az adásvételi szerződés megkötésétől számított 400 napon belül nem végzi el;

Pályázó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz –, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni részaránya tekintetében a visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba Kiíró javára bejegyzésre kerüljön. A Kiíró visszavásárlási joga, amennyiben azt nem

gyakorolta, az adásvételi szerződés megkötését követő 650. napon automatikusan megszűnik. Pályázó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz –, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni részaránya tekintetében a visszavásárlási jog biztosítására az elidegenítési –és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásba Kiíró javára bejegyzésre kerüljön. Ezen jogok fennállása alatt az ingatlant eladni vagy megterhelni csak a Kiíró engedélyével lehetséges.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő az Ingatlan tulajdonjogát 3. személy részére bármely jogcímen átruházza [az elidegenítési –és terhelési tilalom időbeli hatálya alatt az Eladó hozzájárulásával], abban az esetben köteles az átruházás jogcímét igazoló okiratban gondoskodni arról, hogy a tulajdonjogot megszerző 3. fél az ingatlan adásvételi szerződésben, a Pályázati Kiírásban és a Dokumentációban rögzített feltételekkel vállalja a tulajdonjog átruházás időpontjában még fennálló, a Fejlesztés tárgyát képező vevői kötelezettségek teljesítését.

- A nyertes Pályázó tudomásul veszi, hogy az általa vállalt kötelezettségek teljesítésével kapcsolatosan a Kiírónak a beruházás megkezdését követően teljes körű ellenőrzési joga van.

23. Szerződéskötés

Eredményes eljárás esetén a szerződést a nyertes Pályázóval kell megkötni az eljárásban közölt végleges feltételek és a pályázat tartalmának megfelelően.

A szerződésnek tartalmaznia kell – az eljárás során alkalmazott értékelési szempontra tekintettel – a nyertes pályázat azon elemeit, amelyek értékelésre kerültek.

A nyertes Pályázónak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése szerint átlátható szervezetnek kell lennie. Ezt a feltételt nem teljesítő pályázónak érvénytelennek kell tekinteni a pályázatát.

24. Közös pályázat benyújtása

Több gazdasági szereplő közösen nem nyújthat be pályázatot.

25. Projektársaság

Kiíró nem teszi lehetővé gazdálkodó szervezet (projektársaság) létrehozását, csak a nyertes pályázat benyújtójával köt szerződést.

26. Kiegészítő tájékoztatás

Bármely gazdasági szereplő, aki az eljárásban pályázó lehet – a pályázat megfelelő elkészítése érdekében – a pályázati felhívásban és/vagy dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban írásban kiegészítő tájékoztatást kérhet a Kiírótól a KözbeszGuru Kft. jelen felhívás 2. pontban foglalt telefax vagy e-mail elérhetőségén.

A kiegészítő tájékoztatást a pályázati határidő lejártá előtti 3. munkanapig köteles a Kiíró megadni. Kiíró akkor köteles megadni a kiegészítő tájékoztatást, ha a kiegészítő tájékoztatás kérés legkésőbb a pályázati határidő lejártá előtti 5. munkanapon a KözbeszGuru Kft. jelen felhívás 2. pontban foglalt telefax vagy e-mail elérhetőségére beérkezik.

27. A képviseleti jogosultság igazolása:

A pályázathoz csatolni kell a pályázatban szereplő dokumentumokat aláíró gazdasági szereplő esetében:

- a) a képviselőre való jogosultság igazolásának érdekében olyan okiratot (pl. 30 napnál nem régebbi cégkivonat), amelyből egyértelműen megállapítható az aláíró személy jogosultsága;
- b) aláírási címpéldányt vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírás mintát, melyből egyértelműen megállapítható az aláíró személy aláírásának mintája.

Amennyiben a pályázatot nem az írásbeli képviselőre jogosult személy írja alá, akkor az adott személy(ek)nek a pályázat aláírására vonatkozó, a meghatalmazóaláírás mintáját is tartalmazó, a képviselőre jogosult általi, cégszerű aláírással ellátott meghatalmazását is szükséges csatolni.

28. Irányadó jog

A pályázati felhívásban és a dokumentációban nem szabályozott kérdések tekintetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Ptk. (2013. évi V. törvény), valamint a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 11/2012. (V.03.) önkormányzati rendelete előírásai irányadók.

29. A dokumentáció beszerzési helye és a beszerzés feltételei

A dokumentációt bármely érdekelt gazdasági szereplő igényelheti személyesen a KözbeszGuru Kft. jelen felhívás 2. pontban megjelölt címén, vagy írásban a KözbeszGuru Kft. jelen felhívás 2. pontban foglalt telefax vagy e-mail elérhetőségén. A dokumentációt – írásos igénylés esetén - a KözbeszGuru Kft. e-mail útján küldi meg az azt igénylő gazdasági szereplő részére. Személyes igénylés esetén a dokumentáció helyben átadásra kerül átadás-átvételi elismervénnyel együtt az azt igénylő gazdasági szereplő részére. A dokumentációt személyesen, munkanapon 9.00 órától 15.00 óráig (a pályázatok felbontásának napján 10 óráig) lehet átvenni.

A dokumentáció ellenértéke: 30.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó **38.100,- Ft**.

