

Kíró:

MÁV Zrt.
1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.

PÁLYÁZAT



MÁV Zrt.

INGATLANFENNTARTÁSI ÉS
GAZDÁLKODÁSI FŐIGAZGATÓSÁG

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

**Budapest Keleti Pályaudvar és környéke
állomásfejlesztési koncepciójának
kidolgozására**

Kiíró:

MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.
2024. november 29.

Pályázati felhívás Budapest Keleti Pályaudvar és környéke állomásfejlesztési koncepciójának kidolgozására

A MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített elnevezése: MÁV Zrt., székhelye: 1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36., továbbiakban MÁV Zrt.) nyilvános pályázati eljárást hirdet Budapest Keleti Pályaudvar és környéke állomásfejlesztési koncepciójának kidolgozására.

I. A fejlesztési terület

Jelen pályázati felhívás 1. sz. mellékletét képező „Állomási ismertető”-ben település, fekvés, helyrajzi számmal meghatározott, a Magyar Állam, vagy a MÁV Zrt. tulajdonában álló ingatlanok (a továbbiakban együtt: Fejlesztési Terület).

Az „Állomási ismertető” tartalmazza a Fejlesztési Terület földterületeinek és azokon található jelentősebb épületek térképi ábrázolását, valamint az állomásépület rövid ismertetőjét.

Az „Állomási ismertető”-t a MÁV Zrt. elektronikus úton teszi elérhetővé a releváns ingatlanfejlesztési tapasztalattal rendelkező Pályázók számára. Érdeklődését kérjük az allomashasznositas@mav.hu e-mail címen jelezze, megjelölve releváns ingatlanfejlesztési tapasztalatát, valamint az érintett állomást.

II. A pályázati felhívás célkitűzései

A MÁV Zrt. célja a Fejlesztési Területen olyan, a XXI. század elvárásainak megfelelő színvonalú ingatlanfejlesztések megvalósítása, amelyek

- érdemben növelik a vasúti közlekedést igénybe vevő utasok elégedettségét,
- ösztönzik az utazóközönséget a kötöttpályás közlekedés előnyben részesítésére,
- hozzájárulnak a kiemelt pályaudvarok, vasútállomások és környezetük infrastrukturális fejlődéséhez,
- növelik az állomások környezetében elérhető szolgáltatások számát és minőségét,
- külső partnerek (befektetők és fejlesztők) hatékony részvételével közép-, illetve hosszútávon piaci alapon megtérülnek.

III. A MÁV Zrt. és a kiválasztott pályázó együttműködése a közös fejlesztésben

A MÁV Zrt. a fejlesztés érdekében történő együttműködés módját a következő konstrukcióban tervezi. Az együttműködés részletszabályai a kiválasztott pályázóval folytatott egyeztetések alapján véglegesednek a megállapodás időpontjában hatályos jogszabályok alapján.

A MÁV Zrt. a Fejlesztési Terület fejlesztésére gazdasági társaságot alapít, amely 100%-ban a tulajdonában áll (a továbbiakban: Projektcég).

A Fejlesztési Terület állami tulajdonban lévő ingatlanai állami tulajdonban maradnak, azokat az MNV Zrt. a Projektcég vagyongazdálkodásába adja tervezetten 99 évre.

A Projektcég számára 99 évre vagyongazdálkodásba adott ingatlanok szabadon fejleszthető részterületeire tervezetten az MNV Zrt. – a Kormány kiemelt nemzetgazdasági érdekből hozott, egyedi határozata alapján – földhasználati jogot alapít a Projektcég javára.

A MÁV Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok tervezetten apportálásra kerülnek a Projektcégbe.

A kiválasztott pályázó a MÁV Zrt.-vel kötött együttműködési (szindikátusi) megállapodás alapján tőkeemeléssel tulajdont szerez a Projektcégben.

A MÁV Zrt. felhívja a figyelmet arra, hogy az állami tulajdonban lévő ingatlanok hasznosítására speciális jogszabályi előírások vonatkoznak, így különösen a

- nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.),
- az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (Vtv.)
- vasúti közlekedésről szóló 2005. évi CLXXXIII. törvény (Vktv.) rendelkezései.

A Projektcég az állami tulajdonban lévő ingatlanok épületek használatáért, hasznosításáért tervezetten nem fizet ellenértéket, azonban a vagyonkezelői jog megszűnésekor a vagyonkezelésében álló állami vagyon tekintetében megvalósult értéknövelő beruházás, felújítás megvalósításával, új eszköz(ök) létrehozatalával vagy beszerzésével összefüggésben az állammal szemben követelést nem támaszthat.

A földhasználati jog alapításáért a Projektcég ellenértéket fizet az MNV Zrt., mint tulajdonosi joggyakorló számára. A földhasználati jog alapján létrejövő épületek a Projektcég tulajdonába kerülnek. A földhasználati jog a Projektcéget az építendő épületek fennállásáig illeti meg.

A MÁV Zrt. tájékoztatja a Pályázókat, hogy a Fejlesztési Területen vasúti pályahálózat működtetéséhez szükséges vagyonelemek is találhatóak, melyek zavartalan működését a fejlesztés során folyamatosan biztosítani szükséges.

