

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

27

.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Práter utca 63. szám alatti 36122/0/A/2 hrsz.-ú üres helyiség pályázaton történő elidegenítésére**

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 helyrajzi számú, utcai bejáratú, földszinti, 71 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból 1.313/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, az ingatlan-nyilvántartás szerint irodahelyiség megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló ingatlan.

A helyiséget az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2010. április 6. napján vette birtokba, azóta bérbevétel iránt érdeklődés nem volt. A helyiség elidegenítés érdekében 2016. január 13. napján zárolásra került.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) készítette el 2016. március 08. napján, amely alapján a helyiség beköltözhető forgalmi értéke 21.400.000,- Ft összegben (fajlagos ár: 301.410,- Ft/m<sup>2</sup>), került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség a hatályos rendelkezések szerint versenyeztetési eljárás keretében elidegeníthető. A minimális vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **21.400.000,- Ft**.

Az ingatlan a Szigony-negyed elnevezésű városrészben, a Práter utca, Illés utca felé eső részén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és az alagsorban többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő buszokkal, trolibusszal, metróval érhető el. Az üzlethelyiséget magában foglaló jó állapotú épület az 1920-as években épült. Az ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, a Práter utca felől közelíthető meg. Az irodahelyiség bejárata a kapualjtól balra, az utcáról nyílik, redőnyös, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van, három helyiségből áll, a kisebb iroda sarkában egy szociális részt választottak le. A kisebb iroda teljes egészében galériázott, területe 50%-kal került beszámításra a hasznos alapterületbe. Portálrész fa szerkezetű, amelyet fémszerkezetű roló takar. Fűtése elektromos hőtárolós kályhával megoldott, meleg vizet előállító berendezés nincs, gázközművel a helyiség nem rendelkezik.

*Handwritten signature*

A padozat PVC borítású, a vizesblokk kerámialapos. A falak festettek, a vizes részekben csempézettek. A bal oldali irodában a mosogató felett, a bojler helyén, a falon füst és égésnyomok látszanak. A falakon vizesedés, a mennyezeten beázás nyomai látszanak. Az üzlethelyiség bejárata és ablaka az utca felé néz, benapozottsága közepes. Az üzlet kisebbik fele 2,85 m, a nagyobbik rész több, mint 5 m belmagasságú, a galéria 2,35 m magas. A padló- és falburkolatok, szaniterek, gépészeti hálózatok közepes állapotúak.

Az Önkormányzat közös költség címén a vízőrával rendelkező helyiségre 8.875,- Ft kifizetést teljesít havonta a társasház felé. Az előterjesztés készítésének időpontjában célbefizetés nincs előírányozva a társasházban.

Az 58 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 14.310/100.000 eszmei hányad tartozik.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A helyiség megvásárlására konkrét vételi kérelem érkezett fogászati rendelő létesítése céljából.

Javasoljuk a tárgyi helyiség nyilvános pályázaton történő értékesítését 21.400.000,- Ft minimális vételár megjelölése mellett az alábbi pályázati feltételekkel:

A minimális vételár: 21.400.000,- Ft.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egyösszegben, készpénzben, vagy
- banki hitel felhasználásával

fizesse meg az alább részletezett feltételek szerint.

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

- a vételár egyösszegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig eladónak megfizetni,
- a vételár banki hitelből történő kiegyenlítése esetén a nyertes ajánlattevő köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül függőben tartással adásvételi szerződést kötni és a befizetett ajánlati biztosítékot, az általa megajánlott vételár 50 %-áig kiegyenlíteni. A fennmaradó 50 % kiegyenlítésére banki hitel vehető igénybe, amely teljesítésére a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 45 munkanap áll a nyertes ajánlattevő rendelkezésére. A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. Banki hitel felhasználása esetén az ajánlati biztosíték foglalomnak minősül.

A vételár megfizetésének módjára (egyösszegű, vagy banki hitel), az ajánlattevőnek az ajánlati összesítőn kell ajánlatot tenni.

Eladó az ingatlanokat a vételár egyösszegű megfizetése esetén a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megérkezését, vagy az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidő eredménytelen elteltét követő 5 napon belül előre egyeztetett időpontban adja birtokba.

A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a birtokbaadás, a vételár eladóhoz történő megérkezését követő 5 napon belül, előre egyeztetett időpontban történik.

A felhívás közzétételére a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon kerül sor.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a helyiség hasznosítása bérbeadás útján 2010. április 6-i birtokbavételét követően nem volt megvalósítható.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a helyiséget nyilvános pályázat útján idegenítse el, a pályázat fenti tartalommal történő lebonyolítására a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t kérje fel.

## **II. A betérjesztés indoka**

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken. A döntés előnyös továbbá az Önkormányzat számára azért is, mert a helyiség bérbeadás útján évek óta nem került hasznosításra.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételi ügyletből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli. Az eladással megszűnik az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége.

## **IV. Jogsabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

A versenyeztetési eljárás típusait a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. §-a határozza meg.

A versenyeztetési eljárás szabályait a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozat (továbbiakban: Versenyeztetési szabályzat) 70-90. pontjai rögzítik.

A Versenyeztetési szabályzat 74. pont szerint: A minimális vételárat, 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a pályázattal kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

### Határozati javaslat

..... év .....hó .....nap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Vagyongazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 helyrajzi számú, 71 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség elidegenítése érdekében nyilvános pályázatot hirdet meg.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 21.

- 2.) elfogadja a Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 helyrajzi számú, 71 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség elidegenítésére vonatkozó pályázati felhívást, a következő feltételekkel:

b.) a minimális vételár: 21.400.000,- Ft

c.) Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egyösszegben, készpénzben, vagy
- banki hitel felhasználásával

fizesse meg az alább részletezett feltételek szerint.

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

- a vételár egyösszegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig eladónak megfizetni,
- a vételár banki hitelből történő kiegyenlítése esetén a nyertes ajánlattevő köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül függőben tartással adásvételi szerződést kötni és a befizetett ajánlati biztosítékot, az általa megajánlott vételár 50 %-áig kiegyenlíteni. A fennmaradó 50 % kiegyenlítésére banki hitel vehető igénybe, amely teljesítésére a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 45 munkanap áll a nyertes ajánlattevő rendelkezésére. A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. Banki hitel felhasználása esetén az ajánlati biztosíték foglalónak minősül.



A vételár megfizetésének módjára az ajánlattevőnek az ajánlati összesítón kell ajánlatot tenni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 21.

- 3.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott honlapján, továbbá a Polgármesteri Hivatal számára költségmentes hirdetési felületeken történő megjelentetés szélesebb körű biztosítása érdekében az egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 23.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Zrt.-t a pályázati eljárás lebonyolítására és javaslatlételre a pályázat eredményének megállapítására vonatkozóan.

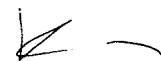
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 31.

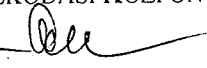
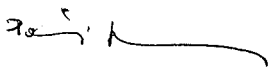
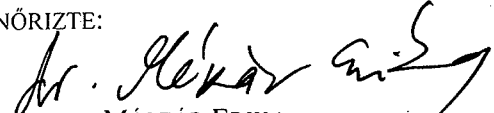
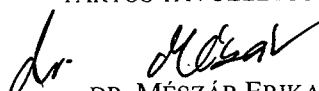
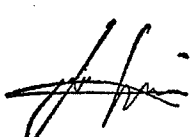
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2016. március 10.



Kovács Ottó  
vagyongazdálkodási igazgató

|                                                                                     |                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.                                  |                                                                                                         |
| LEÍRTA:                                                                             | MEZEI IRÉN REFERENS  |
| PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:                         |                     |
| JOGI KONTROLL:                                                                      |                      |
| ELLENŐRIZTE:                                                                        |                      |
| DR. MÉSZÁR ERIKA<br>ALJEGYZŐ                                                        |                                                                                                         |
| 2016. MÁRC. 16.                                                                     |                                                                                                         |
| BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:                                                            | JÓVÁHAGYTA:                                                                                             |
| DANADA-RIMÁN EDINA                                                                  |                                                                                                         |
| JEGYZŐ                                                                              |                                                                                                         |
| TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN                                                                 |                                                                                                         |
|  |                     |
| DR. MÉSZÁR ERIKA                                                                    | SOOS GYÖRGY                                                                                             |
| ALJEGYZŐ                                                                            |                                                                                                         |
| 2016. MÁRC. 16.                                                                     |                                                                                                         |
| A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE                                    |                                                                                                         |



**Nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás**  
**Önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tulajdonjogának átruházására**

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság ..... számú határozata alapján nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező Budapest VIII. kerület, 36122/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, **Budapest VIII. kerület, Práter utca 63.** szám alatti, 71 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, irodahelyiség megnevezésű, üres nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére.

**1. A pályázati felhívás közzététele**

A Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyoni ügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat ([www.jozsefvaros.hu](http://www.jozsefvaros.hu)), és a vagyoni ügyleti megbízott ([www.jgk.hu](http://www.jgk.hu)), honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon.