A dokumentáció ellenértékét – írásos igénylés esetén - a KözbeszGuru Kft. OTP Banknál vezetett 11707079-20001216 számú számlájára kell átutalni, a dokumentáció megküldését követő 5 naptári napon belül. Az átutalás közlemény rovatában fel kell tüntetni a „Dokumentáció - Csepeli ingatlanpályázat” kifejezést. A dokumentáció ellenértékét személyes igénylés esetén az átvételkor, készpénzben szükséges megfizetni a KözbeszGuru Kft. részére.

Amennyiben a dokumentáció a fenti módok valamelyikén nem kerül megvásárlásra, úgy az érintett Pályázó által benyújtott pályázatot a Kiíró érvénytelenné nyilváníthatja.

30. Egyéb információk

A pályázatokat munkanapon 9.00 órától 14.00 óráig, a pályázati határidő lejártának napján a pályázati határidő lejártáig lehet benyújtani.

A pályázathoz csatolni kell az alábbiakat:

1. A dokumentáció II. fejezetében rögzített iratok (a dokumentáció III. fejezete szerinti nyilatkozatmintáknak megfelelően)
2. A jelen pályázati felhívás 13. pontja szerinti műszaki-szakmai tartalmú dokumentum

A Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy eredménytelennek nyilvánítsa az eljárást anélkül, hogy ez által bármilyen kártérítési, illetve egyéb kötelezettség terhelne az érintett Pályázókkal kapcsolatban. A Kiíró a szerződéskötési kötelezettségét kifejezetten kizárja.

A pályázat elkészítésével és benyújtásával kapcsolatos költségek a Pályázókat terhelik.

A Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy visszautasítsa azokat a pályázatokat, amelyek eltérést tartalmaznak a Kiíró által megadott szerződéses feltételek és műszaki tartalomhoz képest.

A Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy ha a pályázatok elbírálása során bizonyos kérdések tisztázása szükséges, a Pályázótól írásban felvilágosítást és/vagy hiánypótlást kérjen. Az írásban megadott pontosítás nem eredményezheti az eredetileg benyújtott pályázat lényeges tartalmának megváltoztatását.

Mellékletek:

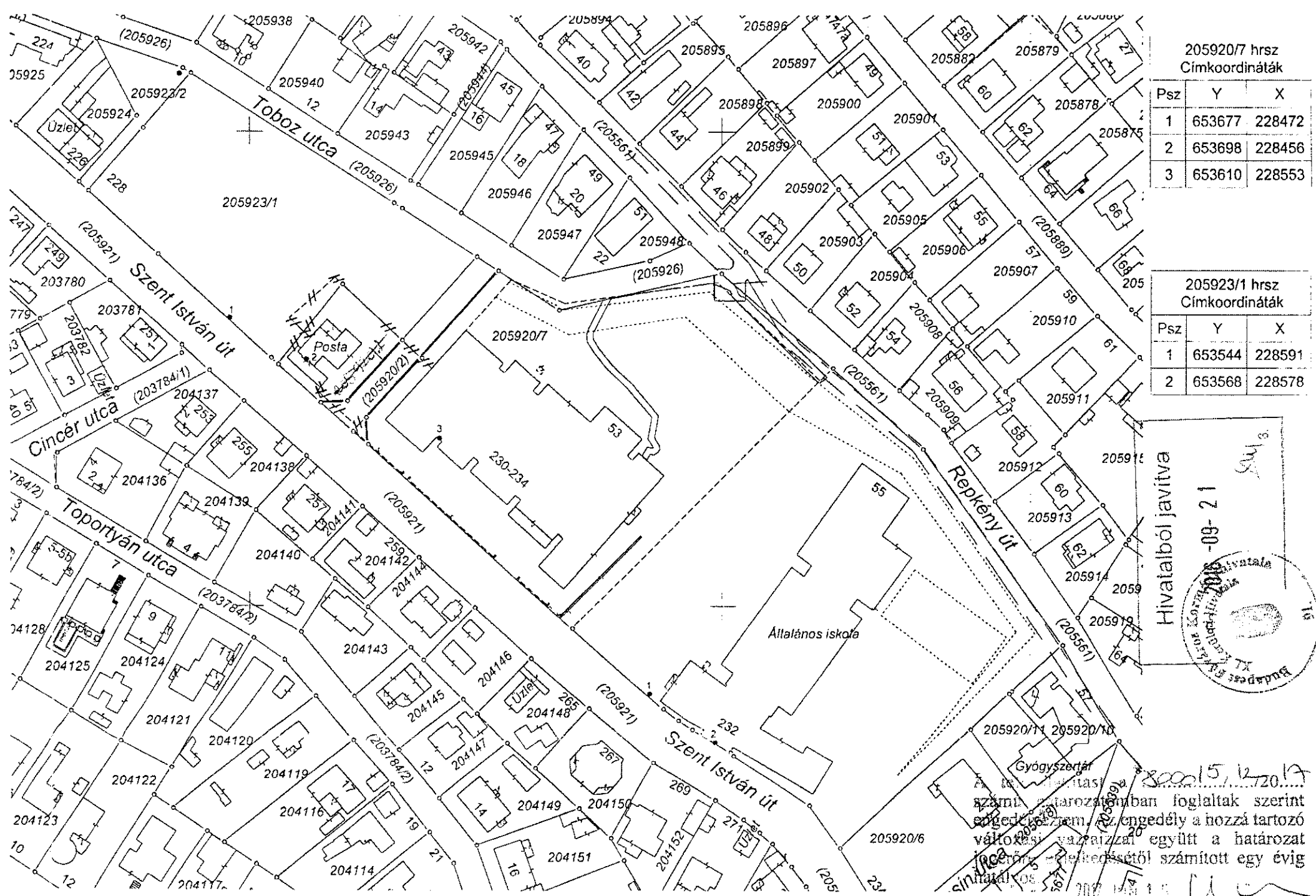
1. Változási vázrajz
2. Királyerdő Intézményközpont Szabályozási Tervének módosítása
3. Tulajdoni lapok 205923/1 Hrsz. és 205920/2 Hrsz.
4. Királyerdő Intézményközpont Szabályozási Terv