A Projektcég az MNV Zrt.-vel megkötendő vagyonkezelési szerződés alapján a pályahálózat üzemeltetését és annak hasznosítási jogát a pályahálózat-működtetőnek – a hasznosítási jog átengedésére, fejlesztési, felújítási és karbantartási feladatok ellátására vonatkozó szerződés keretében – ingyenesen köteles átengedi.

A Projektcég hatékony működése érdekében az állam a MÁV Zrt. útján kedvező fekvésű, forgalmas közlekedési csomópontokban elhelyezkedő földterületek és azon lévő épületek hosszútávú hasznosítási jogát, egyes esetekben földhasználati jogát, a fejlesztések közlekedés-szakmai támogatását biztosítja, míg a pályázóktól a fejlesztéshez szükséges pénzügyi források biztosítását, fejlesztési Know-how-t, szaktudást és befektetői tapasztalatot vár el.

A Projektcég működésére vonatkozó, a tagokat megillető jogokat és kötelezettségeket a MÁV Zrt. és a kiválasztott pályázó együttműködési (szindikátusi) megállapodásban rögzíti.

IV. A pályázati eljárás során érvényesülő alapelvek

- A pályázati eljárás nyilvános.

Jelen pályázati felhívás a MÁV csoport honlapján (www.mavcsoport.hu) közzétételre kerül, valamint annak elérhetőségéről sajtóközlemény kerül kiadásra.

- Jelen pályázatra való jelentkezés nem zárja ki a pályázó más MÁV Zrt. által kiírt pályázaton való indulásának jogát.
- Az egyes kiemelt állomások fejlesztési területeire kiírt pályázatok külön-külön, egymástól függetlenül kerülnek elbírásra.

- Egy pályázatot több pályázó közösen (konzorciumban) is benyújthat.
Közös pályázat esetén az egyes résztvevők által vállalt kötelezettségeket egyértelműen meg kell határozni. Kizáró ok a konzorcium egyik tagjával szemben sem állhat fent.
- A pályázati eljárás valamennyi résztvevő számára egyenlő esélyt biztosít.
Az esélyegyenlőség vonatkozik a pályázati eljárásban való részvételhez szükséges információk megszerzésére, valamint a pályázati eljárás során alkalmazott feltételekre is.
- Jelen pályázati felhívás szerződéskötési kötelezettséget nem keletkeztet, és nem minősül kötelező érvényű ajánlatkérésnek.
- A MÁV Zrt. fenntartja a jogát arra, hogy a pályázati eljárásban szereplő határidőket módosítsa, valamint, hogy a pályázati eljárást, bármely időpontban, indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

V. A Pályázati eljárásban való részvétel feltételei

Pályázó lehet: Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősülő, olyan gazdasági társaság, amely releváns ingatlanfejlesztési tapasztalattal rendelkezik.

Kizáró okok, azaz nem vehet részt a pályázati eljárásban az a személy, amely(nek/ben):

- csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll;
- tevékenységét felfüggesztette vagy amelynek tevékenységét felfüggesztették;
- az adózás rendjéről szóló törvényben foglaltak szerint hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik;
- vezető tisztségviselője az alábbi bűncselekmények bármelyikének elkövetése miatt büntetett előéletű:
a 2013. június 30-ig hatályban volt, a Büntető Törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény XV. fejezet VI. címében meghatározott közélet tisztasága elleni vagy XVII. fejezetében meghatározott gazdasági bűncselekmény,
a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény XXVII. Fejezetében meghatározott korrupciós bűncselekmény, XXXVIII. Fejezetében meghatározott pénz- és bélyegforgalom biztonsága elleni bűncselekmény, XXXIX. Fejezetében meghatározott költségvetést károsító bűncselekmény, XL. Fejezetében meghatározott pénzmosás, XLI. Fejezetében meghatározott gazdálkodás rendjét sértő bűncselekmény, XLII. Fejezetében meghatározott fogyasztók érdekeit és a gazdasági verseny tisztaságát sértő bűncselekmény vagy XLIII. Fejezetében meghatározott tiltott adatszerzés és az információs rendszer elleni bűncselekmény;
- tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében korlátozta;
- állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi - három évnél nem régebben lezárult - eljárásban hamis adatot szolgáltatott, és ezért az eljárásból kizárták;
- 15 napon túli lejárt tartozása van a MÁV-csoport bármely társaságával szemben;
- (vagy többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságnak) lezáratlan jogvitája van a MÁV-csoport bármely társaságával;

- vezető tisztségviselője (és annak közeli hozzátartozója) a MÁV-csoport bármely társaságával munkaviszonyban áll;
- a MÁV-csoport munkavállalói, illetve azok közeli hozzátartozói többségi befolyással rendelkeznek (pl.: tulajdonos, résztulajdonos) kivéve, ha a MÁV-csoport illetékes döntéshozója a versenyeztetési eljárásban való részvételt engedélyezte.

