



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

4/4

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. június 25.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti önkormányzati tulajdonú épületrész elidegenítésére vonatkozó pályázat kiírására

A napirendet nyilvános/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat és/vagy rendelet elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. ←

KÉSZÍTETTE: NOVÁCKZI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ u

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: Fedezet a hat. f. lehet kerít.

JOGI KONTROLL: R. G. e

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DÁNADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú, 683 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan, amelyre az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára vezetékjog van bejegyezve.

A Magyar Állam és Dr. Sz. Gy. M. (V. L. özvegyi jogával terhelt) 3/6 – 3/6 arányú tulajdonát képezi a Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36341 hrsz-ú, 211 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan, amelyre az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára vezetékjog van bejegyezve.

Az ingatlanok tulajdonjogának megállapítása iránt per volt folyamatban, amelynek eredményeképpen a jelenlegi – fentebb említett – tulajdoni helyzet alakult ki.

A két telken egy épület helyezkedik el, amelyben 26 db lakás, és 4 db helyiség van, amelyeket a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat adott bérbe.

ÉRKEZETT

2015 JÚN 17

18³⁰ B3

Az ingatlan államosítása nem történt meg, az Önkormányzat, illetve a jogelődje a Tanács az ingatlannal úgy járt el, mintha 1/1 arányú tulajdonosa lenne. A Magyar Állam és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat felperesek, a tulajdonjog rendezését kérték, Dr. Sz. Gy.

és a Kincstári Vagyoni Igazgatóság alperesekkel szemben. A per I. és II. fokon zajlott, és a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.585/2003/4 számú ítéletével zárult, amely helyben hagyta az I. fokú ítéletet. A Fővárosi Bíróság 6.P.24.872/2002/6 számú ítélete szerint a Bíróság megállapította, hogy a 36341. hrsz alatti ingatlan 3/6-od tulajdoni illetőségét az I. rendű felperes, Magyar Állam elbirtoklás jogcímén megszerezte, a további 3/6-od rész Dr. Sz. Gy. () tulajdonát képezi.

Az épület minden szintjén található olyan lakás, amelynek egy része a 36338 hrsz-ú ingatlanban, másik része pedig a 36341 hrsz. alatti ingatlanban van.

Az ítélet megszületését követően egyeztető tárgyalások alkalmával az Önkormányzat a 36341 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosainak csereingatlanokat ajánlott fel; de a tárgyalások nem vezettek eredményre.

Az egyeztetések során felmerült annak a lehetősége is, hogy Dr. Sz. Gy. megvenné a tulajdonostársa (Magyar Állam) tulajdoni hányadát és az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlant.

Ebben az esetben az ingatlanok Dr. Sz. Gy. 1/1 arányú tulajdonát képeznék, amely megteremtené a lehetőséget annak, hogy a két helyrajzi szám alatt nyilvántartott, de egy egységet képező ingatlan tulajdonosa társasházat alapítson, amellyel a két helyrajzi számra is átnyúló lakások jogi és műszaki helyzete is megoldódna.

Az önkormányzati ingatlanra vonatkozó értébecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2015. május 15-én.

A 36338 helyrajzi számú ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 375.000.000,- Ft-ban (fajlagos ár: 324.114,- Ft/m²) került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. A felépítmény összterülete 1338 m², a redukált, hasznos alapterülete 1157 m².

A lakóház mindegyik szintjén találhatóak olyan ingatlanrészek (pl.: lakás, pince, közös területek), amelyek egyik része a 36338 hrsz-on, a másik része a 36341 hrsz-on fekszik. Az idegen tulajdonban lévő részek nem közelíthetők meg önállóan.

A lakóház 1836. évben, hagyományos téglá szerkezettel épült, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. A pincében tárolók és üzlethelyiség, a földszinten és az emeleteken lakások vannak. A belső udvar térburkolattal ellátott. Az 'U' alakú lakóház belső udvara a szomszédos lakóház területétől téglakerítéssel lehatárolt. A szinteket 2 lépcsőház köti össze. A pincébe lejutást udvari és utcai ajtók biztosítják. A lakások a lépcsőházakból, illetve a függőfolyosókról közelíthetők meg. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. A lakóházban lift nem került kiépítésre. A boltíves pinceszint belmagassága 2,6 m, a lakások belmagassága 3,7 m. A lépcsőházak, függőfolyosók, lakások, pincehelyiségek felújításra szorulnak, közepes műszaki állapotúak.

Az épületben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek nem hasznosítottak, a 26 db lakásból 19 db lakás érvényes bérleti szerződéssel rendelkező által, 2 db lakás elhelyezésre jogosult jóhiszemű jogcím nélküli által, 2 db lakás elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli által lakott, 3 db lakás pedig üres.

Az előzetes felmérések alapján az elhelyezésre jogosult 21 db lakás használójából 21 db önkormányzati bérlakásban történő elhelyezést kéri. A 2 db elhelyezésre nem jogosulttal szemben jogi eljárás van folyamatban, amely alapján ők másik lakásban elhelyezendők és a jogi eljárást a másik, szintén jogcím nélküliként használt lakásra kell lefolytatni. A 2 db elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli használót – az épület határidőben történő kiürítés érdekében – szükséges másik lakásban elhelyezni a kiürítésig tartó, határozott idejű,

használati szerződés megkötésével. A határozott idő lejártát követően – a tulajdonos döntése szerint – meg lehet indítani a lakás kiürítése iránt a gyorsított végrehajtási eljárást.

A lakások kiválasztása abban az esetben kezdődik meg, ha az Üllői út 58. szám alatti ingatlan elidegenítésére vonatkozó pályázat nyertesét az Önkormányzat kiválasztotta, és adásvételi előszerződést kötöttek a felek. Emiatt a lakások felújításának költsége előre nem ismert. A korábbi felmérések szerint – amikor még a lakók többsége pénzbeli térítést kért – mintegy 180 MFt keretösszegre lett volna szükség az épület kiürítésére. A jelenlegi állapot szerint az épület kiürítése ennél alacsonyabb összegből is megvalósítható. A fedezetként 140 MFt elkülönítését javasoljuk, tekintettel arra, hogy a számítás elkészítése óta a bérlők igénye jelentősen változott, a jelenleg hatályos lakásbérbeadási rendelet alapján már nem 100 %-os, hanem 50 %-os térítés fizethető a bérlőnek a bérleti jogviszony megváltása esetén.

Az Önkormányzat az épület fenntartására 2010-2014. években az alábbi kiadásokat eszközölte:

év	Kisfalu Kft. kezelési díjazása	karbantartási költségek	üzemeltetési, közüzemi költségek	egyéb üzemeltetési költségek
2010.	1.937.675 Ft	3.144.913 Ft	2.013.567 Ft	883.320 Ft
2011.	1.942.561 Ft	1.564.952 Ft	1.982.397 Ft	493.823 Ft
2012.	2.134.422 Ft	1.567.753 Ft	2.482.115 Ft	34.179 Ft
2013.	2.145.878 Ft	1.798.126 Ft	2.312.512 Ft	52.827 Ft
2014.	2.214.496 Ft	535.497 Ft	1.913.069 Ft	180.681 Ft
Összesen	10.375.032 Ft	8.611.241 Ft	10.703.660 Ft	1.644.830 Ft

A bérleti és használati díj tekintetében az alábbi bevételei származtak az Önkormányzatnak:

év	bruttó bevételi előírás (bérleti/használati díj, közüzemi és különszolgáltatási díjak, kamat)	bevételek teljesülése (bérleti/használati díj, közüzemi és különszolgáltatási díjak, kamat)
2010.	6.448.246 Ft	7.512.448 Ft
2011.	6.755.312 Ft	6.965.109 Ft
2012.	7.005.048 Ft	7.426.230 Ft
2013.	6.809.491 Ft	6.248.613 Ft
2014.	7.216.578 Ft	6.423.458 Ft
Összesen	34.234.675 Ft	34.575.858 Ft

A kiürítés fedezetét a befolyó vételár biztosítja, de mivel a vételár befizetésére csak a kiürítést követően kerül sor, az összeget az Önkormányzatnak meg kell előlegeznie. A teljes kiürítés becsléseink szerint 12 hónapot vehet igénybe, mivel mindenkivel meg kell állapotodni, és a bérlők által kiválasztott és elfogadott cserelakásokat fel kell újítani.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi LXCVI. törvény alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén.

A kiürítés miatt, az ügylet úgy valósulhat meg, hogy a pályázat eredményes lezárását követően a pályázat nyertesével a tulajdonos önkormányzat adásvételi előszerződést köt, feltétel bekövetkeztéig, az épület kiürítéséig. A minimális vételár 10 %-ának megfelelő összegű befizetett ajánlati biztosíték az előszerződés rendelkezései szerint foglalóvá alakul át, amelynek jogi természete szerint a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszíti a kapott foglaló kétszeresét köteles visszafizetni.

