

a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest belterület 34123 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Kis Diófa utca 5. szám alatt található, 669 m² alapterületű „kivett udvar” megjelölésű ingatlan tulajdonjogának átruházása tárgyában

Meghirdető: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének ___/2022. (I.19.) számú határozata alapján az **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.** (a továbbiakban: EVIN Nonprofit Zrt.)

Közzététel: Jelen hirdetés az Önkormányzat www.erzsebetvaros.hu, az EVIN Nonprofit Zrt. www.evin.hu honlapján, az ingatlan.com portálon, valamint három országos sajtótermékben kerül közzétételre.

Eljárás jellege: **Kétfordulós** (nyílt, írásos ajánlattétel + versenytárgyalás)

Meghirdetés időpontja: **2022. január 24. (hétfő) – 2022. február 24. (csütörtök)**

Kikiáltási ár: _____ Ft, azaz _____ forint.

Licitlépcső: **100.000 Ft**, azaz százezer forint.

Árverési biztosíték: _____ Ft, azaz _____ forint.

Megtekintés: **2022. január 24. – 2022. február 24. között.** A helyszíni megtekintés a +36 30 857 40 88-as telefonszámon történő előzetes időpontegyeztetés alapján lehetséges. A megtekintésen a biztonságos távolság betartása és maszk viselése kötelező.

Ajánlattételi határidő: **2022. február 24. (csütörtök) 16:00 óra**

Bontás időpontja: **2021. március 3. (csütörtök) 11:00 óra**

Versenytárgyalás időpontja: **2021. március 10. (csütörtök) 10:00 óra**

Versenytárgyalás helyszíne: **1071 Budapest, Damjanich u. 12. I. emeleti Vezérigazgatói Iroda**

A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értéktár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Jelen jogügylet versenyeztetés keretén belül folytatható le, mivel az érték meghaladja a jogszabályban rögzített összeget. Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Fentiek értelmében az árverésen részt vehet bármely belföldi vagy külföldi természetes személy és olyan jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül és e jogszabályhely b) alpontja szerinti tényleges tulajdonosáról nyilatkozatot tesz. Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 6. pontja értelmében a társasági részesedés nem korlátozottan forgalomképes vagyon, tekintve, hogy közszolgáltatási feladat biztosítását nem szolgálja, és tekintve azt, hogy a forgalomképtelen vagyoni körbe sem törvény, sem rendelet, nem sorolja, így átruházható.

Ajánlatot kizárólag olyan természetes, illetve jogi személy nyújthat be, aki vagy amely megfelel az alábbi feltételeknek:

Magánszemély esetében: nagykorú; ingatlan megvásárlása tekintetében bíróság a cselekvőképességét nem korlátozta vagy nem zárta ki; nem áll olyan jogerős bírói ítélet hatálya alatt, amely miatt nem lehet a társaság cégjegyzékben bejegyzett tevékenységeit folytató gazdasági társaság tulajdonosa; nem áll közbeszerzési és/vagy árverési eljárásból való kizárás hatálya alatt; nincs jogerős, lejárt köztartozása (sem helyi, önkormányzati, sem állami).

Jogi személy esetében: átlátható szervezetnek minősül; megfelel a rendezett munkaügyi kapcsolatokra vonatkozó jogszabályi követelményeknek; nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy felszámolási eljárás hatálya alatt és vele szemben adóhatósági, végrehajtási vagy kényszerítési eljárás nincs folyamatban; nem áll jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedés hatálya alatt; nem áll közbeszerzési és/vagy árverési eljárásból való kizárás hatálya alatt; nincs jogerős, lejárt köztartozása (sem helyi, önkormányzati, sem állami). z EVIN Nonprofit Zrt. – a számvitelről szóló 2000. évi C. tv. rendelkezéseinek megfelelően – kapcsolt vállalkozásnak tekinti az anyavállalatot, a közös vezetésű vállalkozást, és a társult vállalkozást, továbbá társadalmi szervezet esetében a fentiekén túl, törvényességi felügyeleti eljárás sincsen ellene folyamatban.

Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 6. pontja értelmében az ingatlan nem korlátozottan forgalomképes vagyon, tekintve, hogy közszolgáltatási feladat biztosítását nem szolgálja, és tekintve azt, hogy a forgalomképtelen vagyoni körbe sem törvény, sem rendelet, nem sorolja, így átruházható.

