



INGATLANFEJLESZTŐI
KEREKASZTAL EGYESÜLET
PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!

HALLGATÓI ÖTLETBÖRZE

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

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

2018. június 7.



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 alábbi három fő témakörön belül megadott 6 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. Azok a „rettenetes” panelek**
 - a. Egy szabadon választott panel lakóház megújítása, korszerűsítése**
 - b. Egy szabadon választott panel lakótelep megújítása, korszerűsítése**
 - c. Modern panelház és környezetének megtervezése**
- 2. Transzformáció**
 - a. Bálna – funkcióváltás, átalakítás**
 - b. Andrásy út – volt MÁV székház teljes átalakítása**
- 3. Új városnegyed kialakítása**
 - a. Népsziget benépesítése**

1.3. A PÁLYÁZAT CÉLJA

Az Ingyatlanfejlesztői Kerekasztal („IFK”) Magyarország vezető ingatlanfejlesztő társaságait képviselő szervezet. Jelenleg 21 társaság a tagja, a tagok összesen több mint 8 milliárd EURO értékben fejlesztettek mintegy 3,8 millió m² ingatlant, és ezen épületekben több mint 120 ezer ember dolgozik.

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 ide kiírásban ezért olyan szakterületek kerültek kiválasztásra, ahol jelentős mértékű fejlődésre van lehetőség, gazdasági és közérdek találkozik, emellett a megszokott és új eszközökkel teljesen friss kihívásokra kell a megfelelő választ megtalálni. Az ingatlanfejlesztők azon kihívásokat 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:

Egy szabadon választott panel lakóház megújítása, korszerűsítése

- Az elmúlt években a panel lakóépületek korszerűsítésére ugyan nagyobb figyelmet fordítanak, azonban legtöbbször ezek az átalakítások a homlokzat hőszigetelésével, újrafestésével és nyílászárók cseréjével be is fejeződnek.
- Egy valós lakóépületet kell pályázónak kiválasztania, bemutatnia, az épület az ország bármely pontján állhat.
- Az átalakítási javaslatnak mind az építészeti, gépészeti és elektromos szakágakra ki kell térnie, csakúgy, mint a belsőépítészeti elemekre, közösségi terek kialakítására, ház külső környezetének tájépítészeti átalakítására.
- A pályázónak javaslatot kell adnia az épületben található típuslakások átalakítására is, hatékonyabbá tételére. A meglévő lakóközösség összetételét (életkor, jellemző család nagyság, gazdasági helyzet) kérjük figyelembe venni.
- Az átalakításnál, funkcióváltásnál a makrokörnyezetbe való illeszkedést is szükséges vizsgálni.
- Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni.

Egy szabadon választott panel lakótelep megújítása, korszerűsítése

- Megépülésükkor betonrengetegek voltak, mára a csenevész facseregek megnöttek ugyan, ám használható közösségi terek jellemzően nem alakultak ki, és az építés óta jelentősen megnövekedett gépkocsi állomány minden létező és nem létező parkolási módon beszövi a területeket.
- Valós lakótelepet kell a pályázónak kiválasztania, bemutatnia, ez a terület az ország bármely pontján lehet.
- Az átalakítási javaslatnak az épületállomány építészeti kialakítására, a parkolási gondok megoldására, a házak közötti terek kialakítására és funkciójára kell kitérnie. 4 évszakos megoldásokat vár a kiíró.
- A pályázónak javaslatot kell adnia a közösségi terek kialakítására, meglévő épületek vagy épületrészek átalakításával, vagy akár új beépítéssel, illetve a zöldfelületek átalakításával vagy kialakításával. Ehhez a javasolt szolgáltatásokat is kérjük megadni. Ki kell térnie a pályaműnek a területek hasznosításának módjára is – kereskedelmileg forgalomképes és forgalomképtelen funkciók.
- Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni.

Modern panelház és környezetének megtervezése

- Korszerű lakótelepekre is van igény, erre ma már jó példákat találhatunk Nyugat-Európában, különösen a skandináv országokban. Előregyártott

- elemekből készülő épületek, hatékony és környezetbarát kialakítással, praktikus, a kor igényeinek megfelelő alaprajzú lakásokkal.
- A pályázó szabadon választhat ki a célnak megfelelő valós területet az épület és a környezete megtervezésére. A terület bemutatása szükséges, többek között a következők vizsgálatával: helyi építési előírások, közmű ellátottság, megközelíthetőség, parkolás megoldása, környék szolgáltatásai.
 - Az épületre koncepció terv készítését várja a kiíró, melyben a típuslakások kialakítását részletesen szükséges bemutatni. A koncepciótervnek tartalmaznia kell a gépészeti és elektromos rendszerek bemutatását, belsőépítészeti kialakításokat. Ugyancsak fontos a telek zöldfelületeinek, külső közösségi tereinek megtervezése.
 - Az épület és a benne található lakások megtervezésekor a magyarországi népesség összetételére jellemző lakóösszetételt kérünk figyelembe venni.
 - A pályázó tegyen javaslatot az épület további funkcióinak kialakítására, hasznosíthatóságára.
 - Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni.