T- 88360

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 205920/2, 205920/7, 205923/1 helyrajzi számú földrészletek határ-rendezeréséről

Méretarány: 1:1500



205920/7 hrsz Címkoordináták			
Psz	Y	X	
1	653677	228472	
2	653698	228456	
3	653610	228553	

205923/1 hrsz Címkoordináták			
Psz	Y	X	
1	653544	228591	
2	653568	228578	

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Budapest	Megjegyzés		
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület			AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	művelési ág		ha. m²	ha. m²										
								jel	művelési ág		ha.m²				
1	2	3	4	5	6	7	8			9		10	11	12	13
205920/2	-	kivett, posta	-	0.1060	0.00	(205920/2)	-	kivett, közterület	-	0.0580	0.00	-			
205920/7	-	kivett, általános iskola	-	2.2065	0.00	205920/7	-	kivett, általános iskola	-	2.1761	0.00	Vezetékgig 59+478 m² jogosult : ELMŰ HÁLÓZATI Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) 87224/2/2011/11.05.03. VMB-196/2010 Vezetékgig 301 m² jogosult : ELMŰ HÁLÓZATI Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) 58514/1/2013/12.05.15 VMB-4/2012			
205923/1	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.5343	0.00	205923/1	-	Kivett, posta, udvar	-	0.6127	0.00				
		Összesen:		2.8468	0.00					2.8468	0.00				

A záradék az utasítások elvégzésétől
számított 1 évig hatályos

2017-08-15

Su

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2016. Szeptember 14.



1069632940002016

Ikt.szám: 4584/1

Mellékletek (db):

Aláírás:

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2017. Január 03.



1000242120002017

Ikt.szám: 809015/1

Mellékletek (db):

Aláírás:

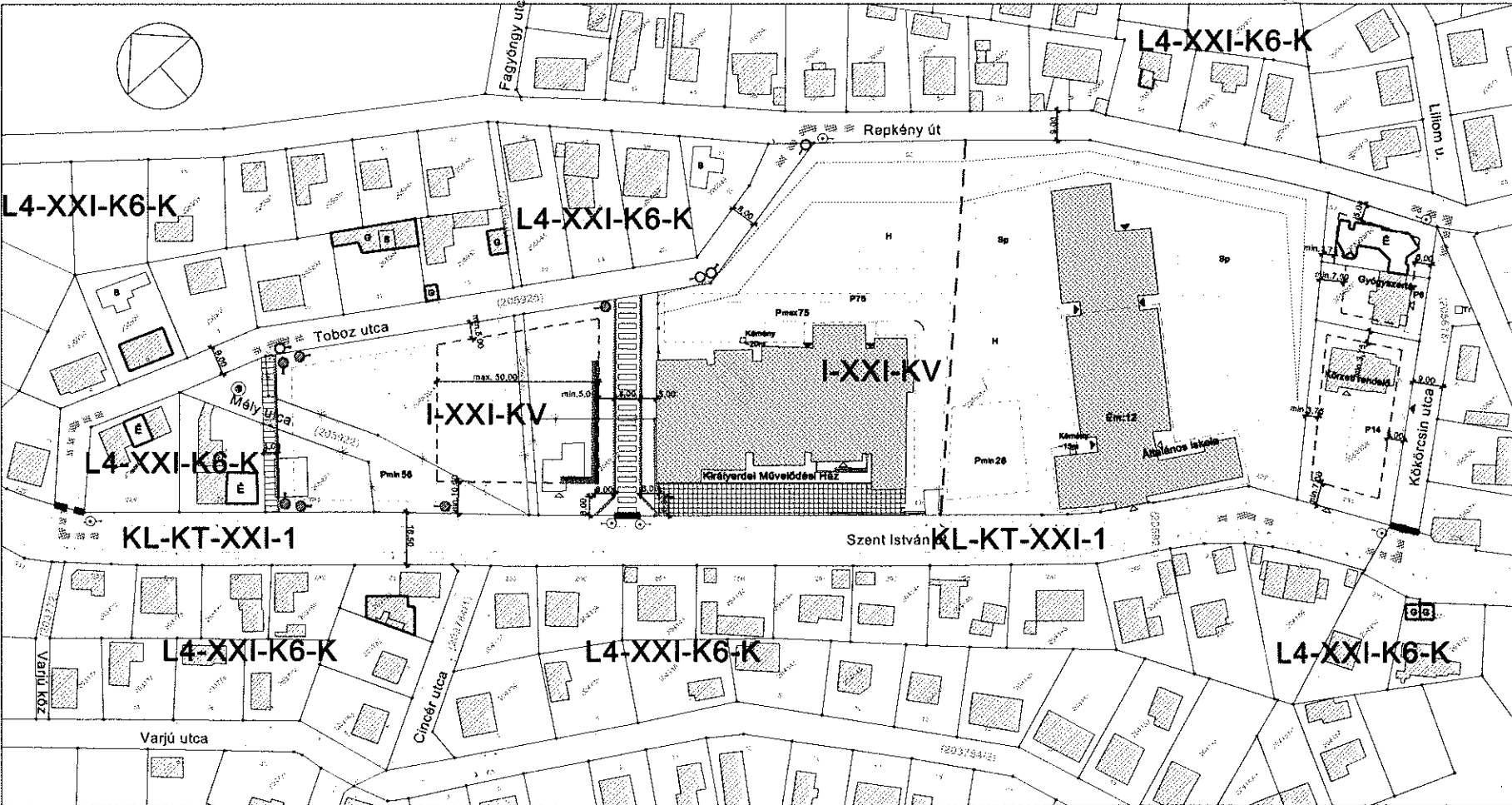
Készítette: Érd, 2016. szeptember 09.