Az árverési eljárás magyar nyelven kerül lebonyolításra, az EVIN Nonprofit Zrt. az árverés idejére tolmácsot nem biztosít. Amennyiben a jelentkező nem beszéli a magyar nyelvet, tolmácsot – az árverés teljes szakaszában (érdeklődés, megtekintés, mellékletek benyújtása, licitálás stb.) – saját magának kell biztosítania.

Az ajánlatokat egy eredeti példányban, magyar nyelven írva, lezárt borítékban, az ajánlattevő azonosíthatóságát kizáró módon, a borítékon feltüntetett „Kis Diófa u. 5. – Ajánlat” jelzéssel kell a hirdetésben megjelent határidőig postai úton, vagy személyesen benyújtani.

Személyesen: az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt. Ügyfélszolgálati Irodájában: 1072 Budapest, Klauzál tér 11. Vásárcsarnok, galéria szint. (Ügyfélfogadási idő: hétfő: 08:00 – 18:00; kedd-szerda-csütörtök: 08:00 – 16:00; péntek: 08:00 – 13:30)

Postai úton: az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt.-nek (1071 Budapest, Damjanich u. 12.) címezve. A Meghirdető az ajánlatot akkor tekinti határidőben benyújtottnak, ha annak postai feladása az ajánlattételi határidő lejártáig megtörténik. Ajánlattevő felelőssége, hogy ajánlata megfelelő csomagolásban, formában és időben kerüljön benyújtásra. Meghirdető csak az ajánlattételre nyitva álló határidőig feladott ajánlatokat tudja értékelni. A határidőn túl feladott ajánlatok érvénytelenek.

Ajánlatot tenni saját néven, vagy meghatalmazott útján lehet. A meghatalmazást közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Egy ajánlattevő csak egy ajánlatot tehet, illetve egy eljárásban csak egy ajánlattételben vehet részt akár önállóan, akár konzorcium tagjaként.

Az ajánlattevő ajánlati kötöttsége a hirdetményben megjelölt ajánlattételi határidő lejártával kezdődik. Az ajánlattevő ajánlatát e határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja. **Az ajánlattevő az ajánlatához a versenyeztetési eljárás nyertese megállapításának időpontjától számított 30 napig kötve van.**

Az ajánlat kötelező tartalmi elemei, mellékletei:

1. **Jelentkezési lap** – hirdetmény melléklete;
2. **Nyilatkozat** – hirdetmény melléklete;
3. **Tényleges tulajdonosi nyilatkozat** (cégek esetében) – hirdetmény melléklete;
4. **Árverési biztosíték befizetéséről szóló igazolás;**
5. Igazolás, hogy a jelentkezőnek nincs 12 hónapnál régebben lejárt adó, illeték, vám, társadalombiztosítási járulék, valamint elkülönített állami pénzalappal szemben fennálló tartozása (**NAV „együttes” nemleges adóigazolás**); amennyiben a jelentkező szerepel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által vezetett „köztartozásmentes adózó” adatbázisban, elegendő az erre vonatkozó nyilatkozat;
6. **Magánszemély esetében a személyazonosságot igazoló okmány, lakcímkártya és az adókártya adatai**, melyek hitelességét az eredeti okiratok bemutatásával a versenytárgyalás során kell igazolni.
7. **Cégek esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonat és aláírási címpéldány** (aláírás-minta), társadalmi szervezetek esetében a nyilvántartásba vételét és a képviseletét igazoló eredeti dokumentum, egyéni vállalkozók esetében a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kiállított hatósági bizonyítvány (az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő kezdetét megelőzően legfeljebb 30 napnál nem régebbi időpontban kiállított okirat) másolata. **A cégkivonat és az aláírási címpéldány hitelességét az eredeti okirat bemutatásával a versenytárgyaláson kell igazolni.**
8. **Konzorciális ajánlat esetén** az erre vonatkozó megállapodás, melynek ki kell térnie arra, hogy a tagok felelőssége egyetemleges, továbbá jelöljék meg a meghatalmazással eljáró képviselőjük nevét, valamint határozzák meg a megvásárolni kívánt ingatlanon az egyes tagok által szerzendő tulajdoni hányadok mértékét.
9. Amennyiben az ajánlatot nem a jelentkező aláírásra jogosult képviselője írja alá, úgy közjegyzői okiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás;
10. Igazolás, hogy az Önkormányzattal szemben nincs fennálló adó tartozása (**VII. kerületi nemleges adóigazolás**), melyet a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Pénzügyi Irodájának Adócsoportjában lehet beszerezni;
11. Cégek esetében a csodeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti gazdálkodó szervezet esetén a vezető tisztségviselőtől származó azon **nyilatkozat, amely szerint a jelentkező nem áll végelszámolás alatt, nincs ellene indított csőd-, illetve felszámolási eljárás folyamatban;**