Bálna – funkcióváltás, átalakítás

- Lánykori nevén Cet, a Duna partján hever magatehetetlenül. Kitűnő lokációban egy építészeti értékes épület várja méltó hasznosítását.
- A pályázó feladata meghatározni az épület és a város számára a lehetséges legjobb hasznosítási formát, megtérülés számításokkal alátámasztottan. A piaci értékesíthetőséget megfelelő módon kérjük bizonyítani. A kialakítás jelenthet azonos funkciót a teljes épületben vagy különböző, de egymással alátámasztottan megfelelően működő egységek összességét.
- Az átalakítás után olyan komplexum létrejön a cél, amely egész éven át megfelelő kihasználtsággal tud működni.
- A külső területek kialakítása, különös tekintettel a Duna part városképbe illeszkedő megformálásával szintén a feladat részét képezi.
- A kiíró javaslatot vár az épület megközelítésének racionalizálására, megfelelő forgalomtechnikai kialakításra.
- A hasznosítási formának megfelelő átalakítások bemutatása, az épület belső kialakításának megtervezése ebben a témában a kiemelt szempont.
- Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni.

Andrássy út – volt MÁV székház teljes átalakítása

- Andrássy út 73-75., Izabella utca 51. szám alatt található épületegyüttes lassan 10 éve áll üresen. A ház eredetileg is a MÁV-nak épült, mára azonban elavult a belső kialakítás, az épület mind építészeti, mind elektromos és gépészeti szempontból elvesztette hatékonyságát.
- Az épület műemléki védettségű, ezt mindenképpen kötelező figyelembe venni a pályázónak.
- A pályázó feladata meghatározni az épület és a város számára a lehetséges legjobb hasznosítási formát, megtérülés számításokkal alátámasztottan,

- kereskedelmi célú ingatlanhasznosítást figyelembe véve. Az új funkció piacképességét felmérésekkel, értékesítési tervvel kérjük alátámasztani.
- A hasznosítási formának megfelelő átalakítások bemutatása, az épület belső kialakításának megtervezése ebben a témában kiemelt szempont, különös tekintettel mind a belső terek, mind a működtetés hatékonyságára.
 - Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni.

Új városnegyed kialakítása – a Népsziget benépesítése

- Másik nevén Szűnyogsziget. Szürreális, horrorisztikus, elfeledett, Twin Peaks-be illő – ilyen és ehhez hasonló jellemzőkkel mutatják be ezt a mintegy 2 km hosszú, 50 hektáros félszigetet, a IV. és a XIII. kerület között, a Dunába ékelten.
- Meglévő zöld értékek megőrzése bármely funkció esetén kiemelt szempont. Ugyanakkor a jelenleg érvényben lévő beépíthetőségi előírások helyett a pályázatban javaslatokat várunk a megfelelő építési paraméterekre.
- A pályázó feladata olyan új városrész koncepciótervének kialakítása, ahol a természettel való kapcsolat, a hosszú dunai partszakasz kihasználtsága részletesen bemutatásra kerül – a kereskedelmileg hasznosítható vagy közfunkciót betöltő területek, a szabadidő eltöltést segítő kialakítások megfelelő arányát és elhelyezését kell bemutatni a pályázatban.
- Kiemelt részterület a volt Ganz hajógyári terület rehabilitációjának vizsgálata.
- A terület megfelelő szolgáltatásokkal való ellátására, a szükséges infrastruktúra kialakítására és a megközelíthetőségére vonatkozó alátámasztó anyagokat vár a kiíró.

Minden pályázati témával szemben elvárás a következő munkarészek kidolgozása:

- Gazdasági megvalósíthatóság, pénzügyi feltételek;
- Az adott téma urbanisztikai szerepe a felhasználók igényeinek figyelembe vételével;
- 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 jelezni.

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, 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 köré más, a jelen pályázatban meghatározott ingatlanfejlesztések szempontjából ugyancsak fontos szakmák (építész, közgazdász, szociológus, jogász, tájépítész, stb.) hallgatóiból 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 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 „résztvételi 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: 2018.06.07.
b) Területbejárások (igény esetén több is lehetséges- regisztrációhoz kötött):

	2018. június és szeptember folyamán
c) Pályázási regisztrációs határidő:	2018.09.30. 12.00 óra
d) Pályaművek leadásának határideje:	2018.10.31. 23.59 óra
e) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása:	2018.11.20.

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 weboldaltól.

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 pályázatokat 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: 2018. október 31. 23.59 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 ÖSSZETÉTELE

Tag: Magyar Építész Kamara – dr. Hajnóczi Péter
Tag: Magyar Urbanisztikai Társaság – Ongjerth Richárd
Tag: Várostervezési közgazdász - Varga-Ötvös Béla
Tag: Tájépítész (felkérés alatt)
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 2019-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) Az első három helyezett csapat minden tagja legalább **1 hónapos szakmai gyakorlaton** vehet részt az IFK valamely tagvállalatánál.
- 4) A győztes pályázó jogosulttá válik az IFK által adományozott **„IFK Talentum 2018”** cím viselésére, amelyről az IFK oklevelet bocsájt ki.
- 5) A győztes pályázó lehetőséget kap, hogy az ingatlanfejlesztéssel és építészettel kapcsolatos mértékadó médiumokon keresztül bemutathassa pályaművét a szakmai nyilvánosságnak.

1.14. A PÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE

A Bíráló Bizottság előterjesztése és az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület döntése alapján a kiíró: 2018. 11. 20-án, az „Ingatlanfejlesztés Napján” 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 építészeti, gazdasági, mikrokörnyezeti szempontból 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. A terület rendezése, tájépítészet,
 - viii. 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 figyelembe vétele, kidolgozottsága
- Szakmai kidolgozottság
- Pályázó csapat szakmai összetétele, sokszínűsége
- Pályázat kidolgozásának minősége, vizualitása

Sok sikert és jó munkát kívánunk!

Budapest, 2018. június 7.

dr. Takács Ernő
Elnök
Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület