



INGATLANFEJLESZTŐI
KEREKASZTAL EGYESÜLET
PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!

HALLGATÓI ÖTLETBÖRZE

**Ingatlanfejlesztési tanulmány készítése a kiíró által
megajánlott témakörökből – pályázat szakmai
mentorokkal**

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

2021. május 14.



INGATLANFEJLESZTŐI
KEREKASZTAL EGYESÜLET
PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!

1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

1.1. A PÁLYÁZAT KIÍRÓJA, LEBONYOLÍTÓJA

Ingyatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület
1013 Budapest, Döbrentei tér 1.

1.2 A PÁLYÁZAT TÁRGYA

A jelen pályázati kiírásban foglaltak szerint az alább megadott 3 téma egyikét kell kidolgozni a továbbiakban részletezett formában és tartalommal. Bármely pályázó szabadon választhat az alábbi témák közül, amit a pályázatra történő regisztrációnál kell megjelölni:

- 1. Budafok városközpont és Duna part rehabilitációja és beépítése** – A városrész egyre népszerűbb lakhatási célpont, köszönhetően a gyorsan javuló közlekedésnek. Kettős feladat, a meglévő városközpont valódi szerephez juttatása és egyben új városi terület kialakítása a Duna part beépítetlen részén. Megvélő ingatlanállomány kihasználtságának vizsgálata és új hasznosítási lehetőségek. Kereskedelmi és szociális jellegű beruházások. A területek infrastruktúrájának és tájépítészetének kialakítása.
- 2. Hajógyári sziget – fesztiválközpont és szabadidő park** – Idén is elmarad a fesztivál. Ez alkalmat teremt arra, hogy a területhasználatot újra értékeljék. Egyrészt Európa egyik legjobb nyári fesztiválját érdemes megújítani úgy, hogy kellő elővigyázatossággal és mégis teljesen szabadon lehessen itt egy ekkora eseményt lebonyolítani. Egy nagy hiányosságot is érdemes bepótolni: hogyan legyen négy évszakos a terület. Állandó és ideiglenes felépítmények elhelyezése, tárolása. Emellett a környezetvédelmi szempontok figyelembevétele, zöldterületek kialakítása is fontos cél.
- 3. SSC a COVID után** – Hogyan változtak meg az elvárások a munkahelyekkel szemben a járvány hatására? Miként néz majd ki a jövő SSC irodája – egy legalább 3.000 – 5.000 m²-es SSC irodaház megtervezése, néhány minta home office kialakítás mellett. Mik a társadalomtudományi változások, szociológia hatások, amiket ezen területek kialakításánál figyelembe kell venni? Mennyiben változtak meg a munkaadói és munkavállalói elvárások a járvány hatására – és mi az, ami ebből tényleg megvalósítható?

1.3. A PÁLYÁZAT CÉLJA

Az Ingyatlanfejlesztői Kerekasztal („IFK”) Magyarország vezető ingatlanfejlesztő társaságait képviselő szervezet. Jelenleg 26 társaság a tagja, a tagok összesen több mint

8,5 milliárd EURO értékben fejlesztettek mintegy 4,1 millió m² ingatlant, és ezen épületekben többszázezer ember dolgozik vagy lakik.

Az IFK munkájával arra törekszik, hogy a magyarországi ingatlanfejlesztéseket világos szabályrendszer alapján, a funkcionalitás szempontjainak szem előtt tartásával, esztétikusan és gazdaságosan lehessen megvalósítani a tulajdonosok, a felhasználók és az épített környezet használói érdekében.

Az IFK jelen pályázati felhívásával arra szeretné felhívni a figyelmet, hogy mennyire összetett feladat az ingatlanfejlesztés, milyen sok különböző szempont és szakterület összehangolására van szükség akár csak egy megfelelő koncepció összeállításához is. Az ideai kiírásban ezért olyan szakterületek kerültek kiválasztásra, ahol jelentős mértékű fejlődésre van lehetőség, gazdasági és közérdek találkozhat, emellett a megszokott és új eszközökkel teljesen friss kihívásokra kell a megfelelő választ megtalálni. Az ingatlanfejlesztők azon különleges helyzeteket is szeretnék megmutatni az érdeklődőknek, pályázóknak, melyek egy-egy ingatlan megépítésével párhuzamosan rendszeresen felmerülnek. Ide sorolható a közterületek rendezésének kérdése, ugyanúgy, mint új külsőt vagy funkciót találni bizonyos területek és épületek számára.