készítő, minőséget tanúsító: (Kőszegi József)
földmérő ig. száma: 3660/2008
Ing.rend.min. száma: IRSZ: 1516/1997

A birtokhatár-rendezerés akaratunkkal
megfelelően történt

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a
keltetésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a
vázrajzot újra záradékosítani kell.

2016-09-21
nap
záradékoló:
Ing.rend.min.szám: 1248/15



JELMAGYARÁZAT:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK:

- Tervezett szabályozási vonal
- Övezeti határvonal
- Övezeti jel
- Építési hely
- Új telekhatár
- Kötelező építési vonal zártsonú beépítéssel
- Szabályozási szélesség
- Kiegészítésre szoruló, meglévő fasor
- Telepítendő fasor
- Az övezeten belüli megengedett elterjedő építménymagasság
- Telken belüli parkoló, férőhelyszámmal

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK:

- Meglévő telekhatár, házszám
- Meglévő épület
- Alaptérképen nem szereplő meglévő épület
- Alaptérképen nem szereplő meglévő garázsépület
- Alaptérképen szereplő, lebontott épület
- Építés alatt álló épület
- Útszegély
- Burkolat szegély

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK:

- Tervezési terület határa
- Gyalogút díszburkolattal
- Vegyes forgalmú út
- Megszűntető jel
- Telek közhasználatú zöldfelület céljára átadott része
- Bontandó épület
- Épület
- Megtartandó épület
- Gyalogos fókuszban terv. közpömv. alk. (Díszkút)
- Kereskedelmi létesítményei egy időben tervezendő térfal, kerítés
- Környezet- és településképvédelem érdekében javasolt fásítás
- Salakos sportpálya
- Homokos burkolatú játszótér

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLET			
KERÜLET	CÍMPEL ÖVEZET	BÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legnagyobb szőlőtelek arány	Szabványos mutatók (ép. m2 / hektár m2)	Jellemző parkány		Építmény
			Teljesítés	Százaléka	Szint mért	Szint mért			Legnagyobb	Legkisebb	Legnagyobb
I	XXI-KV	SZ	2000 vK	18	45	65	35	1,5	-	-	7,5 vK (12)
L4	XXI-K6	K	400 vK	11	30	45	50	0,7	-	-	K 7,5

K - kiskert beépítéshez használandó
SZ - szabványos álló beépítés
(12) - építménymagasság a tervon jelölt területen

Meglévő épület elő-, oldal-, illetve hátsókerbe nyúló részén - a CSSZT kerületi közpö - csak olyan építési munka végezhető, amely nem eredményez az érintett épületrész tömegének, szilárdságának növekedését.



200.....
dr POLINSZKY TIBOR főépítész

Megjegyzés: EGYÜTT KEZELENDŐ A TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT 6/2002 (III.28.) KT SZ. RENDELETTEL

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.
MÉRTEK A HELYSZÍNEK ELLENŐRIZENDŐK!

Bp. XXI. KER. CSEPEL ÖNKORMÁNYZAT 1211. Budapest, Római úti 116.				SZABÁLYOZÁS	
GYÖRE ÉPÍTÉSSZOLGÁLAT KFT. 1128. Budapest, Alberti u. 8.				KRÁLYERDŐ INTÉZMÉNYKÖZPONT	
VESTŐ TERVEZŐ GYÖRE SZOLG. TTT-01-000001	KÖLTSÉGSZÁM KZ00 JÁNOV K1-01-0118	ÁLLAMTULAJ. POCOK KATALIN TTT-01-000002	ÁLLAMTULAJ. HÁNYÓSI ZSOLNIE MK1-01-0118	CSSZT-XXI-12	
				M=1:1000	

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Községtestület XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budaközi út 59. 1519 Budapest, H-1415

Cím: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes körű adatok
Megrendelési szám: 8000004/296316/2017
2017.06.22

Szektor : 53

BUDAPEST XXI. KER.
Helyrajzi szám: 205923/1 Helyrajzi szám

"Cinképtés alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

Árverési adatok

Növekedési ág/követő megnevezés:

min. o

terület

ha m²

kat. t. jog.

h. áll.

adatok

kat. jog.

h. áll.

Füvetés beépítetlen terület:

0

5301

0

IRÉSZ

1. tulajdonosi hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53716/1/2016/36.02.11

jogcím: adóvető: 165240/1/2014/24.10.27

jogcím: telekalakítás: 141226/1/2014/14.06.19

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLETI CSÉPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI. KER. Szent Imre tér 10.

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53716/1/2016/36.02.11

- A 7-07704 számú változás vázrajz alapján kialakított 205922/1, a 205922/2 és a 205923

hársó ingatlanok egyesítése, majd megosztása 2016.06.22-án hozott határozat - a 205920/7 határozat

ingatlanból

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53716/1/2016/36.02.11

Építészeti határozat: kérelmező

terület: 141226/1/2014/14.06.19

141226/2/2013/13.09.23

jogcím:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLETI CSÉPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI. KER. Szent Imre tér 10.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 800015/1/2017/17.01.03

telekalakítási eljárás megkezdése

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

törzsi határozat: 46131/2/2017/17.02.01

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító elővel nem rendelkezik

A.) ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Megbízó: Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit kft.

Ingtalan címe: 1213 Bp. Szent István u. 228

Helyrajzi száma: 205923/1

Az értékelés célja: Aktuális piaci forgalmi érték megállapítása

Az értékelés módszerei : piaci összehasonlító

A megállapított érvényes piaci forgalmi érték(ÁFA nélkül):

152 400 000 Ft

azaz

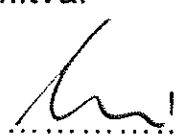
Egyszázötvenkétfmilliónégyszázezer Ft.

A helyszíni szemle időpontja: 2017 június 22.

Az értékelés fordulónapja : 2017 június 26.

A szakvélemény érvényessége: 180 napig érvényes a fordulónaptól számítva.

Az értékelő neve:

.....

VAGYON-ÉRTÉK Kft.
1118 Budapest, Higany u. 17. 1/4.
Adószám: 10578959-2-43
Bankszámlaszám:
11996231-06102179-10000001

Vagyon-Érték Kft.
ügyvezető igazgató
dr. techn. Németh László
1118. Bp. Higany utca 17
igazságügyi szakértő
010459

Nyilvántartási szám:

Az értékelő hiteles aláírása:

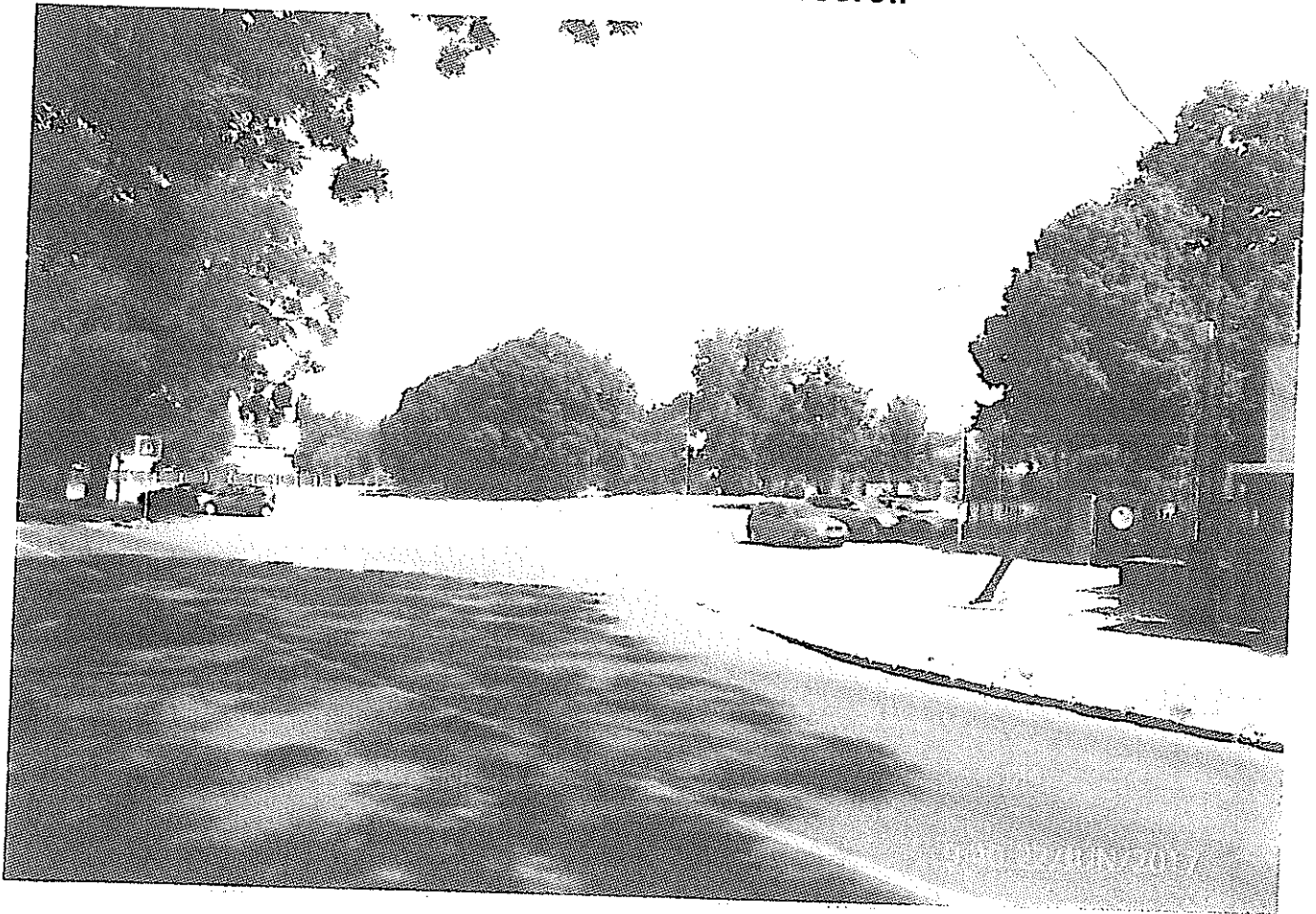
Megrendelő: Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit kft.
1211 Budapest, II. Rákóczi Ferenc út 88-92

