

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS - **TERVEZET**

Budaörs Város Önkormányzata

a Képviselő-testület ...../2016. (.....) ÖKT sz. számú határozata alapján

pályázatot hirdet

a Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában lévő  
Budaörs, 4153/131 hrsz-ú ingatlan cca.8.835 m<sup>2</sup> területű részének  
buszvégállomás és szolgáltatóház üzemeltetése céljából  
történő hasznosítására

### **A pályázat tárgya:**

Budaörs Város Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) hasznosítani kívánja a tulajdonát képező, Budaörs, 4153/131 hrsz-ú, természetben a Szivárvány és Baross utca kereszteződésénél található ingatlan cca. 8.835 m<sup>2</sup> területű részét (a továbbiakban: **Ingatlan**).

A pályázat tárgya olyan javaslatok, ajánlatok beszerzése a pályázóktól, mint jövőbeli potenciális beruházó és üzemeltető partnerektől (a továbbiakban: **Pályázó, vagy Pályázók**) az ingatlan hasznosítására módjára vonatkozóan, amelyek

- az alábbiakban körülírt elvárásoknak mindenben megfelelnek,
- megvalósítható műszaki megoldásokat tartalmaznak,
- pénzügyileg és jogilag a hasznosítás módjára konkrét javaslatot tesznek,
- a létrejövő felépítményekben nyújtott szolgáltatások tekintetében a lehető legmagasabb minőséget és színvonalat biztosítják.

A beérkezett pályázatokat az Önkormányzat értékeli. A formai és tartalmi szempontból megfelelő pályázatok közül az Önkormányzat számára összességében legmegfelelőbb kiválasztására a Képviselő-testület jogosult. Önkormányzat a pályázatban értékelési szempontokat nem állapít meg, a beérkezett pályázatok közül az összességében legmegfelelőbb kiválasztására törekszik.

Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy

- a döntéshozatalt megelőzően Pályázóval/Pályázókkal további egyeztetést tartson, ennek keretében a benyújtott pályázatot módosíthatassa a Pályázóval,
- nyertes pályázót ne hirdessen, vagy újabb pályázati fordulót írjon ki,
- a kiírt pályázatot akár a benyújtási határidő lejárta előtt is indokolás nélkül visszavonja, eredménytelenné nyilvánítsa.

### **Az Ingatlan bemutatása**

Az Autóbusz végállomás területe a 4153/131 hrsz-ú lakótelepi telek déli végében helyezkedik el, az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonaiba tartozik, jelenleg még nincs önálló helyrajzi számon. A majdani építési engedélyezési eljárást megelőzően a telekrendezést el kell végezni fenti szabályozási terv alapján.

A telekre a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat vonatkozik (továbbiakban: BHÉSZ). BHÉSZ alapján az autóbusz végállomás területe a K-Ap jelű - autóbusz pályaudvar különleges építési övezetbe tartozik.

A K-Ap jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) autóbusz pályaudvar,
- b) kereskedelem-szolgáltatás,
- c) szállás jellegű és vendéglátó,
- d) a főrendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel.

A K-Ap jelű építési övezet beépítési paraméterei a következők:

- beépítési mód: szabadonálló
- max. beépítési mérték: 40%
- max. bruttó szintterületi mutató: 2,0 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- min. zöldfelületi mérték: 40%
- max. épületmagasság: 14,0 m

Az elő-oldalkert méretekre vonatkozóan az OTÉK 35-36. §-ban foglaltak az irányadók, amely szerint: előkert minimális mérete: 5,0 m; oldalkert minimális mérete az övezetben megengedett maximális beépítési magasság fele, azaz: 7,0 m.

### **A telekrész beépíthetőségére vonatkozó előzetes kalkuláció**

A telekrészt érintő telekalakítási feladatok: Szabályozási terv szerinti, szabályozási vonal mentén az új telekhatárok kijelölése, valamint telekhatár-rendezés a terület délkeleti sarkában található étterem telkével.

Egyéb adottság: A terület nyugati határvonala mentén 1,0 átmérőjű csapadékvíz elvezető acélcső helyezkedik el a terepszint alatt. Az érintett terület számára nem feltétlenül szükséges külön telket alakítani, azonban ráépíteni nem szabad, számára szolgalmi jog biztosítása szükséges, valamint biztosítani kell a megközelíthetőségét.