12. Folyamatban lévő változásbejegyzési kérelem esetén csatolni kell a cégbíróságra benyújtott változásbejegyzési kérelmet és az annak érkezéséről a cégbíróság által megküldött igazolást is.
13. **Fejlesztési terv** - az ajánlattevő vételi ajánlatához mellékelni köteles az ajánlattétel tárgyát képező ingatlanon az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 5 éven belül megvalósítandó fejlesztési tervet.
14. **Nyilatkozat beépítési kötelezettség vállalásáról** – hirdetmény melléklete. Az ajánlattevőnek kötbér kikötése mellett kötelezettséget kell vállalnia, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 5 éven belül - az ajánlata mellékletét képező - fejlesztési tervben foglaltakat megvalósítja. Késedelem esetén a késedelmi kötbér mértéke napi 200.000,- Ft, a szerződés ellehetetlenülése esetén érvényesíthető meghiúsulási kötbér a nyertes ajánlat összegének 30 %-a. A beépítési kötelezettség teljesítéséig az ingatlanon elidegenítési tilalom áll fenn. A fejlesztési terv megvalósítására vállalt beépítési kötelezettség biztosítására az Önkormányzatot – az adásvételi szerződésben szereplő vételáron - visszavásárlási jog illeti meg.

Érvénytelen az az ajánlat, amely nem felel meg a jelen hirdetményben meghatározott feltételeknek.

Az árverési biztosíték összegét a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403239-00033034-00000007 számú letéti számlájára történő átutalással kell megfizetni, az átutalás közlemény rovatában „Kis Diófa u. 5. Árverés” szöveg megjelölésével, az ajánlattételre nyitva álló határidőig, és az erről szóló igazolást az ajánlat mellékleteként csatolni szükséges. Az árverési biztosíték a nyertes ajánlattevő esetében a vételárba beszámításra kerül.

Az árverési biztosíték után az EVIN Nonprofit Zrt. költséget nem számít fel, kamatot nem fizet. Az árverési biztosítékot az EVIN Nonprofit Zrt. az árverési eljárás eredményének kihirdetése napjától számított 30 munkanapon belül átutalással visszafizeti a nem nyertes ajánlattevők részére. Amennyiben a nyertes ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, vagy ha az adásvételi szerződés megkötése neki felróható, vagy érdekkörében felmerülő más okból hiúsul meg, az árverési biztosítékot elveszíti, ezzel egyidejűleg azonban az ajánlati kötöttsége alól mentesül.

Az EVIN Nonprofit Zrt. fenntartja arra vonatkozó jogát, hogy indokolt esetben, legkésőbb az ajánlattételre nyitva álló határidő lejártát megelőző 3. munkanapig az árverési hirdetményben szereplő feltételeket egy alkalommal egyoldalúan módosítsa. A módosításról a módosítás időpontjáig regisztráló jelentkezők e-mailes értesítés formájában kapnak tájékoztatást.

Az EVIN Nonprofit Zrt. az árverési eljárás bármely szakaszában kizárhatja a további részvételtől azt az ajánlattevőt, aki megszegi az árverésre irányadó szabályok valamely lényeges rendelkezését. A verseny tisztasága érdekében az EVIN Nonprofit Zrt. a jelentkezőket egyenlő elbánásban részesíti, a jelentkezők az árverésen egyenlő feltételekkel vesznek részt.

Az írásos ajánlatok bontására 2021. március 3. napján 11:00 órakor, közjegyző jelenlétében kerül sor az EVIN Nonprofit Zrt. 1071 Budapest, Damjanich u. 12. szám alatti székhelyén. A bontási eljárásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza:

- az eljárás rövid ismertetését,
- a beérkező ajánlatok rövid értékelését,
- azoknak az ajánlattevőknek a megjelölését, akik a versenytárgyalási szakaszban részt vehetnek,
- az eljárás eredményének összefoglaló értékelését.

A beérkezett ajánlatok felbontásakor a jelenlévőkkel ismertetésre kerül az ajánlattevők neve, székhelye vagy lakóhelye, valamint a Meghirdető által meghatározott adatok. Meghirdető a fentiekben leírt kötelező tartalom szerint értékeli ajánlattevők ajánlatát. Az ajánlat akkor tekinthető érvényesnek, ha úgy az ajánlat, mint az ajánlattevő a fentiekben leírt követelményeknek megfelel és az ajánlattevő az ajánlatához csatolta az előírt mellékleteket, illetve elfogadó nyilatkozatában az árverés feltételeinek elfogadásáról nyilatkozott.

Az ajánlatok értékelését követően minden ajánlattevő az ajánlatában megadott elérhetőségen (cím; telefon; e-mail) értesítésre kerül. **Az érvényes ajánlatot tevők között a Meghirdető nyílt versenytárgyalást, ún. második fordulót bonyolít le, melynek alapján az EVIN Nonprofit Zrt., mint Meghirdető hirdeti ki a versenyeztetési eljárás eredményét.** A versenytárgyalás lebonyolítása közjegyző jelenlétében történik.

A versenytárgyalás időpontja: 2021. március 10. (csütörtök) 10:00 óra

A versenytárgyalás helyszíne: 1071 Budapest, Damjanich u. 12. I. emeleti Vezérigazgatói Iroda

Az ajánlattevők a versenytárgyalás során az ajánlatukhoz képest csak ugyanolyan vagy a Meghirdető részére kedvezőbb ajánlatot tehetnek.

A versenytárgyaláson az ajánlattevőknek el kell fogadni, hogy:

- az ingatlan versenytárgyalásán az induló licitár az írásos ajánlatokban érvényesen tett legmagasabb ajánlati ár, mely minimális vételárat jelent,
- az első fordulóban részükről vállalt és elfogadott kötelezettségeket fenntartják.

Amennyiben a versenytárgyaláson csak egy ajánlattevő vesz részt, az ingatlan az általa ajánlott áron (mely nem lehet kevesebb, mint a tulajdonos által meghatározott minimumár) jogosult megvásárolni. Több ajánlattevő esetén licitálást kell lefolytatni. Licitálás esetén a licitlépcső összege 100.000,- Ft. Az az ajánlat tekinthető érvényesnek, mely az előző ajánlatot legalább a licitlépcső összegével meghaladja.

A versenytárgyalás nyertese az az ajánlattevő, aki a nyílt licitet jelentő második fordulóban a legmagasabb összegű ajánlatot tette. A nyertes személyét a versenytárgyaláson nyilvánosan kihirdetésre kerül.

Az árverési eljárás elbírálása, eredményhirdetés:

Az EVIN Nonprofit Zrt. a legmagasabb összegű ajánlatot megtevő ajánlattevőt terjeszti elő Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete elé nyertes ajánlattevőként. A Képviselő-testület az árverési eljárás elbírálásáról a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012. (III.26.) számú rendelet 5. § (2) bekezdés alapján jogosult dönteni. **Az árverési eljárás elbírálása az árverés napját követő 60. napig történik.**

Az EVIN Nonprofit Zrt. - az árverési eljárás Képviselő-testület általi elbírálását követően - az elbírálástól számított 15 naptári napon belül írásban, tértivevényes levélben tájékoztatja az ajánlattevőket az árverési eljárás eredményéről, egyúttal az eredményt saját, illetve az Önkormányzat honlapján közzéteszi.

Amennyiben a nyertes ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, vagy ha az adásvételi szerződés megkötése neki felróható, vagy érdekkörében felmerülő más okból hiúsul meg, úgy az Önkormányzat jogosult az árverés soron következő helyezettjével, azaz a második legmagasabb összegű ajánlatot megtevő ajánlattevővel szerződést kötni.

Adásvételi szerződés:

Az Önkormányzat az árverés nyertesével, a nyertességről szóló értesítés kézhezvételének napjától számított 30 naptári napon belül az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó adásvételi szerződést megkötí. Az árverés nyertese a megfizetett árverési biztosítékot kiegészítve, a teljes és hiánytalan nyertes vételár összegét köteles az Önkormányzat felé legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 15 naptári napon belül átutalással teljesíteni, az Önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403239-00033056-00000009 számú bankszámlaszámára. A nyertes vételár összege kizárólag magyar forintban (HUF) fizethető meg. A birtokbaadásra a teljes vételár eladó számláján történő jóváírását követően 15 napon belül – a vevővel egyeztetett időpontban – került sor.

Törvényi elővásárlási jog: a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése és (4) bekezdése alapján a Magyar Államot törvényi elővásárlási jog illeti meg. Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés alapján Budapest Főváros Önkormányzatát is elővásárlási jog illeti meg. Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése szerint a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. jogosult. Az EVIN Nonprofit Zrt. vállalja, hogy az adásvételi szerződést, mint teljes körű vételi ajánlatot az adásvételi szerződés minden fél általi aláírását követő 3 munkanapon belül tértivevényes küldeményként az elővásárlásra jogosultak részére megküldi, vagy igazolható módon személyesen kézbesíti, azzal a felhívással, hogy az MNV Zrt. a Magyar Államot megillető, elővásárlási jogot a szerződés kézhezvételét követő 35 napon belül jogosult gyakorolni.

Amennyiben az MNV Zrt. vagy Budapest Főváros Önkormányzata az elővásárlási jogát jogszerűen gyakorolja, úgy az adásvételi szerződés Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata és a Magyar Állam vagy Budapest Főváros Önkormányzata között jön létre.

Amennyiben az MNV Zrt. az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló jogvesztő határidőn belül e jogáról írásban kifejezetten lemond (nemleges nyilatkozat), vagy nem nyilatkozik (hallgatás), úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal szemben is hatályossá válik.

Amennyiben az MNV Zrt. vagy Budapest Főváros Önkormányzata az elővásárlási jogát jogszerűen gyakorolja, és a vételi ajánlat szerinti ütemezésben a vételárat megfizeti, úgy Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata a nyertes ajánlattevő által megfizetett vételárat köteles 30 napon belül visszafizetni.

Az árverési eljárás érvénytelensége, eredménytelenség:

Érvénytelen az árverési eljárás, ha annak során az összeférhetetlenségi szabályokat megsértették, vagy akkor is, ha valamelyik ajánlattevő, vagy az érdekkörében álló más személy az eljárás tisztaságát, illetve a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el. Az árverési eljárás során összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha az árverési eljárás elbírálásában olyan természetes személy, szervezet, illetőleg képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy

- annak közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bek.);
- annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja;
- annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja;
- ha bármely oknál fogva nem várható el tőle az ügy elfogulatlan megítélése.

Eredménytelen az árverési eljárás, ha

- az ajánlattételi határidőig egyetlen ajánlat sem érkezett;
- a beérkezett ajánlatok egyike sem felel meg az árverési hirdetményben rögzített követelményeknek;
- Képviselő-testület az árverési eljárást eredménytelennek nyilvánítja.

További információk:

Az árverési hirdetmény nem jelent szerződéskötési kötelezettséget sem a tulajdonos Önkormányzat, sem az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt. számára.

Az ajánlattevő nem igényelhet térítést a Meghirdetőtől ajánlata kidolgozásáért. Az ajánlat elkészítésével és a versenyeztetési eljáráson való részvétellel kapcsolatos költségek – az ajánlat érvényességéről, illetve eredményességéről függetlenül – az ajánlattevőt terhelik.

Az EVIN Nonprofit Zrt., illetve az Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy

- az árverési eljárást indokolás nélkül, érvényes ajánlat esetén is eredménytelennek nyilvánítsa és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést;
- az árverési hirdetményt az ajánlattételre nyitva álló határidő lejártá előtt visszavonja, amelyről az árverési hirdetmény közlésével megegyező helyeken az ajánlattételre nyitva álló határidő lejártá előtt hirdetményt tesz közzé.

Az árverési eljárással kapcsolatban további felvilágosítás kérhető a + 36 30 857 40 88-as telefonszámon, vagy a dr.ratko.jozsef@evin.hu e-mail címen.

Budapest, 2022. január 24.