

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

22.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 21-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telekingatlan pályázat útján történő elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Czuppon Zsolt mb. irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: pályázati felhívás, értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A megújuló Józsefváros egyre kedveltebb kerülete a különböző befektetéseknek. A Horváth Mihály téren megindult a volt MATÁV székház szállodává történő átépítése, ami további fejlődést generálhat a kerület ezen részén és az üres telkek iránti keresletet is növeli. A József utcában további két lakóház építése is folyamatban van, melyek szintén kedvező hatással vannak a környék képének alakulásában, továbbá a befektetői, lakásvásárlási szándékot pozitívan befolyásolhatja. A telkek értékesítésére pozitív hatást gyakorolhat még az újépítésű lakások ÁFA-csökkentése és a CSOK igénybevételének lehetősége is.

A Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti, 35204 hrsz.-ú, 813 m² alapterületű telekingatlan a Józsefváros Csarnok negyedében helyezkedik el, a felújítás alatt álló volt MATÁV székházzal egy tömbben. Várható, hogy a szálloda közvetlen hatással lehet erre a telekingatlanra valamint a József utcára is. Előbbiek okán a telek hasznosításának újragondolása vált indokolttá.

A jelenleg üres telket a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: az Önkormányzat), az általa fenntartott intézmények, a tulajdonában álló gazdasági társaságok és a BRFK VIII. kerületi dolgozói részére gépkocsi beállóként üzemelteti. A dolgozók részére a 2015. évi bérleti díj 1.526,- Ft + ÁFA/hó. A telek jelenleg együttes hasznosításban van a szomszédos magántulajdonú, Budapest VIII. kerület, József u. 29. szám alatti telekkel. A két telken összesen 45 db beállóhely van, amelyek teljes kihasználtsággal működnek. A 45 db gépkocsi-beálló hasznosításából az Önkormányzatnak 68.670,- Ft + ÁFA/hó összegű bevétele származik. A telken parkolnak továbbá a Közterület-felügyelet és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Intézményműködtetési Divíziójának szolgálati gépjárművei. Ezek térítés nélkül használják a területet, tekintettel arra, hogy szolgálati gépjárművek.

A Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti ingatlan forgalomképes építési telek. A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által elkészített és Gódor László igazságügyi szakértő által 2016. február 08. napján felülvizsgált értébecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 98.130.000,- Ft összegben került megállapításra.

Az ingatlan építési övezeti besorolása: L1-VIII-1.

A Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti ingatlan pályázat útján történő értékesítése esetén a nyertes pályázónak vállalnia kell, hogy az ingatlant a hatályos építésügyi jogszabályok rendelkezéseinek megtartásával beépíti.

A pályázónak ajánlatot kell tennie:

- a vételár, amely nem lehet kevesebb a pályázati kiírásban megjelölt forgalmi értéknél.

Az elbírálási szempontok a megajánlott vételár.

Az Önkormányzat a nyertes pályázóval adásvételi szerződést köt, melyben az Önkormányzat vállalja, hogy az ingatlant meghatározott határidőn belül a vevő birtokába adja, a vevőnek kötelezettséget kell vállalnia az ingatlan beépítésére, az építési- és használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtására.

Javasoljuk, hogy a pályázatot az Önkormányzat az alábbi feltételekkel hirdesse meg:

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti, 35204 hrsz.-ú telek elidegenítése.

A minimális vételár összege: 98.130.000,- Ft + ÁFA

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Az érvényes pályázatra vonatkozó kikötés: a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy:

- a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
- a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- a vevő gondoskodik a telekhatár kijelöléséről és kerítés építésről a költségek viselése mellett,
- a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek garanciaszerződéssel biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, azzal, hogy a felhívás nyomtatott sajtóban, fizetős hirdetként nem kerül megjelentetésre, de közzétételre kerül az ingatlan.com hirdetési portálon.

II. A beterveztés indoka

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult, tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke nem haladja meg a 100 MFt-ot.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A telek értékesítésével az Önkormányzat azon elvárásait teljesíti, hogy a kerületben található üres telkek beépítésre kerüljenek, a kerület arculata, megítélése javuljon. Amennyiben az ingatlan értékesítése megtörténik, azzal az Önkormányzat bevételekre tesz szert. Az értékesítés az Önkormányzat 2016. évi költségvetését kedvezően befolyásolja.

IV. Jogszabályi környezet

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az előterjesztésben foglaltakról a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján dönt, mely szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása, vagyon hasznosítása esetén a Bizottság jogosult eljárni. A Vagyonrendelet 13. § (1) A vagyonügylet tulajdonosi joggyakorlóját a vagyonügyleti érték határozza meg, melynek megállapítása során általános forgalmi adó nélkül számított értéket kell figyelembe venni.

A versenyeztetési eljárás típusait a Vagyonrendelet 7. §-a határozza meg.

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési szabályairól szóló 47/2015. (II. 19.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban Versenyeztetési Szabályzat) irányadó.

A Versenyeztetési szabályzat 74. pont szerint: A minimális vételár, ha a Kiíró másként nem dönt

- a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 100 %-a képezi,
- b.) második pályázat esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 75 %-a képezi, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
- c.) harmadik pályázattól az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 50 %-a képezi, ha a második árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
- d.) az eredménytelen felhívásban meghatározott összeg képezi, amennyiben új pályázat kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt ajánlattevő nem kötötte meg az adásvételi szerződést.

A Versenyeztetési Szabályzat 11. pontja értelmében: A nyilvános versenyeztetési eljárás kiírását közzé kell tenni:

- a) a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,
- b) a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
- c) a Józsefváros című lapban,
- d) az Önkormányzat és a Lebonyolító internetes honlapján,
- e) az Önkormányzat és a Lebonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálokon,
- f) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon.

A Versenyeztetési Szabályzat 12. pontja szerint a hirdetmények kifüggesztésének időtartama, valamint a megjelentetés és az ajánlatok benyújtásának határideje között legalább 15 napnak kell eltelni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos pályázat kiírására és a pályázat feltételeire vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2016. (...) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti, 35204 hrsz.-ú, 813 m² alapterületű telekingatlan nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő elidegenítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 21.

- 2. elfogadja a határozat mellékletét képező Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti, 35204 hrsz.-ú, 813 m² alapterületű telekingatlan nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő elidegenítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális vételár: 98.130.000,- Ft, + ÁFA
- b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
- c.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy:
 - ca.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,

- cb.) a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- cc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek garanciaszerződés megkötésével biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.
- cd.) vevőnek vállalnia kell a telekhatár saját költségén történő kijelölését.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 21..

3. a pályázati felhívást a 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 11. pontja szerint teszi közzé.

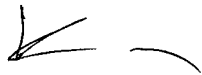
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 21.

4. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság elé jóváhagyás végett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 30.

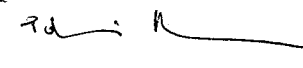
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

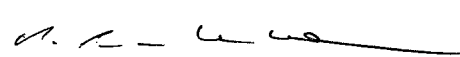
Budapest, 2016. március 9.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

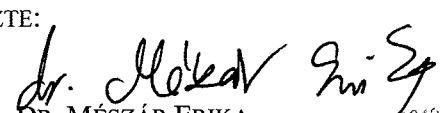
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: CZUPPON ZSOLT MB. IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET I. NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

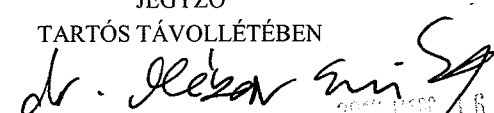

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016. MAREC 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

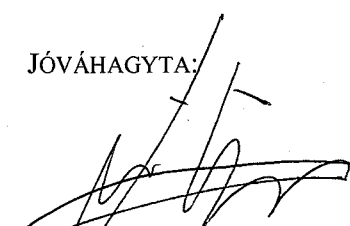
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016. MAREC 16.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/2016. (.....) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Budapest VIII., József u. 27. szám alatti, 35204 hrsz.-ú, 813 m² alapterületű telekingatlan értékesítésére.

1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon teszi közzé.

A Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat lebonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat jellege:	nyilvános, egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:	20.000,- Ft + ÁFA
Az ingatlan minimális vételára:	98.130.000,- Ft+Áfa
Az ajánlati biztosíték összege:	9.813.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000006 számú számlájára
Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:	2016. április 29. (péntek) 24:00 óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
A pályázatok leadásának határideje:	2016. május 2. (hétfő) 10:00 óra
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján

Tel.: 06-1-333-6781/122 vagy 123 mellék, 06-1-216-6961

- A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:** 2016. március 23. (szerda) és 2016. április 27. (szerda) között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodáján lehetséges (1084 Budapest, Tavaszmező u. 2., Tel.: 06-1-210-4928, 06-1-210-4929)
- A pályázatok bontásának időpontja:** 2016. május 2. (hétfő) 11:00 óra
- A pályázatok bontásának helye:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., (1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. tárgyaló.) Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelenhetnek.
- A pályázat eredményét megállapító szervezet:** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete
- A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés:** 2016. június 30.
- A pályázati eljárás nyelve:** magyar

3. A pályázattal érintett ingatlan:

- Címe:** Budapest VIII. kerület, József u. 27.
- Helyrajzi száma:** 35204
- Jellege:** építési telek
- Telek alapterülete:** 813 m²
- Közmű ellátottsága:** összközműves
- Terhei:** per-, teher- és igénymentes

Az ingatlanra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza. Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Eladó az ingatlant a fent megjelölt elővásárlási jog jogosultjának ilyen irányú nyilatkozatának kézhezvételétől, vagy a teljes vételár beérkezésétől számított 5 napon belül adja vevő birtokába, attól függően, hogy melyik történik meg később. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre. Ez esetben a befizetett ajánlati biztosítékot eladó a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon

belül visszautalja a pályázat nyertese részére. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget nem fizet.

Kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy a telek jelenleg a szomszédos, Budapest VIII. kerület, József u. 29. szám alatti telekkel egybenytett, a két ingatlan közötti telekhatár kijelölése és a kerítés megépítése az új tulajdonost terheli.

4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő építési telek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, elidegenítésére a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet, valamint a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozata (Versenyeztetési Szabályzat) vonatkozik.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egyösszegben, vagy
- banki hitel felhasználásával egyenlítsse ki.

A nyertes pályázó köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül adásvételi szerződést kötni.

Vevő a vételár

- egyösszegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig eladónak megfizetni,
- banki hitel felhasználása esetén, az adásvételi szerződés függőben tartással kerül megkötésre. A foglaló összegével csökkentett vételár kiegyenlítésére vevőnek 90 nap áll rendelkezésére. Az eladó a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájárulását a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon belül adja ki vevő részére.

Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől, illetve a teljes vételár beérkezését követő 40 munkanapon belül, attól függően, hogy melyik történik meg később.

Az adásvételi szerződés megkötésével a vevőt terhelő kötelezettségek:

- a) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
- b) a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- c) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft. A bankgarancia 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan lehívható. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díj,
- 5.500,- Ft + Áfa eljárási díj,
- 6.600,- Ft/ingatlan/ügylet földhivatali eljárási illeték

A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy a vételárat ÁFA terheli.

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,

- b) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- c) szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.
- d) a Ptk 6:74. § (2) bekezdése alapján, a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön szerződést.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejártá előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejártá előtt köteles hirdetményt megjelentetni,
- c) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. A vevőnek felróható ok az is, ha a vételárát banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, de a banki hitelt határidőben nem kapja meg, vagy az a fizetési határidő napjának 24 óráig nem érkezik meg eladó bankszámlájára.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele az ajánlati biztosíték határidőig történő befizetése.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni.

A pályázaton való részvétel további előfeltétele, hogy az ajánlattevő megismerje a pályázat tárgyát, az ajánlattétel feltételeit – vagyis a pályázati dokumentációt – és azt magára nézve kötelezőnek tekintse.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján, a pályázaton csak átlátható szervezet vehet részt.

Az ajánlat benyújtási határidő leteltét követően ajánlatot a Kiíró nem vesz át.

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- a) az ajánlati biztosíték összeget határidőben megfizeti, és az beérkezik a Kiíró által megjelölt bankszámlára,
- b) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát benyújtja.

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőnek:

- a) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adószámát, adóazonosító jelét, cég esetében cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló visszavonhatatlan banki átutalást vagy a bankszámla kivonatát.
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2015. évi CXLI. törvény 62. § és 63. §-ban foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.
- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- f) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
- g) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviselőjére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.
- h) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- i) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Az ajánlattevőnek a pályázati eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviselőjére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cégátláthatósági nyilatkozatuknak megfelelően.

A Lebonyolító ajánlott, tértivevényes levélben, határidő kitűzésével felszólíthatja az ajánlattevőt az ajánlattal kapcsolatos formai vagy tartalmi hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, illetve nem teljes körűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljes körűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

A Lebonyolító a hiánypótlási felhívásban pontosan megjelölt hiányokról, a hiánypótlási határidőről egyidejűleg, közvetlenül, írásban köteles tájékoztatni az összes ajánlattevőt.

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

Nincs helye hiánypótlási felhívás kibocsátásának, és az ajánlattevő ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

- a) az ajánlati biztosíték összege a pályázati kiírás 2. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró bankszámláján,
- b) nem jelöl meg vételárat.

Amennyiben ajánlattevő nem jelöli meg a vételár megfizetésének módját, Kiíró úgy veszi, hogy azt az adásvételi szerződés megkötéséig egy összegben fizeti meg.

8. Az ajánlat formai követelményei

Az ajánlattevőnek ajánlatát egy eredeti és egy másolati példányban kell elkészítenie, feltüntetve az adott példányon az „Eredeti ajánlat” és „Másolati ajánlat” megjelölést, melyeket külön - külön sértetlen, lezárt borítékban kell benyújtania. A példányok közötti eltérés esetén az **eredeti példány** érvényes.

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően kell elhelyezni az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatokat, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentumot. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény közzését kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánapénz) visszaautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

Az ajánlat és az összes melléklet minden oldalát – összefűzve, az oldalak számának dokumentálásával – folyamatos számozással kell ellátni.

Az iratokat magyar nyelven, lezárt, sértetlen borítékokban, személyesen (nem postai úton) kell benyújtani. A borítékra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

„Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telek elidegenítése - pályázat”

A Lebonyolító lezáratlan vagy sérült borítékot nem vesz át. Kiíró minden, az ajánlattételi határidőn túl benyújtott ajánlatot érvénytelennek nyilvánít.

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlatához. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 196.§-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton közjegyző által hitelesítve van;
- d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;
- e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

Ha az ajánlattevő gazdálkodó szervezet, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot a cégjegyzékben feltüntetett képviselési joggal rendelkező személy, vagy e személy meghatalmazottja tehet.

9. Az ajánlat módosítása

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát, az ajánlattételi határidő lejártát követően azonban a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

JW

10. Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevő legalább 60 napig terjedő ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlattevő köteles nyilatkozni, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok eredményének megállapítására vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kötöttség meghosszabbítását a pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő elhalasztásának napjai számával megegyezően.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 6:64. §.

Az ajánlat olyan megállapodást kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitűnik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – ajánlata elfogadása esetén – azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Az ajánlati kötöttség azt jelenti, hogy ha a másik fél az adott időhatáron belül az ajánlatot elfogadja, a szerződés a törvény rendelkezése folytán létrejön. Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, amely az ajánlati kötöttség leteltével ér véget.

Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, a befizetett ajánlati biztosítékot elveszti.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni. A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

11. A pályázatok bontása

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a Lebonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok felbontásán, a Lebonyolító képviselőjén kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazottjaik lehetnek jelen. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.

Az ajánlattevők a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak. Az ajánlatok felbontásán jelen lévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

Az ajánlatok felbontásakor a Lebonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), az általuk felkínált vételár ajánlatot, a vételár megfizetésének módját.

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

A Lebonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertetett tartalmáról jegyzőkönyvet készít, amelyet az ajánlattevőknek erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Lebonyolító képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a bontáson megjelent ajánlattevők közül kijelöltek, pedig aláírásukkal hitelesítik.

12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei

A Lebonyolító az ajánlatok bírálatakor megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek, és ez alapján tesz javaslatot a Kiírónak az ajánlatok érvénytelenségének megállapítására. A Kiíró érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a) azt a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő után nyújtották be.
- b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette.

- c) az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.
- d) a kiírásban szereplő adatokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége),
- e) az ajánlat nem felel meg a kiírásban meghatározott feltételeknek vagy az ajánlattevő nem tett a kiírásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- f) az ajánlattevő valótlan adatot közölt.
- g) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy nem teljes körűen tett eleget.
- h) olyan ajánlat érkezett, amely a meghatározott fizetési feltételektől eltérő ajánlatot tartalmaz.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki a)-c) pontokban foglaltak szerint érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. A pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Lebonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

A Lebonyolító a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja az érvényes pályázati ajánlatokat, szükség szerint szakértők bevonásával.

Az elbírálás fő szempontja:

- az ajánlott vételár összege.

A Kiíró a pályázati felhívásban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A Kiíró szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást kérhet annak előrebecsítésével, hogy az ajánlattevő pályázó ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti az ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely a pályázat során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről, és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi ajánlattevőt.

A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a vételár összegére a legmagasabb ajánlatot tette. Amennyiben a legmagasabb vételárra több ajánlat is érkezik a pályázat lebonyolítója az azonos ajánlattevőket behívja és az addigi legmagasabb vételárat megajánló ajánlattevőknek lehetőségük, van a vételárra licit formájában újabb ajánlatot, ajánlatokat tenni. Az induló vételár a beérkezett legmagasabb vételár ajánlat, a licitlépcső 10.000,- Ft, azaz Tízezer forint, negatív licit nem lehetséges. A licit nyertese az, az ajánlattevő, aki a legmagasabb összeget ajánlja.

A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a Lebonyolító jelen lévő képviselője, a jegyzőkönyvvezető, a lebonyolító jogi képviselője és az ajánlattevők jelen lévő képviselői írnak alá.

A Lebonyolító az ajánlatok értékeléséről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: értékelési jegyzőkönyv) készít, amely tartalmazza:

- a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
- b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
- c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
- d) az ellenérték (vételár) meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),

JW

- e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,
- f) a döntések indokát,
- g) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre mód van,
- h) a bírálóban közreműködők által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

14. Összeférhetetlenség

A pályázati eljárás során összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha a pályázatok elbírálásában olyan természetes személy, szervezet, illetőleg képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy

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

15. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha

- a) a pályázat elbírálásakor az összeférhetetlenségi szabályokat megsértették,
- b) valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

A kiíró eredménytelennek nyilváníthatja az eljárást, ha

- a) nem érkezett ajánlat,
- b) kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek,
- c) az egyik ajánlattevő sem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- d) a kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

Eredménytelen eljárás esetén a kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

16. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2016. június 30-ig** dönt, amelyről Lebonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

Kiíró a pályázat nyertesével a jelen dokumentáció 4. pontjában meghatározottak szerint adásvételi szerződést köt.

A nyertes pályázó visszalépése esetén az eladó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével adásvételi szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második legjobb ajánlat meghatározásra került.

A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték az ajánlattevő által fizetendő vételár összegébe beszámításra kerül, azonban ha a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható, vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, ajánlattevő a biztosítékot elveszti. Az elvesztett biztosíték a Kiíróra illeti meg.

17. Egyéb rendelkezések

Az ingatlan megtekinthető a Kiírás 2. pontjában megjelölt időpontban, de a megtekintés előtt két nappal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodájának munkatársával telefonos egyeztetés szükséges a következő telefonszámokon: 06 1 210-4928, 210-4929, 210-4930, 210-4766.

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásáig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, továbbá a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tény, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Lebonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról állapodnia.

A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles 5 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 47/2015. (II. 19.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2016.....

Józsefvárosi Önkormányzat
névében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
..... sk.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap
2. számú melléklet: Ajánlati összesítő
3. számú melléklet: Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
4. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
5. számú melléklet: Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról
6. számú melléklet: Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
7. számú melléklet: Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámáról
8. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről
9. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről
10. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet függőben tartással
11. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet függőben tartással (banki hiteles)
12. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
13. számú melléklet: Értékbecslés

Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telek elidegenítése

Jelentkezési lap

Társaság neve, cégformája:	
Székhelye:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Statisztikai számjel:	
Cégnyilvántartási száma:	
Adószáma:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámlaszáma:	
Képviselőjének neve, beosztása:	
Meghatalmazott neve ¹ :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

¹ Meghatalmazott esetén

Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telek elidegenítése

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság neve) a
Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telek elidegenítésére kiírt pályázatra ajánlatomat az
alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár:Ft

A vételár megfizetésének módja:

.....
.....
.....

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

JW

Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telek elidegenítése

NYILATKOZAT
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról

Alulírott..... (társaság
neve) képviselőjében kijelentem, hogy a társaság

- | | |
|--|--------------|
| • végelszámolás alatt | *áll/nem áll |
| • ellen csődeljárás folyamatban | *van/nincs |
| • ellen felszámolási eljárás folyamatban | *van/nincs. |

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.



Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telek elidegenítése

NYILATKOZAT

a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről

Alulírott.....
(név/társaság neve) kijelentem, hogy a pályázat tárgyát részletesen megismertem, az ajánlattétel feltételeit, a pályázati kiírást magamra nézve kötelezőnek elfogadom.

Kijelentem, hogy Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok.

Kijelentem, hogy a pályázati felhívásban foglalt 60 napos ajánlati kötöttséget vállalom.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

JW

Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telek elidegenítése

NYILATKOZAT
kiíróval szemben fennálló tartozásról

Alulírott (név) mint a
..... (társaság neve) vezető tisztségviselője
kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,

- Kiíróval szemben tartozása (helyi adó, bérleti díj stb) * van/ nincs;
- Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége * van/ nincs.

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1.
2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.



Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telek elidegenítése

**NYILATKOZAT
pénzügyi alkalmasságról**

Alulírott (név) mint a
..... (társaság neve) vezető tisztségviselője,
kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlan vételárának megfizetésére képes vagyok, a
szükséges anyagi eszközök rendelkezésemre állnak.
A számlavezető banknál az elmúlt 1 évben sorban állás nem volt, amelyeket az alábbi okiratokkal
igazolok:

1.

2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

W

Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telek elidegenítése

NYILATKOZAT
a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról

Alulírott /név/ mint a (társaság neve) vezető tisztségviselője kérem, hogy a Pályázattal kapcsolatos mindennemű nyilatkozatot, felhívást, értesítést, vagy más információt, valamint a Pályázattal kapcsolatos esetleges jogvitában minden értesítést, idézést és bírósági határozatot, stb. az alábbi címre kérem postázni:

Címzett:.....

Cím:.....

Amennyiben az általam a fentiekben megjelölt címzett a fenti címen az iratot nem veszi át, ennek következményeit a gazdasági társaság vállalja. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a címzett a fenti címen az értesítést nem veszi át, az értesítés a postára adást követő 5. munkanapon kézbesítettnek minősül.

A pályázati felhívás visszavonása esetén a Kiíró a dokumentáció megvásárlására fordított összeget kérem az alábbi bankszámlaszámra visszautalni:

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telek elidegenítése

NYILATKOZAT

Alulírott kijelentem, hogy cégünk a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti

a.) átlátható szervezetnek minősül.

b.) nem minősül átlátható szervezetnek.

(a megfelelő szöveg aláhúzandó)

A jelen nyilatkozatomat a szervezet vezető tisztségviselőjeként büntetőjogi felelősségem teljes tudatában teszem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telek elidegenítése

NYILATKOZAT

a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telket** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS függőben tartással

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli:), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

..... (székhelye:; cégjegyzékszáma:; adószáma:; statisztikai számjele:; képviseli:), mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság .../2016. (.....)** számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület 35204 hrsz.-ú, az ingatlan nyilvántartásban Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telek értékesítésére az ingatlan beépítési kötelezettségével.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság. .../2016. (....)** számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan célra történő beépítését vállalta.

2.

A szerződés tárgyát képző ingatlan adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület, József u. 27.
Helyrajzi száma:	35204
Jellege:	telek
Telek alapterülete:	813 m ²
Közmű ellátottsága:	összközműves
Terhei:	per-, teher- és igénymentes

3.

Jognyilatkozat

- 3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a által befizetett,- Ft, azaz forint összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül az által vezetett számú számlára visszautalja. A tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

3.2. Eladó kiköti, vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig eladó hozzájárulása szükséges. Eladó abban az esetben adja hozzájárulást a továbbértékesítéshez, amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben vevő elmulasztja eladó hozzájárulását kérni, eladó vevőn követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését, illetve eladó érvényesítheti visszavásárlási jogát

Felek rögzítik, hogy eladó hozzájárulása nem szükséges az ingatlan harmadik személy részére történő vevő általi továbbértékesítéséhez, amennyiben az ingatlanra vevő a jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az eladó felé hitelt érdemlő módon igazolta.

4.

Jog- és kellékszavatosság

4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan jelenleg bérbeadás útján hasznosított. A bérleti szerződések megszüntetésére 30 nap áll rendelkezésére. Eladó a bérleti szerződéseket abban az esetben szünteti meg, ha a teljes vételár megfizetésre került.

4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a 3.1. és 4.1. pontokban rögzítetteken kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.

4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tekintetében környezetszennyezés nem történt.

4.3. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében, írja alá jelen adásvételi szerződést.

4.4. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az által ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.

5.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

5.1. Az ingatlan vételára,- Ft +,- Ft ÁFA összesen,- Ft, azaz forint + forint ÁFA, összesen forint, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.

5.2. Szerződő felek egyezően rögzítik azt a tényt, hogy
.....
.....
.....

5.3. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.3.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 9.813.000,- Ft, azaz kilencmillió-nyolcszáztizenháromezer forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre változtatják. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi

természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalt elveszti, illetve a kapott foglalt kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglalt a vevőnek visszajár. A foglalt teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egyhangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a foglalt teljes összege megfizetésre került.

5.3.2. Felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés aláírásáig megfizette az ingatlan vételárának 50 %-át, bruttó,- Ft-ot, azaz forintot, amelybe beleszámít az előzetesen megfizetett ajánlati biztosíték (9.813.000,- Ft), mint foglalt összege is, így vevő által a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizetendő vételár-részlet bruttó,- Ft.

5.3.3. Felek rögzítik, hogy vevő az elővásárlási jog jogosultak nyilatkozattételéről szóló értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül köteles a vételár fennmaradó 50 %-át, bruttó,- Ft-ot, azaz forintot eladó részére megfizetni abban az esetben, ha sem a Magyar Állam, sem a Budapest Fővárosi Önkormányzat nem él a jelen szerződés 3.1. pontjában biztosított elővásárlási jogával.

Amennyiben a póthatáridő alatt vevő nem fizeti meg a fennmaradó vételárat, eladó póthatáridő kitűzése nélkül jogosult, jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni.

A vételár megfizetéséről eladó a számlát a vételár-rész beérkezését követően állítja ki.

5.3.4. Az ingatlan birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár megfizetését követően legkésőbb 45 napon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. Vevő a birtok átvételére köteles és a birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlan hasznait és viseli azok terheit.

6.

Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlant Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül megszerzi az építésére vonatkozó jogerős építési engedélyt;
- b) a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés, stb.) a vevőt terheli.

