

4. Adottságok:

A fejlesztéssel érintett ingatlanok:

- körmendi **323** hrsz-ú ingatlan: 1824 m², társasház 28 alegységgel, ebből 20 lakás, 5 üzlet, 2 pince, 1 padlástér. Az Önkormányzatnak az ingatlanban 3 lakástulajdona van.
- körmendi **324** hrsz-ú ingatlan: 2738 m², kivett áruház megjelölés, önkormányzati tulajdon
- körmendi **325/1** hrsz-ú ingatlan: 1076 m², kivett gazdasági épület és udvar, magántulajdonban van,
- körmendi **325/2** hrsz-ú ingatlan: 142 m², kivett beépítetlen terület, magántulajdonban van,
- körmendi **375** hrsz-ú ingatlan: 1564 m², kivett posta, önkormányzati (4/5) és állami (1/5) tulajdonban van,
- körmendi **376** hrsz-ú ingatlan: 447 m², kivett lakóház, udvar, önkormányzati tulajdon,
- körmendi **377/1** hrsz-ú ingatlan: 421 m², kivett társasház, 8 társasházi alegységgel, ebből 7 lakás, egy üzlet, mind magántulajdonban,
- körmendi **377/2** hrsz-ú ingatlan: 866 m², kivett gazdasági épület és udvar, önkormányzati tulajdon,
- körmendi **378** hrsz-ú ingatlan: 867 m², kivett áruház, magántulajdonban,
- körmendi **380** hrsz-ú ingatlan: 672 m², kivett társasház, 8 társasházi alegységgel, ebből 2 üzlet, egy orvosi rendelő, a többi lakás, mind magántulajdonban van,
- körmendi **381** hrsz-ú ingatlan: 715 m², kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, ½ részben önkormányzati, ½ részben magántulajdonban van,
- körmendi **382** hrsz-ú ingatlan: 673 m², kivett beépítetlen terület, önkormányzati tulajdon,
- körmendi **383** hrsz-ú ingatlan: 1328 m², kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, magántulajdonban,
- körmendi **406/1** hrsz-ú ingatlan: 1016 m², 3 épületből álló társasház, a Rákóczi u. 18-as társasházban 12 alegység van, ebből 2 üzlet, 10 lakás, mind magántulajdonban, a Kossuth u. 2-es társasházban 13 alegység van, ebből egy iroda, egy üzlet, és 11 lakás, mind magántulajdonban, a Kossuth u. 4-es társasházban 9 alegység van, mind lakás, mind magántulajdonban
- körmendi **406/2** hrsz-ú ingatlan: 874 m², kivett közterület, önkormányzati tulajdon,
- körmendi **409** hrsz-ú ingatlan: 1123 m², kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, önkormányzati tulajdon,
- körmendi **410** hrsz-ú ingatlan: 1070 m², társasház, 10 alegységgel, ebből 2 garázs, egy üzlet, és 7 lakás. Ebből az üzlet önkormányzati tulajdonban van, és 3 lakás van még önkormányzati tulajdonban, a többi magántulajdon.

Amely ingatlanok nincsenek önkormányzati tulajdonban, ott adott esetben a tulajdonosokkal szükséges megegyezni a tulajdonjogok rendezését illetően.

II. RÉSZ: A PÁLYÁZAT MENETE

Az Önkormányzat alapvetően a befektetői igényeket, szándékokat, lehetőségeket kívánja megismerni. Az Önkormányzatnak tekintettel kell lennie arra is, hogy a befektetői igények mennyiben illeszkednek a városrehabilitációs, településfejlesztési elképzelésekhez, hiszen az ingatlanok Körmend központjában helyezkednek el, és befektetési célzatú hasznosításuk hosszú távra kihat. Az Önkormányzat azon pályázatokat részesíti előnyben, amely olyan befektetésre tesz javaslatot, mely az Önkormányzat számára is meggyőzően hosszú távon életképes, a város kereskedelmi-kínálati portfóliójába illeszkedik, a terület adottságait a leoptimálisabban használja ki, az ingatlanok tulajdonjogi helyzetének rendezésére a város számára a legkedvezőbb ajánlatot teszi, és egyúttal a településképhez is megfelelően illeszkedik. Az ingatlanok tulajdonjogi helyzetét illetően az értékesítést (befektetői általi vásárlást) kívánja az Önkormányzat preferálni, de az Önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy e tekintetben más konstrukciót is alkalmazhat.