Terület mérete: ~ 8.830 m<sup>2</sup>

Beépíthető 40%: ~3.530 m<sup>2</sup>

Elhelyezhető összes bruttó szintterület: ~17.600 m<sup>2</sup>

### **Műszaki, építészeti követelmények**

Az új buszvégállomás, az azon túli létesítmények, valamint a zöldfelületek kialakítására a vonatkozó hatályos jogszabályok betartásával, az alábbi követelmények alapján Pályázó tesz javaslatot a pályázatában benyújtott telepítési és beépítési tervdokumentációval. Nyertes pályázónak az Ingatlan területén a vonatkozó szerződés megkötését követően az alábbiakban felsoroltakat meg kell valósítania.

#### **a. Az Ingatlan területén Nyertes pályázó új buszvégállomást hoz létre és működtet.**

Önkormányzat 2014-ben engedélyezési szintű tervet készíttetett az Ingatlanon buszvégállomás megvalósítására vonatkozóan. (A tervet Önkormányzat nem bocsátja Pályázók rendelkezésére, abba azonban az alábbiakban leírt elérhetőségeken Pályázók betekinhetnek.)

A tervkészítés során a jelenlegi tömegközlekedési kiszolgáló kapacitást minimum biztosítani kell, az Önkormányzat és a tömegközlekedési szolgáltatók (Volánbusz Zrt. és HOMM Kft.) által meghatározott számú és típusú járműfőhellyel. Biztosítani kell például az alábbiak elhelyezését:

- szülő és csuklós leszállóhelyek, felszállóhelyek,
- tárolási igény a buszok részére,
- pihenőhely a buszvezetők számára, öltözővel, megfelelő mosdókkal,

- ügyfélszolgálat,
- nyilvános, akadálymentes vizes blokk és várótér az utasforgalom számára.

**b. Az Ingatlan területén Nyertes pályázó új szolgáltatóházat hoz létre és működtet**

A szolgáltatóház a hatályos előírásoknak megfelelően kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű és vendéglátó funkciókat lát el. Kialakítására és üzemeltetésének módjára Pályázó tesz javaslatot pályázatában.

Az Ingatlanon csak a jelen pályázati felhívásban leírt tevékenységek folytathatók, a vonatkozó jogszabályok, szabványok és egyéb előírások maradéktalan betartásával. A tevékenység ellátásához szükséges engedélyeket és hozzájárulásokat a Nyertes pályázó saját költségén köteles beszerezni. Engedélyköteles tevékenységet csak jogerős engedély birtokában lehet megkezdeni. Az Ingatlan közlekedési, közterületi funkciókat lát el, ezért fokozott figyelemmel hasznosítható. Nyertes pályázó az Ingatlan területén kívül más területet nem foglalhat el saját kizárólagos használatára, még ideiglenes tárolás, raktározás céljára sem. Nyertes pályázó Önkormányzat előzetes jóváhagyásával az üzemeltetésbe a nemzeti vagyronról szóló törvény előírásainak megfelelő személyeket bevonhat.

**Pénzügyi követelmények**

A pályázat egyik célja, hogy a lehetséges műszaki megoldások felkutatása mellett a pénzügyi megvalósíthatóságra és fenntarthatóságra, valamint a tulajdonos Önkormányzat számára fizetendő ellenértékre vonatkozóan is életképes konstrukciók kerüljenek bemutatásra. Erre való tekintettel az alábbiakban csak példálózó jellegű felsorolás látható a lehetséges üzleti konstrukciókra vonatkozóan.

A vonatkozó hatályos jogszabályok betartásával (különös tekintettel Magyarország Alaptörvényére, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényre, a nemzeti vagyronról szóló törvényre, valamint az államháztartásról szóló törvényre és annak végrehajtásáról szóló kormányrendeletre) az új buszvégállomás és szolgáltatóház egészének létrehozására, működtetésére, valamint az Önkormányzat és a Nyertes pályázó között létrehozandó jogviszonyra és az annak részét képező, Önkormányzat számára fizetendő ellenértékre Pályázó tesz javaslatot a pályázatában. A javaslat a kialakítandó konstrukció pénzügyi és jogi aspektusaira is kitér.