A Kiíró jogosult a pályázati felhívását az ajánlattételi határidő lejártá előtt visszavonni, de erről a pályázati felhívás közzétételével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejártá előtt köteles hirdetményt megjelentetni. A felhívás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt a pályázó ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha a pályázó a dokumentációt visszaadja. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

**2. A pályázati kiírás adatai**

|                                                               |                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A pályázat kiírója:</b>                                    | Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)                                                             |
| <b>A pályázat lebonyolítója:</b>                              | Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross utca 63-67.)                                                                             |
| <b>A pályázat jellege:</b>                                    | nyilvános egyfordulós pályázat                                                                                                                         |
| <b>A pályázat célja:</b>                                      | tulajdonjog átruházás (elidegenítés)                                                                                                                   |
| <b>A pályázati dokumentáció ára:</b>                          | 20.000,- Ft + ÁFA                                                                                                                                      |
| <b>A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje:</b> | Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.<br>Elidegenítési Iroda 1083 Budapest, Losonci u. 2. fsz.<br>2016. március 23-tól (szerda) ügyfélfogadási időben |
| <b>Az ingatlan minimális vételára:</b>                        | 21.400.000,- Ft                                                                                                                                        |
| <b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>                        | 2.140.000,- Ft, befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.                 |
| <b>Az ajánlati biztosíték befizetésének módja,</b>            | átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-                                                                |

**számlaszám:**

00028865-00000006 számú számlájára

**Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:**

2016. április 18. (hétfő) 24 óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára megérkeznie kell.

**A pályázatok leadásának határideje:**

2016. április 19. (kedd) 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 15. (péntek) 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. április 19. (kedd) 10<sup>05</sup> 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:**

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

**A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:**

2016. június 15.

### 3. A pályázattal érintett ingatlan:

| Cím             | Hrsz.       | Alapterület<br>m <sup>2</sup> | Fekvés                      | Rendeltetés   | minimális<br>vétélár | Ajánlati<br>biztosíték |
|-----------------|-------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------------|------------------------|
| Práter utca 63. | 36122/0/A/2 | 71                            | utcai bejáratú<br>földszint | irodahelyiség | 21.400.000,- Ft      | 2.140.000,- Ft         |

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. számú alatt elhelyezkedő, 36122/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, üres, nem lakás célú helyiség 71 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiség. A helyiség víz, csatorna, villany közművekkel rendelkezik, per, teher és igénymentes, vízórával felszerelt. Az ingatlan után fizetendő közös költség mértéke a pályázati felhívás közzétételének időpontjában 8.875,- Ft/hó, célbefizetés pályázati felhívás közzétételének napján nincs előírva. Az itt megjelölt közös költség mértéke tájékoztató jellegű, annak összege a közgyűlés határozata alapján változhat, amelyet a közös képviselő ellátására feljogosított személy vagy szervezet kötelessége a tulajdonosokkal közölni.

Az eladó az ingatlant a jelenlegi állapotában, kiürítetten adja a vevő birtokába. A helyiségben lévő közművek felülvizsgálata szükséges.

#### 4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség 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, a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat), és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet vonatkozik.

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 kézhezvételétől 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.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egyösszegben, készpénzben, vagy
- banki hitel felhasználásával

fizesse meg az alább részletezett feltételek szerint.

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

- a vételár egyösszegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig eladónak megfizetni,
- a vételár banki hitelből történő kiegyenlítése esetén a nyertes ajánlattevő köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül függőben tartással adásvételi szerződést kötni és a befizetett ajánlati biztosítékot, az általa megajánlott vételár 50 %-áig kiegyenlíteni. A fennmaradó 50 % kiegyenlítésére banki hitel vehető igénybe, amely teljesítésére a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 45 munkanap áll a nyertes ajánlattevő rendelkezésére. A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. Banki hitel felhasználása esetén az ajánlati biztosíték foglalónak minősül.

A vételár megfizetésének módjára az ajánlattevőnek az ajánlati összesítőn kell ajánlatot tenni.

Eladó az ingatlant a vételár egyösszegű történő megfizetése esetén a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megérkezését, vagy az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidő eredménytelen elteltét követő 5 napon belül előre egyeztetett időpontban adja birtokba.

A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a birtokbaadás, a vételár eladóhoz történő megérkezését követő 5 napon belül, előre egyeztetett időpontban történik.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos felmerülő költségek:

- 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díj,
- 5.500,- Ft + Áfa/ingatlan eljárási díj,
- 6.600,- Ft/ingatlan/ügylet földhivatali eljárási illeték (a földhivatali eljárási díjat függőben tartás esetén ingatlanonként kétszer kell megfizetni, egyszer az adásvételi szerződés benyújtásakor, másodszor a tulajdonjog bejegyzésekor).

Az adásvételi szerződés szövege a vételár banki hitelből történő teljesítése esetén, kizárólag a bank igényei szerint módosítható.



A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítését ÁFA-mentes tevékenységként végzi, a vételárat ÁFA nem 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 lejárta 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 lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni,
- c) a felhívás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt a pályázó ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha a pályázó a dokumentációt visszaadja,
- d) a pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró a c) pontban meghatározott esetben kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza,
- e) 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,
- f) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- g) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- h) 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 vételárat 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 a pályázati dokumentáció megvásárlása, valamint az ajánlati biztosíték határidőig történő befizetése.

A pályázati felhívás visszavonása esetén a kiíró köteles a dokumentáció megvásárlására fordított összeget az ajánlattevőnek visszatéríteni, amennyiben az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja. A Kiíró más esetben a dokumentáció megvásárlására fordított összeget nem köteles visszafizetni.

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.

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) megvásárolja a Pályázati dokumentációt, és az erről szóló igazolást az ajánlatához csatolja;
- b) az ajánlati biztosíték összeget határidőben megfizeti, és az beérkezik a Kiíró által megjelölt bankszámlára,
- c) 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, bankszámlaszámát, 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.

Ha az ajánlattevő nem magánszemély, fentiekén túl

- g.) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviseletére 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.

Amennyiben az ajánlattevő nem magánszemély, a pályázati eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátni. Cégszerű aláírás során a cég képviseletére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cég aláírási 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.

## 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 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 közlését kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bátpénz) visszautalását 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. Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése”**

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 ajánlathoz. 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.

Amennyiben az ajánlattevő magánszemély, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot vagy maga, vagy meghatalmazottja útján tehet. Amennyiben az ajánlattevő gazdálkodó szervezet, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot a cégjegyzékben feltüntetett képviselői 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.

## 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 irányadók, különös tekintettel a 6:64. §-ra.

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

Az ajánlati kötöttség azzal jár, 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

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

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

#### **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 15-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 Kiírót illeti meg.

#### **17. Egyéb rendelkezések**

Az ingatlanok megtekinthetők 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 felbontásig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, továbbá a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tényt, 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 428/2012. (XII. 06.) határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2016.

Józsefvárosi Önkormányzat  
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató sk.

Mellékletek:

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

**Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára  
szolgáló helyiség elidegenítése**

**Jelentkezési lap  
magánszemélyek számára**

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| A pályázó neve:                    |  |
| Postacíme:                         |  |
| Telefonszáma:                      |  |
| Fax száma:                         |  |
| E-mail címe:                       |  |
| Honlap címe:                       |  |
| Számlavezető bankjának neve:       |  |
| Bankszámla-száma:                  |  |
| Meghatalmazott neve <sup>1</sup> : |  |
| Telefonszáma:                      |  |
| Fax száma:                         |  |
| E-mail címe:                       |  |

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása

<sup>1</sup> Meghatalmazott esetén





**Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára  
szolgáló helyiség elidegenítése**

**Jelentkezési lap  
társaságok számára**

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Társaság neve, cégformája:         |  |
| Székhelye:                         |  |
| Postacíme:                         |  |
| Telefonszáma:                      |  |
| Fax száma:                         |  |
| E-mail címe:                       |  |
| Statisztikai számjel:              |  |
| Cégnyilvántartási száma:           |  |
| Adószáma:                          |  |
| Számlavezető bankjának neve:       |  |
| Bankszámla-száma:                  |  |
| Képviselőjének neve, beosztása:    |  |
|                                    |  |
| Meghatalmazott neve <sup>2</sup> : |  |
| Telefonszáma:                      |  |
| Fax száma:                         |  |
| E-mail címe:                       |  |

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása

<sup>2</sup> Meghatalmazott esetén



**Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára  
szolgáló helyiségek elidegenítése**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság neve) a  
**Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára  
szolgáló helyiség** elidegenítésére kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár: .....Ft

A vételár megfizetésének módja:

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása



**Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára  
szolgáló helyiség elidegenítése**

**NYILATKOZAT**

**végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról**

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

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása

A \*-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

**Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára  
szolgáló helyiség 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 kötelezően elfogadom.

Kijelentem, hogy Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok.

Kijelentem, hogy a pályázati felhívásban foglalt 90 napos ajánlati kötöttséget vállalom.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása



**Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára  
szolgáló helyiség 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

A \*-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.



**Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára  
szolgáló helyiség 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

**Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára  
szolgáló helyiség 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



**Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára  
szolgáló helyiség 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 aláhúzendó)*

A jelen nyilatkozatomat a szervezet vezetőjeként büntetőjogi felelősségem teljes tudatában teszem.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása





**Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára  
szolgáló helyiség elidegenítése**

**NYILATKOZAT**

**a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről**

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiséget** az előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (egösszegű fizetéssel)

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. (1082 Budapest, Baross utca 63-67., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató), mint **eladó**

másrészről:

..... (.....; adószáma: .....; cégjegyzék száma: .....; KSH száma: .....) **képviseletében eljárni jogosult:**  
 ...., született ... (születési helye és ideje: .....; anyja neve: .....; Személyazonosító Igazolvány száma: .....; Lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: .....; állandó lakcíme: .....), a **képviselet módja: önálló, mint vevő**

között az alábbiak szerint:

- 1.) **Eladó** tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a **Budapest VIII. kerület 36122/0/A/2** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 63.** szám alatt található **71 m<sup>2</sup>** alapterületű irodahelyiség, a közös tulajdonból hozzátartozó **1.313/10.000**-ed tulajdoni hányaddal.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak 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 ..... által befizetett .... **Ft**, azaz ..... **forint** összeget **eladó** az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül az ..... által vezetett ..... számú számlára visszautalja. .... tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után **eladó** kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 2.) **Eladó** ezennel – az 1993. évi LXXVIII. tv., és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendeletében és 47/2015. (II. 19.) számú határozatában foglaltak, illetve Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság .../2016 (.....) számú határozat alapján 2016. .... és 2016. .... között lefolytatott pályázat, valamint a Városgazdálkodási és pénzügyi Bizottság .../2016. (...) számú határozata szerinti nyertesnek teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, megtekintett állapotban eladja **Vevőnek, Vevő** pedig megveszi **Eladótól** az 1.) pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát 1/1 arányban.

- 3.) Az adásvétel tárgyát képező beköltözhető ingatlan vételára: .....- **Ft**, azaz ..... forint.

- 4.) **Vevő** az előző pontban írt vételárat az alábbiak szerint teljesíti:

- a) **vevő** jelen szerződés aláírását megelőzően megfizetett .....- **Ft**, azaz ..... forintot ajánlati biztosítékként az **Eladó** részére a K&H Bank Zrt-nél 10403387-00028865-00000007 számlaszámon vezetett bankszámlára, amely összeget felek foglalónak tekintenek.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik és magukra nézve kötelezőnek elismerik. **Vevő** tudomásul veszi, hogy az ő oldalán felmerülő szerződésszegésnek számít, ha a vételárat a banki hitel meghiúsulása miatt nem tudja határidőben megfizetni.

- b) **Vevő** a fennmaradó vételárhátralékot .....- **Ft-ot**, azaz ..... forintot jelen szerződés aláírásáig fizetett meg **Eladó** részére, a K&H Bank Zrt-nél 10403387-00028865-00000007 számlaszámon vezetett bankszámlára banki átutalással. **Eladó** a teljes vételár megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri.



**Eladó** jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja **vevő** tulajdonjogának 1/1 arányú vétel jogcímén történő bejegyzéséhez saját tulajdonjoga törlése mellett.

- 5.) **Vevő** az ingatlan esetleges hiányosságai címén az **eladóval** szemben semminemű igényt nem támaszthat. **Vevő** az ingatlant megtekintette, a 2016. év ..... hó ..... napján aláírt nyilatkozat alapján az ingatlanra vonatkozó műszaki tájékoztatást ismeri, tudja, hogy az épület teljes felújításban nem részesül, így bármely szemrevételezéssel nem észlelhető épülethiba kijavítása szükségessé válhat.

**Eladó** nem szavatol az ingatlannak a tulajdoni lapon feltüntetett térmértékéért.

- 6.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlan a jelen szerződés 1. pontjában foglaltakon felül per-, igény- és tehermentes, azt semminemű tartozás nem terheli.
- 7.) **Eladó** az 1.) pontban meghatározott elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megérkezését, vagy az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidő eredménytelen elteltét követő 5 napon belül köteles az ingatlan birtokát **vevőre** átruházni. **Vevő** ettől az időponttól kezdődően viseli annak terheit, szedi hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az ingatlanban felszerelt valamennyi közműmérő állását, amely mérőállásig valamennyi rezszi-, és közműködtséget az **eladó** visel, míg ezen időponttól és mérőállásoktól kezdődően a hivatkozott rezszi-, és közműködtségeket **Vevő** tartozik viselni. **Vevő** a birtokátruházást követő hónap első napjától fizeti a közös költséget. **Eladó** tájékoztatja **vevőt**, hogy nyilvántartása szerint az adásvételi szerződés megkötésének napján a közös költség mértéke .....- Ft/.../hó vízórával rendelkező ingatlan esetén, célbefizetés az adásvételi szerződés megkötésének napján nincs előíranyozva, továbbá az itt megjelölt közös költség összege tájékoztató jellegű, annak mértéke a közgyűlés határozata alapján változhat, amelyet a közös képviselő elátására feljogosított személy vagy szervezet kötelessége a tulajdonosokkal közölni. A kárveszély viselése a birtokba adás napjától **Vevőre** száll át.
- 8.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban közüzemi díjtartozása nincs. Tekintettel arra, hogy **eladó** erre vonatkozóan igazolást **vevőnek** nem mutatott be, amennyiben a birtokba vétel napját megelőző időszakra vonatkozó tartozást állapítanak meg, annak megfizetésére **eladó** kötelezettséget vállal. **Eladó** kijelenti továbbá, hogy az ingatlannak bérlője nincs.
- 9.) **Vevő** kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ezt eladónak bemutatott és eredetben átadott Cégekivonattal és Aláírás-mintával igazolta. **Vevő** kijelenti, hogy a Nemzeti vagyonról szóló törvény 3. § 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
- 10.) **Vevő** tulajdonjogának bejegyzését a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalánál **eladó** kérelmezi, amelynek költségét **Vevő** fizeti meg.
- 11.) Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **eladó**, mind **vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 12.) 2012. január 1. napjától a 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (3) b. pontja alapján **eladó** köteles energetikai tanúsítványt készíteni és azt **vevő** részére átadni. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az ..... azonosító számmal ellátott energetikai tanúsítványt átvette.
- 13.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetnie.
- 14.) **Vevő** a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 1.670,- Ft/fő JÜB díjat, 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget a szerződés aláírását megelőzően megfizette, **vevő** a 6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket a Földhivatalba történő benyújtásig megfizeti. **Vevő** kéri az erről szóló számlát részére megküldeni.
- 15.) 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.

- 16.) 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.

- 17.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó, illetve a vonatkozó jogszabályok jelen szerződés aláírásának napján hatályos rendelkezései az irányadók.

- 18.) Felek meghatalmazzák .... budapesti (..... alatti) ügyvédet, hogy őket jelen jogügylet kapcsán a földhivatali eljárás során az Ügyvédi törvényben írt teljes jogkörrel képviselje.

Felek a fenti okiratot elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, ..... év ..... napján.

.....  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi**  
**Önkormányzat**  
**eladó névében eljáró**  
**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**  
.....

.....  
**vevő képviselőjében eljáró**  
.....

A jelen okiratot ..... budapesti (.....) ügyvéd készítettem és ellenjegyzem.

Kelt: Budapest, 2016. év ..... napján.

.....  
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. (1082 Budapest, Baross utca 63-67., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató), mint **eladó**

másrészről:

..... (.....; adószáma: .....; cégjegyzék száma: .....; KSH száma: .....) **képviseletében eljárni jogosult:**  
 ...., született ... (születési helye és ideje: .....; anyja neve: .....; Személyazonosító Igazolvány száma: .....; Lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: .....; állandó lakcíme: .....), a **képviselet módja: önálló, mint vevő**  
 között az alábbiak szerint:

- 1.) **Eladó** tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a **Budapest VIII. kerület 36122/0/A/2** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 63.** szám alatt található **71 m<sup>2</sup>** alapterületű, irodahelyiség, a közös tulajdonból hozzátartozó **1.313/10.000**-ed tulajdoni hányaddal.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak 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 ..... által befizetett .... **Ft**, azaz ..... **forint** összeget **eladó** az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül az ..... által vezetett ..... számú számlára visszautalja. .... tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után **eladó** kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 2.) **Eladó** ezennel – az 1993. évi LXXVIII. tv., és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendeletében és 47/2015. (II. 19.) számú határozatában foglaltak, illetve Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság .../2016 (.....) számú határozat alapján 2016. .... és 2016. .... között lefolytatott pályázat, valamint a Városgazdálkodási és pénzügyi Bizottság .../2016. (...) számú határozata szerinti nyertesnek teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, megtekintett állapotban eladja **vevőnek**, **vevő** pedig megveszi **eladótól** az 1.) pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát **1/1** arányban.

- 3.) Az adásvétel tárgyát képező beköltözhető ingatlan vételára: .....- **Ft**, azaz ..... forint.

- 4.) **Vevő** az előző pontban írt vételárat az alábbiak szerint teljesíti:

- a) **vevő** jelen szerződés aláírását megelőzően megfizetett .....- **Ft**, azaz ..... forintot ajánlati biztosítékként az **Eladó** részére a K&H Bank Zrt-nél 10403387-00028865-00000007 számlaszámon vezetett bankszámlára, amely összeget felek foglalónak tekintenek.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik és magukra nézve kötelezőnek elismerik. **Vevő** tudomásul veszi, hogy az ő oldalán felmerülő szerződésszegésnek számít, ha a vételárat a banki hitel meghiúsulása miatt nem tudja határidőben megfizetni.