A beépítés százaléka, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

6.3. Az eladó visszavásárlási joga

Vevő az eladónak az ingatlanon jelen szerződés keltétől számított 5 évig – a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésének késedelme esetére – visszavásárlási jogot enged, és hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön. Vevő egyúttal már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy

amennyiben eladó a 7.1.1. pont szerinti esetben visszavásárlási jogát jelen szerződésben meghatározottak szerint egyoldalú nyilatkozattal gyakorolja, úgy ezen egyoldalú nyilatkozat alapján a földhivatal eladó tulajdonjog visszavásárlásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba, 1/1 arányban, visszavásárlási jog gyakorlása jogcímén bejegyezze. A visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzés alapján az ingatlanon később jogot szerzőkkel szemben is hatályos.

Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy eladó, amennyiben visszavásárlási jogát gyakorolja, úgy a jelen szerződésben meghatározott vételárat a késedelem idejére meghatározott késedelmi kötbér mértékével csökkentve fizesse vissza a részére.

- 6.4. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan jelenleg a magántulajdonban álló, szomszédos Budapest VIII. kerület, József u. 29. szám alatti telekkel egybenytett. Vevő tudomásul veszi, hogy a két ingatlan közötti telekhatár kijelölése és a kerítés megépítésének költségei és feladatai őt terhelik.

7.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

- 7.1. Az beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

7.1.1. Visszavásárlási jog

Eladó visszavásárlási jogával a jelen szerződés 6.3. pontjában meghatározottak szerint élhet, ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik. A visszavásárlási ár azonos a vételárral, de az eladó jogosult a felhalmozódott késedelmi kötbér összegével a visszavásárlási árat lecsökkenteni a visszavásárlási jog gyakorlása esetén. Vevő jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan és feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben eladó él a visszavásárlási jogával, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban eladó egyoldalú nyilatkozatával bejegyeztesse.

7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft;
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül vevő késedelmes teljesítésére tekintettel eladónak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft/nap.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét közös megegyezéssel állapították meg, és azt nem tekinti eltűzöttnek.

- 7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő garancia nyújtási kötelezettségének eleget tett, a Bank által kibocsátott számú garanciaszerződéssel, amely jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 15.000.000,- Ft, a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtására a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződés értelmében a fenti összegek az eladó javára lehívásra kerülnek a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. Jelen szerződésben meghatározott összegek 60 napnál rövidebb időtartamú késedelem esetén időarányosan hívható le. Felek rögzítik, hogy csak olyan garanciaszerződés fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával

a bank átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

8.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

Az eladó a jelen szerződés aláírásával külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan tekintetében 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Felek közösen kérik a Földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben a teljes vételár megfizetéséig, valamint a bejegyzési engedély benyújtásáig, de maximum 2016. napjáig jegyezze fel az ingatlan tulajdoni lapjára.

Felek már most kérik az illetékes Földhivatalt – és ehhez vevő is feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja –, hogy vevő tulajdonjogának a bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés keltétől számított 5 év határozott időtartamra eladó visszavásárlási joga a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra bejegyzésre kerüljön.

9.

Az ingatlan birtokának átruházása

9.1. Az ingatlan birtokátruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási jogának gyakorlásáról szóló nyilatkozatának eladóhoz, vagy a képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár megfizetését követő 40 munkanapon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor.

9.2. A birtokátruházás napjáig, az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik. A birtokátruházás napjától a vevő jogosult szedni az ingatlan hasznait, viseli azok terheit, valamint az ingatlanban bekövetkező kárveszélyt.

10.

Egyéb rendelkezések

10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat. Vevő képviselője kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.

10.2. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.

10.3. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.

10.4. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

10.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

- 10.6. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 10.7. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket és 1.670,- Ft JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 10.8. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 10.9. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
- 10.10. A szerződés Felek teljes megállapodását tartalmazza. A felek között a szerződés előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.
A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a Felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést üzleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.
- 10.11. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel (.....) bízzák meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2016

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
képviseli:

.....
képviseli:

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 201... ..

....
okiratkészítő ügyvéd

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
függőben tartással (banki hitel felhasználásával)

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli:), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

..... (székhelye:; cégjegyzékszáma:; adószáma:; statisztikai számjele:; képviseli:), mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

1.2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság .../2016. (.....)** számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület 35204 hrsz.-ú, az ingatlan nyilvántartásban Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti telek értékesítésére az ingatlan beépítési kötelezettségével.

1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság .../2016. (...)** számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan célra történő beépítését vállalta.

2.

A szerződés tárgyát képző ingatlan adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület, József u. 27.
Helyrajzi száma:	35204
Jellege:	telek
Telek alapterülete:	813 m ²
Közmű ellátottsága:	összközműves
Terhei:	per-, teher- és igénymentes

3.

Jognyilatkozat

3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a által befizetett- Ft, azaz forint összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül az által vezetett számú számlára visszautalja. A tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 3.2. Eladó kiköti, vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig eladó hozzájárulása szükséges. Eladó abban az esetben adja hozzájárulást a továbbértékesítéshez, amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben vevő elmulasztja eladó hozzájárulását kérni, eladó vevőn követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését, illetve eladó érvényesítheti visszavásárlási jogát
- Felek rögzítik, hogy eladó hozzájárulása nem szükséges az ingatlan harmadik személy részére történő vevő általi továbbértékesítéséhez, amennyiben az ingatlanra vevő a jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az eladó felé hitelt érdemlő módon igazolta.

4.

Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan jelenleg bérbeadás útján hasznosított. A bérleti szerződések megszüntetésére 30 nap áll rendelkezésére. Eladó a bérleti szerződéseket abban az esetben szünteti meg, ha a teljes vételár megfizetésre került.
- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a 3.1. és 4.1. pontokban rögzítetteken kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.
- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.3. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében, írja alá jelen adásvételi szerződést. Tudomással bír arról, hogy a telken két darab felépítmény áll, amelyek elbontandóak. A bontással kapcsolatos költségek és feladatok a vevőt terhelik.
- 4.4. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az által ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.

5.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

- 5.1. Az ingatlan vételára,- Ft +,- Ft ÁFA összesen,- Ft, azaz forint + forint ÁFA, összesen forint, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.
- 5.2. Szerződő felek egyezően rögzítik azt a tényt, hogy
.....
.....
.....
- 5.3. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:
- 5.3.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 9.813.000,- Ft, azaz kilencmillió-nyolcszáztizenháromezer forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre változtatják. A

foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár. A foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tény, hogy a foglaló teljes összege megfizetésre került.

5.3.2. Felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés aláírásáig megfizette az ingatlan vételárának 50 %-át, bruttó,- Ft-ot, azaz forintot, amelybe beleszámít az előzetesen megfizetett ajánlati biztosíték (9.813.000,- Ft), mint foglaló összege is, így vevő által a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizetendő vételárrészlet bruttó,- Ft.

5.3.3 Felek rögzítik, hogy vevő a vételár fennmaradó 50 %-át, bruttó,- Ft-ot, azaz forintot banki hitel felhasználásával fizeti meg eladó részére abban az esetben, ha sem a Magyar Állam, sem a Budapest Fővárosi Önkormányzat nem él a jelen szerződés 3.1. pontjában biztosított elővásárlási jogával. Vevő a fizetési kötelezettségének az eladó erre vonatkozó felhívásának kézhezvételét követő 60 napon belül köteles eleget tenni.

Amennyiben vevő nem fizeti meg a fennmaradó vételárat, eladó póthatáridő kitűzése nélkül jogosult, jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni.

A vételár megfizetéséről eladó a számlát a vételár-rész beérkezését követően állítja ki.

5.3.3. Az ingatlan birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár megfizetését követően legkésőbb 45 napon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. Vevő a birtok átvételére köteles és a birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlan hasznait és viseli azok terheit.

6.

Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlant Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

- c) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül megszerzi az építésére vonatkozó jogerős építési engedélyt;
- d) a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés. stb.) a vevőt, mint nyertes pályázót terheli.

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

6.3. Az eladó visszavásárlási joga

Vevő az eladónak az ingatlanon jelen szerződés keltétől számított 5 évig – a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésének késedelme esetére – visszavásárlási jogot enged, és hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre



kerüljön. Vevő egyúttal már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy amennyiben eladó a 7.1.1. pont szerinti esetben visszavásárlási jogát jelen szerződésben meghatározottak szerint egyoldalú nyilatkozattal gyakorolja, úgy ezen egyoldalú nyilatkozat alapján a földhivatal eladó tulajdonjog visszavásárlásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba, 1/1 arányban, visszavásárlási jog gyakorlása jogcímén bejegyezze. A visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzés alapján az ingatlanon később jogot szerzőkkel szemben is hatályos.

Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy eladó, amennyiben visszavásárlási jogát gyakorolja, úgy a jelen szerződésben meghatározott vételárat a késedelem idejére meghatározott késedelmi kötbér mértékével csökkentve fizesse vissza a részére.

- 6.4. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan jelenleg a magántulajdonban álló, szomszédos Budapest VIII. kerület, József u. 29. szám alatti telekkel egybenytett. Vevő tudomásul veszi, hogy a két ingatlan közötti telekhatár kijelölése és a kerítés megépítésének költségei és feladatai őt terhelik.