Az egyes pályázati témákkal kapcsolatosan a következő kérdésekre keresi a válaszokat és ötleteket a kiírás:

Budafok városközpont és Duna part rehabilitációja és beépítése

- Városrész fejlesztés, ahol a modern kor követelményeit kell összhangba hozni a meglévő beépítéssel. A jelenlegi épületállomány sokszínűségét érdemes finom eszközökkel összehangolni. A domboldal borospincéi, a városközponthoz vezető utak mentén található kisvárosias lakóépületek, a panelek és az új piac, emellett a kerületi városháza – ez az alap.
- Városközpont racionalizálása, a foghíjak kezelése, használati és szolgáltatás csomag összeállítása. Kereskedelmi és közösségi célú ingatlanok kialakítása, átalakítása. A gépkocsival érkezők kezelése, áruszállítás megoldása.
- A pályázó feladata meghatározni a terület és a város számára a lehetséges legjobb hasznosítási formát, megtérülés számításokkal alátámasztottan.
- A vízpart integrálása Budafok életébe – a kihasználatlan Duna parti terület beépíthetőségének vizsgálata, koncepcióterv készítése, mely tartalmazza a szükséges tájépítészeti elemeket is. A területen lehetséges funkciók, ingatlan mix összeállítása. Vízparton szabadidős tevékenységek elhelyezése.
- Közlekedési, megközelíthetőségi anomáliák megszüntetése. Városközpont felé forgalomcsillapítás. Duna-part elérhetősége a városközpont felől.
- A területre jelenleg érvényes fejlesztési koncepciót nem szükséges figyelembe venni, így a felhasználásról a pályázó dönt. Ugyanakkor szükséges bemutatni a tervezett funkciók egymásra és a környező városrészekre gyakorolt hatását.
- Az átalakításnál, új funkciók létrehozásánál a makrokörnyezetbe való illeszkedést is szükséges vizsgálni.



- Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni, különös tekintettel a 7/2006.(V.24.) TNM rendelet előírásaira (elsősorban a 6. sz. melléklet szerinti közel zéró energiagiényű épületek követelményszintje).

Hajógyári sziget – fesztiválközpont és szabadidő park

- Hamarosan 30. születésnapját ünnepelheti a Sziget fesztivál, mely Európa egyik legnagyobb és legjobb nyári eseménye. Ezzel el is érkeztünk a legfontosabb kérdéshez – hogyan lehetne a fesztivál területét az év további részében hasznosítani? Maga a program 7-10 napos, előkészülettel és rendbetétellel együtt 6 hét intenzív használatot jelent. A másik 46 hétre keressük a megoldást.
- Fel kell mérni, mik a jelenlegi állandó építmények és funkciók a területen, s ezek milyen állapotban vannak. Makrokörnyezetet is szükséges bemutatni és elemezni, különös tekintettel a közlekedési kapcsolatokra.
- Az átalakítás után olyan komplexum létrejötte a cél, amely egész éven át, de legalább az év jelentős részében (8 hónap) megfelelő kihasználtsággal tud működni.
- A park szolgáltatáscsomagjának összeállítása, ingyenesen, illetve belépőjeggyel igénybe vehető funkciók meghatározása, elhelyezése. A használat kialakításához a társadalmi igény felmérése és bemutatása is szükséges.
- Javasolt bemutatni, hogy milyen ideiglenes és milyen állandó építmények szükségesek, illetve üresen milyen átmeneti hasznosítás lehetséges. A működtetéshez szükséges felépítmények elhelyezését is szükséges bemutatni.
- A területre vonatkozó jelenlegi előírásokat nem szükséges figyelembe venni. Emellett látványtervekkel bemutatva élhető környezet megteremtése a cél. Ehhez a belső közlekedés kialakítása és a tájépítészeti elemek figyelembevétele is szükséges.
- Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni, különös tekintettel a 7/2006.(V.24.) TNM rendelet előírásaira (elsősorban a 6. sz. melléklet szerinti közel zéró energiagiényű épületek követelményszintje).

