

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**

**INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI PÁLYÁZAT**

***Budapest IX. ker. Ráday u. 57.  
alatti ingatlan (hrsz: 36936)  
1/1 tulajdoni hányadának értékesítésére***

**Budapest, 2015. október hó.....**

## Tartalomjegyzék

- I. PÁLYÁZATI KÍRÁS
- II. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Mellékletek:

Tulajdoni lap másolat

## I. PÁLYÁZATI KIÍRÁS

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. (székhely: 1093. Budapest, Csarnok tér 3-4.), mint kiíró a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata versenyeztetési eljárásának szabályairól szóló többször módosított 19/2005. (VI.08.) sz. önkormányzati rendelete alapján pályázatot hirdet a kizárólagos tulajdonát képező

**Budapest IX. ker. Ráday u. 57.  
hrsz: 36936**

alatt lévő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítésére.

1. **A pályázat jellege:** nyilvános pályázat

2. **A pályázat célja:**

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.** tulajdonában lévő ingatlan értékesítése beépítési kötelezettséggel.

3. **A pályázaton való részvétel feltételei:**

A pályázat részvevője lehet az, aki:

- magyar állampolgár, vagy az Európai Unió tagállama, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam, valamint nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgárának minősülő természetes személy.
- átlátható szervezet, mely cégbíróságon bejegyzett gazdasági társaság, nyilvántartásba vett civil szervezet,
- a kiírásban megjelölt ingatlan megvásárlására a megjelölt határidőn belül pályázatot nyújt be,
- a kiírásban foglalt pályázati feltételeket elfogadja, és
- a pályázati dokumentációt megvásárolta.

4. **A pályázati dokumentáció megvétele:**

A jelen pályázati dokumentációt 50.000,- Ft + ÁFA díj befizetésének igazolása után

**2015. .... – 2015. .... között**

vehetik át munkanapokon 9-12 óráig a kiíró székhelyén (1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.).

A pályázati dokumentáció másra át nem ruházható.

## 5. A pályázat költségei:

A pályázat kidolgozásával és benyújtásával felmerülő valamennyi költség a pályázót terheli, azt a kiíró a pályázónak nem téríti meg.

## 6. Az ajánlati kötöttség:

A pályázót a pályázata megtételével ajánlati kötöttség terheli. A pályázó ajánlati kötöttsége az ajánlattételi határidő lejártának napján kezdődik, és a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig tart

A kiíró az elbírálási határidőt - és ennek következtében az eredményhirdetés időpontját - indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal, 15 nappal meghosszabbíthatja, melyről a pályázót írásban értesíti valamint a Ferencvárosi Önkormányzat és a FEV IX. Zrt. honlapján megjelenti. Ez esetben a pályázó ajánlati kötöttsége – a határidő meghosszabbításáról szóló értesítés kézhezvételétől az elbírálási határidő végéig benyújtott eltérő írásbeli bejelentés hiányában – meghosszabbodik.

## 7. A pályázat elkészítésével kapcsolatos tájékoztatás:

A pályázat elkészítésének időtartama alatt a pályázó kérdést, információ kérést intézhet levélben, e-mailen vagy telefaxon a kiíróhoz az alábbi címre:

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.**  
**Székhely: 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.**  
**e-mail: palyazat@fevix.hu**  
**telefax: 210-51-85**

## 8. Az ajánlati biztosíték:

A kiíró a pályázaton történő részvételt ajánlati biztosíték megfizetéséhez köti. Az ajánlati biztosíték összege: **5.000.000,- Ft**, azaz ötmillió forint, melyet a pályázónak a pályázat benyújtására nyitva álló határidő leteltéig kell a kiíró FEV IX. Zrt. OTP Bank-nál vezetett 11709002-20536275 számú számlájára átutalással befizetni. Az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló banki igazolást a pályázathoz csatolni kell.

A kiíró az ajánlati biztosíték összegét az eljárás eredményének kihirdetését követően – a nyertes és a második legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázó kivételével – valamennyi pályázónak 10 munkanapon belül visszautalja az általa megjelölt bankszámlára. Az ajánlati biztosíték összege után a kiíró kamatot nem fizet.

Az ajánlati biztosíték nem jár vissza annak a pályázónak,

- aki az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonja;
- akivel az adásvételi szerződés a pályázónak felróható vagy a pályázó érdekkörében felmerült okból nem jön létre.