Készítette: Vagyon-Érték kft.
Igazságügyi Szakértő Társaság
1118 Budapest Higany utca 17.

Adószám: 25118031-2-43

Adószám: 10578959-2-43

MAGÁNSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
a Bp. 1213 Szent István út 228. szám alatti (Hrsz:205923/1)
telekegyesítés után kialakuló fejlesztési terület aktuális piaci,
forgalmi értékének becsléséről.



A szakvélemény készült 4 példányban.

- 3 pld. Megrendelő
- 1 pld. Szakértő irattára.

Budapest, 2017 június 26.

A szakvéleményt készítette:

Ez a ¹..... számú példány.

VAGYON-ÉRTÉK Kft.
1118 Budapest, Higany u. 17. 1/4
Adószám: 10578959-2-43
Bankszámlaszám:
11996231-06102179-10000001

.....
Vagyon-Érték Kft.
Dr. Németh László
Ügyvezető igazgató
okl. építőmérnök, ig. ü. szakértő
Nyilv. tartási szám: 010459

KIRÁLYERDŐ INTÉZMÉNYKÖZPONT
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK:

- Tervezett szabályozási vonal
- Övezeti határvonal
- Építési hely
- Szabályozási szélesség
- Javasolt új telekhatár
- Kiegészítésre szoruló, meglévő fasor
- Telepítendő fasor
- Az övezeten belül megengedett
eltérő építménymagasság

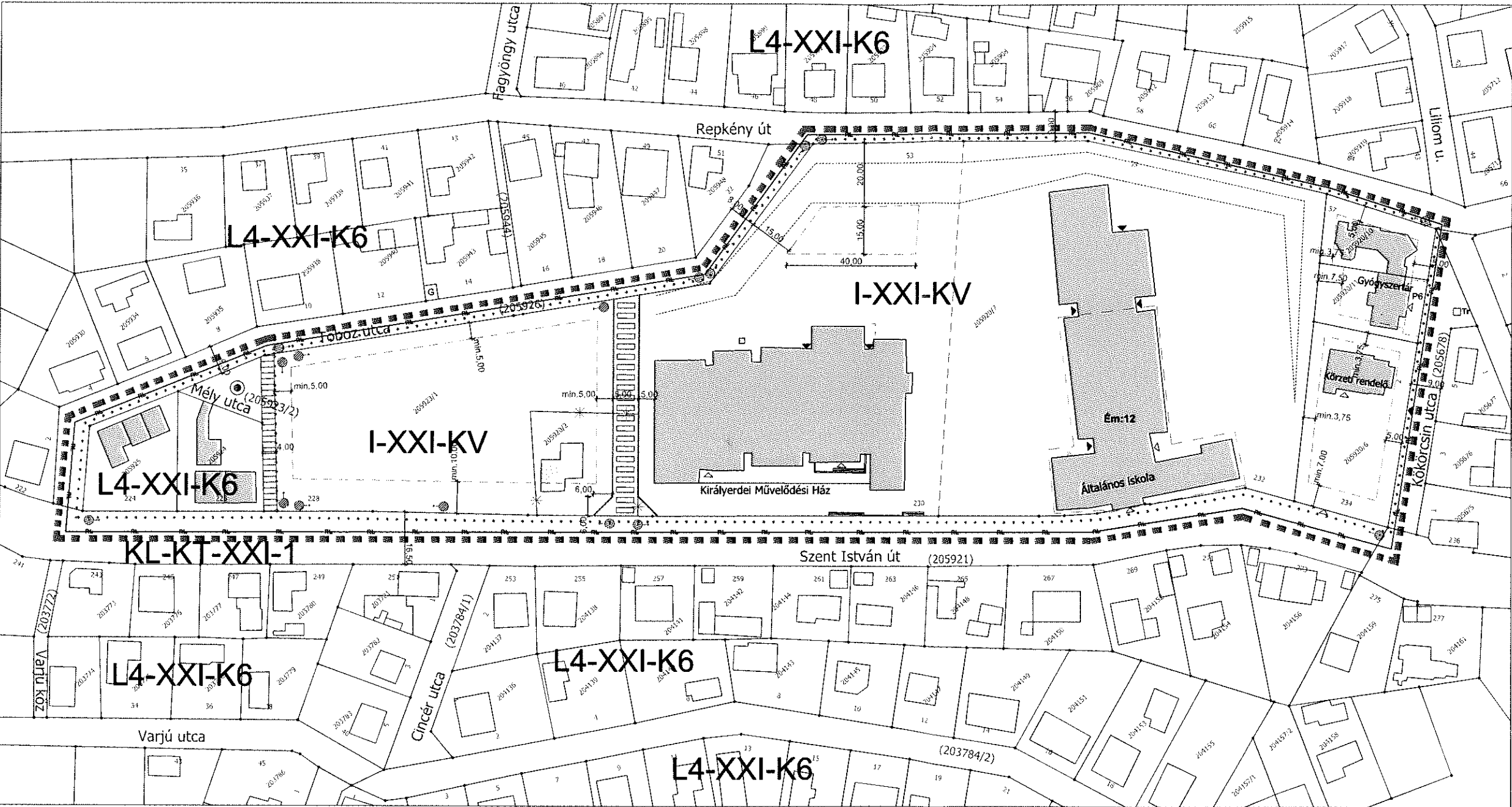
ép.öv. jele	beépítési mód	beépítési % max	szinterületi mutató max	zöldterületi % min	terepszint alatti beépítési % max
	építm.mag. min - max	telektület min			

