



Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 204/2014.

## ELŐTERJESZTÉS

a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2014. november 27-ei ülésére

Tárgy: A Budapest IX. ker., Ráday utca 57. szám alatti és Lónyay utca 56. szám alatti telkeken történő egységes hivatali elhelyezést biztosító ingatlanfejlesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából  
Vörös Attila FEV IX. Zrt. elnök vezérigazgató

Készítette: FEV IX. Zrt.

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági Bizottság 2014. november 26-ai ülésén

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input type="checkbox"/>	
Határozat	<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.



**Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-Testülete az elmúlt években már többször foglalkozott az új hivatali épület megvalósításával kapcsolatban a Bp. IX., Ráday u. 57. és Lónyay u. 56. szám alatti ingatlanokon megvalósítható ingatlanfejlesztéssel. Az egységes hivatali elhelyezéssel összefüggésben az alábbi elvárások fogalmazódtak meg:

- az Önkormányzat és szerveit egy központi, korszerű, energia-hatékonyan működtethető, funkcionálisan a célnak megfelelően kialakított épületben célszerű elhelyezni,
- a finanszírozás tekintetében a megváltozott pénzügyi környezet és önkormányzati tehervállaló képesség okán cél, hogy a lehető legkisebb saját forrás bevonásával valósuljon meg a beruházás, úgy, hogy a lökészerű egyszeri finanszírozási igény helyett inkább időben jobban szét húzva, elaprózva jelentkezzen a szükséges forrás biztosítása, ezért partnereket/befektetőket kell bevonni a megvalósításhoz.

A Képviselő-Testület 2013. június 6-ai, majd 2014. február 13-ai ülésén tárgyalta a Bp. IX., Ráday u. 57. és Lónyay u. 56. szám alatti ingatlanokon megvalósítható ingatlanfejlesztés kapcsán az új Polgármesteri Hivatal elhelyezésére vonatkozó előterjesztéseket, és az alábbi 164/2013. (VI.06.) sz. és a 38/2014. (II.13.) sz. határozataiban felhatalmazta a FEV IX. Zrt.-t hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárás lefolytatására, valamint megbízta, hogy a tárgyalások lefolytatását követően, az annak eredménye alapján kialakított pénzügyi és jogi konstrukciót terjessze a képviselő-testület elé.

**164/2013. (VI.06.) sz. határozat (A határozat 1. pontját módosította a 38/2014. (II.13.) sz. határozat)**  
**Határozat**

*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.*

## 38/2014. (II.13.) sz. határozat

### Határozat

Budapest, Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 1./ a Képviselő-testület 164/2013. (VI.06.) sz. határozatának 1. pontját az alábbiakra módosítja: „mint a FEV IX. Zrt. egyszemélyes részvényese felhatalmazza a FEV IX. Zrt.-t a Budapest IX. ker., Ráday utca 57. szám alatti és Lónyay utca 56. szám alatti telkeken megvalósuló ingatlanfejlesztésre vonatkozóan **hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos közbeszerzési eljárás lefolytatására.**”

2./ a Képviselő-testület 164/2013. (VI.06.) sz. határozatának 3. pontját az alábbiakra módosítja: „mint a FEV IX. Zrt. egyszemélyes részvényese felkéri a FEV IX. Zrt.-t, hogy az Önkormányzat és szerveinek a Budapest IX. ker., Ráday utca 57. szám alatti és a Lónyay utca 56. szám alatti ingatlanokon történő egységes elhelyezésére szolgáló ingatlanfejlesztésre vonatkozó **hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárás tárgyalásainak lefolytatását követően, az annak eredménye alapján** kialakított pénzügyi és jogi **konstrukciót** döntéshozatal céljából terjessze a képviselő-testület elé.”

Fenti határozat alapján sor került az Önkormányzat és a FEV IX Zrt. közötti **Megbízási Szerződés** módosítására, az ellátandó feladatok (2.2.pont) kibővültek az alábbi g.) ponttal:

” g.) Önkormányzat és szerveinek a Budapest IX. ker., Ráday utca 57. szám alatti és a Lónyay utca 56. szám alatti ingatlanokon történő egységes elhelyezésére szolgáló ingatlanfejlesztésre vonatkozó kész pénzügyi és jogi konstrukció kidolgozása, és az ehhez szükséges eljárások lebonyolítása.”