Javasoljuk, hogy a vételár banki hitelből történő megfizetése esetén az adásvételi szerződés függőben tartással kerüljön megkötésre, és teljes vételár megfizetésére a fizetési határidő az adásvételi szerződés aláírásától számított 90 napon belül kerüljön megállapításra. A birtokbaadásra és a tulajdonjog átruházására a teljes vételár beérkezését követően történjen sor.

A pályázatát nyilvános eljárás keretében javasoljuk lebonyolítani tekintettel arra, hogy a pályázatban fel kell hívni a pályázók figyelmét a két épületen átnyúló lakások jogi és műszaki helyzetének tisztázása a pályázó feladata. A nyilvános eljárás esetén a Magyar Állam és Dr. Sz. Gy. részére elővásárlási jogot kell biztosítani.

A versenyeztetési eljárás általános szabályait a Versenyeztetési szabályzatról szóló 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat határozza meg. A Versenyeztetési szabályzat a konkrét ügyletre vonatkozó szabályokat nem tartalmaz, mivel nem lakás és helyiség, továbbá nem bontási vagy átépítési kötelezettséggel terhelt épület elidegenítésére kerül sor, így a pályázat konkrét feltételeit a Kiíró szabadon határozhatja meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan a hatályos rendelkezések szerint versenyeztetési eljárás keretében elidegeníthető. Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan minimális vételára a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **375.000.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint, a Rév8 Zrt. állásfoglalása szerint az elidegenítésnek akadályja nincs.

Javasoljuk a tárgyi ingatlan nyilvános pályázaton történő értékesítését 375.000.000,- Ft minimális vételár megjelölése mellett az alábbi pályázati feltételekkel:

A minimális vételár: 375.000.000,- 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 előszerződést kötni. Eladó az épület kiürítésére és a végleges adásvételi szerződés megkötésére határidőt nem vállal.

Az adásvételi szerződés megkötésére a teljes épület kiürítést követő 5 munkanapon belül kerül sor, a pályázó által az ajánlatban meghatározott, és az eladó által elfogadott fizetési mód szerint. A vételár

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

Az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon kerül sor.

A felhívás közzétételére a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon kerül sor.

II. A betervezés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult, tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke meghaladja a 100 MFt-ot.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel az ingatlanok tulajdonjogának rendezése több éve húzódó ügylet. A lakások és helyiségek bérbeadása, a fennálló bérleti jogviszonyok rendezése nem lehetséges, mivel az épület tulajdonjoga nem kizárólag az Önkormányzaté. A bérleti és használati díjakat az Önkormányzat szedi be, de a fenntartással és a nem fizető bérlőkkel kapcsolatos jogi eljárások költségei is az Önkormányzatot terhelik.

A fentebb leírtak alapján megállapítható, hogy az Önkormányzatnak nem érdeke a tulajdonjogának fenntartása az épületben. A jelenlegi használati állapotban rendezetlen, annak megoldásában mindhárom tulajdonos megállapodása szükséges, mely alapján a bérlők a továbbiakban a bérleti díj egy részét az Önkormányzatnak, más részét a másik ingatlan tulajdonosainak kénytelenek megfizetni. Nyilvánvalóan a bérleti díj mértékének megállapítása is nehézséget jelentene, tekintettel arra, hogy az önkormányzat – kötelező feladatainak ellátása keretében – a lakásokat nem piaci alapon adja bérbe, mely a két tulajdonosnak nem lesz megfelelő. A lakásokkal kapcsolatosan felmerült költségek megosztása ismételt jogi vitákat eredményezhet. Mindezeket túl, az Önkormányzat bevételei elmaradnak a kiadásaitól.

A döntés meghozatala fedezetet igényel, a kiürítés tekintetében 140 M Ft összeg erejéig, amelynek fedezeteként javaslom az általános tartalék előirányzatot megjelölni. A 140 millió Ft-ból 70 millió Ft-ot javaslom a cserelakások felújítására, 70 millió Ft-ot a bérleti jogviszony pénzbeli megváltására átcsoportosítani. Az adásvételi ügyletből befolyó vételár az Önkormányzat – 2015. évben a foglalónak megfelelő összeg mértékéig, ami a vételár 10 %-a, de legalább a minimális vételár 10 %-a, azaz 37.500e Ft, a fennmaradó részben pedig a 2016. évi – költségvetési bevételeit növeli. A foglalót a végleges szerződés megkötéséig nem lehet előirányzatosítani. Az eladással megszűnik az Önkormányzat fenntartási kötelezettsége.