## 9. A pályázat elkészítése és beadása:

### 1. A pályázat elkészítése:

A pályázónak a pályázati kiírásban és a jelen pályázati kiírásban meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően kell elkészítenie pályázati ajánlatát.

A pályázat nyelve: magyar. Az ajánlatot és annak valamennyi mellékletét, az eljáráshoz kapcsolódó levelezést és egyéb anyagot magyar nyelven kell benyújtani.

### 2. Az ajánlatok kötelező tartalma:

- Cégbíróságnál bejegyzett cég esetében: az ajánlattevő neve, székhelye, cégjegyzék száma, 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat.
- Bíróságnál nyilvántartásba vett civil szervezet esetében: az ajánlattevő neve, székhelye, nyilvántartási száma, 30 napnál nem régebbi igazolás a nyilvántartásba vételről
- Egyéb pályázók esetében: neve, azonosító adatai és címe, a képviselőjére jogosult személy, telefonszáma.
- A vételi ajánlat bruttó összege forintban, valamint a fizetési feltételekkel kapcsolatos ajánlat (részletesen ismertesse a fizetési ütemezést, amennyiben nem fogadja el a szerződéstervezetben foglaltakat).
- Az ajánlattevő bankszámlaszáma, amire az ajánlati biztosíték a feltételek fennállása esetén visszautalható.
- A jelen pályázati ajánlati dokumentáció megvásárlásáról szóló – a pályázó saját nevére és címére kiállított – számla vagy nyugta másolata vagy banki kivonat a dokumentáció ellenértékének átutalásáról.
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy sem a Kiíróval szembeni, sem más lejárt köztartozása nincs.
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát fenntartja.
- Pályázói nyilatkozat, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján a pályázó gazdasági társaság vagy szervezet átlátható szervezetnek minősül.
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy a pályázati felhívás feltételeit elfogadja.

### 3. A pályázat beadása:

A pályázónak az előzőekben meghatározottak szerint elkészített pályázatát 3 (1 eredeti és 2 másolati) példányban zárt borítékban elhelyezve kell benyújtani a FEV IX. Zrt. (székhely: 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4.) részére. A borítékon az alábbi szöveget kell feltüntetni:

**„Ráday u. 57. pályázat”**

Az ajánlat oldalait folyamatos sorszámozással kell ellátni és az ajánlathoz tételes tartalomjegyzéket kell csatolni.

A pályázó feladata és felelőssége, hogy ajánlata megfeleljen a jelen dokumentációban meghatározott formai és tartalmi követelményeknek.

#### **4. A pályázat benyújtásának határideje:**

**2015..... óra**

A kiíró jogosult a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő előtt visszavonni. Ez esetben a kiíró a megvásárolt dokumentáció ellenértékét – a dokumentáció visszaszolgáltatása napjától számított – 8 banki napon belül a pályázónak visszafizeti.

Kiíró az ajánlattételi határidőt indokolt esetben, egy alkalommal, legfeljebb 15 nappal meghosszabbíthatja, de erről a benyújtási határidő letelte előtt a pályázókat egyidejűleg értesíti, valamint megjelenti azokon a helyeken, ahol a pályázati hirdetményt is megjelentette.

#### **11. A pályázatok felbontása:**

A pályázatok felbontására

**2015. .... órákor**

kerül sor a kiíró székhelyén.

A pályázatok bontásánál jelen lehetnek a kiíró képviselő személyeken kívül az ajánlattevők vagy meghatalmazottjuk.

A pályázatok felbontásakor ismertetésre kerül az ajánlattevő neve, székhelye (lakóhelye), az ajánlatok további részletei nem hozhatók nyilvánosságra.

A pályázó az ajánlat benyújtásával tudomásul veszi, hogy a fenti adatok a pályázat bontásakor ismertetésre kerülnek.

A pályázatok felbontásáról és fenti tartalmú ismertetéséről a kiíró jegyzőkönyvet készít.

#### **12. A pályázatok elbírálása:**

A kiíró az ajánlatokat a felbontást követően mind tartalmi, mind formai szempontból részletesen megvizsgálja.

A pályázatok a Kiíró az egyszemélyi tulajdonosának - Budapest, Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testületének - jóváhagyó döntése birtokában bírálja el legkésőbb az ajánlatok benyújtásától számított 60 napon belül.

A kiíró jogosult megvizsgálni a pályázók alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során ellenőrizni a csatolt dokumentumok eredetiségét.

