

Közbeszerzések Tanácsa  
Közbeszerzési Döntőbizottság  
1024 Budapest  
Margit krt. 85.

KÖZBESZERZÉSEK TANÁCSA KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG	
Dátó szám:	01-979/2011
Érkezett:	2011. SZEP. 29.
Melléklet:	
Eljáró Tanács:	

Tárgy: tájékoztató hirdetmény közzététele nélkül induló tárgyalásos közbeszerzési-eljárás megindításáról

**Tisztelt Közbeszerzési Döntőbizottság!**

Alulírott Dr. Szakács Eszter Ügyvédi Iroda (székhely: 1053 Budapest, Kecskeméti u. 8. I/21.; ügyintéző: Dr. Szakács Eszter ügyvéd), mint a **Közbeszerzések Tanácsának** (székhely: 1024 Budapest, Margit krt. 85.; képviseli: Dr. Gajdos Róbert elnök) mellékelten csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselője, a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: *Kbt.*) 132. §-ban foglaltak alapján, hirdetmény közzététele nélkül induló tárgyalásos eljárás megkezdéséről kívánunk tájékoztatást adni az alábbiak szerint:

**I. Tények és előzmények**

(i)

A Közbeszerzések Tanácsa 2011. augusztus hó 01. napján Bérleti szerződést kötött az Akadémia Park Kft-vel (korábbi nevén: *SCD Pasarét Kft.*; székhely: 1026 Budapest, Riadó u. 7.; cégjegyzékszám: 01-09-904899; képviseli: Somfalvi Péter ügyvezető; a továbbiakban: *Akadémia Park Kft.* vagy *Bérbeadó*) a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező – Budapest II. kerület 11607/5. helyrajzi szám alatti ingatlanon fennálló „A” kategóriás irodaház (a továbbiakban: *Ingatlan*) – külön mellékletben részletesen feltüntetett alapterületű részére vonatkozóan (a továbbiakban: *Bérleti szerződés*).

Tájékoztatjuk a Tisztelt Döntőbizottságot, hogy a fentiek szerinti Bérleti szerződést jelen kérelmünk 1. számú mellékleteként csatoljuk.

Tényként rögzíthető, hogy a bérlet tárgyát képező Ingatlan tulajdonosa és fejlesztője az Akadémia Park Kft. Az Ingatlan kereskedelmi egységekből, kiszolgáló területekből és megközelítőleg 13.000 m<sup>2</sup> bérbe adható irodaterületből áll, amelyből a Közbeszerzések Tanácsa bruttó 2977,58 m<sup>2</sup> méretű területet bérel a fenti szerződés alapján. A Bérbeadó az Irodaházban kialakított helyiségeket iroda, raktár és egyéb műszaki felhasználási célra kívánja bérbe adni.

Megállapítható, hogy a Bérlemény jelenleg - a Bérleti szerződés 7. számú melléklete szerinti mértékben - egyterű ingatlanrész, amely a használati funkcióból eredő működést biztosítani tudó kialakítást igényel.

Lényeges körülmény, hogy a Bérbeadó, mint kizárólagos jogosult rendelkezésére áll az Ingatlanra vonatkozó építési engedély és minden egyéb hatósági engedély az Irodaház kivitelezésére/megvalósítására-, továbbá az Ingattalnal kapcsolatos bármilyen építési munkálat elvégzésére vonatkozóan.

(ii)

A Bérlemény tekintetében megállapítható, hogy annak állapota és készültségi foka, továbbá a Közbeszerzések Tanácsa, mint bérlő által meghatározott – a speciális rendeltetési funkcióból és használatból eredő - műszaki igények indokoltá teszik annak részleges, a fentiekben hivatkozott Bérleti szerződésben specifikált – rendeltetészerű használatának - megfelelő műszaki kialakítását.

A Felek között létrejött Bérleti szerződés 12.5. pontja egyértelműen rögzíti, hogy a Közbeszerzések Tanácsa, mint bérlet a szerződés alapján definiált ún. bérleti munkálatokat – különös tekintettel a vonatkozó építési engedély szerinti kivitelezés betarthatóságára, az épület egységes gépészeti rendszereinek üzembiztonságára, valamint a beépített anyagok szavatosságára és jótállására – kizárólag Bérbeadóval végeztesse el.