A Képviselőtestületi határozatoknak megfelelően a FEV IX. Zrt. megkezdte az eljárás előkészítését. Az eljárás előfeltételeként elkészített engedélyes terv a szakhatósági engedélyezést követően 2014. január 22-i határozattal jogerőre emelkedett. A jogerős építési engedély birtokában a tulajdonos önkormányzat Képviselő-testülete 38/2014. (II.13.) számú határozata szerint a FEV IX. Zrt. kezdeményezte a közbeszerzési eljárás megindítását.

A közbeszerzés hirdetménye 2014. március 6.-án jelent meg a Közbeszerzési Értesítőben, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala új épületének kivitelezése, kiviteli terv készítéssel, az Ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott építési engedélyezési terv alapján, a nyertes Ajánlattevő által finanszírozott épület bérbeadása útján történő hasznosítással, földhasználattal kiírással.

A közbeszerzési eljárás dokumentációját 6 Ajánlattevő váltotta ki. A tárgyalások során kialakításra került az a pénzügyi és jogi konstrukció, amely megfelelő keretet biztosít az Önkormányzat számára a beruházás megvalósítására, azonban az arra adott előzetes ajánlatok meghaladnák az Önkormányzat teherbíró képességét, mivel túlzott biztosítékgigényt, illetve magas bérleti díj költséget tartalmaztak.

A 2014/85. számú Közbeszerzési Értesítőben 2014. július 21-ei dátummal megjelent, hogy az eljárásban végül nem érkezett érvényes ajánlat, így az eljárás a Kbt. 76. § (1) bekezdés b) pontja alapján eredménytelen. A közbeszerzési eljárás kiírásának alapját képező pénzügyi és jogi konstrukció főbb elemeit az alábbiakban foglaljuk össze a T. Képviselőtestület tájékoztatása céljából.

### Az épület

Az engedélyes terv alapján az irodaépület (a továbbiakban: felépítmény) föld feletti alapterülete - földszint és 6 emelet - összesen: 4 644 m<sup>2</sup>, földalatti alapterülete - 4 pinceszint - összesen: 4 533 m<sup>2</sup>. (és itt 127 db parkolóhely kialakítására van lehetőség.)

## A megvalósítás tervezett konstrukciójának bemutatása

A konstrukció kialakításába bevontunk jogi és pénzügyi szakértőket, közbeszerzési szakembert valamint adószakértőket is. A szakértői egyeztetések során a felvázolt lehetőségek közül - figyelembe véve és mérlegelve valamennyi szempontot - reálisan megvalósíthatóknak a bérleti konstrukció bizonyult. A pályázatnak megfelelően a hivatali irodaház felépítése a FEV IX. Zrt. tulajdonában lévő telekingatlanon valósult volna meg, úgy, hogy a telken a tulajdonos földhasználati jogot biztosított volna a beépítést megvalósító befektető/építő részére. A telekingatlan tehát továbbra is önkormányzati hatáskörben a FEV IX. Zrt. tulajdonában maradt volna, miközben az azon felépítésre kerülő irodaépület tulajdonosa a pályázó/beruházó lett volna. Az épület felépítését követően a FEV IX. Zrt., mint „Bérlő” és a Pályázó/Beruházó, mint „Bérbeadó” legalább 15 évre szóló tartós bérleti szerződést kötöttek volna az irodahelyiségek, a gépészeti-, és mellékhelyiségek, valamint a parkolók (együttesen: Bérlemény) tartós bérletére. Ezt követően a FEV IX. Zrt. a Bérleményt albérletbe adta volna az önkormányzat (hivatalok, más önkormányzati intézmények) részére.