Példák a kialakítandó konstrukció tartalmára vonatkozóan, a teljesség igénye nélkül:

- Nyertes pályázó megvásárolja az Ingatlant az Önkormányzattól, és vállalja, hogy a megállapított feltételek szerinti felépítményeket létrehozza és folyamatosan működteti (ennek körében természetesen szedi a működtetés hasznait is).
- Nyertes pályázó az Ingatlant bérbe veszi Önkormányzattól, és vállalja, hogy a megállapított feltételek szerinti felépítményeket létrehozza és folyamatosan működteti.
- Nyertes pályázó megfelelő vételáron megvásárolja, vagy megfelelő díjért bérbe veszi az Ingatlant az Önkormányzattól, és vállalja, hogy a megállapított feltételek szerinti felépítményeket létrehozza és folyamatosan működteti egy kölcsönösen meghatározott ideig, amelynek lejártakor azok tulajdonjoga az Önkormányzatra száll át.
- Nyertes pályázó az Önkormányzattal közös gazdasági társaságot hoz létre az új buszvégállomás létrehozására és üzemeltetésére, amelybe Önkormányzat apportként az Ingatlant, Nyertes pályázó pedig a megállapított feltételek szerinti felépítményeket létrehozásához és folyamatos működtetéséhez szükséges további feltételeket bocsátja rendelkezésre. Önkormányzat az apportált vagyron fejében meghatározott részesedésre jogosult a társaság bevételeiből.

**A pályázók köre:**

Pályázatot természetes személyek és az Nvt. 3. §-a szerinti átlátható szervezetek (jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek) nyújthatnak be, amennyiben

- a) a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapban nem rendelkeztek lejárt határidejű köztartozással és lejárt határidejű tartozással az Önkormányzat felé.
- b) az Nvt. 11. § (11) és (12) bekezdése szerinti feltételeket vállalják.

A pályázatban **nem vehet részt** az a természetes vagy nem természetes személy, aki, vagy amely korábban az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan bérelője volt, és bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg, vagy bérleti jogviszonya megszűnéskor bérleti, vagy közüzemi díjhátralékkal rendelkezett. Kivételt képez ez alól, ha a bérelő a bérleti szerződés lejártakor a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött, amelyet – a fennálló kötelezettségeken túlmenően – maradéktalanul, határidőben teljesített.

#### **Egyes további feltételek, amelyek a Nyertes pályázóval megkötendő szerződés részét képezik:**

- a. Felmondás: A létrejövő jogviszony kapcsán a rendes felmondást felek kizárják. A Ptk., az Nvt. vonatkozó rendelkezései, vagy a szerződéses kötelezettségek súlyos megszegése esetén Önkormányzat azonnali hatályú, rendkívüli felmondással élhet és jogosulttá válik a kötbérre.
- b. Kötbér: Amennyiben a létrejövő szerződés Nyertes pályázónak felróható okból a határozott határidő előtt megszűnik, a felépítmények Önkormányzat tulajdonába kerülnek.

### **ADMINISZTRATÍV INFORMÁCIÓK**

#### **A pályázatnak a következőket kell tartalmaznia:**

- a pályázó neve, címe (székhelye), egyéb azonosító adatai, telefon és e-mail elérhetőségei.
- nem természetes személy pályázó esetében a pályázat beadási határidejének napjától számított 60 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat, vagy a bíróság által nyilvántartásba vett személyek esetén bírósági, egyéni vállalkozó esetén egyéni vállalkozók nyilvántartásának kivonat-másolata, továbbá ha a cégkivonat szerint a cégügyben el nem bírált módosítás van folyamatban a cégbíróság által érkeztetett változásbejegyzési kérelem egyszerű másolata, elektronikus cégjegyzés esetén az erről szóló elektronikus igazolás (digitális tértivevény, ügyvéd által hitelesített formában).
- nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult képviselő aláírási címpéldány másolata.
- nem természetes személy pályázó esetében nyilatkozat arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § értelmében átláthatónak minősül, az abban foglalt feltételeknek a hasznosítás tekintetében megfelel, továbbá a nyertes pályázat esetén megkötendő szerződés törvény szerinti kötelező tartalmi elemeit elfogadja.
- 30 napnál nem régebbi igazolás arról, hogy a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapban az Önkormányzattal szemben lejárt határidejű köztartozása és lejárt határidejű tartozása nem volt, továbbá nemleges NAV igazolás.
- a Pályázó nyilatkozata
  - o arról, hogy megismerte és elfogadja a pályázati felhívás szerinti feltételeket, a kiválasztási szempontokat, a nyertes pályázóval megkötendő szerződés feltételeit és a szerződéskötés folyamatát,
  - o arról, hogy vállalja a benyújtott pályázatában vállalt beruházások teljes körű megvalósítását, valamint a vállalt tevékenységek folytatását,
  - o arról, hogy a pályázati felhívás szerinti létesítéssel és működtetéssel kapcsolatos szabályokat, feltételeket megismerte és azokat vállalja.
- referenciák leírását és igazolását.

- a Pályázó által folytatni kívánt tevékenység/ek megjelölését és bemutatását.
- az üzleti konstrukció bemutatását, a pénzügyi és jogi aspektusokra is kiterjedően, a vonatkozó szerződés megkötéséhez szükséges megállapodásokra és az Önkormányzat mint tulajdonos részéről meghozandó döntésekre vonatkozó javaslatokkal.
- az új buszvégállomás, műtárgyak és felépítmények, valamint az ezeket övező zöldterület teljes műszaki tervdokumentációját, telepítési és beépítési terveit, amelyek tartalmazzák a közúti csatlakozásokat, a közmű csatlakozásokat is, valamint az előbbieket bemutató látványterveket. A helyszínrajz szükséges léptéke 1:500, az épület tervei esetében a lépték 1:200.

### **Kérdések és válaszok**

A pályázattal kapcsolatban a Főépítési Iroda építészeti kérdésekben konzultációs lehetőséget biztosít, előzetes időpont egyeztetést alapján.

A pályázattal kapcsolatban felmerülő kérdéseket egyebekben a [vagyon@budaors.hu](mailto:vagyon@budaors.hu) címre lehet megküldeni.

### **A pályázati dokumentáció módosítása**

Az Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy a pályázati felhívást a kiírást követően kiegészítse, tartalmát módosítsa, vagy a pályázat lefolytatásától visszalépjen. Erre való tekintettel kérjük, hogy a pályázók legkésőbb 2017. március 30-áig jelezzék részvételi szándékukat az Önkormányzat felé az esetleg szükségessé váló kapcsolattartási lehetőségek rögzítése végett.

### **A pályázat benyújtásának határideje:**

2017. június 30. (péntek) 12.00 óra

### **A pályázat benyújtásának módja:**

A pályázatokat zárt borítékban, 1 példányban kell benyújtani a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatára (2040 Budaörs, Szabadság út 134.).

A borítékon csak a „Pályázat – új buszvégállomás” jeligét kérjük feltüntetni.

A határidőn túl benyújtott pályázat nem kerül elbírálásra.

Érvénytelen a pályázat, ha nem felel meg a pályázati felhívásban, vagy a jogszabályokban foglalt feltételeknek.

Amennyiben a benyújtott pályázat formai, vagy tartalmi szempontból hiányos, de a hiány pótolható, Önkormányzat határidő kitűzésével hiánypótlásra hívja fel a pályázót, amelynek keretében az előírt hiányosságok pótolhatók.

Pályázó a hiányt határidőben pótolja, ha a hiánypótlási határidő utolsó napján a felszólításban meghatározott dokumentumok az Önkormányzatához beérkeznek. A hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg, elmulasztása esetén nincs helye igazolásnak. A hiánypótlási határidő elmulasztása, vagy a nem teljes körű hiánypótlás a pályázat elbírálásából történő kizárást eredményez.

További felvilágosítás a pályázattal kapcsolatban Budaörsi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztályánál a 23/447 - 865 -ös telefonszámon és a [vagyon@budaors.hu](mailto:vagyon@budaors.hu) email címen kérhető.

Budaörs, 2017. ...

**Budaörs Város Önkormányzata**

1. melléklet a pályázati felhíváshoz: Szabályozási terv kivágata, helyszínrajzok





