



Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 132/2013.

ELŐTERJESZTÉS

a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2013. június 06-ai ülésére

Tárgy: Javaslat a FEVIX Zrt. megbízási szerződésének módosításra

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: FEV IX. Zrt. és Szűcs Balázs főépítész, dr. Szabó József Zoltán aljegyző

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági Bizottság 2013. június 05-ei ülésén
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2013. június 05-ei ülésén
Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság 2013. június 05-ei ülésén

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Mizzák Ildikó s.k.

Rendelet
Határozat

<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	normatív
<input type="checkbox"/>	hatósági
<input checked="" type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű
minősített

<input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Évek óta húzódó, megoldatlan gond a kerületben a Polgármesteri Hivatal széttagolt elhelyezkedése, a koncentrált elhelyezésre az elmúlt években több javaslat, előterjesztés készült. Emlékeztetőül jegyezzük meg, hogy felmerült lehetőségként a Ráday u. 46 sz. jelenlegi bölcsőde ingatlan átalakítása, bővítése és összekötése a Bakáts tér 14 sz. épülettel, a Ráday u. 42-44 sz. ingatlanon épült bank- és irodaház 1-2 szintjének bérlése (megvásárlása), a Ráday u. 57 sz. ingatlanon külső befektető által létesítendő új irodaház, illetve a Hőgyes E. u. 8 sz. alatt kialakítandó irodaépület. Ezen elképzelések különböző okok miatt megvalósíthatatlannak bizonyultak. Legutóbb ezzel a témával a Képviselő-testület 2008. május 7-i és 28-i ülésén foglalkozott, míg ehhez kapcsolódóan a Tulajdonosi Bizottság 2008. május 14-én – a képviselő-testületi határozatban foglalt felkérés alapján – tárgyalta a Bp. IX., Ráday u. 57. és Lónyay u. 56. szám alatti ingatlanok együttes értékesítését, és az alábbi határozatot hozta:

„A Tulajdonosi Bizottság az Sz-445/2008. és az Sz-445/2/2008. számú előterjesztésekben szereplő pályázati konstrukció helyett az alábbiak figyelembevételét javasolja a Képviselő-testületnek:

- *írjon ki pályázatot a Lónyay u. 56. szám alatti ingatlan elidegenítésére, mely pályázat kapcsolva legyen a Ráday u. 57. szám alatti ingatlanon önkormányzati finanszírozásban épülő irodaházzal,*
- *a megépülő irodaházban az önkormányzat 2200-2300 m² irodai célra hasznosítható területhez jusson.”*

A fenti javaslatot is figyelembe véve Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala egységes elhelyezése érdekében a Képviselő-testület **178/2008. (V.21.)** számú határozatában döntött arról, hogy a Ráday u. 57. és Lónyay u. 56. szám alatti ingatlanok értékesítésére pályázatot írnak ki, oly módon, hogy az ingatlanra ajánlatot tevőnek vállalnia kell önkormányzati beruházásban új irodaház kialakítását. A határozat 6. pontja szerint, az ajánlattevőnek vállalnia kell, hogy a megvalósított épületben – a Lónyay utcai szárnyban, közterületről önállóan megközelíthető, földszintről induló, összefüggő 2.100 m² alapterületű irodarész, valamint 10 parkolóhely tulajdonjogát értékesíti a Ferencvárosi Önkormányzat részére és erre vonatkozóan konkrét eladási ajánlatot tesz.

A sikertelen pályázatot követően a Képviselő-testület **369/2010. (XII.15.)** számú határozatában a Bp. IX., Ráday u. 57. és Lónyay u. 56. szám alatti ingatlanokat nettó 431 M Ft összértéken beapportálta az addigra már általa 100%-ban tulajdonolt SEM IX. Zrt.-be.

A jelenlegi pénzügyi gazdasági helyzet a saját beruházás keretein belül történő megvalósítást sajnos nem teszi lehetővé, annak ellenére, hogy a korábban többször felmerült egységes, korszerű és esztétikus körülmények közötti elhelyezés szükségessége mind a munka hatékonysága, mind az ügyfelek elégedettsége szempontjából, mind pedig gazdasági okokból is indokolt lenne.