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK:

- Meglévő telekhatár, házszám
- Meglévő épület
- Rézsű

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK:

- Tervezési terület határa
- Gyalogút diszburkolattal
- Vegyes forgalmú út
- Megszüntetési jel
- Bontandó épület
- Megtartandó épület
- Gyalogos fókuszban terv. képzőműv. alk. (Díszkút)
- Környezet- és településképvédelem
érdekeiben javasolt fásítás
- Telken belüli parkoló, férőhelyszámmal
- Régiészeti lelőhely



L4-XXI-K6	K	30	0,7	50	45
	K-7,5	400 vK			

I-XXI-KV	SZ	45	1,5	35	65
	4-7,5vK (12)*(8)**	2000vK			

* szabályozási terven jelölt területen megengedett legnagyobb építménymagasság
** a tetőfelület minimum 50%-ának zöld tetős kialakítása esetén

Megjegyzés: EGYÜTT KEZELENDŐ A TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT
6/2002 (III.26.) KT SZ. RENDELETTEL

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.
MÉRETEK A HELYSZÍNEK ELLENŐRİZENDŐK!

MEGEZŐ:	Bp. XXI. KER. CSEPEL ÖNKORMÁNYZAT 1211. Budapest, Szent Imre tér 10.	2017. május 8.
TERVEZŐ:	KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	M=1:1000
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:	KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/04	KÖZLEKEDÉS: RÖRER ADÁM K1 1-01-3157
KÖRNYEZET:	NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053	CSSZT-XXI-12

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/307454/2016

2016.06.29

Szektor : 15

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 205920/2 helyrajzi szám

1213 BUDAPEST XXI.KER. Szent István út 230.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1111 (m2) törölő határozat: 40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alapszám	ter. kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ha m2	k.fill.

- Kivett posta	0	1060	0.00	
----------------	---	------	------	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 1165/1971./04.23./

törölő határozat: 125327/1/2001/95.06.16

jogcím:

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 67162/1975./07.02./

törölő határozat: 125327/1/2001/95.06.16

jogcím:

jogállás: kezelő

név: BUDAPESTI POSTAIGAZGATÓSÁG

cím: 1360 BUDAPEST XIII. Váci utca 34.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 125327/1/2001/95.06.16

jogcím: apportálás 115745/1995.06.16.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR POSTA RT.

cím: 1122 BUDAPEST XII.KER. Krisztina körút 6-8

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3.12.11 A telekingatlan piaci , összehasonlító módszer segítségével történő értékelés. számítása:

CÍM	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
ALAPADATOK					
Telkek területe (m ²)	420	1 097	1 097	1 097	318
Ár (eFt)	12 000	42 500	40 000	36 900	10 900
Adatforrás	lásd melléklet	lásd melléklet	lásd melléklet	lásd melléklet	lásd melléklet
Kínálat / Tranzakció	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Eladás / Ajánlat időpontja	2017	2017	2017	2017	2017
Fajlagos ár(Ft/nm)	28 571	38 742	36 463	33 677	34 277
Kínálati ár miatti korrekció	- 10 %	- 10 %	- 10 %	- 10 %	- 10 %
Korrigált fajlagos alapár – hirdetés miatti-Ft/ m ²	25 714	34 868	32 817	30 273	30 849
Korrekciók végzése:					
Telek helye szerint: %	+5	0	0	0	0
Telek mérete szerint: %	-20	-15	-15	-15	-20
Összes korrekció (%)	-15	-15	-15	-15	-20
Fajlagos alapár alapján tett megállapítás	Figyelembe vehető	Nem vehető figyelembe	Figyelembe vehető	Nem vehető figyelembe	Figyelembe vehető
Végső korrigált fajlagos érték (Ft/nm)	21 857	29 638 nem	27 894	28 625 nem	24 679