Az Önkormányzat ezért kétfordulós pályázatot hirdet meg.

I. szakasz

A pályázat **első szakaszában** az Önkormányzat által kiadott felmérési dokumentációk, szöveges anyagok, és a helyszíni bejárás során nyert adatok alapján **komplex hasznosítási program kidolgozása a feladat.**

A tervezési program, a mellékletben dokumentált, meglévő állapotot tükröző alaptérkép és felmérési dokumentáció az első forduló elválaszthatatlan részét képezi.

Az első forduló tehát arra hivatott, hogy az ingatlanok hasznosítása iránt érdeklődő vállalkozók mutassák be azt, hogy milyen elképzelések mentén kívánják hasznosítani az ingatlanokat, milyen funkciót kívánnak annak adni, és hogyan képzelik el annak megvalósítást. Ennek során tehát egyrészt világosan le kell írni a befektetési elképzeléseket, másrészt már az első fordulóban - tervezők segítségével –konkrétabb terveket is készíteni kell.

A hasznosítási javaslatra vonatkozóan kötelező formai vagy tartalmi megkötése nincs.

Az első fordulóban az alábbi dokumentumokat kell csatolni a pályázathoz:

1. A pályázó szöveges leírásban részletesen –olyan részletezettséggel, amely alapján a befektetési elképzelés megalapozottsága megítélhető -mutassa be az ingatlanfejlesztési elképzeléseit a konkrét cél megjelölésével, valamint mutassa be a megvalósítás tervezett menetét, időbeli ütemezését. Igazolja a pályázó a befektetési elképzelésének „piacképességét”, vagyis azt, hogy a befektetési célra van kereslet a piacon. Mutassa be a pályázó azt, hogy a tulajdonviszonyokat miképp és milyen pénzügyi forrásból kívánja rendezni. Mutassa be a befektető, hogy a befektetés kb. mekkora összeget képvisel, és azt miből kívánja finanszírozni. Mivel a fejlesztéssel érintett ingatlanok közül egyes ingatlanokat laknak, így mutassa be a pályázó, hogy hogyan képzel el az összhangot ezen lakóépületekkel, esetlegesen milyen előnyöket tud képezni befektetési ajánlata a lakóknak. A tulajdonjogi kérdések rendezése a megvalósítás szempontjából kiemelkedő

jelentőségű, kérjük, így kezeljék azt a befektetők is. Mutassa be a pályázó a kizárólagos használatú, a vegyes használatú és a közterületi jellegű területeket, működési modelljüket, és vázolja fel a fejlesztés ütemezhetőségét.

A befektetők több változatra vonatkozóan is készíthetnek pályázatokat. A befektetők kérjük mutassák be, hogy a jelenlegi épületek közül melyeket akarják változatlanul hagyni, hol kívánnak beavatkozást eszközölni, mely funkciókat (jelenlegi hasznosítási módokat) akarják változatlanul hagyni, melyeknél kívánnak módosítást eszközölni.

2. A fejlesztésbe vont ingatlan és környezete tekintetében beépítési- és hasznosítási tervjavaslatot kell készíteni
 - helyszínrajz (forgalmi kapcsolatok, utcabútorok, zöldfelület, reklám) 1 : 500
3. új vagy felújítandó épületek, építmények terveit az alábbiak szerint kell benyújtani:
 - vezér szint alaprajzai a közlekedési árufeltöltési kapcsolatok jelölésével 1 : 200
 - legalább két jellemző metszet a légtérarányok vizsgálatára 1 : 200
 - legalább két jellemző utcakép 1 : 200tömegvázlat vagy perspektíva tetszés szerinti kidolgozással és léptékben
 - építészeti műszaki leírás az egyes épületek funkcióinak, közlekedésrendjének és közterület felőli anyaghasználatának bemutatására. A főbb beépítési arányok (szintszám, beépítési arány, zöldfelület, parkolószám, stb.) meghatározása a részletes szabályozási terv előkészítése érdekében.
4. A pályázó tegyen ajánlatot arra vonatkozóan, hogy a beruházáshoz szükséges, önkormányzati tulajdonú ingatlanokat milyen vételáron (irányár) kívánja megvásárolni. Az Önkormányzat mindezt a pályázat lezárásig üzleti titokként kezeli, ha a pályázó ezt kéri.
5. Az Önkormányzat lehetővé teszi a szakaszos ajánlattételt. Ez azt jelenti, hogy az Önkormányzat elfogadja azt a pályázatot is, ami nem az egész ingatlanegyüttes hasznosítására tesz javaslatot, hanem annak csak egy részére. Ekkor azonban kérjük az ajánlattevőket, hogy lehetőleg két részre osszák a fejlesztés alá vont ingatlanokat: az egyik rész a 323 hrsz-ú ingatlantól tart a 378 hrsz-ú ingatlanig, míg a másik rész a 380 hrsz-ú ingatlantól tart a 406/1 hrsz-ú ingatlanig. Az így megosztott két részterületet természetben egy aluljáró és közterület választja el egymástól. Szakaszos ajánlattételnél az Önkormányzat azt tartja célszerűnek, ha ezen két részterület valamelyikére tenne a befektető ajánlatot.