7.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

- 7.1. Az beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

7.1.1. Visszavásárlási jog

Eladó visszavásárlási jogával a jelen szerződés 6.3. pontjában meghatározottak szerint élhet, ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik. A visszavásárlási ár azonos a vételárral, de az eladó jogosult a felhalmozódott késedelmi kötbér összegével a visszavásárlási árat lecsökkenteni a visszavásárlási jog gyakorlása esetén. Vevő jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan és feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben eladó él a visszavásárlási jogával, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban eladó egyoldalú nyilatkozatával bejegyeztesse.

7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft;
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül vevő késedelmes teljesítésére tekintettel eladónak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft/nap.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét közös megegyezéssel állapították meg, és azt nem tekinti eltűzöttnek.

- 7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő garancia nyújtási kötelezettségének eleget tett, a Bank által kibocsátott számú garanciaszerződéssel, amely jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 15.000.000,- Ft, a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtására a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződés értelmében a fenti összegek az eladó javára lehívásra kerülnek a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. Jelen szerződésben meghatározott összegek 60 napnál rövidebb időtartamú késedelem esetén időarányosan hívható le. Felek rögzítik, hogy csak

olyan garanciaszerződés fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

8.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

Az eladó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan tekintetében 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Felek közösen kéri a Földhivalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben a teljes vételár megfizetéséig, valamint a bejegyzési engedély benyújtásáig, de maximum 2016. napjáig jegyezze fel az ingatlan tulajdoni lapjára. Felek már most kéri az illetékes Földhivalt – és ehhez vevő is feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja –, hogy vevő tulajdonjogának a bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés keltétől számított 5 év határozott időtartamra eladó visszavásárlási joga a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra bejegyzésre kerüljön.

9.

Az ingatlan birtokának átruházása

9.1. Az ingatlan birtokátruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási jogának gyakorlásáról szóló nyilatkozatának eladóhoz, vagy a képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár megfizetését követő 40 munkanapon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor.

9.2. A birtokátruházás napjáig, az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik. A birtokátruházás napjától a vevő jogosult szedni az ingatlan hasznait, viseli azok terheit, valamint az ingatlanban bekövetkező kárveszélyt.

10.

Egyéb rendelkezések

10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat. Vevő képviselője kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1) pontja alapján átlátható szervezet.

10.2. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.

10.3. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.

10.4. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

10.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

- 10.6. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 10.7. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + Áfa eljárási díj összeget, 6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket és 1.670,- Ft JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 10.8. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 10.9. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
- 10.10. A szerződés Felek teljes megállapodását tartalmazza. A felek között a szerződés előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.
A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a Felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést üzleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.
- 10.11. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel (.....) bízzák meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2016.

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
képviseli:

.....
képviseli:

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 201... ..

....
okiratkészítő ügyvéd

Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

Az ajánlatot két példányban, külön lezárt borítékban kell benyújtani, az egyik példányon feltüntetve az „Eredeti példány”, a másikon a „Másolati példány” szöveget.

A borítékon a következő szöveget kell és lehet feltüntetni: „Budapest VIII., József u. 27. szám alatti telek elidegenítése - pályázat”

Az ajánlatot sértetlen borítékban kell benyújtani, sérült, felnyitott borítékot a Lebonyolító nem vesz át.

Ahol az nincs jelezve, hogy másolat is elegendő, az eredeti igazolást kell csatolni az ajánlathoz.

Az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: ajánlati biztosíték

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kell összefűzni:

1. Jelentkezési lap
2. Ajánlati összesítő
3. Eredeti, 30 napnál nem régebbi cégkivonat
4. Eredeti aláírási címpéldány
5. A Pp. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője írja alá
6. Pályázati dokumentáció megvásárlásáról szóló bevételi pénztárbizonylat másolata
7. Ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás másolata
8. Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
9. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
10. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról
11. NAV igazolása
12. Helyi adó igazolás (beszerezhető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
13. Bérbeadóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1083 Budapest, Losonci u. 2., és Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Pénzügyi Ügyosztály 1082 Budapest, Baross u. 63-67. II. em.)
14. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
15. Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
16. Nyilatkozat átlátható szervezetről
17. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

Átlátható szervezet:

A 2011. évi CXCVI. tv. 3. § rendelkezései alapján átlátható szervezet:

1. átlátható szervezet:

- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,
 - b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
 - bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
 - bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
 - bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;
 - c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
 - cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
 - cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;
- 9. meghatározó befolyás:** az a kapcsolat, amelynek révén természetes személy, vagy jogi személy egy jogi személynek tagja vagy részvényese, és
- a) jogosult e jogi személy vezető tisztségviselői vagy felügyelőbizottsága tagjai többségének megválasztására és visszahívására, vagy
 - b) a jogi személy más tagjaival vagy részvényeseivel kötött megállapodás alapján egyedül rendelkezik a szavazatok több mint ötven százalékával;

3. § (2) Az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről a szerződő félnek cégszerűen aláírt módon nyilatkoznia kell. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktató szám:	11221/2015.
Érk.	2015 OKT 21.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 27. telek (Hrsz.: 35204)

K

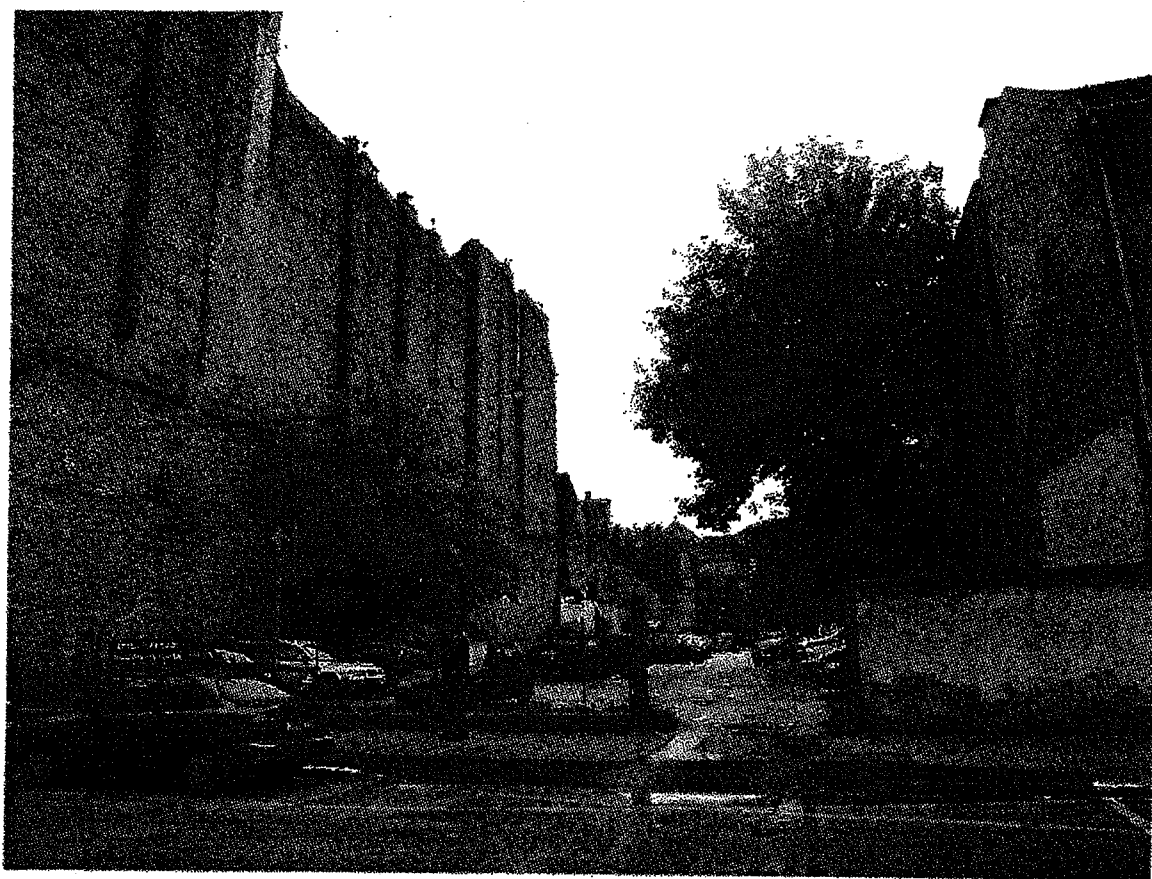


GRIFTON
Property

Czappor Zs.
2015 OKT 21.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., József utca 27. szám
(hrsz.: 35204) alatti,
Önkormányzati tulajdonú építési telek forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2015. október 14.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma:	2015 OKT 21.
Iktatószám:	GK-51/12/2015.
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

2015 OKT. 22

G

AKTUALIZÁLVA: 2016.02.08.

38

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 27. telek (Hrsz.: 35204)

**ÉRTÉKEKÉLÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : építési telek / beépítetlen terület

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : József utca 27.
Hrsz. : 35204

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése : kivett beépítetlen terület
Ingatlan (értékelt) típusa : építési telek
Közmű-ellátottság : telekhatáron
Alapterület : 813 m²

ÉRTÉKEKÉLÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú és maradványelvű elemzés
valamint hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2015. október 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

I/
Az ingatlan forgalmi értéke : 88.400.000,- Ft
azaz Nyolcvannyolcmillió-négyszázezer forint
Fajlagos telekérték : 108.733 Ft/m²
II/
Az ingatlan forgalmi értéke : 59.700.000,- Ft
azaz Ötvenkilencmillió-hétszázezer forint
Fajlagos telekérték : 73.432 Ft/m²

Budapest, 2015. október 14.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbíró
névjegyzék szám: 03451/2002

2016. ÉVI AKTUALIZÁCIÓ

INGATLANPIACI ÉRT. NÖV. 11%

120.700/m² = 98.130.000,-

2016.02.08.



