



Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 240/2013.

## ELŐTERJESZTÉS

a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2013. december 12-ei ülésére

**Tárgy:** A Budapest IX. ker., Ráday utca 57. szám és Lónyay utca 56. szám alatti telken történő egységes hivatali elhelyezést biztosító ingatlanfejlesztés közbeszerzési pályázatának kiírása és az építési engedélyhez kapcsolódó megállapodás megkötése

**Előterjesztő:** Vörös Attila FEV IX. Zrt. elnök-vezérigazgató

**Készítette:** FEV IX. Zrt. és Szűcs Balázs főépítész

**Előzetesen tárgyalja:** Gazdasági Bizottság 2013. december 11-ei ülésén  
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2013. december 11-ei ülésén  
Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság 2013. december 11-ei ülésén

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Vabrik Györgyi s.k.

Rendelet  
Határozat

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

normatív  
hatósági  
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

### ELŐTERJESZTÉS

**A Budapest IX. ker., Ráday utca 57. szám és Lónyay utca 56. szám alatti telken történő egységes hivatali elhelyezést biztosító ingatlanfejlesztés közbeszerzési pályázatának kiírása és az építési engedélyhez kapcsolódó megállapodás megkötése**

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-Testület 2013. június 6-i ülésén tárgyalta a Bp. IX., Ráday u. 57. és Lónyay u. 56. szám alatti ingatlanokon megvalósítható ingatlanfejlesztés kapcsán az új Polgármesteri Hivatal elhelyezéséről készített előterjesztést, és a 164/2013. (VI.06) számú határozatában felhatalmazta a FEV IX. Zrt-t a „Versenypárbeszéd lefolytatására”, valamint a kész pénzügyi és jogi konstrukció kidolgozására. Az elmúlt időszakban elvégzett feladatokról az alábbi tájékoztatást kívánom előterjeszteni.

Az egységes hivatali elhelyezéssel összefüggésben megfogalmazódott elvárások a következők:

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

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 m<sup>2</sup>, földalatti bruttó területek (4 pincszint) összesen: 5 325 m<sup>2</sup> kialakítására van lehetőség, aminek bekerülési költsége a műszaki tartalom függvényében 2,5-3 Mrd Ft-ra becsülhető.
- engedélyezési terv (Kivonat 1. sz. melléklet)

Az irodaház felépítése a jelenlegi Bakáts téri hivatali központhoz közel a FEV IX. Zrt. tulajdonában lévő telekingatlanon valósulna meg, úgy, hogy a telken a tulajdonos földhasználati jogot biztosítana a beépítést megvalósító befektető/építő részére. A telekingatlan tehát továbbra is önkormányzati hatáskörben a FEV IX. Zrt. tulajdonában maradna, miközben az azon felépítésre kerülő irodaépület tulajdonosa a befektető/építő lenne. Az épület felépítését követően a FEV IX. Zrt., mint „Bérlő” és a befektető/építő, mint „Bérbeadó” legalább 15 évre szóló tartós bérleti szerződést kötnének az irodahelyiségek, a gépészeti-, és mellékhelyiségek, valamint a parkolók (együttesen: Bérlemény) tartós bérletére. Ezt követően a FEV IX. Zrt. a Bérlemény albérletbe adná az önkormányzat (hivatalok, más önkormányzati intézmények) részére.

A bérbeadói ajánlatot kidolgozó befektető/építő kiválasztásához szükséges közbeszerzési eljárást előkészítettük az alábbiak szerint:

- A FEV IX. Zrt. mint a telkek tulajdonosa 2013. májusában kezdeményezte a telkek összevonását, ennek nyomán Budapest 1. számú Földhivatala 2013. szeptember 16-án hozott határozata értelmében (Ügyiratszám: 134185/2/2013) a két telket egyesítette.
- 2013 augusztusára elkészültek a meglévő diszpozíciós tervek alapján az engedélyezési tervek, szakhatósági engedélyezésük ősszel megtörtént, az erről kiállított hivatalos határozat várhatóan hamarosan rendelkezésre áll. A kiadott határozattal rendelkező engedélyezési terv birtokában lehet a szükséges közbeszerzési pályázatot lebonyolítani, mivel ez a tervdokumentáció a közbeszerzési eljárás ajánlati felhívásának kötelező műszaki mellékletét képezi, ez alapján tudják a pályázók a beruházás várható költségeit megadni és az ajánlatot összeállítani a bérletre vonatkozóan.
- Összeállítottuk a közbeszerzési pályázat ajánlati felhívásának és az ahhoz tartozó bérleti szerződésnek a tervezetét.(2.- 3. sz. melléklet)