A pályázatok elbírálásának szempontja: a pályázatban megajánlott vételár

A kiíró fenntartja a jogot, hogy a pályázati eljárást – minden indoklás nélkül is - eredménytelennek nyilvánítsa, valamint kizárja a Ptk. 6:74.§.-ban írt szerződéskötési kötelezettségét.

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- nem érkezett pályázati ajánlat,
- kizárólag érvénytelen ajánlat érkezett,
- valamely ajánlattevőnek az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekét súlyosan sértő cselekménye miatt az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

A kiíró a pályázatot az esetben nyilvánítja érvénytelenné, ha a pályázat elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették. Érvénytelenné nyilvánítja az eljárást az esetben is, ha valamelyik pályázó az eljárás tisztaságát, vagy a többi pályázó érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el, így különösen a pályázat titkosságát megsértette.

Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha

- azt a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő letelte után nyújtották be,
- az ajánlattevő az ajánlati biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre,
- az nem felel meg a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek,
- nem teljesíti az ajánlat kötelező tartalmát

### **13. Az eljárás eredményének kihirdetése.**

A kiíró a pályázat eredményéről a pályázókat az elbírálási határidő lejártát követő 15 napon belül írásban egyidejűleg értesíti.

### **14. Az adás-vételi szerződés megkötése:**

A kiíró a pályázat nyertesével az adás-vételi szerződést a döntés meghozataláról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köti meg.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. A 2015.07.28-i nem hiteles tulajdoni lap-szemle másolat adatai

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>36936</b>
<b>Tul. lap.: I. része</b>	
Az ingatlan címe	Budapest, IX. kerület 36936 helyrajzi szám
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	1376 m <sup>2</sup>
Szolgálat, egyéb	
<b>Tul. lap.: II. része</b>	
Tulajdonos(ok)	II/7 FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. 1/1
<b>A tulajdoni lap III. része</b>	
	<p><b>III/1.</b> Vezetékjog 17 m<sup>2</sup> területre 7103/60/2012, a bejegyzés. jogosult. ELMŰ Hálózati Kft.</p> <p><b>III/2.</b> a T-83269 ttsz. számú térrajz alapján a 36936 és 36941 hrsz-ú ingatlan 36936 hrsz alatt 1376 nm terület nagysággal egyesítve, majd egyesítés követően a 36941 hrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásból lejegyezve</p> <p><b>III/3.</b> Vezetékjog 7 m<sup>2</sup> területre VMB-170/2010, a bejegyzés idején a 36941 hrsz-ú ingatlant terhelő 141104/1/2011/10.12.01. számú kérelem rangsorába. jogosult. ELMŰ Hálózati Kft.</p>

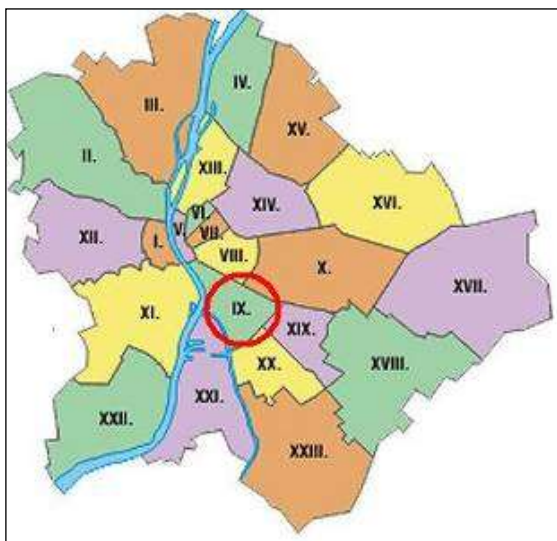
#### Jogi helyzet:

Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes.



### 3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása:

A IX. kerület – Ferencváros - Budapest Pesti oldalán, a belvárostól D-re helyezkedik el. A kerület a közepesnél kicsit kisebb budapesti kerületek közé tartozik: területe 12,5 km<sup>2</sup>, lakosainak száma 70-75.000, lakásoké kb. 36.000. A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé, a Duna mellett fekszik, határai: V, VIII, X, XIX és XX. ker. Városrészei: Belső, Középső ill. Külső Ferencváros, Gubacsidűlő, József A. lakótelep. A budai oldallal 3 Duna-híd köti össze: Szabadság-, Petőfi- és Rákóczi híd ill. ide sorolható még a déli vasúti összekötő-híd.



A IX. kerületben megtalálhatók a bérház jellegű lakóépületek, számos köz- és kereskedelmi intézménnyel (Belső és Középső Ferencváros), ipari területek (Külső Ferencváros) ill. lakótelepi rész is. A kerület az elmúlt időszakban, a rehabilitációs program keretében látványosan megújult, fejlődött, sok új lakóház (főleg társasház) épült, az ingatlanok árai a pesti átlagnál magasabbak.

Megközelítése szempontjából is külön kell választani a belső és külső területeit. Legfontosabb az M3-as és az M4-es metró ill. villamos, HÉV, számos autóbusz. Főbb

közlekedési csomópontok: Nagyvárad tér, Határ út, Fővámház tér, Boráros tér.

Az értékesíteni kívánt ingatlan **Belső Ferencvárosban** található a Bakáts tér közelében, a Ráday és Lónyay utca közt húzódik.

A Ráday utca a Kálvin teret köti össze a Boráros térrel. A Ráday utca Ferencváros legpatinásabb és legrégebbi múltra visszatekintő utcája, története egyben a kerület története is.

A mára a budapesti belváros szerves részévé vált Ferencváros egykori főutcája, a Ráday utca elképesztő fejlődésen ment keresztül az elmúlt 15 évben. A Kálvin teret a Nagykörút déli részével összekötő utcában a kávézók, éttermek, könyvesboltok és bisztrók mintha csak egy pillanat alatt nőttek volna ki a földből, kihasználva a történelmi városrész előnyös turisztikai és építészeti sajátosságait. Népszerűségét az is növelte, hogy részben sétálóutcává alakították; személygépkocsik egyáltalán nem, csak a BKV 15-ös busza közlekedhet benne immár.

A környéken sok iskola, egyetem és diákszállás található, így szinte biztos, hogy több magyar szót hallunk itt, mint a többi népszerű, turisták által frekventált helyen.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, környezetében az alapellátást biztosító szolgáltatások megtalálhatók.

### 3.3. A telek ismertetése:

Az ingatlan a Bakáts utca – Lónyay utca - Boráros tér- Ráday utca által határolt tömbben található.

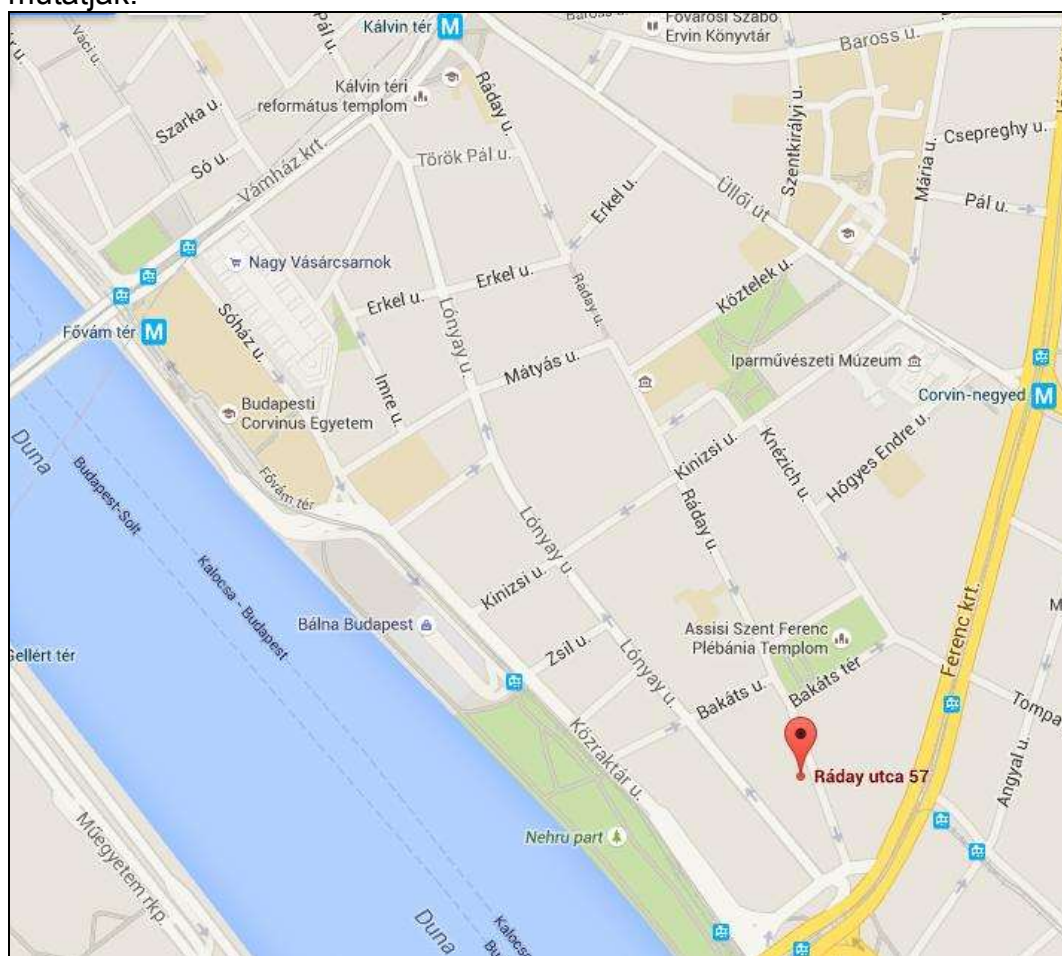
Az ingatlan a Lónyay utca 56. és Ráday utca 57. számok között húzódik, 1376 m<sup>2</sup> térmértékű, szabálytalan alakú ingatlan. Az ingatlan közvetlen környezetében a belvárosra jellemző századforduló idején épült társasházak találhatók.

Az ingatlan környezetében zárt sorúan kialakított épületek állnak. A Ráday utca felől fszt + 2 emelet, valamint fszt + 5 emelet, a Lónyay utca felől fszt + 5 emelet magas épületek találhatók.

Az ingatlan frekventált fekvésének köszönhetően kiváló közlekedési adottságokkal rendelkezik. Az ingatlantól kb. 800 méterre található a 3-as és 4-es metró Kálvin téri állomása, valamint kb. 100 méterre helyezkedik el a 4-es és a 6-os villamosok, HÉV és autóbuszok Boráros téri megállója. Parkolás a környező utcákban parkolási díj ellenében lehetséges.

A telek jelenleg üresen álló terület, melyen parkoló került kialakításra.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő képek mutatják:

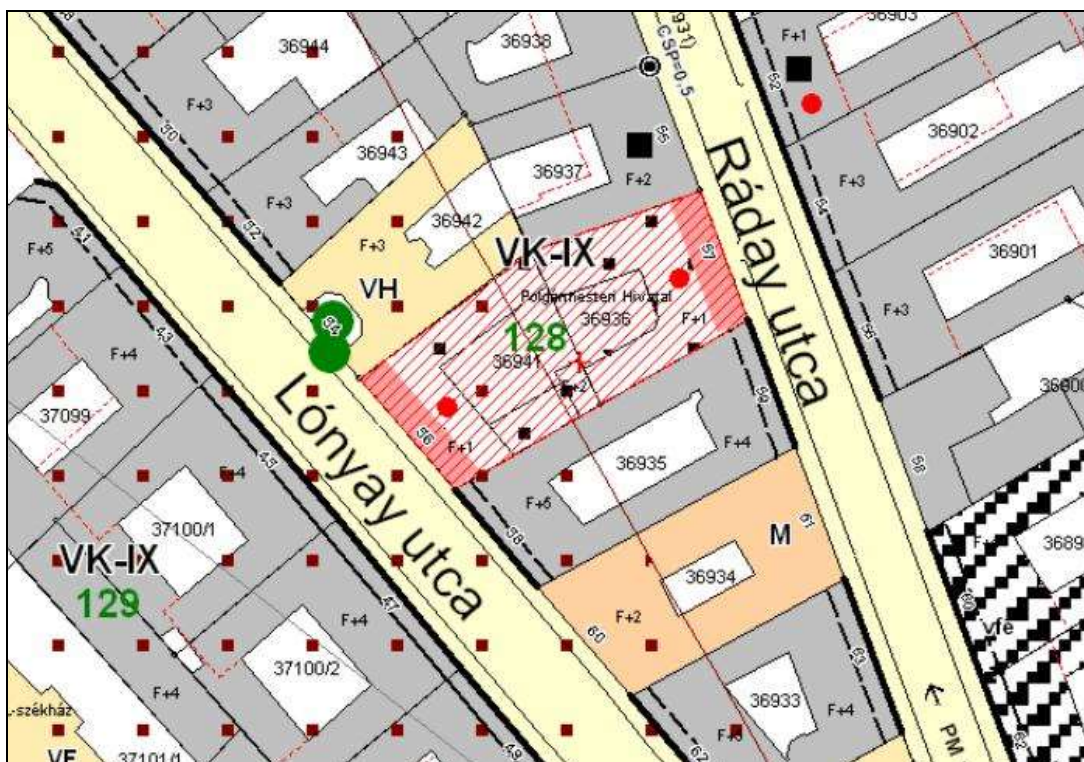






### 3.4. Az ingatlan övezeti besorolása:

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2006. (III.10.) rendelete Belső-Ferencváros rehabilitációs szabályozási tervéről és építési szabályzata (KSZT) a következőket tartalmazza:



A hivatkozott rendelet szerint az ingatlanra a következő főbb beépítési paraméterek vonatkoznak:

**A telek övezeti besorolása: VK-IX (Városközponti terület)**

**A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

*A beépítésre szánt területek tagolódása*

**6. §** A Területen a beépítésre szánt területek:

(1) Városközponti területek:

a) városközponti területek (VK-IX),

*II/B. fejezet*

**A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

**15. § (1)** A VK területen elhelyezhetők:

a) közintézmények,

b) igazgatási intézmények,

c) irodák,

d) szálláshely-szolgáltatás,

e) környezetet nem zavaró szolgáltatás,

f) vendéglátás,

g) egyéb közösségi szórakoztatás,

h) lakás,

i) sport-létesítmény,

j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai,

k) legfeljebb 4.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi célú rendeltetési egységek, amennyiben terhelési határértékeik nem haladják meg a lakóterületekre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített határértékeket, valamint a 27. § környezetvédelmi előírásaiban foglaltakat.

(2) A VK területen

a) ipari tevékenységet,

b) önálló raktározási tevékenységet,

c) üzemanyagtöltő állomást

d) új termelő egységet