SSC irodaépület a COVID után

- Többszöri lezárások és több, mint egy év járványügyi tapasztalattal látható, hogy megváltoznak a felhasználói igények az irodaterületek kialakításával szemben. Kiemelten érdekes, hogy az eddigi sűrűn ültetett irodák hogyan hasznosíthatók ezt követően.
- A XI. kerületben, jól megközelíthető helyen, meglévő lakóterületek között, kilátással a budai hegyekre, található a terület, ahova a pályázó az új elvárásoknak, egészségügyi és járványügyi megoldásoknak megfelelő, mintegy 5.000 m²-es épületet és az ezt körülvevő közösségi tereket tervezhet.
- Az épületre koncepció terv készítését várja a kiíró, típus irodák kialakításának tervével. A koncepciótervnek tartalmaznia kell a gépészeti és elektromos

- rendszerek bemutatását, belsőépítészeti kialakításokat. Ugyancsak fontos a telek zöldfelületeinek, külső közösségi tereinek megtervezése.
- Kiemelten fontos a felhasználói szempontok felmérése, a megváltozott igények bemutatása, a COVID társadalomtudományi és szociológiai hatásainak elemzése. Hogyan változtak a munkamódszerek a home office hatására, eddigi munkaadói és munkavállalói tapasztalatok összegyűjtése.
 - Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni, különös tekintettel a 7/2006.(V.24.) TNM rendelet előírásaira (elsősorban a 6. sz. melléklet szerinti közel zéró energiagiényű épületek követelményszintje).
 - A terület bemutatása szükséges, többek között a következők vizsgálatával: helyi építési előírások, közműellátottság, megközelíthetőség, parkolás megoldása, környék szolgáltatásai.

Minden pályázati témával szemben elvárás a következő munkarészek kidolgozása:

- Gazdasági megvalósíthatóság, pénzügyi feltételek;
- Az adott téma urbanisztikai szerepe a felhasználók igényeinek figyelembevételével;
- Adott tervezési munkarészek részletes kidolgozása;
- A célcsoportokhoz szükséges funkciók és szolgáltatások köre;
- A területek rendezése, közlekedési kapcsolatai;
- Környezettudatosság;

A pályázati témák pontosításában, a területek bejárásában és a pályázati anyagok elkészítésében az ingatlanszakma jeles szakemberei segítik majd a pályázókat mentorként, ezzel kapcsolatos igényüket a pályázóknak regisztrációkor kell jelezniük.

1.4 A PÁLYÁZAT JELLEGE, FORMÁJA

- a) A pályázat jellege: NYÍLT (regisztrációhoz kötött)
- b) A pályázat: TITKOS
- c) A pályázat lebonyolítása: a jelen kiírásnak megfelelően, elektronikus formában történik

1.5. A PÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI

1.5.1. A pályázat résztvevője – a pályázó – bármely egyetemi vagy főiskolai hallgató, illetve pályakezdő 30 éves korig (csapatonként egy hallgató vagy pályakezdő 33 éves korig), aki a további pályázati feltételeknek megfelel.

1.5.2. Pályázó min. 3 fős csapat lehet. Mivel az ingatlanfejlesztés egy komplex "műfaj", ezért a pályázatok elbírálásakor előnyben részesítjük azt a pályázót, aki maga mellé más, a jelen pályázatban meghatározott ingatlanfejlesztések

szempontjából ugyancsak fontos szakmák (építész, közgazdász, szociológus, jogász, tájépítész, stb.) képviselőiből szervez csapatot. A csapat tagja lehet bárki, aki ötleteivel, szakmai segítségével emeli a pályázat színvonalát.

- 1.5.3. A pályázó azzal, hogy a pályázatát benyújtotta, a pályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezően elfogadta.
- 1.5.4. A pályázó a pályázatot anonim formában, jelige (vízió név) megadásával nevezi, továbbá a pályázat szerzőit (a csapat tagjait) név szerint egy külön dokumentumban megnevezi.
- 1.5.5. A pályázaton minden pályázó csapat csak egy pályaművel vehet részt.

1.6. A PÁLYÁZATBÓL VALÓ KIZÁRÁS

- 1.6.1. A Bíráló Bizottság a pályázatból a pályázatot
 - a) kizárja, ha a beadási határidő után érkezett a pályázat,
 - b) kizárja, ha titkosságot sértő a pályázat,
 - c) kizárhatja, ha a formai követelményeket nem teljesíti, illetve hiányos a pályamű,
 - d) kizárja, ha az 1.5. pontban meghatározott „részvételi feltételek”-et nem teljesíti a pályázó.
- 1.6.2. Amennyiben a kizárás okai (1.6.1.d.) a pályamunkák elbírálása után bizonyosodnak be, a Bíráló Bizottság a pályázatok megállapított sorrendjében nevezi meg a díjazott pályázatokat, és a szabálytalanság miatt kizárt pályázó pályázati díját nem adja ki.