CÍM	Összehasonlító 6.	Összehasonlító 7.	Összehasonlító 8.	Összehasonlító 9.	Összehasonlító 10.
ALAPADATOK					
Telkek területe (m ²)	890	710	318	540	1 097
Ár (Ft)	26 900	25 000	10 900	20 000	40 000
Adatforrás	lásd melléklet	lásd melléklet	lásd melléklet	lásd melléklet	lásd melléklet
Kínálat / Tranzakció	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Eladás / Ajánlat időpontja	2017	2017	2017	2017	2017
Fajlagos ár(Ft/nm)	30 225	35 211	34 277	37 037	36 463
Kínálati ár miatti korrekció	- 10 %	- 10 %	- 10 %	- 10 %	- 10 %
Korrigált fajlagos alapár – Ft/ m ²	27 202	31 690	30 849	33 333	32 817
Fajlagos alapár alapján tett megállapítás	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Nem vehető figyelembe	Figyelembe vehető
Korrekciók végzése:					
Telek helye szerint: %	0	0	0	+5	0
Telek mérete szerint: %	-20	-20	-20	-20	-15
Összes korr. tényező	-20	- 20	-20	-15	-15
Végső korrigált fajlagos érték (Ft/nm)	21 762	25 352	24 679	28 333 nem	27 895

Megjegyzés:

1. A hirdetés miatt, a várható alkuk átlagaként - 10%-al csökkentetem a fajlagos értékeket.

2. A telkek földrajzi helye szempontjából a Csepel –királyerdő telkeket 0 %-al korrigáltam. A Többi csepeli telekingatlannál a korrekciós tényező +5%.

3. Telkek méret-különbségeik miatt az alábbi korrekciókat alkalmaztam:

0%	4 000 nm	---	6 127 nm	---	8 000 nm	+10%
	4 000 nm	---	2 000 nm			-10%
	2 000 nm	---	1 000 nm			-15%
	1 000 nm alatt					-20%

4. Az összes számításba vett adat közül a végső, korrigált fajlagos érték számításnál csak a 21 000 – 27 895 Ft/nm közötti korrigált fajlagos értékeket vettem figyelembe!

Tehát:

Táblázat szerinti végső korrigált fajlagos érték (Ft/nm)	174 118 / 7= 24 874 Ft/m ²
Telekterület x végső korrigált fajlagos érték	6 127 nm x 24 874 Ft/nm=152 402 998 Ft
kerekítve	152 400 000 Ft

A telekegyesítés után létrejövő telekingatlan becsült értéke piaci, összehasonlító módszer szerinti értékelés alapján: 152 400 000. Ft.

azaz

Egyszázötvenkétfmillió-négyszázezer FT.

3.12.2 A telekegyesítés után teendő intézkedések, melyek a pályázati felhívásban nyertes számára elvégzendő feladatokat ill. kötelezettségeket jelentenek.

A Pályázati felhívásban a leendő vevő feladataként szerepel, hogy

- a meglévő postafelületet a saját költségén le kell bontania
- az alaprajzon szereplő szilárd burkolatú út kötelező megépítése (közterületi beruházás)
- a postahivatal áthelyezése a beépítési kötelezettséggel rendelkező vevő felépítményébe szerkezetkész szintre(. A további munkák a POSTA beruházásában valósulnak meg a tervek szerint)

3.12.21 Postaépület lebontásának becsült költsége:

A POSTA épület 130 nm alapterületű, 4 m. átlag bontandó magassággal számítva

$130 \text{ nm} \times 4 \text{ m} = 520 \text{ légméter}$ a bontandó mennyiség.

A következő lapon az ÉKS alapján , gépi bontással számítva, teljes-körű munkavégzéssel, a lerakóhelyig szállítva, lerakóhelyi díjjal számolva 1 500 Ft/légméter fajlagos áron számolva:

$$520 \text{ légméter} \times 1\,500 \text{ Ft/légméter} = 7\,800\,000 \text{ Ft.}$$

Tehát a bontási költség: 7 800 000 Ft.

3.12.22. Útépítés becsült költsége:

A vevő kötelezettsége, hogy a mintegy 68m hosszban lévő, kétsávos 7,0 m széles szilárdburkolatú közterületi utat megépítsen a telekingatlanának megközelítésére. Ennek költsége:

$$68 \text{ m} \times 7 \text{ m} \times 20\,000 \text{ Ft/nm} = 9\,520\,000 \text{ Ft.}$$

Tehát az út megépítési költsége: 9 520 000 Ft.

3.12.23 Postahivatal áthelyezési költsége:

A tervezett építkezés földszintes lesz, ezért 150 000 Ft/nm fajlagos költséggel számolok, a szerkezetkész állapot megépítésénél! Lásd . a rákövetkező lapon az ÉKS fajlagos adatait.

Tehát a 100 nm szerkezetkész posta megépítésének költsége:

$$100 \text{ nm} \times 150\,000 \text{ Ft/nm} = 15\,000\,000 \text{ Ft.}$$

Tehát a postaépület építési költsége 15 000 000Ft.

3.13. HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELES

A hozamalapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznaiból és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

Jelen esetben ezt a módszert a pályázati felhívásban foglaltak ill. az értékelendő ingatlan jellege miatt nem alkalmaztam!

Javaslat

a Budapest, XXI. kerület, Szent István út és Toboz utca közti ingatlan (hrsz.: 205923/1) nyilvános pályázat útján történő értékesítésére, a királyerdei lakosság bevásárlási lehetőségeit nagyban javító kereskedelmi célú ingatlanfejlesztés megvalósítása érdekében

EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Vincze Anikó
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2017.


dr. Vincze Anikó
aljegyző