A hirdetmény megjelentetésével kapcsolatban fedezet igény nem merül fel.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú 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.) számú rendelet 7. §-a határozza meg.

A versenyeztetési eljárás szabályait a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozata rögzíti.

A Versenyeztetési szabályzat 3.) a.) pontja szerint nyilvános pályázat (nyilvános versenytárgyalás): előre meg nem határozható számú ajánlattevőnek sajtó és/vagy internet

útján meghirdetett ajánlatkérés, amit le lehet úgy is bonyolítani, hogy a felhívásnak megfelelő ajánlatot benyújtók közül tárgyalás alapján kerül kiválasztásra a nyertes.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy a pályázattal kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

...../2015. (.....) számú Képviselő-testület határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 helyrajzi számú, 683 m² alapterületű telekingatlan és a rajta álló lakóépület-rész (továbbiakban: felépítményes ingatlan) elidegenítésére nyilvános pályázatot ír ki.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 25.

- 2.) a 36341 hrsz-ú ingatlan 3/6 tulajdonával rendelkező Dr. Sz. Gy. javára szerződésen alapuló elővásárlási jogot biztosít.
- 3.) elfogadja a Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 helyrajzi számú, felépítményes ingatlan elidegenítésére vonatkozó pályázati felhívást, a következő feltételekkel:
 - a.) a minimális vételár: 375.000.000,- Ft
 - b.) az ajánlati biztosíték mértéke: 37.500.000,- Ft, amely összeg a nyertes ajánlattevő esetében az adásvételi előszerződés megkötésével foglalóvá alakul át.
 - c.) a vételár megfizetésének módja:
 - egyösszegben, készpénzben, vagy
 - banki hitel felhasználásával.
 - d.) a nyertes ajánlattevő köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül adásvételi előszerződést kötni. Eladó az épület kiürítésére és a végleges adásvételi szerződés megkötésére határidőt nem vállal.
 - e.) vevő a végleges adásvételi szerződés megkötésére az ajánlatában megjelölt fizetési feltétellel jogosult, azzal a kitételrel, hogy amennyiben a vételár banki hitelből történő kiegyenlítését jelölte meg, jogosult a vételárat egyösszegben teljesíteni, és annak megfelelően adásvételi szerződést kötni külön díj felszámítása nélkül. Vevő a vételár
 - egyösszegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig eladónak megfizetni,
 - banki hitel felhasználása esetén, az adásvételi szerződés függőben tartással kerül megkötésre. A foglaló összegével csökkentett vételár kiegyenlítésére vevőnek 90 nap áll rendelkezésére. Az eladó a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájárulását a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon belül adja ki vevő részére.
 - f.) az ingatlan birtokbaadásának időpontja: a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanap.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 25.

- 4.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a

Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Kisfalu Kft. jogutódja) igazgatója
Határidő: 2015. szeptember 30.

5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t (a Kisfalu Kft jogutódját), a pályázati eljárás lebonyolítására és javaslattételre a pályázat eredményének megállapítására vonatkozóan.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Kisfalu Kft. jogutódja) igazgatója
Határidő: 2015. szeptember 30.

6.) a.) a Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 helyrajzi számú, felépítményes ingatlan kiürítésére az általános tartalék terhére 140.000,0 e Ft-ot biztosít.

b.) az a) pontban foglaltak miatt az önkormányzat kiadás 11107-01-es cím működési cél és általános tartalékban belül az általános tartalék – kötelező feladat – előirányzatáról 140.000,0 e Ft-ot átcsoportosít – önként vállalt feladat – 11602 cím felhalmozási célú támogatások államháztartáson kívülre előirányzatra 70.000,0 e Ft-ot, a felújítások előirányzatára 70.000,0 e Ft-ot.

Felelős: Pénzügyi Ügyosztály
Határidő: 2015. június 25.

7.) felkéri a polgármestert, hogy a költségvetés következő módosításánál a határozatban foglaltakat vegye figyelembe.

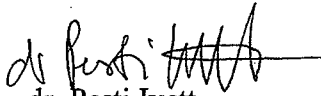
Felelős: Pénzügyi Ügyosztály
Határidő: a költségvetésről szóló rendelet következő módosítása

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft. (jogutódlást követően Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.)

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

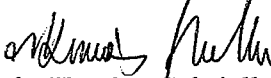
Budapest, 2015. június 12.