1.7. A PÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA

- a) Pályázat meghirdetése: 2021.05.14.
- b) Területbejárások (igény esetén több is lehetséges – regisztrációhoz kötött):
2021. június és szeptember között
- c) Pályázási regisztrációs határidő: 2021.09.30. 12.00 óra
- d) Pályaművek leadásának határideje: 2021.10.31. 12.00 óra
- e) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása: 2021.11.19.

Mentorokkal való konzultációs időpontok az igényeknek megfelelően lesznek meghatározva.

A kiíró fenntartja jogát a fenti időpontok módosítására.

1.8. A PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

A pályázaton való részvétel regisztrációhoz kötött. A pályázati dokumentáció – a regisztrációt követően - ingyenesen letölthető a www.ifk-egyesulet.hu/otletborze weboldalról.

A regisztráció alkalmával minden pályázó egyedi belépési kódot kap e-mailben.

A kiíró legfeljebb a pályázati regisztrációs határidőig a dokumentációt a bírálati szempontok és az alkalmassági követelmények kivételével módosíthatja, kiegészítheti, illetve a pályázat lebonyolításától visszaléphet.

A pályázó által választott témához kapcsolódó tájékoztató anyagokat az adott feladat mentora juttatja el a pályázónak.

1.10. A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA

A pályaművek kizárólag elektronikus formában, a regisztráció során kapott belépési kód segítségével nyújthatók be, azaz tölthetők fel.

A pályázatok két módon kell benyújtani:

- 1) eredeti, szerkesztett formában (teljes tartalommal)
- 2) prezentáció formájában (kivonatolt tartalommal)

A pályázatok feltöltését - azok komplexitása miatt – több részletben javasoljuk. 5 fájl feltöltésére lesz lehetősége minden pályázónak (akár külön tanulmány, építészeti tervek stb.). Az alábbi formátumú fájlok feltöltésére lesz lehetőség: word dokumentum, excel, jpg, pdf, ppt.

A pályaművek feltöltési határideje: 2021. október 31. 12.00 óra.

Kiíró a beérkezett pályaműveket kizárólag elektronikus formában, regisztrációt követően, az interneten keresztül fogadja.

A beadási határidő után feltöltött pályaműveket a Bíráló Bizottság a pályázatból kizárja. A pályázati kiírás bármely részének változtatási jogát a kiíró fenntartja.

1.11. A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG VÁRHATÓ ÖSSZETÉTELE

Tag: Magyar Építész Kamara – dr. Hajnóczi Péter

Tag: Magyar Urbanisztikai Társaság – Ongjerth Richárd

Tag: Várostervezési közgazdász - Varga-Ötvös Béla

Tag: Budafok főépítésze

Tag: ELTE Pedagógiai és Pszichológiai Kar képviselője

Tag: Sziget Kulturális Menedzser Iroda képviselője

Tag: Tájépítés

Tag: IFK delegáltak – 2 fő

1.12. A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG MUNKÁJA, DÖNTÉSE

A Bíráló Bizottság döntéseit többségi szavazással hozza meg.

A Bíráló Bizottság munkája nem nyilvános.

A Bíráló Bizottság az értékelhető pályaművekből kiválaszt 3 pályázatot, amelyet előterjeszt az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület taggyűlésének.

A Bíráló Bizottság döntése végleges, a döntés ellen fellebbezni nem lehet.

A Bíráló Bizottság eredménytelennek minősíti a pályázatot, ha egyetlen pályaművet sem talál díjazásra alkalmasnak.

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület taggyűlése a Bíráló Bizottság által előterjesztett 3 db pályaműből választja ki a győztes pályázatot.

1.13. A GYŐZTES PÁLYAMŰ DÍJAZÁSA

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület az ötletpályázat győztesét az alábbiak szerint díjazza:

- 1) A győztes pályázó csapat (legfeljebb 6 fő) a legrangosabb nemzetközi szakmai kiállításra, a **müncheni Expo Realra utazik 3 napra 2022-ben**. Itt lehetősége lesz az ingatlanszakma jelentős szereplőit megismerni.
- 2) Emellett a győztes pályázó (és csapata) **800.000 Ft pénzdíjban** részesül. A második helyezett **500.000 Ft**, a harmadik helyezett csapat **300.000 Ft** pénzdíjban részesül.
- 3) A győztes pályázó jogosulttá válik az IFK által adományozott **„IFK Talentum 2021”** cím viselésére, amelyről az IFK oklevelet bocsát ki.