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, József utca 27. szám alatti, 35204 hrsz-ú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a maradványelvű módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált építési telek esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert és a maradványelvű módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2015. október 12.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2015. október 7.)
- térképszelvény
- Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: József utca 27.
Helyrajzi szám	: 35204
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Terület	: 813 m ²
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan tágabb környezetének leírása

Budapest és közvetlen környezete hazánk leginkább fejlett és fejlődőképes régiója. Az ország főváros központúsága sok szempontból nem szerencsés, de a részben ennek eredményeképp kialakult erős gazdasági centralizálódás itt is jól megfigyelhető. A fővárosból kivezető főútvonalak, autópályák mentén, továbbá a fővárosi kerületek régi munkahelyteremtő területein folyamatos, nagyarányú beruházások valósulnak meg. Budapest VIII. kerületét északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, végül nyugatról Budapest V. kerülete határolja.

3.3. Információk Budapest VIII. kerületéről

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. VIII. kerület a kisebb alapterületű budapesti kerületek közé tartozik, 6,8 négyzetkilométernyi felületével a 19. a sorban (23-ból). Ugyanakkor lakosságát (88-90.000) és az itt lévő lakások számát tekintve (kb.43.000) a "felsőbb középmezőnyben" található, és a szomszédos VII. kerülettel együtt - legalábbis a külső körúton belüli területen - a legsűrűbben lakott pesti városrész. Gondozott parkjainak felülete 299.000 négyzetméter, melynek jelentős részét - mintegy a felét - az Orczy-kert adja. A kerület építészeti szempontból nem egységes; a magasabb státuszú József körúthoz közelebb eső részeken a szűk utcák által határolt, kisméretű tömbökben, a két-háromemeletes, egy-egy sarkon négy-ötemeletes szecessziós századfordulós bérházak mellett, megtalálhatóak a hajdani iparosok és kereskedők tágas udvarú, földszintes épületei is. A műhelyek, kisüzemek többsége ma már nem üzemel, illetve raktárként funkcionál. Ez a nagyvárosi és kisvárosi elemeket ötvöző beépítési mód válik a körüttől kifelé távolodva egyre kisvárosiasabbá.

A különböző háztípusok adott területen belüli keveredésének arányai szabályozzák a

lakóhelyi szegregációt, a különböző társadalmi, etnikai és demográfiai csoportok térbeni elkülönülését. Emellett a körfolyosós bérházak utcai és udvari frontjainak lakásai közötti státuszkülönbségek is jelentősek. A lakóépületek változatossága ellenére a környék



általános jellemzője a leromlott állapot és a lakások jelentős részének komforthiánya. A talajvíz miatt nyirkosak, dohosak a házak falai, aládúcoltak függőfolyosók, de előfordulnak a tetőbeszakadások, falomlások és függőfolyosó leszakadások.

Jelentős a középületek, intézmények, iskolák száma. A főváros működését szolgáló közüzemek központjainak egy része is itt található. Ezek jelenléte még sincs nagyobb hatással az itt élő emberek életére, a városrész fejlődésére. Ez a városrész szaggatott, mindig elakadó fejlődésének köszönhető. Ha be is indult időszakosan a fejlődés, melynek hatására a közintézmények megépültek, egy-egy negyed felértékelődését a kerület kedvező központi helyzete és az 1990-es évektől újra előtérbe kerülő városfelújítási törekvések eredményezik.

3.4. A kerületben folyamatban lévő és tervezett fejlesztések

A kerület a fejlesztések tekintetében a főváros egyik legdinamikusabban fejlődő része. A közismert Corvin – Szigony Projekt által nagyszámú régi bérházat bontanak le, helyükbe modern társasházakat, irodaházakat építenek, illetve egy bevásárló, szórakoztató és kulturális központot is létrehozna. Az Önkormányzat a kerület egyik legelmaradottabb részén, a Magdolna negyedben, 16 tulajdonában lévő társasházat újít fel és korszerűsít. Európai Unió forrásból újul meg a Palota negyed, az „Európa belvárosa” program keretében a kerület gazdasági és kulturális központját fogják itt kialakítani. A nagyszabású projekteken kívül számos kisebb beruházás is folyik a kerületben, az útfelújításoktól a közműfejlesztéseken át a közintézmények korszerűsítéséig számos területen próbálják a lakosok számára élhetőbbé tenni a kerületet.

3.5. Az értékelt ingatlan közvetlen környezete, megközelíthetősége

Az értékelt ingatlan a Csarnok negyedben, a József utca Német utca és az Őr utca közé eső szakaszán található. Az ingatlan közvetlen környezetében vegyesen találunk régebbi építésű, bérház jellegű ingatlanokat, valamint újabb építésű társasházakat. Az épületek földszintjén és szuterén részén több üzlethelyiség is üzemel. A terület megközelíthetősége a közelben közlekedő autóbusszokkal, valamint személygépjárművel történhet. Az értékelt terület közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható.

3.6. A telek leírása

A 35204 hrsz-ú földrészlet 813 m² nagyságú.

A telek L1-VIII-1 övezeti besorolású, mely főleg lakófunkciójú övezetbe illeszkedik, felszíne sík, a tulajdoni lapon szereplő megnevezése kivett „kivett beépítetlen terület”. Formája keskeny téglalap alakú, az utcafronton téglá és dróthálós kerítéssel, a telek hátsó

részén dróthálós kerítéssel kerített, a többi részen a szomszédos lakóházak tűzfalai határolják. A felszín zúzott kavicsos. A telekhatáron valamennyi közmű megtalálható. Az utcafronton fémlemezes kétszárnyas kapu biztosítja a gépjárműforgalmat. A szemle során személygépkocsi parkolóként hasznosították.

Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-1 jelű, zártosított beépítésű nagyvárosias lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 27. telek (Hrsz.: 35204)

- | | |
|---|--|
| • Minimális telekméret: | 500 m ² , |
| • Beépítés módja: | Zárt sorú (az utca jellegéből adódóan) |
| • Maximális beépítés terepszint felett: | 65 %, |
| • Maximális beépítés terepszint alatt: | 85 %, mélygarázs esetén 100 %, |
| • Maximális szintterületi mutató: | 4 m ² /m ² , |
| • Maximális építmény magassága: | 23 méter, |
| • Zöldfelület mértéke: | 15 %, mélygarázs esetén 0 %, |

A területen létrehozható:

- lakóépület
- szálláshely-szolgáltató épület
- közintézmény
- irodaépület
- építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület
- parkolóház, mélygarázs
- sportlétesítmények
- egészségügyi építmény
- szociális építmény
- egyházi építmény

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

A vizsgált ingatlan a Kerületi Építési Szabályzatban "önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút javasolt helye" megjelöléssel szerepel. Ez alapján nem beépíthető.

Az értékelés során kétféle értéket határozzunk meg.

I./ Az övezeti besorolásnak megfelelő beépíthető telek értékelést;

II./ Az érvényes 'magánút létesítésére javasolt' szabályozás esetén, a hozamelvű elemzés alapján határozzuk meg az értéket;



I./

4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2003) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci adatok alapján történő összehasonlító és a maradványelvű módszert tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.



4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értébecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy -csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m² hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítetttsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -15% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaljuk át. A kerület városközponti övezetbe (L1-VIII-1) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., József utca 27. szám alatti (35204 hrsz-ú) telekingatlan értékét:

109.000.000,- Ft,

azaz

Egyszázkilencmillió forint

összegeben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. A telekingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatban közöljük.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 27. telek (Hrsz.: 35204)

Megnevezés		Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
			1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe		Építési telek Bp., VIII. ker. József utca 27. 813 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Békkocsis utca 1 184 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Fecske utca 300 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 879 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. József utca 864 L1-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Mátyás tér 306 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.					
Jellemzők Közművesítettség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		Összközműves	Összközműves 194 800 000 2015 ingatlan.com/21578282	Összközműves 65 000 000 2015 ingatlan.com/21727771	Összközműves 85 000 000 2015 ingatlan.com/21282593	Összközműves 120 000 000 2015 ingatlan.com/21688846	Összközműves 60 000 000 2015 ingatlan.com/20995975					
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)			164 527		216 667		96 701		138 889		196 078	
Korrekciós tényezők			Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)			hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)			nagyobb	5%	kisebb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	kisebb	-5%
beépíthetőség (3)			nagyobb	-5%	hasonló	0%	nagyobb	-5%	kisebb	5%	nagyobb	-5%
használatosság (4)			azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közművesítettség (5)			hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)			ajánlat	-15%	ajánlat	-15%	ajánlat	-15%	ajánlat	-15%	ajánlat	-15%
A piaci korrekció mértéke összesen			-15%		-20%		-20%		-10%		-20%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)			139 848		173 333		77 361		125 000		156 863	
A figyelembe vett súlyszámok		100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		134 481										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		109 000 000										

Egyszázkilencmillió forint

Egyszázkilencmillió forint



4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A jövedelem alapú megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékke. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékke, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árakból állapítottuk meg.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 12/2008.(III.18.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 46 db, 30 – 75 m²-es, többségében 50 m² nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 6 emelet + tetőtér szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m² tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m²-es lakásoknál lakásonként 3 m²-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m ² , db, %
Telek területe	813 m ²
Övezet jele	L1-VIII-1
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m ²
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	85 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány	15 %
Szintterületi határérték	4,0 m ² /m ²
Építménymagasság legalább	16,0 m
Építménymagasság legfeljebb	23,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	691 m ²
Bruttó beépítés terepszint felett	528 m ²
Maximális szintterület	3 252 m ²
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	4 316 m ²
Nettó beépítés terepszint alatt	622 m ²
Nettó beépítés terepszint felett	2 764 m ²
Földszinti bruttó terület	395 m ²
Földszinti üzletek bruttó területe	197 m ²
Lakások nettó összterülete	2 310 m ²
Üzletek nettó összterülete	178 m ²
Közös területek	276 m ²
Erkély/terasz (3 m ² /lakás)	139 m ²
Tárolók (3 m ² /lakás)	139 m ²
Lakásszám (50 m ² /lakás)	46 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	2 932 m ²
Teremgarázshelyek száma	32 db
Felszíni parkolóhelyek száma	14 db



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 27. telek (Hrsz.: 35204)

A részletes számítások alapján a jövedelem alapú módszer alkalmazásával a Budapest VIII. ker., József utca 27. szám (35204 hrsz.) alatti telekingatlan értékét:

92.000.000,- Ft,

azaz

Kilencvenkettőmillió forint

összegben állapítottuk meg.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot utána közöljük.

Handwritten signature



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 27. telek (Hrsz.: 35204)

1084 Budapest, József utca 27. szám alatti telekingatlan

A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok		
Eladható lakásterület		2 310 m ²
Eladható üzlet terület		178 m ²
Eladható terasz, loggia, kert		139 m ²
Közös területek		276 m ²
Eladható tároló		139 m ²
Eladható teremgarázs		32 db
Eladható felszíni parkoló		14 db
Lakásszám		46 db
A fejlesztés költsége		
Bontási költség		0 Ft
Építési költség - lakás		190 000 Ft/m ²
Építési költség - üzletek		190 000 Ft/m ²
Építési költség - erkély/terasz		39 000 Ft/m ²
Építési költség - tároló		110 000 Ft/m ²
Építési költség teremgarázs		110 000 Ft/m ²
Építési költség felszíni parkolók		280 000 Ft/db
Építési költség közös területek		125 000 Ft/m ²
Bontási és építési költség összesen		535 341 429 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség 3,0 %-a	16 060 243 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség 2,0 %-a	10 706 829 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség 3,0 %-a	16 060 243 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség 2,0 %-a	10 706 829 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség 4,0 %-a	21 413 657 Ft
Összes költség		610 289 229 Ft

50



Funkciók	Bruttó terület (m ²)	Nettó terület (m ²)	Eladható terület (m ² /darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m ² ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	2 567	2 310	2 310	400 000	924 032 571	739 226 057
Üzletek	197	178	178	400 000	71 079 429	56 863 543
Erkély/terasz	139	139	139	200 000	27 720 977	22 176 782
Tároló	154	139	139	200 000	27 720 977	22 176 782
Garázs	1 074	967	32	2 000 000	64 445 349	51 556 279
Parkoló	349	349	14	1 500 000	20 968 431	16 774 745

908 774 187

A 1084 Budapest, József utca 27. szám alatti telekingatlan értéke DCF módszerrel

Évek		2016	2017	2018	Összesen
	építés kezdete				
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya		30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel		272 632 256	363 509 675	272 632 256	908 774 187
Finanszírozás					
Hitefelvétel		291 047 290	136 155 170	0	427 202 461
Kumulált hitefelvétel		291 047 290	427 202 461	427 202 461	
Hitel törlesztés		136 316 128	181 754 837	109 131 495	427 202 461
Kumulált hitel törlesztés		136 316 128	318 070 966	427 202 461	
Átlagos hitelállomány		145 523 645	200 089 393	54 565 748	
Kamatköltség	5%	3 593 718	10 004 470	2 728 287	16 326 475
Hítelfolyamatok egyenlege		151 137 445	-55 604 137	-111 859 782	
Kiadások					
Beruházás		415 781 843	194 507 386	0	610 289 229
Kumulált beruházás		415 781 843	610 289 229	0	
Marketing költségek	3,0%	8 178 968	10 905 290	8 178 968	27 263 226
Cash flow		-191 110	102 492 862	152 593 506	
Diszkonttényező	7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték		-184 753	92 601 485	0	
Maradványérték					
Cash flow-k jelenértéke		92 000 000			
Telek területe, m ²		813			
Átlagos lakásméret				50 m ²	
Fajlagos érték Ft/m ²		113 161			



4.3 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása:

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2015. október 12-én megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembe vételével elvárt szemrevételezéssel felmérte, így ezt az időpontot tekintjük az értébecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2015. október 7-i, nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

Az ingatlan egyeztetett piaci értékét a piaci összehasonlító elemzéssel és a maradványérték elvű módszerrel kapott érték 70-30%-os figyelembe vételével javasoljuk elfogadni.

Korrekciós tényező:

A vizsgált telekingatlan keskeny téglalap alakja miatt -15 %-os korrekciós tényezőt alkalmaztunk.

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	109 000 000 Ft	92 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	104 000 000 Ft	

Az ismertett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., József utca 27. szám (35204 hrsz.) alatti telekingatlan korrekciós tényezővel módosított piaci értékét:

88.400.000 Ft-ban,

azaz

Nyolcvannyolcmillió-négyszázezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

52



II./

Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A vizsgált ingatlan jelenleg a Kerületi Építési Szabályzat alapján "önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút javasolt helye" megjelöléssel szerepel. Ez alapján nem beépíthető.

Mivel jelenleg is parkolóként hasznosított az ingatlan, ezért ennek bevételeivel kalkuláltunk.

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 160 Ft/hely/óra értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 50 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 10 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (db)	Bérleti díj Ft/ó	Fajlagos bérleti díj Ft/hely/hó
1. Parkoló, felszíni, Illés utca	1	150	24 000
2. Parkoló, felszíni, Nagy Fuvaros utca	1	110	17 600
3. Parkoló, felszíni, Práter utca	1	120	19 200
4. Parkoló, felszíni, Diószeghy S. Utca	1	170	27 200
5. Parkoló, felszíni, Kálvária utca	1	255	40 800
Átlag bérleti díj Ft/hely/hó			25 760
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/hely/hó			25 760
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható hely			41
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			1 056 160
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			12 673 920
Tervezhető kihasználtság, %			50%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			6 336 960
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 4 %-a			253 478
Menedzselési költségek, a bevétel 1 %-a			63 370
Kalkulálható költségek összesen, Ft			316 848
Éves üzemi eredmény, Ft			6 020 112
Tőkésítési ráta			10,0%
Tőkésített érték, Ft			60 201 120
Befektetési kiadások			500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			59 701 120
Hozadéki érték kerekítve, Ft			59 700 000

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 27. telek (Hrsz.: 35204)

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., József utca 27. szám (35204 hrsz.) alatti telekingatlan hozam alapú elemzéssel kialakított piaci értékét:

59.700.000 Ft-ban,

azaz

Ötvenkilencmillió-hétszázezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2015. október 14.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értébecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

54



5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2015. október hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

SS



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 27. telek (Hrsz.: 35204)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Térképszelvény
Övezeti előírások
Fényképek
Térkép

A telek és a kalkulált építési projekt alapadatai

56

1084 Budapest, József utca 27. telek Hrsz.:35204



Környezet, utca



A vizsgált ingatlan utcafrontja



Hátsó telekhatár

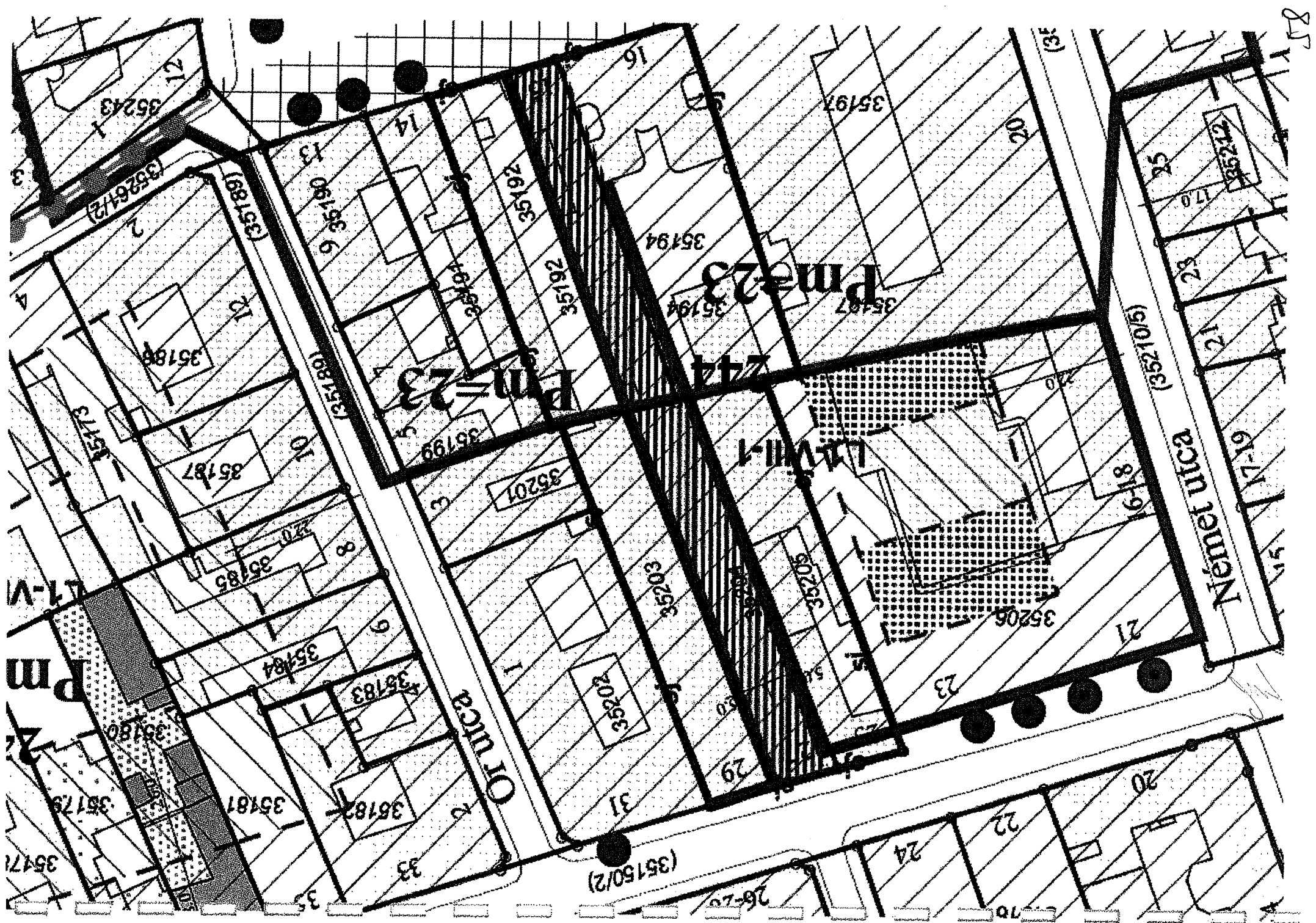


A vizsgált telekingatlan

2015. október 12.

JW

57



Year	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	



Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI. Budafok utca 59. 1149 Budapest, Ft. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Rögzítési idő: 2015.10.09 13:57:20

2015. 10. 09

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 35204 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. József utca 27. 'Erdővilágálat alatt'

E. H. E. S. Z.

Földészlelt területi változás előtt:

813 m2 terület határozat: 170324/2/2000/00.06.21

1. Az ingatlan adatai:

alérszám adatai

terület hat. t. jog. adatai

művelési ág/művelt megnevezés/

m2

m2

m2

m2

m2

- Kivett beépítetlen terület

0

813

E. H. E. S. Z.

V. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 170324/2/2000/00.06.21

bejegyző határozat, árverési idő: 170324/2/2000/00.06.21

terület határozat: 170324/2/2000/00.06.21

jegyző: 2001. évi XXXIII. tv.

jegyző: tulajdonos

név: JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Bayona utca 63-67

VI. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 143728/1/2005/01.04.18

bejegyző határozat, árverési idő: 170324/2/2000/00.06.21

terület határozat: 143728/1/2005/01.04.18

jegyző: aláírva: 170324/2/2000.06.21.

jegyző: tulajdonos

név: LÁNYKÖZELI INGATLANPÖRÖGALMAKÉRTÉK ST.

cím: 1033 BUDAPEST II. KER. Nyéki út 21.

VII. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árverési idő: 143728/1/2005/01.04.18

jegyző: eredeti állapot visszaállítása

m2: 33 / 4.

jegyző: tulajdonos

név: JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Bayona utca 63-67

E. H. E. S. Z.

VIII. bejegyző határozat, árverési idő: 170324/2/2000/00.06.21

terület határozat: 143728/1/2005/01.04.18

tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jegyző:

név: JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Bayona utca 63-67

Az a tulajdoni lap bíróságok által hatályosulni fogja az alábbiakban. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata
Képviselő-testületének**

35/2008.(VI.18.) sz. rendelete

**Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló
66/2007. (XII.12.) rendelet módosításáról és egységes szerkezetbe foglalásáról***

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotja Budapest Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban JÓKÉSZ).

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának hatálya

1.§

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának (JÓKÉSZ) hatálya, a 39.§ (2) bekezdésben meghatározott területek kivételével Budapest VIII. kerület, Józsefváros közigazgatási területére (a továbbiakban: a terület) terjed ki.

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása

2.§

(1) A JÓKÉSZ részei az alábbiak:

a) a szabályzat

b) a mellékletek:

1. számú melléklet: értelmező rendelkezések

2. számú melléklet: magyarázó ábrák

3. számú melléklet: Józsefváros Kerületi Szabályozási Terve
(a továbbiakban: a szabályozási terv)

(2) Józsefváros közigazgatási területén az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FSZKT rendelet), valamint a 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ) előírásait, az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) Építési munkát végezni az Étv.18.§ (1) bekezdése alapján az e rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad.

3.§

(törölve)

Telekalakítás helyi szabályai

4.§

(1) A kerület közigazgatási területén nyúlványos (nyeles) telek

* Beépítve a 66/2007.(XII.12.)sz.önk. rendelethez

IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Lakóterületi építési övezetek általános előírásai 21.§

(1) A lakóterületi építési övezetek területén:

- a) lakóépület,
- b) szálláshely-szolgáltató épület,
- c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 - 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 - 2. parkolóház, mélygarázs,
 - 3. sportcélú építmény,
 - 4. egészségügyi építmény,
 - 5. szociális építmény,
 - 6. egyházi építményhelyezhető el.

(2) A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátási,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltatói,
- e) igazgatási,
- f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
- g) egészségügyi,
- h) egyházi,
- i) szociális,
- j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

(3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.

(4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) napkollektor,
 - f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m²-es vízszintes felülettel,
 - g) kerti szabadlépcső,
 - h) tereplépcső,
 - i) zászlótartó oszlop,
 - j) hulladéktartály-tároló
- helyezhető el.

L1-VIII jelű zártosrú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

22.§

(1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén

- Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése eseténnek kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincészműjén, földszínműjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 6.000 m² lehet.
 - Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - Meglévő tetőtér beépíthető, de az ingatlan beépítése új rendeltetési egységek elhelyezése esetén az 5,0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értéke legalább 6,00 méter kell, hogy legyen, de a csatlakozások módjának meghatározásához be kell szerezni az önkormányzati főépítész véleményét, annak hiányában az illetékes tervezési állásfoglalását.
- (2) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

1. sz. táblázat

Az építési övezet ide	a telek megengedett							az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható	legnagyobb					legkisebb	legkisebb b	legnagyobb
L1	terület e	szélesség e	beépítés 1 mértéke	szinterül eti mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelüle ti mértéke	építménymagassá ga	m	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%			
L1-VIII-1	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	23,0	
L1-VIII-2	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	23,0	
L1-VIII-3	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	14,0	19,5	
L1-VIII-4	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ⁽¹⁾	20 0 ⁽¹⁾	12,5	16,0	
L1-VIII-5	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5	

L1-VIII-6	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0
L1-VIII-I-1	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0

s saroktelek esetén
[1] mélygarázs létesítése esetén

L2-VIII jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

23.§

- (1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pincés szintjén és föld szintjén létesíthető.
 - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
 - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.
- (2) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	terület	szélesség	beépítés i mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L2-VIII-1	800	18	55 s 65	3,00 s 3,50	70 80 ^[1]	30 20 ^[1]	12,5	21,0

s saroktelek esetén
[1] mélygarázs létesítése esetén, illetőleg ha szabályozási terv lehetővé teszi

L2/A-VIII jelű zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

24.§

- (1) Az L2/A-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet egy, vagy több lakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Más rendeltetésű épület – gépkocsitároló, valamint oktatási-, egészségügyi- és szociális épület kivételével – nem létesíthető.
 - Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.
 - Lakóhelyiség padló szint-magassága, előkert nélküli beépítés esetén, a közterületi járdaszinttől mérten legalább +0,8 méter legyen. Előkert létesítése esetén a lakóhelyiség padló szint-magassága a közterületi járdaszint felett legalább +0,3 méter kell, hogy legyen.

YADÓ (NEM KÖTELEZŐ) SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

asolt telekhatár

gszűntető jel

esített zárt villamos pálya

vezett út tengelye

yeshasználatú út

vezett kerékpárút nyomvonala

logosutca, sétány

rópa Belvárosa", gyalogoskapcsolatok

lló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút javasolt helye

ilon elhelyezése megengedett

vezett kutyaфuttató

zótér

ítos jogintézménnyel érintett terület

vásárlási joggal érintett terület

írt számú, más telken elhelyezhető parkoló helye és kapacitása a kedvezményezett
kcióval és annak helyrajzi számával pl. P15 (piac – hrsz 35123/11)