A fenti konstrukció fontosabb jellemzői az alábbiak:

<i>Jogviszonyok</i>	FEV IX. Zrt. – Pályázó/Beruházó (bérleti szerződés) FEV IX. Zrt. – Pályázó/Beruházó (ráépítési- és földhasználati szerződés) FEV IX. Zrt. – Pályázó/Beruházó (opciós szerződés)
<i>Jogok és kötelezettségek</i>	Bérbeadó: építmény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való átadása FEV IX. Zrt.: bérleti díj fizetése és akarat+elhatározás esetén vételi jog érvényesítése az Opciós szerződésben meghatározott értéken
<i>Biztosítékok</i>	Bérbeadó számára: bérleti díj kapcsán zálogjog, kötbér és telekingatlan kapcsán vételi jog FEV IX. Zrt. számára: kötbérköteles teljesítési határidő kikötése (építmény rendeltetésszerű és határidőben való átadása)
<i>Adózás</i>	Bérbeadó: Tartós bérlet, mint használati kötelelem esetében az áfa fizetési kötelezettség - a jelenleg hatályos áfa szabályok szerint - a havonta kibocsátott bérleti díj számlák fizetési esedékességekor jelentkezik. Bérlő: a havi bérleti díjak áfa tartalmának levonása/visszaigénylése csak akkor lehetséges, ha a bérlő, saját döntése alapján, ún. áfássá tett üzleti tevékenység (bérbeadás az Önkormányzatnak) érdekében bérlő az ingatlant. A bérleti díjak rövid lejáratú kötelezettségek.

- a.) *Az összevont telek ingatlan mindvégig a FEV IX. Zrt. tulajdonában marad azokon földhasználati és ráépítési jogot biztosít a Pályázónak/Beruházónak*
  - A FEV IX. Zrt. a földhasználati joggal együtt biztosítja a Pályázó/Beruházónak a ráépítés jogát is. A FEV IX. Zrt., mint a telek tulajdonosa ellenszolgáltatás nélkül megad minden hozzájárulást és nyilatkozatot a Pályázó/Beruházónak, illetve hatóságnak a beruházás megvalósításához.
- b.) *A kivitelezéshez szükséges pénzügyi forrásokat teljes egészében a Pályázó/Beruházó biztosítja*
  - A Pályázó/Beruházó a Beruházást részben önerőből, részben banki finanszírozási forrásból valósíthatja meg.
- c.) *A Pályázó/Beruházó fővállalkozóként (tervezéstől az átadásig) előre rögzített műszaki specifikáció alapján, a vonatkozó jogszabályi előírások betartásával, első osztályú minőségben, határidőben kivitelezzi az épületet*

- Az előzetes specifikáció alapján a FEV IX. Zrt. az elkészült engedélyezési, majd annak alapján készített kiviteli terveket előzetesen jóváhagyja.
  - A FEV IX. Zrt. kivitelezés során saját műszaki szakértőt delegálhat, így folyamatosan ellenőrizheti a kivitelezés, illetve az átadásra kerülő épület minőségét.
- d.) *Az elkészült épület önálló helyrajzi számon, a Pályázó/Beruházó kizárólagos tulajdonaként kerül az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre*
- A felépítmény a földhasználati- és ráépítési jog alapján, a jogerős használatba vételi engedély kiadását követően az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon kerül feltüntetésre.
  - A felépítmény 1/1 arányú tulajdonosa a Pályázó/Beruházó lesz.
- e.) *A Pályázó/Beruházó az elkészült épületet határozott idejű bérleti szerződés alapján bérbe adja a FEV IX. Zrt.-nek, illetve hozzájárul annak részben vagy egészben történő albérletbe adásához*
- A teljes felépítményt határozott idejű bérleti szerződés alapján a FEV IX. Zrt. bérlő, azonban jogosult az épületet részben vagy egészben albérletbe adni. Így jogviszonyban nem közvetlenül az Önkormányzat, hanem a FEV IX. Zrt. áll a Pályázóval/Beruházóval. A FEV IX. Zrt. albérleti szerződés alapján adja bérbe az egyes épület részeket akár az Önkormányzatnak, akár más bérlőknek. A bérleti díjat egy összegben a FEV IX. Zrt. fizeti meg a Pályázónak/Beruházónak, ugyan akkor az esetleges albérlelőktől ő hozzá folyik be az albérleti díj. Így a teljes futamidő alatt - a szerződés módosítása nélkül - biztosítható az épület optimális kihasználtsága.
  - A bérleti jogviszony futamideje 15 év, a bérleti díj Forintban (HUF) kerül meghatározásra.
  - Tekintettel arra, hogy a FEV IX. Zrt. a teljes épületet (mélygarázs, lobby, irodák, közlekedők, tetőkert, stb.) bérlő, a bérleti díjat nehezen lehet négyzetméterben rögzíteni (más a bérleti díj a mélygarázsban, a közösségi terekben, a hasznos iroda terekben, stb.), így reálisan a bérleti díj havonta egy összegben, a teljes ingatlanra vetítve kerül rögzítésre.
  - A bérleti díj a bérleti jogviszony második évétől indexálásra kerülhet, forintban rögzített bérleti díj esetén a KSH által kiadott hivatalos infláció mértékével.
- f.) *A FEV IX. Zrt. a futamidő végén (ha él az opciós vételi jogával), a kifizetett bérleti díj, valamint az opciós szerződésben meghatározott vételár megfizetése fejében per-, teher- és igénymentes tulajdont szerez a felépítményen, így a felépítmény is a FEV IX. Zrt. tulajdonába kerül*
- A FEV IX. Zrt. a futamidő alatt kifizetett bérleti díjjal és az opciós szerződésben meghatározott vételár megfizetésével gyakorlatilag megvásárolhatja a felépítményt. Az utolsó havi bérleti díj és a maradványérték megfizetésével a felépítmény tulajdonjoga, per-, teher- és igénymentesen átszáll a FEV IX. Zrt.-re. A földhasználati jog megszűnik, így a telek és a felépítmény tulajdonosa is a FEV IX. Zrt. lehet.
- g.) *A Pályázó/Beruházó a felépítményre a bérleti időszak alatt vételi jogot biztosít a FEV IX. Zrt.-nek a bérleti szerződésben, havi bontásban előre rögzített vételáron*
- Arra az esetre, ha a FEV IX. Zrt. szabad pénzügyi forrásokhoz jutna, vagy a futamidő alatt a szerződéskori forrásköltségnél jelentősen kedvezőbb finanszírozást tudna biztosítani, lehetőséget teremt a Pályázó/Beruházó a felépítmény határozott idő lejártá előtti megvásárlására. A vételi ár a futamidő minden hónapjára lebontva, a szerződéskötéskor rögzítésre kerül, így a FEV IX. Zrt. bármikor bejelentheti vételi szándékát a felépítményre úgy, hogy előre kalkulálható összegben tudja azt realizálni.
- h.) *A bérleti időszak alatt a Pályázó/Beruházó viseli az épületet terhelő költségeket és adókat, biztosítja annak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát*

- A Pályázó/Beruházó fizeti a teljes futamidő alatt az ingatlant terhelő mindenkor hatályos ingatlanadót, az épületre vonatkozó kár- és felelősségbiztosítást, az épület műszaki karbantartásának és állagmegóvásának költségeit, a bérleti díj bevétel után a helyi iparűzési adót. A bérlő fizeti az üzemeltetési és rezszi költségeket közvetlenül a szolgáltatókkal kötött szerződés alapján.

*i.) A Pályázó/Beruházó a teljes beruházási folyamatot átlátható, a FEV IX. Zrt. és az Önkormányzat által ellenőrizhető módon valósítja meg*

- A beruházási konstrukció alapja az átláthatóság. A FEV IX. Zrt. és az Önkormányzat a tervezés szakaszában jóváhagyási, a kivitelezés során pedig ellenőrzési jogosultsággal rendelkezne, így a Beruházás teljes szakaszát ellenőrzése alatt tarthatja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fentiek alapján az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2014. november 21.

dr. Bácskai János  
polgármester megbízásból:

**Vörös Attila s.k.**  
vezérigazgató

## Határozati javaslat

Budapest, Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 38/2014. (II.13.) számú határozat 2. pontjával módosított 164/2013. (VI.06.) számú határozatának 3. pontjában foglaltak alapján tudomásul veszi, hogy a FEV IX. Zrt. a határozatban, valamint a Megbízási Szerződés 2.2 g.) pontjában foglaltakat teljesítette, a pénzügyi és jogi konstrukciót kidolgozta, a szükséges eljárásokat (engedélyes terv elkészítése, közbeszerzési eljárás) lefolytatta.

Felelős: Dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2014. november 27.