- b) **Vevő** megfizetett a vételárból további vételárrészletként .....- **Ft-ot**, azaz ..... forintot **eladó** részére, a K&H Bank Zrt-nél 10403387-00028865-00000007 számlaszámon vezetett bankszámlára banki átutalással. Az így befizetett összeggel **Vevő** a vételár **50 %-át**, .....- **Ft-ot**, azaz ..... forintot **megfizette eladónak**.

- c) A fennmaradó vételárhátralékot, ..... Ft-ot, azaz ..... forintot **vevő hitelből fizeti meg eladó** részére a K&H Bank Zrt-nél 10403387-00028865-00000007 számlaszámon vezetett Lakás- és helyiségeértékesítés lebonyolítási bankszámlára történő átutalással. E vételárresztletet – és ezzel a teljes vételárat – **Vevő** az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltét követően, annak közlésétől számított 45 munkanapon belül köteles teljesíteni.

Amennyiben **vevő** a fent jelzett határidőben nem fizeti meg a fennmaradó vételárreszt, **eladó** póthatáridő tűzése nélkül jogosult, jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni.

- 5.) **Eladó** jelen okirat aláírásával egyidejűleg, letétbe helyezett külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja **vevő** tulajdonjogának 1/1 arányú vétel jogcímén történő bejegyzéséhez saját tulajdonjoga törlése mellett.

Felek közösen kéri a Földhivatalt, hogy a **vevő** tulajdonjog bejegyzését **tartsa függőben** a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem benyújtásáig, de legfeljebb ..... napjáig.

- 6.) **Vevő** az ingatlan esetleges hiányosságai címén az **eladóval** szemben semminemű igényt nem támaszthat. **Vevő** az ingatlant megtekintette, a **2016. év ..... hó ..... napján** aláírt nyilatkozat alapján az ingatlanra vonatkozó műszaki tájékoztatást ismeri, tudja, hogy az épület teljes felújításban nem részesül, így bármely szemrevételezéssel nem észlelhető épülethiba kijavítása szükségessé válhat.

**Eladó** nem szavatol az ingatlannak a tulajdoni lapon feltüntetett térmértékéért.

- 7.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlan a jelen szerződés 1. pontjában foglaltakon felül per-, igény- és tehermentes, azt semminemű tartozás nem terheli.
- 8.) **Eladó** a vételár teljes megfizetését követő 5 napon belül köteles az ingatlan birtokát **vevőre** átruházni. **Vevő** ettől az időponttól kezdődően viseli annak terheit, szedi hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az ingatlanban felszerelt valamennyi közműmérő állását, amely mérőállásig valamennyi rezsi-, és közműköltséget az **eladó** viseli, míg ezen időponttól és mérőállásoktól kezdődően a hivatkozott rezsi-, és közműköltségeket **vevő** tartozik viselni. **Vevő** a **birtok átruházást követő hónap első napjától** fizeti a közös költséget. **Eladó** tájékoztatja **vevőt**, hogy nyilvántartása szerint az adásvételi szerződés megkötésének napján a közös költség mértéke ..... Ft/...../hó vízárával rendelkező ingatlan esetén, célbefizetés az adásvételi szerződés megkötésének napján nincs előirányozva, továbbá az itt megjelölt közös költség összege tájékoztató jellegű, annak mértéke a közgyűlés határozata alapján változhat, amelyet a közös képviselő ellátására feljogosított személy vagy szervezet kötelessége a tulajdonosokkal közölni. A kárveszély viselése a birtokba adás napjától **Vevőre** száll át.
- 9.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban közüzemi díjtartozása nincs. Tekintettel arra, hogy **eladó** erre vonatkozóan igazolást **vevőnek** nem mutatott be, amennyiben a birtokba vétel napját megelőző időszakra vonatkozó tartozást állapítanak meg, annak megfizetésére **Eladó** kötelezettséget vállal. **Eladó** kijelenti továbbá, hogy az ingatlannak bérlője nincs.
- 9.) **Vevő** kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ezt eladónak bemutatott és eredetben átadott Cégekivonattal és Aláírás-mintával igazolta. **Vevő** kijelenti, hogy a Nemzeti vagyonról szóló törvény 3. § 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
- 11.) **Vevő** tulajdonjogának bejegyzését a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalánál **eladó** kérelmezi, amelynek költségét **Vevő** fizeti meg.
- 12.) Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **eladó**, mind **vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

- 13.) 2012. január 1. napjától a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) b. pontja alapján **eladó** köteles energetikai tanúsítványt készíteni és azt **vevő** részére átadni. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az ..... azonosító számmal ellátott energetikai tanúsítványt átvette.
- 14.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetnie.
- 15.) **Vevő** a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 1.670,- Ft/fő JÜB díjat, 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget a szerződés aláírását megelőzően megfizette, **vevő** a 6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket a Földhivatalba történő benyújtásig megfizeti. **Vevő** kéri, az erről szóló számlát részére megküldeni.
- 16.) 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.
- 17.) 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.
- 18.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó, illetve a vonatkozó jogszabályok jelen szerződés aláírásának napján hatályos rendelkezései az irányadók.
- 19.) Felek meghatalmazzák ..... budapesti (..... alatti) ügyvédet, hogy őket jelen jogügylet kapcsán a földhivatali eljárás során az Ügyvédi törvényben írt teljes jogkörrel képviselje.

Felek a fenti okiratot elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, ..... év ..... napján.

.....  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi**  
**Önkormányzat**  
**eladó nevében eljáró**  
**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**  
 .....

.....  
**vevő képviselőjében eljáró**  
 .....

A jelen okiratot ..... budapesti (.....) ügyvéd készítettem és ellenjegyzem.  
 Kelt: Budapest, 2016. év ..... napján.

.....  
 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., Bacsó Béla u. 17. 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 adóigazolás (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 bankszámlaszámáról
16. Nyilatkozat átlátható szervezetről
17. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

Átlátható szervezet:

A 2011. évi CXCVI. tv. 3. § 1. pont 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.

## ÖSSZEFOGLALÓ LAP

## 1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Az értékelte ingatlan megnevezése: | Iroda/üzlethelyiség |
|------------------------------------|---------------------|

## 2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Település (város, kerület): | 1083 Budapest             |
| Utca, házszám:              | Práter utca 63. földszint |
| HRSZ:                       | 36122/0/A/2               |
| Terület                     | 71 m <sup>2</sup>         |
| jelleg, művelési ág         | belterület iroda          |

## 3. TULAJDONVISZONYOK

|                                             |                                |
|---------------------------------------------|--------------------------------|
| Név / Ingatlan tulajdonosa:                 | VIII. Ker. Önkormányzat        |
| Értékelt ingatlan tulajdonosának címe:      | 1082 Budapest, Baross u. 65-67 |
| Széjegy                                     | nincs                          |
| Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés: | nincs                          |
| Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:         | nincs                          |

## 4. ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

## 5. INGATLAN BEMUTATÁSA

|                            |                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Épület szintszáma:         | p+fszt+4em+padlástér                                                                                                                                             |
| Szerkezete:                | feltételezhetően kő és téglalapra helyezett, porossüveg boltozatú földem, zárófödém fáfödém, téglalapozattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel. |
| Építési ideje:             | 1912                                                                                                                                                             |
| Állapota:                  | jó                                                                                                                                                               |
| Komfortfokozata:           | komfort nélküli                                                                                                                                                  |
| Tájolása:                  | utcai                                                                                                                                                            |
| Állapota:                  | közepes                                                                                                                                                          |
| Nettó területe:            | 71 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                |
| Nettó bérbeadható terület: | 71 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                |

## 6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| Jelenlegi funkció                         | Iroda/üzlethelyiség |
| Legjobb/legelőnyösebb/leggyak. használat: | Iroda/üzlethelyiség |

## 7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

|                                         |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| Értékelés elve:                         | piaci alapú megközelítés |
| Figyelembe vett értékesítési időtartam: | 180 nap                  |
| Értékelés fordulónapja:                 | 2016. március 8.         |

|                                                                                                                     |                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Ingatlan valós piaci értéke:<br>igény-, per- és tehermentes állapotban<br>180 nap értékesítési idő feltételezésével | 21 400 000 Ft azaz                                                                |
|                                                                                                                     | Huszonegy millió-négyszázezer forint<br>azaz háromszázezer-negyszáznegyven forint |
| Fajlagos ár:                                                                                                        | 301 408 Ft                                                                        |
| Telekérték számítás az eszméleti tulajdoni hányad arányában                                                         | 1 500 000 Ft azaz                                                                 |
|                                                                                                                     | Egymillió-ötszázezer forint                                                       |
| Megrendelő kérésére likvidációs árat képeztünk, mivel az ingatlant árverés keretein belül kívánják értékesíteni.    |                                                                                   |
| Ingatlan likvidációs értéke:                                                                                        | 13 900 000 azaz                                                                   |
|                                                                                                                     | Tizenhárom millió nyolcszázezer forint                                            |

A likvidációs érték kényszer értékesítés körülményeit feltételező érték, melynél az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat tekintve nem áll rendelkezésre elegendő hosszúságú időtartam az értékesítés lebonyolításához. Meghatározása a normál piaci értékből kiindulva szakértői mérlegeléssel történt, melynek során a rendelkezésre álló és a szükséges időtartam viszonya, valamint az érték és az értékesítés valószínűsége képezték megfontolás tárgyát.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Várszegi Dóra  
Ingatlan értékbecslő