Az egységes elhelyezéssel összefüggésben az alábbi adatok, illetve elvárások fogalmazhatóak meg jelenleg:

- az Önkormányzat és szerveit egy központi, korszerű, energia-hatékonyan működtethető, funkcionálisan a célnak megfelelően kialakított épületben kell elhelyezni, melyre vonatkozóan a becsült önkormányzati területigény nagyságrendileg az előzőekben ismertetett mértékű,
- finanszírozás tekintetében a megváltozott pénzügyi környezet és önkormányzati tehervállaló képesség okán cél, hogy a lehető legkisebb saját forrás bevonásával valósuljon meg a beruházás, ezért célszerű partnereket/befektetőket bevonni a megvalósításhoz.

A fentiekre tekintettel a FEV IX. Zrt. elkezdte megvizsgálni a telkeken megvalósítható, az önkormányzati igényeknek is megfeleltethető ingatlanfejlesztés / irodaház beruházás lehetőségét.

Az előkészítés során eddig az alábbi mérnöki előkészítő munkák már megvalósultak, illetve műszaki dokumentumok már elkészültek:

- geodéziai felmérés,
- közmű genplan,
- talajmechanikai szakvélemény,
- ezek figyelembevételével tervkoncepció készült az épület megvalósítására, majd az előzetes vázlattervek alapján a kerületi főépítész útmutatása szerint elkészült a diszpozíciós terv, ami szerint föld feletti bruttó területek (földszint + 6 emelet) összesen: 5 507 m², föld alatti bruttó területek (4 pincszint) összesen: 5 325 m² kialakítására van lehetőség, aminek bekerülési költsége a műszaki tartalom függvényében 2,5-3 Mrd Ft-ra becsülhető.

A területre vonatkozó településrendezési-építési jogszabályok, előírások rövid bemutatása

A területre a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Belső-Ferencváros rehabilitációs szabályozási tervéről és építési szabályzatáról szóló, 8/2006. (III.10.) rendelete (továbbiakban: RSZT) van hatályban. A RSZT a tárgyi telkeket VK-IX jelű, városközponti építési övezetbe sorolja. Az építési övezet beépítési határértékeit az RSZT 15. § (5) bekezdése tartalmazza:

az építési telek		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	területe	legnagyobb megengedett			szintterület mutatója	zöldfelületi mértéke	legnagyobb
			beépítési mértéke (%)					
		m ²	szint alatt	földszinten	emeleteken	m ² /m ²	%	m
VK-IX	Z	legkisebb 600 m ² legnagyobb 4.500 m ²	80*	60**	70**	4,0***	új épület: 20	K

*további előírások 1200 m²-nél kisebb telek esetén 100 %

**további előírások: saroktelek, vagy 600 m²-nél kisebb telek esetén 15 %-kal növelhető érték,

***további előírások: saroktelek és meglévő tetőtér beépítése esetén 0,5-del növelhető érték

A tárgyi telkekre a RSZT további megköötéseket tartalmaz:

6) A VK-IX övezetben alkalmazandó egyedi előírások:

- g) a Lónyay u. 56. (hrsz.: 36941) megengedett legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a Lónyay u. 52. sz. épület párkánymagasságát;
- j) a Ráday u. 57. (hrsz.: 36936) épület megengedett legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a Ráday u. 59. sz. épület 5. szintje fölötti osztóparkány magasságát.

A telkek egyesítését 2013 májusában kezdeményeztük. A projekt az előkészítés során elérte azt a készlettségi szintet, amikor az Önkormányzatnak saját elvárásai megerősítése mellett, az ingatlanfejlesztés további megvalósítási lehetőségeiről is döntenie szükséges.

A megvalósításhoz, illetve a megfelelő, és döntésre alkalmas végső konstrukció kidolgozásához kezdeményezni kell az engedélyezési tervdokumentáció elkészíttetését, és a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvényben (továbbiakban: Kbt.) biztosított versenypárbeszédet célszerű lefolytatni.

A versenypárbeszédre vonatkozó szabályok az alábbiak

A versenypárbeszéd olyan közbeszerzési eljárás, amelyben az ajánlatkérő az általa – a Kbt-ben előírtak szerint – kiválasztott részvételre jelentkezőkkel párbeszédet folytat a közbeszerzés tárgyának, a szerződés típusának és feltételeinek pontos meghatározása érdekében, majd ajánlatot kér.

Az ajánlatkérő versenypárbeszédet akkor alkalmazhat, ha

- a) a közbeszerzés tárgyára vonatkozó közbeszerzési műszaki leírás meghatározására nem, vagy nem a nyílt, illetve meghívásos eljárásban szükséges részletességgel képes, vagy
- b) a szerződés típusának vagy jogi, illetve pénzügyi feltételeinek meghatározására nem, vagy nem a nyílt, illetve meghívásos eljárásban szükséges részletességgel képes.

A **jogi vagy pénzügyi összetettség** e körben akkor merül fel, ha összetett és strukturált finanszírozást igénylő projekt megvalósításáról van szó, amely esetében a pénzügyi és a jogi konstrukciót előre nem lehet meghatározni. Ha az ajánlatkérő – mint esetünkben – nem láthatja előre, hogy vajon a gazdasági szereplők vállalják-e azt a kockázatot, hogy a szerződés koncesszió lesz majd, vagy végül „hagyományos” közbeszerzési szerződés akkor megállapítható a jogi és pénzügyi összetettség megléte.

A versenypárbeszéd folyamata az időtényezőre is tekintettel

1. szakasz: Részvételi szakasz

A részvételi szakasz keretében bármely érdekelt gazdasági szereplő nyújthat be részvételi jelentkezést. Ajánlatkérő a részvételi felhívásban keretszámot határozhat meg arra vonatkozóan, hogy a részvételre jelentkezők közül az eljárás második szakaszában legfeljebb e keretszám felső határáig terjedő számú alkalmas, egyben érvényes jelentkezést benyújtó részvételre jelentkezőnek küld majd ajánlattételi felhívást. A keretszámnak *legalább három* ajánlattevőt kell magában foglalnia.

A részvételi határidőt az ajánlatkérő nem határozhatja meg a részvételi felhívást tartalmazó hirdetmény feladásának napjától számított harminc napnál rövidebb időtartamban (A hirdetmény „első” feladását követően a Közbeszerzési Hatóság hirdetmény ellenőrzésért felelős szervezeti egysége 2 munkanapon belül vizsgálja meg a feladott hirdetmény tartalmát, és hiánypótlási felhívást küld. A javított vagy a hiánypótlásra válaszként benyújtott hirdetményt annak megküldését követően legkésőbb két munkanapon belül adja fel a TED-adatbankba történő közzétételre, mely esetben a hirdetmény feladásának napjáról a hirdetmény ellenőrzésért felelős szervezeti egység a kérelmezőt a feladás napján elektronikus úton tájékoztatja. Az előzőek alapján tehát további legalább négy munkanappal lehet számolni.)

A részvételi jelentkezések értékeléséhez előreláthatóan – azok számától és „minőségétől” függően – legalább két hét szükséges.

2. szakasz: Párbeszéd

Ha a részvételi szakasz eredményes, az eredménynek a részvételre jelentkezőkkel történt közlésétől számított öt munkanapon belül az ajánlatkérő köteles az alkalmasnak minősített jelentkezőknek – amennyiben ajánlatkérő meghatározta a párbeszédben résztvevők keretszámát, a műszaki, illetve szakmai alkalmasság alapján kiválasztott jelentkezőknek – az ajánlattételi felhívást egyidejűleg megküldeni.

Az ajánlattételi felhívás megküldésének időpontját az ajánlatkérő nem határozhatja meg a részvételi jelentkezések bontását követő hatvanadik napnál későbbi időpontban.

Az eljárás párbeszéd szakaszában az ajánlattevők megoldási javaslatokat nyújtanak be, amelyek alapján az ajánlatkérő párbeszédet folytat velük. Időtartama a részvételre jelentkezők számától, a tárgyalási

fordulók számától, illetve a megoldási javaslatok ajánlatkérő részéről történő megvizsgálásához szükséges időtől függ, melyhez legalább kb. 2 – 3 hét szükséges.

3. szakasz: Ajánlattételi szakasz

A párbeszéd lezárását követően az ajánlatkérő írásban, egyidejűleg felszólítja a párbeszédben – adott esetben annak utolsó fordulójában – részt vett ajánlattevőket ajánlatuk benyújtására. (Az ajánlatkérő köteles az ajánlattételhez dokumentációt készíteni, ha a végső ajánlat készítéséhez egy vagy több megoldási javaslat teljes vagy részleges felhasználásával meghatározza a közbeszerzési műszaki leírást és a szerződés feltételeit, mely adott esetben további kb. 1 hetet vehet igénybe ajánlatkérőtől függően.)

Az ajánlatok benyújtása tekintetében a versenypárbeszédre vonatkozó különös szabályok nem tartalmaznak határidőt, így főszabály szerint az ahhoz szükséges megfelelő időt kell biztosítani, mely legalább kb. 2 – 5 munkanap.

Az ajánlatkérő a Kbt.-ben meghatározottak szerint megvizsgálja az ajánlatok érvényességét, majd az érvényes ajánlatokat az eljárást megindító felhívásban közölt értékelési szempontok szerint értékeli, melyhez további legalább kb. 2-5 munkanap szükséges.

Szerződéskötési moratórium: az írásbeli összegezés megküldése napját követő tíz napos időtartam.

A javasolt és eredményes eljárás (versenypárbeszéd) az Önkormányzat számára egyértelmű, konkrét ajánlatot eredményezhet az irodaépület kivitelezése és finanszírozása tekintetében, és ebből következően önkormányzati bérlet lehetőségére vonatkozóan is, aminek alapján a Képviselő-testület dönthet annak elfogadhatóságáról. Természetesen a döntésre vonatkozó előterjesztésben elemezni szükséges a megvalósításával összefüggésben annak gazdasági kihatásait, és be kell mutatni az annak megtérülésével kapcsolatos számításokat is.

Fentiek alapján javaslom, hogy **bizzuk meg a FEV IX. Zrt-t az Önkormányzat és szerveinek a Budapest IX. ker., Ráday utca 57. szám alatti és Lónyay utca 56. szám alatti telkeken történő egységes elhelyezésre vonatkozó konstrukció kidolgozásával.** Előbbiekre vonatkozó feladatot meghatározó, a 2011. április 7-én kötött megbízási szerződés módosításának tervezetét az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalásával és a határozati javaslat elfogadásával támogassa az Önkormányzat és szerveinek egy központi, korszerű, energia-hatékonyan működtethető, funkcionálisan a célnak megfelelően kialakított épületben történő elhelyezésére vonatkozó konstrukció kidolgozását.

II.

Budapest, Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 449/2012. (XI.08.) számú határozatával úgy döntött, hogy egyetért Budapest, Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat által működtetett oktatási, köznevelési intézményekben a „**Beléptető rendszer**” **kialakításával és üzemeltetésével**, és felkért, hogy gondoskodjak az azzal kapcsolatos költségek költségvetésbe történő beépítéséről, amennyiben az Önkormányzat költségvetési helyzete ezt lehetővé teszi. A 2013. évi költségvetés elfogadásakor előbbiek teljesítésére nem nyílt lehetőség, azonban a jelen ülésen megtárgyalt költségvetés módosításban biztosítani lehetett a feladat részbeni teljesítésnek fedezetét, 10 millió forint erejéig. Előbbiek alapján javaslom, hogy a korábban a beléptető rendszer kialakítása tárgyában már érdemi vizsgálatot végző, és a megvalósíthatóság és költségvonzatok tekintetében előterjesztést készítő **FEVIX Zrt-t bizzuk meg a feladat megvalósításával összefüggésben**

felmerülő intézkedések megtételével, illetve eljárások lebonyolításával a kialakításra vonatkozóan. Előbbiekre vonatkozó feladatot meghatározó, a 2011. április 7-én kötött megbízási szerződés módosításának tervezetét az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza. A megbízási szerződés módosítása ezen feladat vonatkozásban többletköltséggel nem járna, tekintettel arra, hogy a jelenlegi általános megbízási díjának összege a módosítással nem növekedne.

Kérem a T. Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat támogatni szíveskedjen.

Budapest, 2013. május 31.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

Mellékletek:

- 1./ Megbízási szerződés módosítása*
- 2./ Diszpozíciós terv*

Határozati javaslat

Budapest, Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) mint a FEV IX. Zrt. egyszemélyes részvényese felhatalmazza a FEV IX. Zrt-t a Ráday utca 57. szám alatti és Lónyay utca 56. szám alatti telkeken megvalósuló ingatlanfejlesztésre vonatkozó „Versenypárbeszéd” eljárás lefolytatására.
- 2) jóváhagyja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező megbízási szerződés módosítását.
- 3) felkéri a FEV IX. Zrt-t, hogy a „Versenypárbeszéd” eljárás lefolytatását követően készítsen előterjesztést az Önkormányzat és szerveinek a Budapest IX. ker., Ráday utca 57. szám alatti és Lónyay utca 56. szám alatti ingatlanokon történő egységes elhelyezésére vonatkozó kész pénzügyi és jogi konstrukcióra vonatkozóan.

Határidő: 1. és 2. pontok esetében 2013. június 06. 3. pont esetében 2013. október 31.

Felelős: 1. és 2. pont esetében dr. Bácskai János polgármester, 3. pont esetében Vörös Attila elnök-vezérigazgató