Tisztelettel:


dr. Pesti Ivett
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:
Danada-Rimán Edina
jegyző

nevében és megbízásából:


dr. Kovács Gabriella
aljegyző

Pályázati felhívás
önkormányzati tulajdonú felépítményes ingatlan tulajdonjogának átruházására

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének számú határozata alapján nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező Budapest VIII., 36338 helyrajzi szám alatt felvett, **Budapest VIII., Üllői út 58.** szám alatti 683 m² alapterületű telken elhelyezkedő lakóépület-rész elidegenítésére.

1. A pályázati felhívás közzététele

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

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

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat lebonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat jellege:	nyilvános, egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:	20.000,- Ft + Áfa
Az ingatlan minimális vételára:	375.000.000,- Ft
Az ajánlati biztosíték összege:	37.500.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak Magyar Forintban teljesíthető, értékpapírral, bankgaranciával, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Sberbank Magyarország Zrt-nél vezetett 14100309-92110549-01000008 számú számlájára
Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:	2015. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára megérkeznie kell.
A pályázatok leadásának határideje:	2015. 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 ingatlanok megtekinthetők:** 2015. és 2015. 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:** 2015. 10³⁰ óra
- A pályázatok bontásának helye:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.: 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. tárgyaló. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelenhetnek.
- A pályázat eredményét megállapító szervezet:** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete
- A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:** 2015. szeptember 30.
- A pályázati eljárás nyelve:** magyar

3. A pályázattal érintett ingatlan:

A pályázattal érintett ingatlan jelenleg lakott. Eladó vállalja, hogy saját költségén a két helyrajzi számon elhelyezkedő lakóingatlant a lakóktól és egyéb ingóságoktól kiüríti.

Kíró felhívja a pályázók figyelmét arra, hogy az épületben több olyan lakás van, amelyek területei átnyúlnak a szomszédos 36341 hrsz-ú ingatlanba. Az ezzel kapcsolatosan felmerülő jogi és műszaki megoldás nyertes ajánlattevő feladata és költsége.

Kíró 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.

A 36341 hrsz-ú ingatlan 3/6 arányú tulajdonosának szerződésen alapuló elővásárlási joga van.

A két külön helyrajzi számú telkeken elhelyezkedő épületben található egyes lakások átnyúlnak a telekhatáron, így az adásvétel során a leendő tulajdonos és a jelenlegi tulajdonosok között, az érintett lakások és helyiségek tekintetében vegyes tulajdon jön létre.

Eladó vállalja, hogy az ingatlanok kiürítéséig megszerzi a törvény alapján elővásárlási joggal rendelkező Magyar Állam és Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát.

4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő lakóépület-rész 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.) számú önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat) vonatkozik.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egyösszegben, készpénzben, vagy
- banki hitel felhasználásával, vagy

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

Eladó vállalja, hogy az adásvételi előszerződés megkötését követően az ingatlant saját költségén kiüríti, és a kiürítést követő 5 munkanapon belül végleges adásvételi szerződést köt a vevővel. Eladó az ingatlan kiürítésére határidőt nem vállal. Az ingatlanok kiürítéséig beszerzi a törvény alapján biztosított elővásárlási jog jogosultak nyilatkozatát.

Vevő a végleges adásvételi szerződés megkötésére az ajánlatában megjelölt fizetési feltétellel jogosult, azzal a kitételrel, hogy amennyiben a vételár banki hitelből történő kiegyenlítését jelölte meg, jogosult a vételárat egyösszegben teljesíteni, és annak megfelelően adásvételi szerződést kötni külön díj felszámítása nélkül. Vevő a vételár

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

Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanap.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban 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 kétszer kell megfizetni, egyszer az adásvételi előszerződés, másodszor az adásvételi szerződés benyújtásakor).

A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy 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.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejártá előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejártá előtt köteles hirdetményt megjelentetni,
- c) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,

- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. A vevőnek felróható ok az is, ha a 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 az ajánlati biztosíték határidőig történő befizetése.

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

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

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

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

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

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőnek:

- a.) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b.) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló visszavonhatatlan banki átutalást vagy a bankszámla kivonatát.
- c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2011. évi CVIII. törvény 56. § (1) és 57. § (1) bekezdésben 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 vagyronról 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 ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviselőjére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevével/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cégeljárás nyilatkozatuknak megfelelően.

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

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

8. Az ajánlat formai követelményei

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

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően kell elhelyezni az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatokat, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentumot. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény közzétételét kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánatpénz) 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., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú lakóépület-rész elidegenítése”

A Lebonyolító lezártan 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 Perrendtartás 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 okiratóval 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 képviseleti 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 irányadóak, különös tekintettel a 6:64. §-ra és a hozzá fűzött kommentárra.

Az ajánlat olyan megállapodást, kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely legalább a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kiténik 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 bírálatkor megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek, és ez alapján tesz javaslatot a Kiírónak az ajánlatok érvénytelenségének megállapítására. A Kiíró érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a) azt a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő után nyújtották be.
- b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette.
- c) az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.
- d) a kiírásban szereplő adatokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége),
- e) az ajánlat nem felel meg a kiírásban meghatározott feltételeknek vagy az ajánlattevő nem tett a kiírásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- f) az ajánlattevő valótlan adatot közölt.
- g) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy nem teljes körűen tett eleget.
- h) olyan ajánlat érkezett, amely a meghatározott fizetési feltételektől eltérő ajánlatot tartalmaz.

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

13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

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

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

Az elbírálás fő szempontja:

- **az ajánlott vételár összege.**

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

A Kiíró szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást kérhet annak 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. Összeférhetlenség

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

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

15. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha

- a) a pályázat elbírálásakor az összeférhetlenségi 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 **2015. szeptember 30-ig** dönt, amelyről Lebonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

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

A nyertes pályázó visszalépése esetén az eladó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével adásvételi előszerződést 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 Kiíróval illeti meg.

17. Egyéb rendelkezések

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

Az ajánlattevő az ajánlatok 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 57/2015. (II. 19.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2015.

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, esődeljárásról, 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 bankszámlaszámról
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
12. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet függőben tartással
13. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről
14. számú melléklet: Értékbecslés

Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú lakóépület-rész elidegenítése

Jelentkezési lap
magánszemélyek számára

A pályázó neve:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Honlap címe:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámla-száma:	
Meghatalmazott neve ¹ :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest,

.....
pályázó aláírása

¹ Meghatalmazott esetén

Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú lakóépület-rész 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 ² :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás² Meghatalmazott esetén

Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú lakóépület-rész elidegenítése

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság neve) a
Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú lakóépület-rész elidegenítésére kiírt
pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár:Ft

A vételár megfizetésének módja:

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú lakóépület-rész 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/cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú lakóépület-rész 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/cégszerű aláírás

Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú lakóépület-rész elidegenítése

NYILATKOZAT

kíróval szemben fennálló tartozásról

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

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

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1.
2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú lakóépület-rész elidegenítése

NYILATKOZAT
pénzügyi alkalmasságról

Alulírott (név) mint a
..... (társaság neve) vezető vezető tisztségviselője,
kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlan vételárának megfizetésére képes vagyok, a
szükséges anyagi eszközök rendelkezésemre állnak.

A számlavezető banknál az elmúlt 1 évben sorban állás nem volt, amelyeket az alábbi okiratokkal
igazolok:

1.

2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú lakóépület-rész elidegenítése

NYILATKOZAT

a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról

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

Címzett:.....

Cím:.....

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

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

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú lakóépület-rész elidegenítése

NYILATKOZAT

Alulírott kijelentem, hogy cégünk a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 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/cégszerű aláírás

Budapest VIII., Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú lakóépület-rész elidegenítése

NYILATKOZAT
a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. Rákóczi út 55. szám alatti, 34639/0/A/1 és 34639/0/A/8 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiségeket** a előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

TERVEZET**Adásvételi előszerződés**
(egyösszegű 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 u. 63-67., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: igazgató), mint **eladó**
 másrészről: (székhelye:; adószáma: 21446823-2-43; cégjegyzék száma:; KSH száma:; **képviseletében eljárni jogosult: vezető tisztségviselő**, 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, 36338** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 58.** szám alatt található, **683 m²** alapterületű felépítményes ingatlan.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény 14. § (2) bekezdése alapján A Magyar Államnak – minden más jogosultat megelőző –, az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján pedig a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elidegenítés esetén elővásárlási joga van.