elhelyezni, meglévő épület, épületrész rendeltetését e célra megváltoztatni nem szabad.

(3) Egy ingatlanon több épület is elhelyezhető. Egy épületben többfajta megengedett rendeltetési egység is elhelyezhető.

(4) A Sz.T-en jelöltektől eltérő helyen parkolóház és mélygarázs csak a következő megkötésekkel helyezhető el:

a) csak „közlekedési hasznosítású közterület”, vagy „fővárosi jelentőségű (KL-KT) közlekedési célú közterület” felől nyíló behajtóval, forgalomtechnikai vizsgálat alapján,

b) legfeljebb 300 gépkocsi férőhely kapacitással,

c) tető feletti kiszellőzéssel

d) elvi építési engedély alapján.

## (5) Az építési övezet megengedett határértékei:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	területe	legnagyobb megengedett				legkisebb	legnagyobb
			beépítési mértéke (%)			szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építmény-magassága
		m <sup>2</sup>	szint alatt	földszint n	emeleteken	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	%	m
VK-IX	Z	legkisebb: 600 m <sup>2</sup> legnagyobb: 4500 m <sup>2</sup>	80*	60**	70**	4,0***	új épület: 20 meglévő ép.: 14.§ (4)	K. 9. § (1),(2)

j) a Ráday u. 57. (36936) épület megengedett legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a Ráday u. 59. sz. épület 5. szintje fölötti osztóparkány magasságát;

A szintterületi mutatóból következően a telekre legfeljebb 5500 m<sup>2</sup> építhető.

A beépítés módjára és mértékére vonatkozó előírásokat a rendelet 7.§.- a, az építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozóan pedig a rendelet 8. §.- a tartalmazza.

Az építmény -, párkány-, és gerincmagasság, tető kialakítás előírásait a 9.§. tartalmazza.

A szabályozási tervlapon szereplő szabályozási elemek:

- az ingatlan teljes egésze építési hely
- a közterületi határvonalon kötelező építési vonal van
- az építménymagasságra vonatkozóan az építési szabályzat előírásokat tartalmaz – 15.§. (6) g), j), és k)
- Az ingatlan KSZT szerinti övezeti besorolása VK-IX – 15.§. (1)-(5)

Egyéb információk:

A szomszédos 36935 hrsz-ú ingatlanon álló épület (Lónyay utca 58., Ráday utca 59.) homlokzata az önkormányzat 8/1996. (III.4.) rendeletével helyi védelem alatt áll. A 36942 hrsz-ú Lónyay utca 54. sz. épület teljes egészében az előbbi rendelettel védett.