A közbeszerzési pályázat lebonyolításához szakértőkkel több szempontból is megvizsgáltuk/megvizsgáltattuk, hogy a szóba jöhető pályázati/beruházási konstrukciók közül melyik az, amelyik a Ferencvárosi Önkormányzat számára a legkedvezőbb megoldási lehetőséget biztosítja. A szakértői javaslatokat is figyelembe véve ingatlanfejlesztéssel összefüggő opciós joggal kombinált bérleti szerződés keretében célszerű megvalósítani a beruházást és erre a konstrukcióra kell kiírni a bérbeadó-beruházó kiválasztására vonatkozó pályázatot.

Ezzel összefüggésben a 164/2013. (VI.06.) sz. határozatban javasolt speciális közbeszerzési eljárás ún. versenypárbeszéd helyett - az időközben elkészült engedélyezési terv konkrét műszaki előírásaira támaszkodva - nyílt közbeszerzéssel javasolt lefolytatni az alábbi jellemzőkkel.

### **Az opciós joggal kombinált bérleti konstrukció főbb jellemzői**

<b>Jogviszonyok</b>	<i>FEV IX. Zrt. – Beruházó (ráépítési- és földhasználati szerződés)</i> <i>FEV IX. Zrt. – Beruházó (opciós szerződés)</i> <i>FEV IX. Zrt. – Beruházó (bérleti szerződés)</i> <i>FEV IX. Zrt. – Önkormányzat (albérleti szerződés)</i>
<b>Jogok és kötelezettségek</b>	<i>Bérbeadó: építmény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való átadása</i> <i>FEV IX. Zrt. és Önkormányzat: bérleti díj fizetése, valamint szándék és elhatározás esetén vételi jog érvényesítése szakértő által meghatározott értéken</i>
<b>Biztosítékok</b>	<i>Bérbeadó számára: bérleti díj kapcsán zálogjog és telekingatlan kapcsán biztosítéki vételi jog</i> <i>FEV IX. Zrt. számára: kötbérköteles teljesítési határidő kikötése (építmény rendeltetésszerű és határidőben való átadása)</i>
<b>Adózás</b>	<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.</i> <i>Bérlő: a havi bérleti díjak áfa tartalmának levonása/visszaigénylése csak akkor lehetséges, ha a bérlő, saját döntése alapján, ún. áfássá tett üzleti</i>

tevékenység (bérbeadás az Önkormányzatnak) érdekében bérlő az ingatlant. A bérleti díjak rövid lejáratú kötelezettségek.

## **Kockázatok**

Vételi jog kikötése esetén az alábbi kockázatokkal lehet számolni:

Függetlenül attól, hogy bérleti és a vételi opciós szerződés (és az utóbbira alapozott adás-vételi szerződés) megkötésének egymáshoz képesti időzítésére hogyan és mikor kerül sor, adózási szempontból a két ügylet árazására (bérlet: bérleti díj; vételi opcióra alapozott adás-vétel: vételár) egymásra való tekintet nélkül, lehetőség szerint minél inkább a piaci körülményeket és a szokásos piaci árakat figyelembe véve javasolt megállapítani.

Az engedélyezési terv rendelkezésre állását is figyelembe vevő jogi szakvélemény aktualizálása miatt a 164/2013. (VI.06.) sz. Határozat 1) és 3) pontját javaslom hatályon kívül helyezni.

Eredményes pályázat esetén a konkrét pénzügyi konstrukciót tartalmazó ajánlat elfogadhatóságáról, a szerződés aláírásáról természetesen – a pályázat kiírásához hasonlóan – testületi döntést kezdeményezünk.

Az elkészült engedélyezési tervek célja a jelenleg több helyszínen lévő polgármesteri hivatal irodáinak egy helyszínen való központosítása, az ügyfélforgalmi terek racionalizálása, és ügyfélbarát módon történő kialakítása, az irodák elhelyezése egy jól működő, átlátható épületben. Az épület a közügyek építészeti tere, ez átláthatóságot, rendet, tisztaságot, racionalitást követel. A hivatal épülete építészeti minta lesz a kerület számára, ha úgy tetszik követendő példa. A földszinti udvarok a Ráday utcával és a Lónyay utcával egy szerves tér együttest alkotnak, az egymásba fonódó külső és belső terek rendszere átlátható, átjárható, tiszta folyamatos áramlást biztosít. A földszinten elhelyezendő terek az ügyfél-hivatal kommunikációját elősegítő ügyfélforgalmi terek lesznek, az emeleti zóna pedig az ügyfélforgalom elől zárt, ugyanakkor összenyitható és szeparálható irodatereket tartalmaz. Az épület az alább felsorolt főbb funkciók alapján két önálló bejáráttal, és így külön függőleges közlekedő egységekkel rendelkezik.

A tervezési programként elhelyezendő funkciók:

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERI HIVATALA mintegy 2500 m<sup>2</sup> alapterülettel,

BÉRIRODÁK mintegy 2500 m<sup>2</sup> alapterületen kialakított flexibilisen alakítható irodaterekkel

PARKOLÓ – Az irodáknak megfelelő számú, terepszint alatt elhelyezett gépkocsitároló.

Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) számú Fővárosi közgyűlési rendelet („BVKSZ”) 39. § (11) bekezdése kimondja, hogy a megvalósulás érdekében közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén a KVSZ – megállapodás alapján – a keretövezetben (VK-IX) meghatározott szintterületi mutató 4,0 értékét 0,5-del növelheti.

Az intenzívebb beépíthetőség érvényesítésének feltétele, hogy a IX. kerület Ráday u. 57. hrsz.: 36936 alatti ingatlanra az illetékes hatósághoz 2013. július 31-én benyújtott építési engedélyezési dokumentáció mellett az utcák szerves folytatásaként tervezett földszinti udvarok területének közhasználat céljára történő átadásáról szóló megállapodás megkötésre kerüljön, ezért kérem Tisztelt –Képviselő-testület jóváhagyását a 4. sz. melléklet szerinti megállapodás aláírásához.

**Építési telek nagysága**

**1376 m<sup>2</sup>**

**Közhasználat céljára átadott beépítetlen földszinti udvarok területe**

**529,32 m<sup>2</sup>**

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 pályázat lebonyolítását és ez alapján a végleges konstrukció kidolgozását.

Budapest, 2013. december 4.

**Dr. Bácskai János**  
Polgármester felhatalmazásából

Vörös Attila s.k.  
FEV IX. Zrt. elnök-vezérigazgató

Mellékletek:

- 1) Engedélyezési terv kivonata (Építészeti műszaki leírás)
- 2) Közbeszerzési pályázat ajánlati felhívásának tervezete
- 3) Közbeszerzési pályázathoz kapcsolódó bérleti szerződés tervezete
- 4) Megállapodás a földszinti udvarok területének közhasználat céljára történő átadásáról
- 5) Térképvázlat a közhasznú területről

## Határozati javaslat

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

- 1) a Képviselő-testület 164/2013. (VI.06.) sz. határozatának 1) és 3) pontját hatályon kívül helyezi.
- 2) mint a FEV IX. Zrt. egyszemélyes tulajdonosa/résztvényese felhatalmazza a FEV IX. Zrt.-t a Budapest IX. ker., Ráday utca 57. szám és Lónyay utca 56. szám alatti telken történő egységes hivatali elhelyezést biztosító közbeszerzési pályázat kiírására, az eljárás lefolytatására.
- 3) felkéri a FEV IX. Zrt.-t, hogy a közbeszerzési pályázat kiírását, valamint az eljárás sikeres, eredményes 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.
- 4) felkéri a polgármestert és a FEV IX. Zrt.-t az előterjesztés 4. számú mellékletét képező földszinti udvarok területének közhasználat céljára történő átadásáról szóló megállapodás aláírására.

Határidő: az 1., 2., és 4. pontok esetében 2013. december 12.;

a 3. pont esetében 2014. március 31.

Felelős: 1., 2., és 4. pontok esetében dr. Bácskai János polgármester;

3. pont esetében Vörös Attila elnök-vezérigazgató