II. szakasz

A pályázat második szakaszába már csak azon pályázatok jutnak, amelyeket a döntéshozók mind városképi, városrehabilitációs szempontból, mind befektetési szempontból, mind pedig önkormányzati tulajdonosi szempontból a legjobbnak ítélték. A pályázat második fordulójában az Önkormányzat közli a pályázókkal azt, hogy a helyi szabályozási előírások, városképi, városrehabilitációs követelmények ismeretében mikképp lehetséges a pályázók befektetési elképzeléseinek megvalósítása, és felhívja a második szakaszba jutott pályázókat arra, hogy nyilatkozzanak arról, hogy ezen önkormányzati elképzeléseket hogyan tudják befektetési szándékaikkal összhangba hozni annak érdekében, hogy minden érdek képviselve legyen. A második fordulóban az Önkormányzat további nyilatkozatokat kérhet be a pályázó befektetőktől, amely a befektetési szándék komolyságát és az ahhoz szükséges tőke meglétét igazolja

többek között. Az önkormányzati döntéshozók ezen nyilatkozatok ismeretében döntenek végül a pályázatokról.

Az Önkormányzat többek között a következőket vizsgálja:

Az Önkormányzat vizsgálni kívánja az épületegyüttes és a csatlakozó területek oly módon történő szakszerű, gazdaságos, ütemezhető átalakítását és felújítását, amely a jó színvonalú építészeti minőséget képviselve, a meglévő építészeti értékek használatán túl az épületek új funkcióval való megtöltésével és a terület rendezésével fenntartható kisvárosi mikrokörnyezetet hoz létre.

Az Önkormányzat számára kedvező megítélés alá esnek azon javaslatok, melyek minőségi közterületek kialakítását eredményezik, biztosítják a tömb nyitottságát, a lakosság számára élettérre szervezését.

Értékelendő, ha a pályázat a Belváros rehabilitációhoz, a Kastély-programhoz illeszkedő funkciókat telepít és képes tartósan üzemeltetni, illetve ha a tömbrehabilitációval kialakult városi szövet önálló arculatot hordozó, emblematikus egységgé nemesedik. Emellett értékelésre kerülnek a programot gazdagító – de a kiírásban nem szereplő – egyéb pályázói ötletek is.

Az Önkormányzat továbbá –természetesen– vizsgálja az önkormányzati tulajdonú ingatlanokra tett befektetői ajánlatokat is, valamint azt, hogy milyen módon biztosított a fejlesztéshez szükséges ingatlanok tulajdonjogi, vagy bérleti, használati jogainak rendezése.