1.14. A PÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE

A Bíráló Bizottság előterjesztése és az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület döntése alapján a kiíró: 2021. 11. 19-én, az Ingatlanfejlesztés Napját megelőzően hirdeti ki a győztest.

A döntőbe került pályamunkák szerzőit a közölt elérhetőségeken a kiíró az eredményhirdetés idejéről és helyéről e-mailben értesíti.

A pályázat eredményhirdetése nyilvános.

A pályázat eredményét a kiíró a www.ifk-egyesulet.hu honlapon is közzé teszi.

1.15. A PÁLYAMŰVEK ÉS A PÁLYÁZATI EREDMÉNYEK FELHASZNÁLÁSA

A beadott pályamunkák tulajdonjoga a pályázót illeti, ennél fogva őt illeti az a feletti rendelkezési jog is. A kiíró a pályázatok felhasználási jogát nem kívánja megváltani, de a közlés jogát minden pályamű esetében – a szerző feltüntetése mellett – korlátozás és ellenszolgáltatás nélkül fenntartja.

2. IRÁNYMUTATÁS A PÁLYAMŰVEK LEHETSÉGES TARTALMÁVAL ÉS FORMÁJÁVAL KAPCSOLATBAN

2.1. A kiíró nem kívánja megkötni a pályázók kezét a pályaművek kötelező tartalmi elemeinek előírásával, ugyanakkor a pályázóknak mindenképpen javasolt meghatározni (amennyiben a választott témánál releváns):

- a) A terület rendeltetését, funkcióját;
- b) A terület terjedelmét, a fejlesztés helyigényét, határait;
- c) A terület és környezetének kapcsolatait;
- d) A meglévő infrastruktúra és felépítmények hasznosítását;
- e) Olyan pl. megvalósíthatósági tanulmányt, ami gazdasági alapon igazolja a fejlesztés megindítását és annak működtetését, fenntarthatóságát,
- f) Dolgozza ki építészetileg, gazdaságilag, mikrokörnyezetileg a következőket:
 - i. A komplex fejlesztés megvalósításának költségbecslése,
 - ii. Beépítési tervek,
 - iii. Építész látvány tervek,
 - iv. Funkciók megtervezése és optimális, komplex kihasználása,
 - v. Gazdasági megvalósíthatóság,
 - vi. Célcsoport, tervezett szolgáltatási szint, a szükséges funkciók és szolgáltatások köre,
 - vii. Értékesítés folyamata, eszközei,
 - viii. Üzemeltetés bemutatása, fenntarthatóság,
 - ix. A terület rendezése, tájépítészet,
 - x. Helyi vezetéssel, önkormányzattal, régióval való együttműködés.
- g) Vegye figyelembe az energia-hatékony, környezettudatos épületek működtetéséhez alkalmazandó megújuló energiaforrásokat a létesítmények biztonságos működtetésének fenntartása mellett.

2.2. Benyújtandó pályázat formai követelményei:

- A pályaművet magyar nyelven kell elkészíteni.
- A pályázat valójában egy „Vízió” bemutatása képekkel, rajzokkal, tervekkel gazdagon illusztrálva és szöveges indoklással (adott esetben szakmai érvekkel) alátámasztva.

2.3. Egyéb felhasználható anyagok, információk:

A pályázat készítése során bármilyen legálisan elérhető, releváns, tény, adat, terv, koncepció (forrás) felhasználható, ezek pontos megjelölését azonban a pályázatban fel kell tüntetni.

2.4. BÍRÁLATI SZEMPONTOK

A Bíráló Bizottság és a kiíró, a pályázati anyagban meghatározott vízió összhangjára helyezi a hangsúlyt, kiemelten figyelve többek között az alábbi szempontokra:

- Életszerűség
- Komplex megközelítés
- Konzekvencia
- Vízió alátámasztottsága, indokoltsága
- 2.1 pont szerinti javasolt tartalmi elemek figyelembevétele, kidolgozottsága
- Szakmai kidolgozottság
- Pályázó csapat szakmai összetétele, sokszínűsége
- Pályázat kidolgozásának minősége, vizualitása

Sok sikert és jó munkát kívánunk!

Budapest, 2021. május 14.



dr. Takács Ernő
Elnök

Ingtatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület