

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanának értékesítésére

1. A pályázat kiírója:

A pályázat kiírója Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.).

2. A pályázat célja, pályázati forma:

- 2.1. A pályázat célja: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan tulajdonjogának értékesítése.
- 2.2. A pályázat jellege: nyilvános.
- 2.3. A pályázaton részt vehet bármely belföldi vagy külföldi természetes személy és olyan jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdálkodó szervezet, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül és e jogszabályhely ba) alpontja szerinti tényleges tulajdonosáról nyilatkozatot tesz – beleértve azt az esetet is, amikor a pályázónak minősülő személyek együttes pályázati ajánlattétel céljából konzorciumot hoznak létre.
- 2.4. A pályázat nyelve: magyar

3. A pályázat tárgyát képező ingatlan alapvető adatai:

Az Ingatlan megnevezése: kivett intézményi épület, udvar

*Az Ingatlan címe: **Budapest XI. kerület, Ulászló utca 58.***

*Az Ingatlan helyrajzi száma: **4497/20***

*Az Ingatlan területe: **3202 m²***

Az ingatlan jellemzői:

- KÉSZ száma: 30/2020.(IX.25.)XI.ÖK.
- Övezet: Ln-2-XI-I-01., azaz „Nagyvárosias jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóövezet”

Az ingatlan szabályozását a megjelölt számú rendelettel jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzat tartalmazza.

Ajánlati biztosíték (bánatpénz): 100.000.000,- Ft

Ingatlan megtekintésének időpontja: 2021. hó nap órától óráig

Az ingatlan terhei: elidegenítési tilalom Magyar Állam javára 15 év

Egyéb: az ingatlan építési engedéllyel rendelkezik BP-01/007/01451-15/2017., amely a veszélyhelyzeti jogszabály értelmében 2021. november 21. napjáig hatályos.

Az ingatlan az Ulászló – Zsombolyai – Kökőrcsin utca által határolt sarokingatlan, melyen a egy egyszintes mélygarázs felett két épületben kerülnek kialakításra a lakó és egészségügyi funkciók. A terepszint felett mindkét épület földszint + 5 emeletes kialakítású.

Pinceszint: A pincszinti egyszintes mélygarázsban a két épülethez tartozóan 18 és 38 állásos, összesen 56 db parkolóhely, nettó 1500,9 m²-en kerül kialakításra, emellett a lakásokhoz tartozó 42 db tároló és gépház kap helyet, összesen nettó 1759,8 m² alapterületen.

Földszint: Az „A” épület földszinti részén kerül elhelyezésre az egészségügyi funkció, a tervek szerint gyermekorvosi és védőnői rendelés számára kialakítottan összesen nettó 347 m²-en. A „B” épület földszinti területén nettó 208,2 m²-en egyéb bérleményi egységek lettek betervezve, amelyekbe beletartozik a nettó 47,5 m²-es különálló építmény, mely a közhasználatra átadott térben található.

Emeleti szintek: A lakó funkció mindkét épületben az 1-5 szinten találhatóak, ahol 50-100 m²-es alapterületű, erkéllyel, loggiával rendelkező, nappali + 1 szobás – nappali + 3 szobás lakások kerülnek kialakításra.

Az „A” épületben 23 db, a „B” épületben 19 db, összesen 42 db lakás került kialakításra, a lakások összesen 3069,6 m² szintterületen, hozzájuk összesen 374,5 m² terasz-loggia került kialakításra. A közös funkciójú helyiségek (közlekedő, lépcsőház, egyéb) területek a teljes ingatlanon nettó 552 m².

A teljes beépítés során az összes beépített alapterület, a pinceszint és a két épületet figyelembe véve nettó 6231,7 m², mely bruttó 7249,2 m².

A tervek és a szabályozás alapján az ingatlan Zsombolyai és Kökőrcsin utcai sarkánál közhasználatra átadott teresedés alakul ki vízmedencével összesen 415 m²-es területen. A lakófunkcióhoz egy elzárt aktív zöldfelület/udvar került kialakításra összesen 790,11 m²-en.

A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdés alapján az ingatlanra a Magyar Államot minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog illeti meg, továbbá az 1991. évi XXXIII. tv. 39.§ (2) bekezdés alapján a Fővárosi Önkormányzat is elővásárlási joggal rendelkezik. A megkötendő adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az elővásárlásra jogosultaknak az elővásárlási jogról történő lemondása vagy a megadott határidő eredménytelenül telik el, valamint a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt, mint a Magyar Állam nevében eljáró szervezet hozzájáruló nyilatkozata az ingatlanon fennálló elidegenítési tilalom törléséről.

4. A pályázat kötelező elemei:

Az Ajánlattevőnek a pályázat során teljeskörű ajánlatot kell tennie, mely kitér az alábbiakra:

- 4.1. A pályázatnak tartalmaznia kell az Ajánlattevő nevét, székhelyét, telefonszámát, e-mail címét, adószámát, pénzforgalmi jelzőszámát, a kapcsolattartó nevét, telefonszámát, a megajánlott bruttó (nettó vételár + általános forgalmi adó bontásban), illetve az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j)-k) pontja szerinti ingatlan értékesítés esetén a nettó vételárat és a megajánlott vételár rendelkezésre állásával kapcsolatos banki igazolást.
- 4.2. Ajánlati biztosíték (bánapénz) előzetes megfizetésének igazolását a pályázathoz mellékelni kell.
A bánapénz átutalása és az Önkormányzat számláján történő jóváírása, a pályázat benyújtására nyitva álló határidő lejáratí idejéig esedékes.
A befizetés postai úton nem teljesíthető!
- 4.3. A pályázatnak tartalmaznia kell – a jelen pályázati kiírás mellékletét képező – az Ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására és az általa vállalt kötelezettségekre vonatkozóan, ami kiterjed különösen:

4.3.1 a vételár megajánlása:

- Telekre vonatkozó megajánlott vételár
Ajánlattevőnek ajánlatot kell adnia arra vonatkozóan, hogy milyen áron kívánja megvásárolni a pályázat tárgyát képező ingatlan. Ajánlatkérő a telekingatlan lehetséges vételára tekintetében minimum vételárat nem határoz meg. Ajánlattevő köteles magyar forintban meghatározni azon nettó és bruttó vételárat, amelyet az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségéért ajánl.
- Orvosi rendelő megajánlott vételára
Ajánlattevőnek vállalnia kell, hogy az ingatlanon létrehozni tervezett épület földszintjén, a rendelkezésre álló tervek szerint, összesen nettó 347 m² területen gyermekorvosi és védőnői rendelés számára alkalmas egészségügyi funkciót alakít ki első osztályú minőségben, a pinceszinti mélygarázsban kialakítandó hozzá tartozó 13 db parkolóval, amelyet a beruházás befejezését követően értékesít az Önkormányzat részére. Ajánlattevőnek továbbá ajánlatot kell adnia arra vonatkozóan, hogy a kialakításra kerülő orvosi rendelőt – önálló albetétként – milyen áron kívánja értékesíteni az Önkormányzat részére. Ajánlattevő köteles magyar forintban meghatározni azon nettó és bruttó vételárat, amelyért az orvosi

rendelőt, mint önálló albetétet értékesíteni kívánja az Önkormányzat részére.

- Közhasználatú terület kialakítása és fenntartása

Ajánlattevőnek vállalnia kell, hogy az ingatlanon – az Ulászló, Zsombolyai, Kökörcsin utcák sarkán elhelyezkedő – összesen 830,5776 m² területen, a rendelkezésre álló tervek alapján az épületek megközelítését is biztosító, közhasználatra átadott teret alakít ki. A nyertes Ajánlattevőnek, mint beruházónak vállalnia kell, hogy a létrejövő lakóingatlanokat azzal a megkötéssel értékesíti, hogy a kialakításra kerülő közhasználatú terület fenntartását a létrejövő társasházi tulajdonközösség fogja végezni.

4.3.2 annak vállalására, hogy nyertes pályázat esetén az adásvételi szerződést az Önkormányzat által kijelölt ügyvéd által elkészített, szerkesztett és ellenjegyzett szerződés szerint köti meg, továbbá, hogy az Önkormányzat által kijelölt ügyvéd által szerkesztett szerződés szerződéskötési díjának rá eső részét (1,5 % + Áfa) megfizeti;

4.3.3 arra vonatkozóan, hogy nem áll csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt.

4.3.4 annak vállalása, hogy Ajánlattevő eljár a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nél, hogy a Magyar Állam nevében eljárva megadja az elidegenítési tilalom alóli felmentést, amíg a beruházás megvalósulása után a gyermekorvosi és védőnői rendelő, és az ahhoz kapcsolódó garázsok albetétesítése után a Magyar Állam a 15 éves elidegenítési tilalmát ezen helyiségekre bejegyezheti.

4.4. Ha az Ajánlattevő gazdasági társaság, a pályázathoz mellékelnie kell 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és a cég képviseletére jogosult aláírási címpéldányát.

4.5. Természetes személy esetén a természetes személy személyi adatait tartalmazó személyi okmányainak másolatát (Személyi igazolvány, lakcím kártya, adó azonosító kártya).

4.6. A pályázathoz mellékelni kell a NAV köztartozás mentességet igazoló dokumentumát.

4.7. A konzorciumban pályázóknak ajánlatukhoz a fentiekén túl csatolni kell a közöttük létrejött megállapodást, melynek ki kell térnie arra, hogy a tagok felelőssége egyetemleges, meg kell jelölniük továbbá meghatalmazással eljáró képviselőjük nevét. Konzorcium tagjainak külön-külön is meg kell felelniük az Ajánlattevővel kapcsolatban támasztott követelményeknek.

- 4.8. Külföldi Ajánlattevőnek hiteles magyar fordításban is be kell nyújtania a szükséges dokumentumait. Külföldi Ajánlattevő köteles belföldi székhellyel (lakóhellyel) rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezni.
- 4.9. Ha az Ajánlattevő meghatalmazott útján kíván eljárni, a meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva kell benyújtani.

5. Az ajánlati biztosíték (bánatpénz):

- 5.1. Kiíró a pályázaton való részvételt ajánlati biztosíték (bánatpénz) megfizetéséhez köti, melynek összege: 100.000.000,- Ft.
- 5.2. Ajánlattevő az ajánlati biztosítékot (bánatpénzt) Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata OTP Bank NyRt. 11784009-15511001 számú számlájára történő átutalással teljesítheti a pályázat benyújtására nyitva álló határidőig, a közlemény rovatban be kell írni **„ajánlati biztosíték a 4497/20 hrsz-ú ingatlan pályázatához”**
Az átutalás teljesítését igazoló bankkivonatot a pályázathoz csatolni kell.
- 5.3. Amennyiben az Ajánlattevő ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, vagy ha a Szerződés megkötése a nyertes Ajánlattevőnek felróható, vagy érdekkörében felmerülő más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot (bánatpénzt) elveszti.
- 5.4. Az ajánlati biztosíték (bánatpénz) után Kiíró költséget nem számít fel, kamatot nem fizet, kivéve, ha az ajánlati biztosíték (bánatpénz) visszafizetésére nyitva álló 15 munkanapos határidőt elmulasztja.
- 5.5. Az ajánlati biztosíték (bánatpénz) a nyertes Ajánlattevő esetében a vételárba beszámításra kerül, és a megkötésre kerülő Ingatlan adásvételi szerződésben foglalónak minősül.
- 5.6. Az ajánlati biztosítékot (bánatpénzt) a Kiíró a Pályázati felhívás visszavonásának, illetve az eljárás eredménytelenségének megállapítása napjától számított 15 munkanapon belül visszafizeti az Ajánlattevő részére.

Eredményes pályázat esetén Kiíró az ajánlati biztosítékot (bánatpénzt) a nem nyertes Ajánlattevő részére az ajánlatok elbírálásának napjától számított 15 munkanapon belül fizeti vissza.

Kiíró ugyancsak visszafizeti az ajánlati biztosítékot (bánatpénzt), ha az elbírálási határidőt meghosszabbítja, amelynek következtében az ajánlati kötöttség időtartama is meghosszabbodik és az Ajánlattevő a határidő meghosszabbításáról szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 naptári napon belül nyilatkozik, hogy ajánlati kötöttségét nem kívánja meghosszabbítani.

6. Az ajánlatok benyújtásának helye, módja és ideje:

- 6.1. Az ajánlat – papíralapú – példányát úgy kell elkészíteni, hogy össze kell a lapokat fűzni, sorszámozni. Minden oldalt a képviselőre jogosult szignójával kell ellátni, illetve a pályázatot az arra jogosultnak alá kell írnia. Az ajánlat csak magyar nyelven nyújtható be!
- 6.2. Az ajánlatot egy eredeti és egy másolati példányban kell benyújtani. Az Ajánlattevő köteles az eredeti példányt megjelölni „*Eredeti*” felírással, amennyiben a pályázatok között eltérés adódik, az így megjelölt pályázatban foglaltak az irányadóak. A másolati példány borítóján az alábbi egyezési záradékot kötelező feltüntetni: „*az eredetivel mindenben megegyezőnek minősül*”.

A pályázati példányokat külön lezárt borítékokba kell tenni, amelyeken az előzőekben leírtakon túl fel kell tüntetni a „**Pályázat a 4497/20 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására**” szöveget is.

- 6.3. Az ajánlatokat Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztályán (1113 Budapest, Zsombolyai út 5. II. emelet 203. szobájában) kell benyújtani személyesen, illetve meghatalmazott útján úgy, hogy az ajánlat az ajánlattételi határidőn belül megérkezzék.

A pályázat benyújtásának határideje:

2021..... (.....) 10.⁰⁰ óra

7. Az ajánlatok bontása:

- 7.1. Az ajánlatok bontására 2021. évhó..... napjánórákor kerül sor a Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal (1113 Budapest, Zsombolyai út 5.) alagsor 1.sz. tárgyalójában.
- 7.2. A pályázatbontáson minden Ajánlattevő, vagy az általuk írásban erre meghatalmazott személy részt vehet.
- 7.3. A Kiíró a pályázatok felbontásakor megállapítja a beérkezett pályázatok érvényességét. A Kiíró az Ajánlattevőt a benyújtott pályázat érvényességéről a pályázatok bontását követően haladéktalanul a megadott értesítési címen rövid úton vagy a jelenlévő Ajánlattevőt személyesen tájékoztatja.

- 7.4. A pályázati ajánlatok elbírálása az ajánlattételi határidő lejártát követő 30 naptári napon belül történik, mely időtartamot a Kiíró legfeljebb további 30 naptári nappal meghosszabbíthat, amelynek következtében az ajánlati kötöttség időtartama is meghosszabbodik.

8. Az ajánlatok értékelése és elbírálása:

- 8.1 A benyújtott és érvényes ajánlatokat az Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete értékeli. A beérkezett pályázatok értékelésének fő szempontja az Ajánlattevő által a telekre megajánlott vételár és szintén az Ajánlattevő által megajánlott, az Önkormányzat részére értékesítésre kerülő orvosi rendelő vételárának különbözete. Az érvényes pályázatot benyújtó Ajánlattevők közül az kerül nyertesként kiválasztásra, amelyik esetében az orvosi rendelő kialakítási költségeivel csökkentett telek vételár és az orvosi rendelő megajánlott vételárának különbözete a legmagasabb.

- 8.2 A Képviselő-testület dönt és meghatározza a nyertes Ajánlattevőt és esetlegesen második helyezettet jelöl meg.

A Kiíró a döntésről a kihirdetést követő 5 naptári napon belül írásban értesíti valamennyi Ajánlattevőt.

- 8.3 Amennyiben az ajánlatok közötti csekély – 20%-ot nem meghaladó – eltérés indokolja, a Képviselő-testület az Ajánlattevők közül legalább a két legkedvezőbb Ajánlattevőt írásban versenytárgyalásra hívhatja. A beérkezett pályázatok alapján a Képviselő-testület határozza meg, hogy az ajánlatok közül hány, illetve melyik Ajánlattevő kerül meghívásra a versenytárgyalásos fordulóra, ahol a licitlépcső a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó által megajánlott nettó vételár 1%-ának millióra felfelé kerekített összege.

9. Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- 9.1. nem érkezett pályázati ajánlat;
- 9.2. kizárólag érvénytelen ajánlat érkezett;
- 9.3. a Kiíró azt eredménytelennek nyilvánította, amelyet indokolnia sem kell.

10. Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha

- 10.1. az nem felel meg a pályázati felhívásban, a jogszabályokban vagy a tájékoztatóban meghatározott feltételeknek;
- 10.2. azt a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő lejártá után nyújtották be;
- 10.3. az Ajánlattevő az ajánlati biztosítékot (bánapénzt) nem, vagy nem az előírásoknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre;
- 10.4. az Ajánlattevő alternatív ajánlatot tett;
- 10.5. az Ajánlattevő a pályázatot nem írta alá (gazdasági társaság esetén cégszerű aláírás);
- 10.6. olyan Ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton, vagy a résztvevő Konzorcium valamelyik tagja nem jogosult részt venni a pályázaton;
- 10.7. az ajánlati árat nem egyértelműen határozták meg, vagy azt más ajánlathoz kötötték.
- 10.8. nem csatolja a – jelen pályázati kiírás mellékletét képező – nyilatkozatot annak vállalásáról, hogy nyertes pályázat esetén az Ajánlattevő az adásvételi szerződést az Önkormányzat által kijelölt ügyvéd által elkészített, szerkesztett és ellenjegyzett szerződés szerint köti meg, továbbá, hogy az Önkormányzat által kijelölt ügyvéd által szerkesztett szerződés szerződéskötési díjának rá eső részét a megfizeti.

11. Eredményhirdetés:

Eredményhirdetés módja, ideje és helye: A pályázat benyújtására nyitva álló határidő lejártát követő 60 napon belül tartott Képviselő-testület ülése, amelyen a napirend megtárgyalásra kerül és amelyen a Képviselő-testület megállapítja a legmagasabb és, amennyiben több ajánlat került benyújtásra úgy a második legmagasabb ajánlattevő pályázó személyét. Ezt követően a Képviselő-testület döntéséről az Ajánlattevők írásban értesítést kapnak.

A pályázat nyertese az elbírálást követő 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni. Amennyiben a pályázat nyertese a rendelkezésre álló 30 napos határidőn belül nem köti meg az adásvételi szerződést, úgy Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a beérkezett ajánlatok közül a második legmagasabb ajánlatot tevő pályázóval kösse meg a szerződést.

12. Egyéb feltételek:

- 12.1. A kötelezően vállalt ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napját követő 90 naptári nap.

12.2. Kiíró a pályázat nyertesével az erről szóló értesítés kézhezvételének napjától számított 30 naptári napon belül az ingatlan adásvételi szerződést megkötí. A nyertes Ajánlattevő a vételáron felül, a vételár megfizetésével egyidejűleg, az ingatlan adásvételi szerződés készítésében közreműködő, azt ellenjegyző ügyvéd részére, számla ellenében köteles a bruttó vételár rá eső 1,5% + Áfa, azaz a vételár másfél százalék + Áfa ügyvédi díjat megfizetni.

12.3. A pályázat nyertesével kötött Ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésének és a nyertes Ajánlattevőt terhelő fizetési kötelezettség keletkezésének feltétele – adott esetben – a Magyar Állam, a Fővárosi Önkormányzat és az egyéb elővásárlási jogosultak azon nyilatkozatainak kézhezvétele, amely szerint nevezettek az őket illető elővásárlási joggal élni nem kívánnak, továbbá, műemlék ingatlanok esetében az illetékes miniszter jóváhagyása.

A nyilatkozat megtételére meghatározott határidő eredménytelen elteltét követő napon az Ingatlan adásvételi szerződés hatályba lép.

12.4. Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy

12.4.1. a pályázati eljárást indokolás nélkül - érvényes ajánlat esetén is - eredménytelennek nyilvánítsa és egyik Ajánlattevővel se kössön szerződést,

12.4.2. a nyertes Ajánlattevő visszalépése esetén, a pályázat második helyezettjével, - amennyiben illet a Képviselő-testület megjelölt - kössön szerződést,

12.4.3. szükség esetén az Ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást kérjen.

12.4.4. pályázati felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonja, amelyről a pályázati felhívás visszavonásának közlésével az ajánlattételi határidő lejártá előtt hirdetményt tesz közzé. Ebben az esetben a már megfizetett ajánlati biztosíték (bánatpénz) a felhívás visszavonásának megjelentetését követő 10 munkanapon belül visszafizetésre kerül.

13. További információk:

13.1. A pályázati eljárással kapcsolatban további felvilágosítást írásban, e-mail útján lehet kérni a palyazatok.vagyon@ujbuda.hu e-mail címen a pályázat leadási határidejét megelőző munkanapon 12 óráig. A kérdésfeltevésnél meg kell jelölni tárgyként a megpályázott ingatlan helyrajzi számát.

13.2 Ajánlatkérő egy alkalommal biztosít hiánypótlásra lehetőséget a Pályázati kiírás 4. pontjában felsoroltak tekintetében, kivéve melyek hiánya a 10. pontban felsorolt érvénytelenséget vonja maga után.

13.3. A pályázati eljárással kapcsolatban a Kiíró rendelkezésére bocsátott, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény hatálya alá tartozó személyes adatok kezeléséről és felhasználásáról közzétett adatvédelmi tájékoztatásról a www.ujbuda.hu weboldalon tájékozódhat.