III. RÉSZ: TOVÁBBI INFORMÁCIÓK

1. A pályázatok elkészítésének költségeit teljes egészében a befektetők viselik, az Önkormányzattal szemben semmilyen követelés nem támasztható evégett függetlenül attól, hogy továbbjutott-e a pályázat a második fordulóba vagy sem, illetve ha továbbjutott, nyertesként került-e kihirdetésre vagy sem.
2. A pályázati ajánlatokat legalább a pályázat első szakaszának lezárultáig fenn kell tartani (ajánlati kötöttség). Az első szakasz lezárulta előtt az Önkormányzat megnyilatkoztatja a pályázókat, hogy ajánlatukat fenntartják-e a második szakasz elbírálása végéig.
3. A befektetők egyértelműen jelezzék pályázatukban, hogy pályázatuk mely részét kívánják a pályázati eljárás lezárultáig üzleti titokként kezelni.
4. A pályázók külön borítékba tegyék és ragasszák le az önkormányzati tulajdonú épületekre vagy tulajdoni hányadokra megjelölt vételárat, irányarat.
5. A fejlesztéssel érintett ingatlanokra vonatkozóan –a belvárosi helyi építési szabályzat részeként – vannak szabályozási előírások, amit természetesen a nyertes pályázat befektetési terveivel adott esetben összhangba kell hozni. Erre vonatkozóan az Önkormányzat településrendezési szerződést kíván kötni a nyertes befektetővel, azaz ennek költségeit a nyertes befektető viseli.
6. A pályázat elkészítését könnyítendő, az Önkormányzat dokumentációt állított össze a fejlesztéssel érintett ingatlanokra vonatkozóan, amely tartalmazza az ingatlanok adottságait, valamint az ingatlanra vonatkozó szabályozási előírásokat is, egyúttal bemutatja Körmend városát és azt, hogy miért érdemes itt befektetni. A dokumentáció 50.000 Ft + ÁFA összegért átvehető az Önkormányzat Városfejlesztési irodáján (Körmend, Szabadság tér 7. II. emelet), vagy postai úton is megigényelhető a dokumentáció díja befizetésének igazolását követően. A dokumentációs díja

- átutalással az 11747020-15420820 bankszámlára teljesíthető, a közlemény rovatban kérjük tüntessék fel: "Fényes-Korona tömbbelső rehabilitáció.""
7. Az Önkormányzat 2 alkalommal biztosít helyszíni bejárást az ingatlanokon. Ezen időpontok az alábbiak: 2009. július 21. 10.00 h, 2009. augusztus 22. 10.00 h. A helyszíni bejáráson való részvétel szándékát előzetesen kérjük jelezzék a varosfejleszt@kormend.hu, vagy a titkarsag@kormend.hu címre, vagy a 94/592-942-es telefonszámon vagy a 94/410-623-as faxon.
 8. A pályázatokhoz csatolni kell a hatályos cégkivonatokat, valamint a pályázatot kézzel írt aláírási címpéldányát, mindezeket másolatban elegendő csatolni.
 9. A befektetési szándék megalapozottsága érdekében az Önkormányzat a pályázaton való részvételt biztosíték adásához köti. A biztosíték összege 200.000 Ft. A biztosítékot az Önkormányzat 11747020-15420820 számlájára kell befizetni, a közleményben kérjük utaljanak a biztosíték jellegre. A biztosíték a pályázatokról való döntéshozatalt követően (tehát az első és a második forduló után) 3 napon belül visszautalásra kerül. A biztosíték után kamatot nem lehet felszámítani.
 10. A pályázatban a pályázó befektető mutassa be eddigi referenciamunkáit, befektetési tevékenységeit (főbb pénzügyi adatokkal alátámasztva).
 11. A pályázati eljárásban a nyertes pályázó személyéről a Képviselő-testület dönt, az azt megelőző eljárásokban az illetékes szakmai bizottság és a polgármester által esetlegesen felkért szakértők vesznek részt.
 12. A pályaművek postai úton és személyesen is beadhatók. Ennek végső határideje **2009. szeptember 30-e, 15.30h-a**. A borítékra kérjük írják rá: „Fényes-Korona tömbbelső –befektetői pályázat.” A pályázatok felbontása nyilvánosan 2009. szeptember 30. 15.30 kezdettel történik, a bontáson a pályázó befektetők köre kerül ismertetésre.
 13. Az Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy a pályázati eljárást –akár indokolás nélkül is – tulajdonosi döntés keretében eredménytelennek nyilvánítsa.
 14. A pályázattal kapcsolatosan további információk írásban, a 9900 Körömend, Szabadság tér 7. címre postázva, elektronikusan a forro.szilvia@kormend.hu vagy a titkarsag@komend.hu címre elküldve vagy telefonon a 94/592-942-es számon nyerhető. Fax elérhetőségünk: 94/410-623.

Jelen pályázati felhívás közzétételét a Városfejlesztési és Turisztikai Bizottság megtárgyalta és jóváhagyta.

Körömend, 2009. június 30.

Bebes István
Polgármester