Vékony Zoltán  
Ingatlan értékbecslő ellenőr  
Szakértői névjegyzék szám: 04

Sikonya Zoltán  
Ingatlan értékbecslő üzletágvezető  
Szakértői névjegyzék szám: 04440

**URBS**  
INGATLAN KFT.  
1132 Budapest, Visegrádi u. 9.  
Adószám: 10354771-2-41  
Számlaszám: MKB 10300002-20319551-00003285

# ÉRTÉKBECSÉLÉSI LAP

1083 Budapest, Práter utca 63. földszint

Megbízás tárgya: Iroda/üzlethelyiség Ért. tul. hányad: 1/1  
Cím / Település: 1083 Budapest Teleknagyság: 1545  
Utca / Házszám: Práter utca 63. földszint Értékelt eszmei hányad: 1313/100000  
Hírási: 36122/0/A/2  
Számle: 2016.03.08  
Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

## PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

| Megnevezés          | Bruttó terület | Figyelembe vett terület | Fajlagos piaci ár NETTÓ | Egyéb korrekció fekvés | állapot | Megállapított NETTÓ érték |
|---------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|---------|---------------------------|
|                     | 71,00          | 71,00                   | 306677                  | 0%                     | 0%      | 21 800 000                |
| Iroda/üzlethelyiség |                |                         |                         | 0%                     | 0%      | 0                         |

MEGLÉVŐ IRODA/ÜZLETHELYISÉG PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK: 21 800 000 Ft

### Épület leírása:

Az épület a Losonci negyedben található a Práter utcában a Molnár Ferenc tér és a Lipka utca közötti szakaszon. Környezetében jellemzően vegyes korú és építésű társasházak, valamint a Molnár Ferenc tér található. Feltételezhetően kő és téglalapra helyezett, poroszstűveg boltozatú földem, záróföldem faföldem, téglalapazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel. Külső és belső homlokzatának burkolata kőporos vakolat és klinker téglalap, a lépcső vasbeton lépcső. Az épület összességében jó állapotú.

### Iroda/üzlethelyiség leírása:

Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerint iroda, de fizikai kialakítását tekintve üzlethelyiségként hasznosítható. Összesen 3 bejáratral rendelkezik utca felől. Az előtérből leválasztottak egy wc-t, az üzletéből pedig egy konyhai sarkot, ami nincs teljes egészében leválasztva, ezért nem jelöltük külön. Az ingatlan fűtése elektromos hőtárolás kályhával megoldott, melegvíz ellátása nincs, mivel a helyszínen tapasztaltak szerint a vízmelegítő leégett. Az előtér fölött galéria található. Mivel a galéria alacsonyabb belmagasságú, mint az üzlethelyiség, ezért területét 60%-os súllyal vettük figyelembe. A helyiségcsoporton belül villanyórát nem található, vízóra a wc helyiségben található. Az üzlethelyiség belmagasságából adódóan galériázható, amivel területe növelhető. A wc helyiségben valószínűsíthetően egy csőtörésnek köszönhetően vízesedési nyomok láthatók. Mivel jelenleg nincs melegvíz ellátása, ezért komfort nélküli a komfort fokozata.

### Bérlői műszaki tájékoztatás:

NINCS (a helyiség a megtekintéskor üres volt)

ch  
35

## Értékbecslési lap

**1083 Budapest, Párter utca 63. földszint**

|                  |                           |                         |                             |
|------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Megbízás tárgya: | Iroda/üzlethelyiség       | Ért. tul. hányad:       | .1/1                        |
| Cím / Település: | 1083 Budapest             | Telekterület:           | 1545                        |
| Utca / Házszám:  | Párter utca 63. földszint | Értékelt eszmei hányad: | 1313/100000                 |
| Hrsz.            | 36122/0/A/2               | Szemle:                 | 2016.03.08                  |
|                  |                           | Értékelő:               | Várszegi Dóra-Vékony Zoltán |

### IRODA/ÜZLETHELYISÉG INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

| Adat jellege / dátuma                             | Vizsgált ingatlan                                          | Realizált adat 2015                       | Realizált adat 2015                       | Realizált adat 2015                    | Realizált adat 2015                                                   | Realizált adat 2015                       |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Irányítószám                                      | 1083                                                       | 1088                                      | 1088                                      | 1082                                   | 1081                                                                  | 1088                                      |
| Település                                         | Budapest                                                   | Budapest                                  | Budapest                                  | Budapest                               | Budapest                                                              | Budapest                                  |
| Község neve                                       | Párter utca 63. földszint                                  | József krt.                               | Rákóczi út                                | Baross utca                            | Nádaszínház utca                                                      | József krt.                               |
| Építés éve                                        | 1915                                                       | 1900                                      | 1900                                      | 1900                                   | 1900                                                                  | 1900                                      |
| Telek terület                                     | 0 m2                                                       | 0 m2                                      | 0 m2                                      | 0 m2                                   | 0 m2                                                                  | 0 m2                                      |
| Redukált alapterület                              | 71 m2                                                      | 46 m2                                     | 118 m2                                    | 81 m2                                  | 47 m2                                                                 | 36 m2                                     |
| Jellemzők                                         |                                                            | felújított földszint, utcai üzlethelyiség | felújított földszint, utcai üzlethelyiség | közepes földszint, utcai üzlethelyiség | értékeltnél rosszabb műszaki állapotú, földszint, utcai üzlethelyiség | felújított földszint, utcai üzlethelyiség |
| Eladási/kínálási ár                               |                                                            | 22 millió Ft                              | 21,9 millió Ft                            | 25 millió Ft                           | 12 millió Ft                                                          | 16,5 millió Ft                            |
| Inflációkorrekció                                 |                                                            | 5%                                        | 5%                                        | 5%                                     | 5%                                                                    | 5%                                        |
| Kínálási ár korrekció                             |                                                            |                                           |                                           |                                        |                                                                       |                                           |
| NETTÓ fajtágos ár                                 |                                                            | 502 174 Ft/m2                             | 194 673 Ft/m2                             | 324 074 Ft/m2                          | 268 085 Ft/m2                                                         | 481 250 Ft/m2                             |
| Korrekció                                         | Környezeti                                                 | -10%                                      | -5%                                       | -5%                                    | 15%                                                                   | -10%                                      |
|                                                   | Infrastruktúra                                             |                                           |                                           |                                        |                                                                       |                                           |
|                                                   | Állapot                                                    | -15%                                      | 20%                                       | -5%                                    | 10%                                                                   | -15%                                      |
|                                                   | Jogi jelleg, visszaalakítás kts                            |                                           |                                           |                                        |                                                                       |                                           |
|                                                   | Telek méret                                                |                                           |                                           |                                        |                                                                       |                                           |
| Egyéb                                             | Ft/m2-ben megadott, pontszám, emeleti elhelyezkedés jelleg |                                           | pontszám, helyiségek méret                | 15%                                    |                                                                       |                                           |
| Alapterület                                       |                                                            | -10%                                      | 25%                                       | 5%                                     | -10%                                                                  | -15%                                      |
| Korrigált fajtágos ár                             |                                                            | 306 677 Ft/m2                             | 302 053 Ft/m2                             | 307 870 Ft/m2                          | 306 296 Ft/m2                                                         | 288 750 Ft/m2                             |
| Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték: |                                                            | 21 800 000 Ft                             |                                           |                                        |                                                                       |                                           |

### Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

| Eszmei hányad | Teljes telek terület m2 | Telek terület eszmei hányad arányában m2 | Átlagos telekár Ft | Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft |
|---------------|-------------------------|------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|
| 1313 / 100000 | 1545                    | 20,29                                    | 73 000 Ft          | 1 500 000 Ft                           |

36

# Értékbecslési lap

1083 Budapest, Párter utca 63. földszint

Megbízás tárgya: iroda/üzlethelyiség  
Cím / Település: 1083 Budapest  
Utca / Házszám: Párter utca 63. földszint  
Hráz: 36122/0/A/2

Ért. tul. hányad: .1/1  
Teleknagyság: 1545  
Értékel. eszmei hányad: 1313/100000

Szerző: 2016.03.08  
Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

## IRODA/ÜZLETHELYISÉG INGATLAN BEVÉTEL ÖSSZEHASONLÍTÁS

| Adat/jelleg/dátum               | Vizsgált Ingatlan                     | Kínálati adat: 2016                                                                                                                                                                         | Kínálati adat: 2016                                                                                                                                                | Kínálati adat: 2016                                                                                                                                                  | Kínálati adat: 2016                                                                                                                                                  | Kínálati adat: 2016                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Irányítószám                    | 1083                                  | 1082                                                                                                                                                                                        | 1083                                                                                                                                                               | 1086                                                                                                                                                                 | 1084                                                                                                                                                                 | 1082                                                                                                                                                                                        |
| Település                       | Budapest                              | Budapest                                                                                                                                                                                    | Budapest                                                                                                                                                           | Budapest                                                                                                                                                             | Budapest                                                                                                                                                             | Budapest                                                                                                                                                                                    |
| Kösterület neve                 | Párter utca 63. földszint             | Korányi Sándor utca                                                                                                                                                                         | Párter utca                                                                                                                                                        | Karácsony S. utca                                                                                                                                                    | Nagy Főváros utca                                                                                                                                                    | Korányi Sándor utca                                                                                                                                                                         |
| Építés éve                      | 1915                                  | 1900                                                                                                                                                                                        | 1900                                                                                                                                                               | 1900                                                                                                                                                                 | 1900                                                                                                                                                                 | 1900                                                                                                                                                                                        |
| Telek terület                   | 0 m2                                  | 0 m2                                                                                                                                                                                        | 0 m2                                                                                                                                                               | 0 m2                                                                                                                                                                 | 0 m2                                                                                                                                                                 | 0 m2                                                                                                                                                                                        |
| Redukált alapterület            | 71 m2                                 | 134 m2                                                                                                                                                                                      | 73 m2                                                                                                                                                              | 56 m2                                                                                                                                                                | 80 m2                                                                                                                                                                | 54 m2                                                                                                                                                                                       |
| Jellemzők                       |                                       | 2016-ban felújított üzlethelyiség. Várhatóan további értékesítésre alkalmas. A földszint területén van a bejárat. A földszint területén van a bejárat. A földszint területén van a bejárat. | Hagyományos, ismét felújított, téglaépítésű épület. A földszint területén van a bejárat. A földszint területén van a bejárat. A földszint területén van a bejárat. | Újabb építésű, ismét felújított, téglaépítésű épület. A földszint területén van a bejárat. A földszint területén van a bejárat. A földszint területén van a bejárat. | Újabb építésű, ismét felújított, téglaépítésű épület. A földszint területén van a bejárat. A földszint területén van a bejárat. A földszint területén van a bejárat. | 2016-ban felújított üzlethelyiség. Várhatóan további értékesítésre alkalmas. A földszint területén van a bejárat. A földszint területén van a bejárat. A földszint területén van a bejárat. |
| Eladási/kínálati ár             |                                       | 0,22 milli Ft                                                                                                                                                                               | 0,13 milli Ft                                                                                                                                                      | 0,12 milli Ft                                                                                                                                                        | 0,18 milli Ft                                                                                                                                                        | 0,14 milli Ft                                                                                                                                                                               |
| Infációkorrekció                |                                       |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             |
| Kínálati ár korrekció           |                                       | -5%                                                                                                                                                                                         | -5%                                                                                                                                                                | -5%                                                                                                                                                                  | -5%                                                                                                                                                                  | -5%                                                                                                                                                                                         |
| NETTÓ Fajlagos ár               |                                       | 1 560 Ft/m2                                                                                                                                                                                 | 1 692 Ft/m2                                                                                                                                                        | 2 036 Ft/m2                                                                                                                                                          | 2 138 Ft/m2                                                                                                                                                          | 2 463 Ft/m2                                                                                                                                                                                 |
| Környezeti                      |                                       | 10%                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                    | 10%                                                                                                                                                                  | 10%                                                                                                                                                                  | 10%                                                                                                                                                                                         |
| Infrastruktúra                  |                                       |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             |
| Állapot                         |                                       |                                                                                                                                                                                             | -10%                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             |
| Jogi jelleg, visszaalakítás kts |                                       |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             |
| Telek méret                     |                                       |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             |
| Egyéb                           | Pl. felújítás, építési engedély, stb. | építési engedély, stb.                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      | építési engedély, stb.                                                                                                                                                                      |
| Alapterület                     |                                       | 30%                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                    | -5%                                                                                                                                                                  | 5%                                                                                                                                                                   | -5%                                                                                                                                                                                         |
| Korrigált fajlagos ár           | 2 178 Ft/m2                           | 2 184 Ft/m2                                                                                                                                                                                 | 1 523 Ft/m2                                                                                                                                                        | 2 138 Ft/m2                                                                                                                                                          | 2 458 Ft/m2                                                                                                                                                          | 2 586 Ft/m2                                                                                                                                                                                 |

### FUNKCIÓ

### IRODA/ÜZLETHELYISÉG

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Alapterület:                            | 71,00 m2          |
| Kiadható alapterület:                   | 71,00 m2          |
| Kiadható alapterület aránya:            | 1                 |
| Bérelti díjak                           |                   |
| Havi Fajlagos Bérelti Díj-1:            | 2 178 Ft/m2 Ft/m2 |
| Havi Bérelti Bevétele:                  | 154,6084774 Eft   |
| Éves Bérelti bevétele:                  | 1855,301728 Eft   |
| Begyűlési veszteség:                    | 5%                |
| Éves Potenciális Bevétele:              | 1762,536642 Eft   |
| Veszteségekkel Csökk. Bevétele:         | 1762,536642 Eft   |
| Havi Kezelési és Fenntartási Költségek: | 5%                |
| Évi Kezelési Költségek:                 | 88,12683209 Eft   |
| Nettó Bérelti Bevétele:                 | 1674,40981 Eft    |
| Direkt Tőkészítési Ráta                 | 6,0%              |
| Becsült Valós Piaci Érték               | 20930,12262 Eft   |

### BEVÉTEL ALAPÚ MÓDSZER ÖSSZESEN

20 900 000 Ft

### EREDMÉNYEK

|                                                                |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|
| Isi összehasonlítás szerint                                    | 21 800 000 Ft |
| Bevétele alapú módszer szerint                                 | 20 900 000 Ft |
| Átlagérték                                                     | 21 350 000 Ft |
| MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK KERESKIVÉ<br>PIACI ÉS BEVÉTEL ALAPÚ ÁTLAGA | 21 400 000 Ft |

### EGYÉBES ÉRTÉK (keresik)

21 400 000 Ft Fajlagos érték

301 408 Ft

|                  |            |                                                        |     |
|------------------|------------|--------------------------------------------------------|-----|
| Kockázatelemzés  | Kockázatok | Hosszú távú értékállandóság miatt:                     | 10% |
|                  |            | Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:                 | 10% |
|                  |            | Felépítmény szerkezetének állóképessége miatt:         |     |
|                  |            | Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci felvétele miatt: |     |
|                  |            | Követelés, kényszerbefizetés kockázata miatt:          | 15% |
| Egyéb:           |            |                                                        |     |
| Osszes kockázat: |            |                                                        | 35% |

### Kvidációs érték:

13 900 000 Ft

37

## ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

| földszint     |     |                  |              | burkolat     |
|---------------|-----|------------------|--------------|--------------|
|               | %   | BRUTTO           | NETTO        |              |
| üzlethelyiség | 100 | 39,97            | 39,97        | pvc          |
| előtér        | 100 | 17,37            | 17,37        | pvc          |
| wc            | 100 | 2,46             | 2,46         | kerámai      |
| galéria       | 60  | 18,99            | 11,39        | szőnyegpadló |
|               |     |                  |              |              |
|               |     |                  |              |              |
|               |     |                  |              |              |
|               |     |                  |              |              |
|               |     |                  |              |              |
|               |     |                  |              |              |
|               |     | Redukálva        |              |              |
|               |     |                  |              |              |
|               |     | <b>Osszesen:</b> | <b>71,19</b> |              |

Üzlethelyiség belmagasság 5,37 m

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Össz. nettó terület:    | 71 |
| Össz. kiadható terület: | 71 |



## Képek

1083 Budapest, Párter utca 63. földszint



Jellemző utcakép és környezet



Jellemző utcakép, környezet



Homlokzat



Homlokzat



Épület bejárata, jobbra helyiség bejárata



Épület bejárata, jobbra helyiség bejárata

2016.03.08

*Handwritten signature*

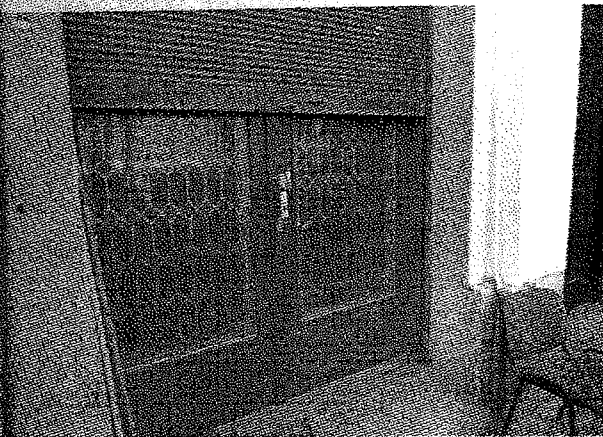
1083 Budapest, Párter utca 63. földszint



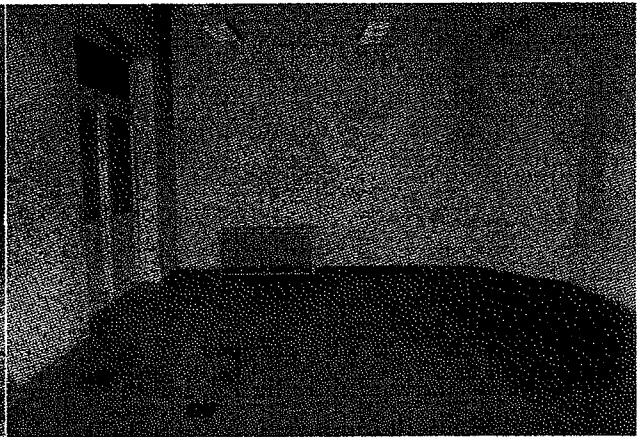
Helyiség bejárata



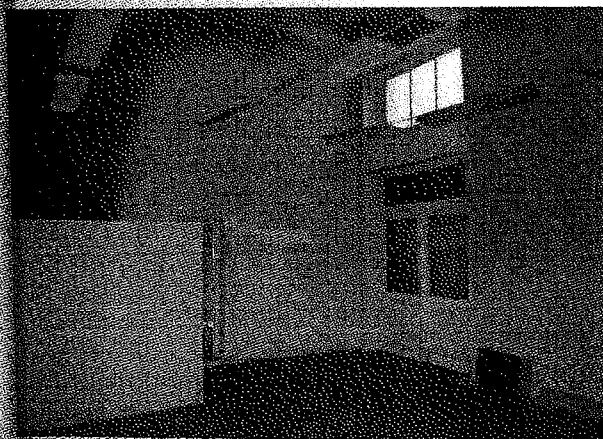
Helyiség homlokzata



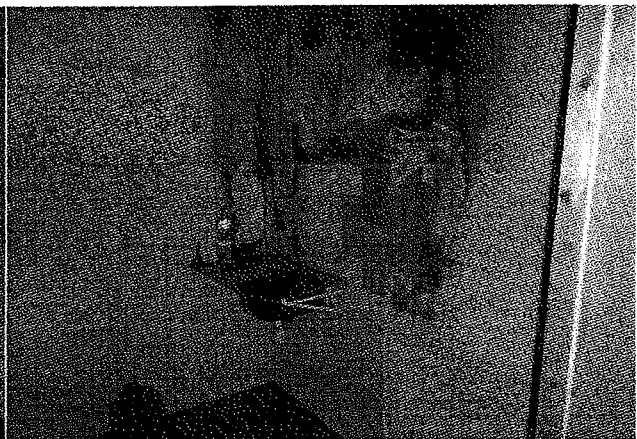
Helyiség bejárata



Üzlethelyiség



Üzlethelyiség

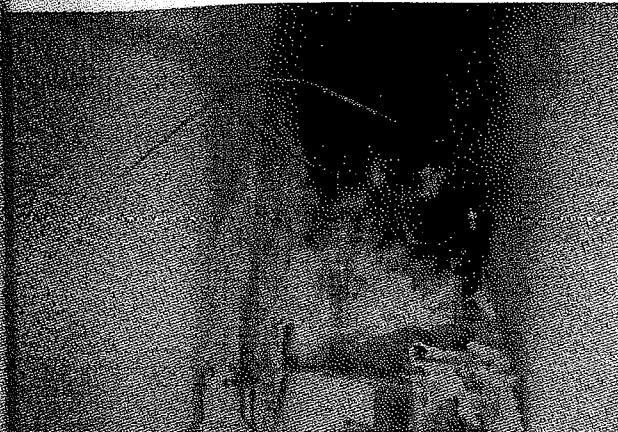


Üzlethelyiségben leválasztott konyhai rész

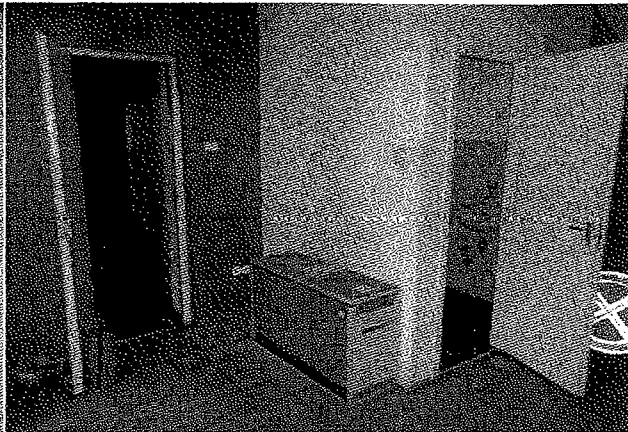
2016.03.08



1083 Budapest, Párter utca 63. földszint



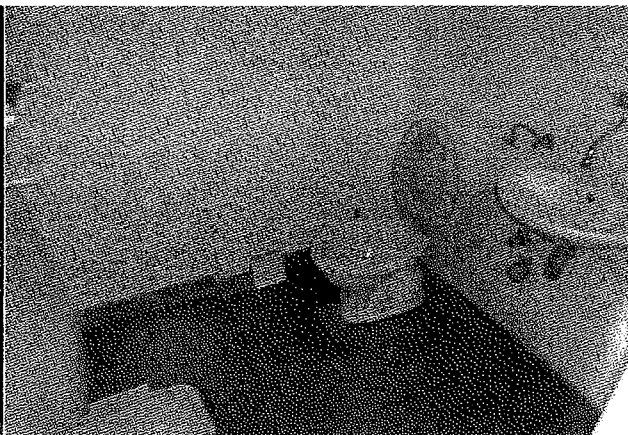
Korábban kiégett vízmelegítő helye



Előtér



Előtér



WC



WC

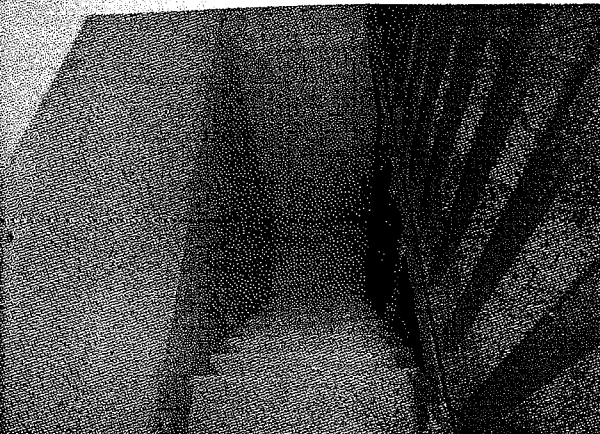


WC-ben vizesedés nyoma

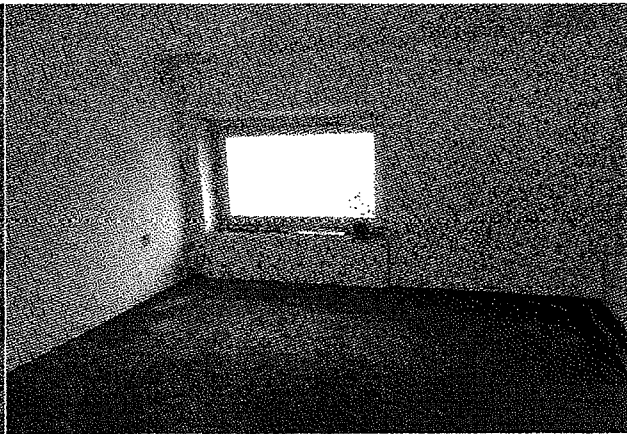
2016.03.08

41

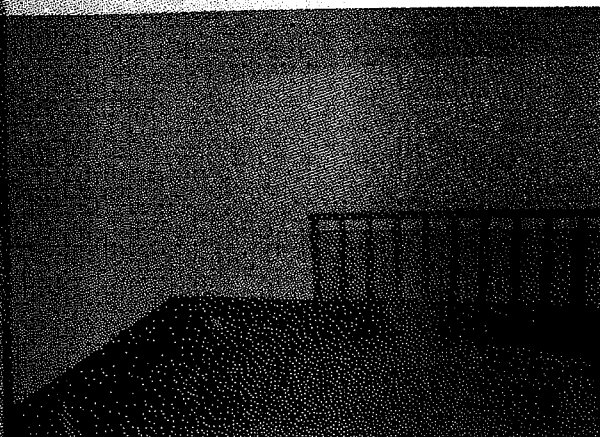
1083 Budapest, Párter utca 63. földszint



Lépcső a galériából



Galéria



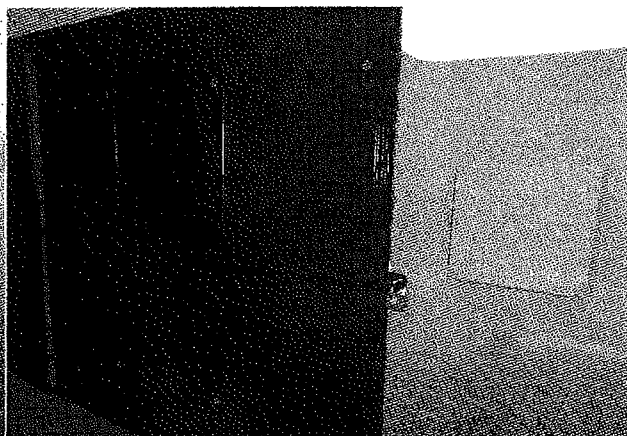
Galéria



Galéria nyílászáró



Vízóra



Villanyóra szekrény a kapualjban

2016.03.08

|         |              |                   |
|---------|--------------|-------------------|
| AKARNET | Földhivatali | FX22811 (Kilépés) |
|---------|--------------|-------------------|

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap



Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Ff. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/16738/2016

2016.01.13

BUDAPEST VIII. KER.

Boltterület 36122/0/A/2 helyrajzi szám

1000 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 63. Zöldszint. "Földhivatali alatt"

LRESZ

Az egyéb oklile ingatlan adatai:

| megnevezés                                     | terület   | szobák száma | egyesi hányad | tulajdoni forma                          |
|------------------------------------------------|-----------|--------------|---------------|------------------------------------------|
| m2                                             | egyes/E61 |              |               |                                          |
| 1. szoba                                       | 71        | 0 0          | 1/13/100000   | állami                                   |
| Bejegyzéskor határozat: 999989/1999/           |           |              |               | törzsi határozat: 320623/1/2002/02.12.10 |
| 2. szoba                                       | 71        | 0 0          | 1/13/100000   | önkormányzati                            |
| Bejegyzéskor határozat: 320623/1/2002/02.12.10 |           |              |               |                                          |

3. Bejegyzéskor határozat: 131580/1990/1990.12.04

Társasház

Az oklile ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

LRESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 123075/1/1998/97.11.10  
Bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 131580/1990/1990.12.04 törzsi határozat: 123075/1/1998/97.11.10

Jogvisz. Államozás 4/1992. tvr.

Jogvisz. eredeti felvétel: 131580/1990/1990.12.04

Jogvisz. tulajdonos

név: MÁTYÁS ALÁN

Építési

2. hányad: 0/1 törzsi határozat: 123075/1/1998/97.11.10

Bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 13085/1974/1974.01.19

törzsi határozat: 123075/1/1998/97.11.10

Jogvisz. -

Jogvisz. Készo

név: VIII. KER. IMV.

Építési: 1000 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 63-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 123075/1/1998/97.11.10

Jogvisz. 1991. évi XXXII. tv. 1. §

Jogvisz. tulajdonos

név: VIII. KER. OKOMMUNIZMUS

Építési: 1000 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 63-67.

LRESZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

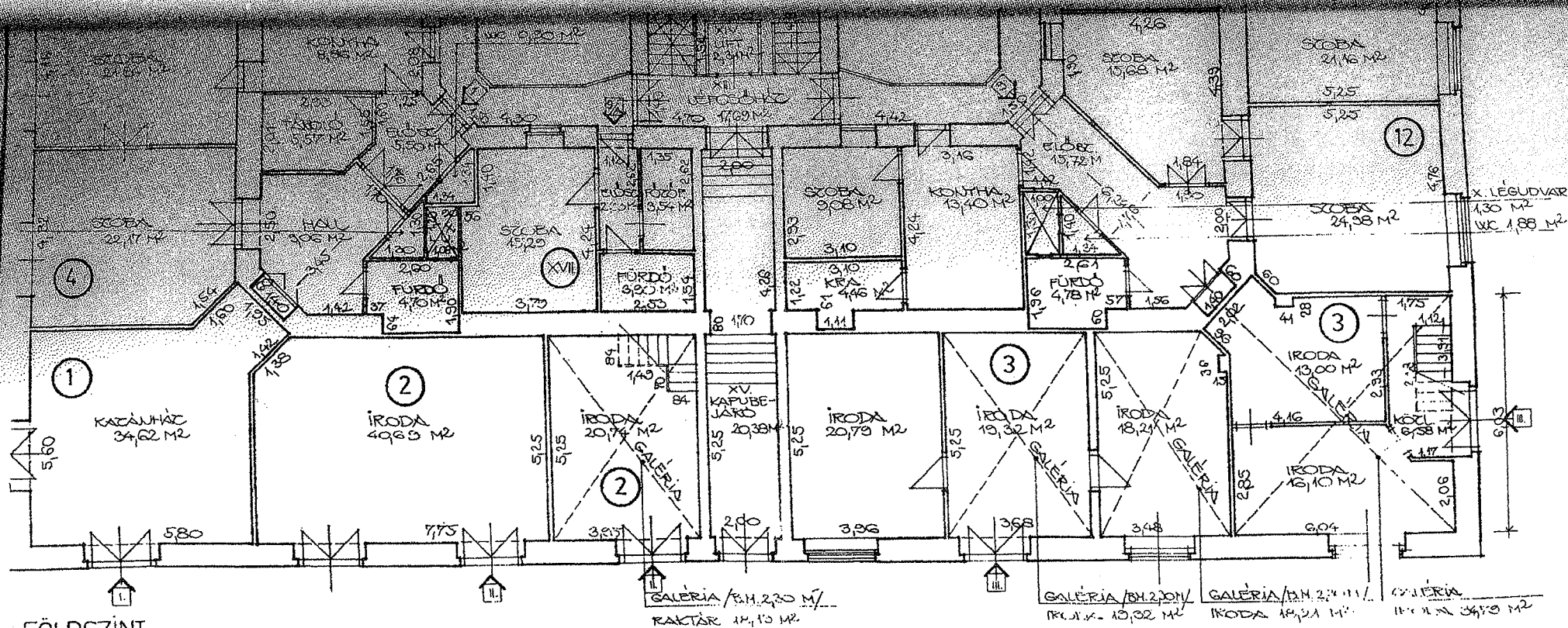
Et a tulajdoni lap közzétételét követően a határozat céljából került kiadásra. Mára nem  
bármilyen.

TULAJDONI LAP VÉGE

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap





# FÖLDSZINT

|            |                       |          |                       |
|------------|-----------------------|----------|-----------------------|
| I. KASZINÓ | 34,62 M <sup>2</sup>  | 4. LAKÁS | 82,35 M <sup>2</sup>  |
| II. IRODA  | 70,52 M <sup>2</sup>  | 5. LAKÁS | 63,28 M <sup>2</sup>  |
| III. IRODA | 139,15 M <sup>2</sup> | 6. LAKÁS | 103,76 M <sup>2</sup> |
| 1. LAKÁS   | 79,44 M <sup>2</sup>  | 7. LAKÁS | 74,86 M <sup>2</sup>  |
| 2. LAKÁS   | 72,34 M <sup>2</sup>  | 8. LAKÁS | 63,00 M <sup>2</sup>  |
| 3. LAKÁS   | 99,20 M <sup>2</sup>  | 9. LAKÁS | 83,34 M <sup>2</sup>  |

## KÉZES HASZNÁLATI TERÜLET:

|                   |                      |                       |                      |
|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| IV. LÉPCSŐHÁZ     | 13,51 M <sup>2</sup> | XIV. LIFT             | 2,31 M <sup>2</sup>  |
| X. LÉGSZIVÁR      | 13,00 M <sup>2</sup> | XV. KAPUBEJÁRÓ        | 20,38 M <sup>2</sup> |
| XII. LÉPCSŐHÁZ    | 11,63 M <sup>2</sup> | XVI. LAKÁS            | 1,86 M <sup>2</sup>  |
| XIII. FÜGŐFOLYOSÓ | 11,17 M <sup>2</sup> | XVII. FSC, 3/A GONDN. | 25,66 M <sup>2</sup> |

VIII. PRÁTER U. 63. (HRSZ. 36122)

) LAKÓÉPÜLET ALAPTERÜLET FELMÉRÉSE

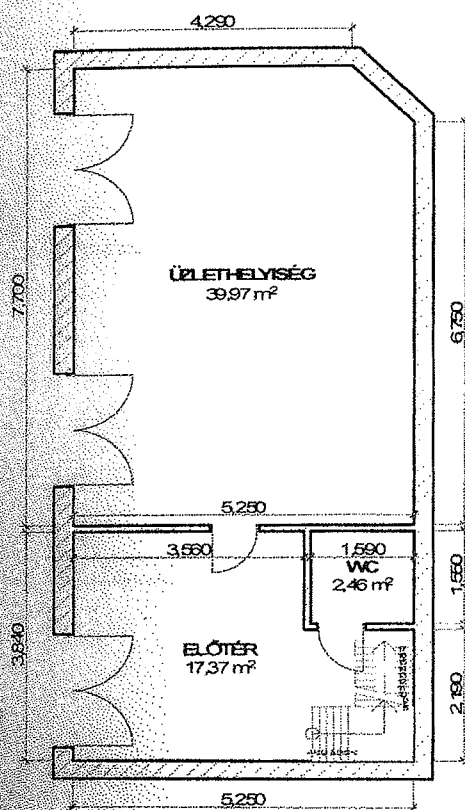
2008. AUGUSZTUS

JURA  
Tervező, Levegőtér Kivitelező  
Közvetítő Munkaközvetítő  
1111 Budapest III., József u. 6 III. 10  
Tel. 887 0119

## Alaprajz

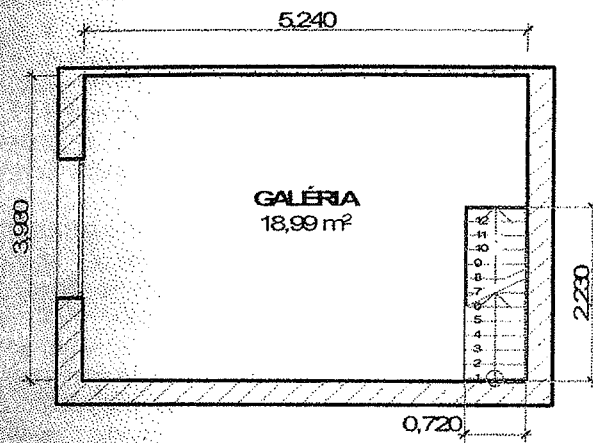
1083 Budapest, Párter utca 63. földszint

Bm: 5,37 m



45

**Alaprajz**  
1083 Budapest, Párter utca 63. földszint  
Galéria Bm: 2,35 m



*ch*  
46