(iii)

A bérlet tárgyát képező ingatlan tekintetében fennálló kialakítási munkálatok megvalósítása – figyelemmel annak ellenértékére - mindenképpen közbeszerzési eljárás lefolytatását indokolja. A tárgyi eljárás becsült nettó 309.000.000,- Ft.

Mindezek szakmai álláspontunk alapján megalapozzák a Kbt. 125. § (2) bekezdés b) pontja szerinti – ún. hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos – eljárási forma alkalmazását.

## II. A tárgyalásos eljárást megalapozó körülmények

Az alábbiakban összegezzük a kizárólagos jogokkal kapcsolatos szakmai álláspontunkat:

(i)

A fentiekben részletesen körülírt Bérleti szerződés rendelkezései alapján egyértelműen megállapítható, hogy a bérlet tárgyát képező ingatlan tekintetében fennálló tulajdonjog, továbbá a tervek, építési és egyéb hatósági engedélyek fennállta kizárólagos jogosultsággal ruházzák fel az Akadémia Park Kft-t az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi építési tevékenység elvégzésére vonatkozóan.

Megállapítható, hogy a Bérleti szerződésből eredő szavatossági jogok és jótállási kötelezettségek szintén az Akadémia Park Kft-t illetik és terhelik.

Emellett a Bérleti szerződés hivatkozott rendelkezései alapján az is tényként kezelendő, hogy a bérleti igények alapján felmerülő kialakítási – ún. bérleti – munkálatok elvégzésére az Akadémia Park Kft. kizárólagos jogosultsággal bír.

(ii)

A Kbt. 125. § (2) bekezdése megállapítja, hogy az ajánlatkérő hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárást alkalmazhat, ha ...[...]...b) a szerződést műszaki-technikai sajátosságok, művészeti szempontok vagy kizárólagos jogok védelme miatt kizárólag egy meghatározott szervezet, személy képes teljesíteni.

Jelen esetben megállapítható, hogy a 2011. augusztus hó 01. napján létrejött bérleti jogviszony alapján az Akadémia Park Kft., mint bérbeadó jogosult kizárólagosan az ún. bérleti-, és az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi építési munkálatok elvégzésére.

Megállapítható, hogy a fentiekben nevesített szerződés alapját képező információk, tervek és az azokon alapuló engedélyezési dokumentumokkal az Akadémia Park Kft. rendelkezik.

## III. Az ajánlattételre felhívni kívánt szervezet

Neve: Akadémia Park Kft. (korábbi nevén: SCD Pasarét Kft.)  
Székhelye: 1026 Budapest, Riadó u. 7.  
Cégjegyzékszám: 01-09-904899

Adószám: 14463101-2-41  
Képviseli: Somfalvi Péter ügyvezető

IV. Melléklet

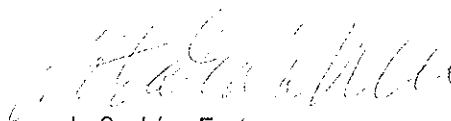
A Kbt. 133. §-ában foglaltak alapján került összeállításra az ajánlattételi felhívás-, dokumentáció, valamint szerződéstervezet.

Ajánlatkérő a Kbt. 125. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltak figyelembevételével mellett a mellékelten megküldött ajánlattételi felhívás alapján, hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárást kezdeményez.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2011. szeptember hó 29. napján

Tisztelettel:



dr. Szakács Eszter

ügyvéd

Dr. Szakács Eszter Ügyvédi Iroda

Mellékletek:

- Meghatalmazás (A/1. sz.)
- Bérleti szerződés (A/2. sz.)
- Akadémia Park Kft. bejegyző végzése (A/3. sz.)
- Közbeszerzések Tanácsa ülésének jegyzőkönyvei (A/4. sz.)
- ajánlattételi felhívás (A/5. sz.)
- ajánlattételi dokumentáció (műszaki tartalom adathordozón) (A/6. sz.)