VI. A Pályázat tartalmi és formai követelményei

A pályázatnak a következő elemeket tartalmaznia kell:

- A fejlesztési koncepcióval érintett ingatlanok település, fekvés, helyrajzi szám szintű meghatározása.
- A megvalósítani tervezett hasznosítási funkciók (pl. kereskedelmi, vendéglátás, iroda, szálloda, lakás, stb.) meghatározása az igényelt telekméret és elhelyezkedés térképi megjelölésével.
- A tervezett tőkebefektetés mértéke és a rendelkezésre bocsátás ütemezése.
- A kiíróval közös befektetés közép-, illetve hosszútávú megtérülését biztosító finanszírozási modell lényegi elemeinek bemutatása.
- A pályázó(k) hitelminősítése.
- A tervezett fejlesztés egyes elemeinek ESG, energiahatékonysági, e-mobilitási és zöldenergia felhasználási szempontú bemutatása.
- Hasonló fejlesztésekben szerzett tapasztalatok, Know-how, referenciák bemutatása.
- A tervezett fejlesztési koncepció megvalósításához szükséges területfejlesztési paraméterekre vonatkozó javaslatétel.

A pályázatban meg kell jelölni a kiíró által kötelező tartalomnak nem minősített, azonban a pályázó által lényegesnek minősített ajánlati elemeket is.

A kérelemhez kötelezően csatolandó mellékletek, igazolások:

- a pályázó azonosító adatai: a jogi személy megnevezése, székhelye, adószáma, a cégjegyzékbe bejegyzett jogi személy esetében a cégjegyzékszám, a statisztikáról szóló törvény hatálya alá tartozó szervezet esetében a statisztikai azonosítója, törvényes képviselőjének neve, lakcíme,
- a pályázó jogi személy hatályos létesítő okirata,
- igazolás arról, hogy a pályázónak nincs esedékessé vált és még meg nem fizetett köztartozása, a Központi Hitelinformációs Rendszerben nyilvántartott hitelmulasztása,
- a pályázó Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetre vonatkozó nyilatkozata,
- a pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy vele szemben kizáró ok nem áll fent.

A pályázatot a pályázó köteles cégszerűen aláírni.

VII. A pályázatok értékelése

A MÁV Zrt. az összességében legelőnyösebb pályázóval vagy pályázókkal kezdi meg a tárgyalásokat.

A pályázatok értékelése során a MÁV Zrt. a következő értékelési szempontokat mérlegeli:

- A vasúti közlekedést igénybe vevő utasok elégedettségét növelő új szolgáltatások mennyisége és minősége (pl. funkciók, akadálymentesítés, utastájékoztatók, közösségi terek stb.).
- A tőkebefektetés előzetesen tervezett mértéke.
- A pályázó tőkeerőssége és hitelminősítése.
- A beruházás állomási környezet és kapcsolódó infrastruktúra fejlesztésére gyakorolt közvetlen és közvetett hatásai.
- A fenntartható finanszírozás és az egységes vállalati felelősségvállalás ösztönzését szolgáló környezettudatos, társadalmi és szociális szempontokat is figyelembe vevő, vállalati társadalmi felelősségvállalás szabályairól szóló 2023. évi CVIII. törvénynek (ESG) való megfelelés mértéke.
- A fejlesztési koncepció kidolgozottságának részletezettsége (pl. műszaki tartalom, hasznosítási funkciók megjelölése területenként, költségbecslés, ütemezés, térképi megjelenítés, látványterv stb.).

A pályázatok elbírálása során a MÁV Zrt. a fenti szempontok összességében értékeli és az alapján a pályázatok között sorrendet állít fel.

A MÁV Zrt. az eredményről írásban értesíti a pályázókat.

A MÁV Zrt. a kiválasztott pályázó személyét és az összességében legjobbnak ítélt pályázat lényeges elemeit a MÁV-csoport honlapján közzéteszi.

VIII. Pályázati határidők

A MÁV Zrt. a pályázati eljárásban a következő határidőket határozza meg:

Pályázatok beadásának határideje:	2025. január 31.
Pályázat elbírálása:	Hosszabbítás alatt
Együttműködési szerződés megkötésének tervezett időpontja:	2025. április 30.

IX. Pályázatok benyújtása és kapcsolattartás

A kiíró képviselőjében a MÁV Zrt. Ingatlanfenntartási és gazdálkodási főigazgatósága jár el.

A pályázatokat elektronikusan az allomashasznositas@mav.hu e-mail címre vagy papír alapon (posta esetén levelezési cím: 1384 Budapest Postafiók 780., futár esetén székház címe: 1097 Budapest Könyves Kálmán Krt. 36.) lehet benyújtani.

A MÁV Zrt. a pályázat kiírását követően, folyamatosan biztosítja:

- előzetesen egyeztetett időpontban a személyes egyeztetések lehetőségét és a Fejlesztési Terület helyszíni bejárását,
- felmerült pályázói kérdések megválaszolását.

A pályázattal kapcsolatos további információk a következő elektronikus levelezési címen kérhetők: allomashasznositas@mav.hu