Jogosultak elővásárlási jogokkal, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhetnek. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, az adásvételi szerződés közte és **Eladó** között jön létre. Ez esetben a által befizetett-Ft, azaz forint összeget **Eladó** az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a által vezetett számú számlára visszautalja. A tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után **Eladó** kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 2.) Az adásvétel előszerződés tárgyát képező beköltözhető ingatlan **Eladó**, az 1993. évi LXXVIII. tv. és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 32/2013. (VII. 15.) számú, a 66/2012. (XII. 13.) számú rendeletében, valamint a Képviselő-testület 57/2015. (II. 19.) számú határozatban foglaltak, illetve a Képviselő-testület .../.... (.....) számú határozata alapján **2015. és 2015. között** lefolytatott és ennek eredményeként a /2015. (.....) számú határozatában megállapított nyilvános pályázat alapján értékesíti.

- 3.) **Eladó** el kívánja adni, **Vevő** pedig meg kívánja venni **Eladótól** teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, megtekintett állapotban vétel jogcímén az 1.) pontban körülírt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát az alábbi feltételekkel.

Az 1. pontban körülírt ingatlan vételára: Ft

- 4.) **Vevő** 2015. év napján megfizetett- Ft-ot, azaz forintot ajánlati biztosíték címén átutalással **Eladó**, Sberbank Magyarország Zrt-nél vezetett 14100309-92110549-01000008 számú számlájára, amely összeg a vételárba beszámít, és amely összeget felek foglalónak tekintenek. Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak.

- 5.) Felek rögzíti, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban meghatározott ingatlanon, valamint 36341 hrsz-ú telken található épületben **Eladó** által kijelölt bérlők, illetve jogcím nélküli lakáshasználók laknak. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek üresek. **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi előszerződés megkötését követően saját költségére a teljes épületet kiüríti.

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlanban a másik – vevő – tulajdonát képező ingatlanba átnyúló lakások is vannak, melyek elhelyezkedését Eladó a műszaki rajzok átadásával ismertet.

- 6.) Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kiürítést követően 5 munkanapon belül adásvételi szerződést kötnek egymással, a jelen adásvételi előszerződésben meghatározott feltételekkel.

- 7.) **Vevő** a fennmaradó- Ft, azaz forint vételárhátralékot az épület kiürítéséről szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül, az adásvételi szerződés aláírásának időpontjáig - amennyiben Eladó erre vonatkozóan másként nem nyilatkozik - Eladó Sberbank

Magyarország Zrt által vezetett 14100309-92110549-14000008 számú bankszámlájára banki átutalással köteles megfizetni.

- 8.) **Eladó** az adásvételi szerződésben adja feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányban **Vevő** javára, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 9.) **Vevő** az ingatlan esetleges hiányosságai címén az **Eladóval** szemben semminemű igényt nem támaszthat. **Vevő** az ingatlant megtekintette, mint a szomszédos ingatlan és épületrész tulajdonosa, az ingatlanokra vonatkozó műszaki tájékoztatást ismerte, tudja, hogy az épület teljes felújításban nem részesült, így bármely szemrevételezéssel nem észlelhető épülethiba kijavítása szükségessé válhat.

Eladó nem szavatol az ingatlanoknak a tulajdoni lapon feltüntetett térmértékéért.

- 10.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára 27 m² alapterületre vezetékjog van bejegyezve.
- 11.) **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási jog jogosultak nyilatkozatát az adásvételi előszerződés megkötését követően beszerzi.
- 12.) **Eladó** a vételár teljes megfizetését követő 5 napon belül köteles az ingatlanok birtokát vevőre átruházni. **Vevő** ettől az időponttól kezdődően viseli azoknak terheit, szedi hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a ingatlanban felszerelt valamennyi közműmérő állását, amely mérőállásig valamennyi rezsi-, és közműködtséget az **Eladó** viseli, míg ezen időponttól és mérőállásoktól kezdődően a hivatkozott rezsi-, és közműködtségeket **Vevő** tartozik viselni. **Vevő** a birtok átruházást követő hónap első napjától fizeti az ingatlan fenntartási költségeit.
- 13.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban közüzemi díjtarozása nincs. Tekintettel arra, hogy **Eladó** erre vonatkozóan igazolást **Vevőnek** nem mutat be, amennyiben az adásvételi szerződés aláírásának napját megelőző időszakra vonatkozó tartozást állapítanak meg, annak megfizetésére **Eladó** kötelezettséget vállal.
- 10.) Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **Eladó**, mind **Vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 14.) **Vevő** Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság/magyar állampolgár, ezt **Eladónak** bemutatott és eredetben átadott Céginformációval és Aláírás mintával/Aláírási címpéldánnyal igazolta. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló törvény alapján átlátható szervezet/ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.
- 15.) **Vevő** tulajdonjogának bejegyzését a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalánál **Eladó** kérelmezi, amelynek költségét **Vevő** fizeti meg.
- 16.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetnie.
- 17.) 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. **Eladó** az energetikai tanúsítványt az adásvételi szerződésig készítteti el, amelynek átvételét **Vevő** az adásvételi szerződés aláírásával ismeri el.
- 18.) **Vevő** az előszerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén az 1.670,- Ft JÜB eljárási díjat, 1*5.500,- Ft + Áfa eljárási díj összeget és a 1*6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket a előszerződés aláírását megelőzően megfizetett. **Vevő** kéri, az erről szóló számlát részére megküldeni.
- 19.) 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.
- 20.) Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény

rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.

- 21.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó, illetve az ide vonatkozó jogszabályok jelen szerződés aláírásának napján hatályos rendelkezései az irányadók.
- 22.) Felek meghatalmazzák budapesti (..... sz. 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, 2015. év hó napján.

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
eladó nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
..... igazgató

.....
vevő

A jelen okiratot budapesti (....., székhely:) ügyvéd készítettem és ellenjegyzem.

Kelt: Budapest, év hó napján.

.....
okiratkészítő ügyvéd

T E R V E Z E T

Adásvételi szerződés
(egyösszegű 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 u. 63-67., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: igazgató), mint **eladó** másrészről: (székhelye:; adószáma: 21446823-2-43; cégjegyzék száma:; KSH száma:; **képviseletében eljárni jogosult: vezető tisztségviselő**, 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, 36338** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 58.** szám alatt található, **683 m²** alapterületű felépítményes ingatlan.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény 14. § (2) bekezdése alapján A Magyar Államnak – minden más jogosultat megelőző –, az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján pedig a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elidegenítés esetén elővásárlási joga van.

Jogosultak elővásárlási jogukkal, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhetnek. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, az adásvételi szerződés közte és **Eladó** között jön létre. Ez esetben a által befizetett,- Ft, azaz forint összeget **Eladó** az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a által vezetett számú számlára visszautalja. A tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után **Eladó** kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 2.) Az adásvétel tárgyát képező beköltözhető ingatlant **Eladó**, az 1993. évi LXXVIII. tv. és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 32/2013. (VII. 15.) számú, a 66/2012. (XII. 13.) számú rendeletében, valamint a Képviselő-testület 57/2015. (II. 19.) számú határozatban foglaltak, illetve a Képviselő-testület .../... (.....) számú határozata alapján **2015. és 2015.** között lefolytatott és ennek eredményeként a /2015. (.....) számú határozatában megállapított nyilvános pályázat alapján értékésíti.
- 3.) **Eladó** ezennel eladja, **Vevő** pedig megveszi **Eladótól** teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, megtekintett állapotban vétel jogcímén az 1.) pontban körülírt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát az alábbi feltételekkel.

Az 1. pontban körülírt ingatlan vételára: Ft

- 4.) **Vevő** 2015. év napján megfizetett,- Ft-ot, azaz forintot ajánlati biztosíték címén átutalással **Eladó**, Sberbank Magyarország Zrt-nél vezetett 14100309-92110549-01000008 számú számlájára, amely összeg a vételárba beszámít, és amely összeget felek foglalónak tekintenek. Felek a foglaló jogi természetét ismerik.

- 8.) Felek rögzíti, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban meghatározott ingatlanon, valamint 36341 hrsz-ú telken található épületben **Eladó** által kijelölt bérlők, illetve jogcím nélküli lakáshasználók laknak. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek üresek. **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi előszerződés megkötését követően saját költségére a teljes épületet kiüríti.

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanban a szomszédos, vevő tulajdonát képező ingatlanba átnyúló lakások is vannak, melyek elhelyezkedését Eladó a műszaki rajzok átadásával ismerteti.

- 6.) **Vevő** a fennmaradó,- Ft, azaz forint vételárhátralékot az épület kiürítéséről szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül, az adásvételi szerződés aláírásának időpontjáig - amennyiben **Eladó** erre vonatkozóan másként nem nyilatkozik - **Eladó** Sberbank

Magyarország Zrt által vezetett 14100309-92110549-14000008 számú bankszámlájára banki átutalással köteles megfizetni.

- 7.) **Eladó** az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de – az adásvételi szerződéstől számított – maximum 95 napig fenntartja. Felek közösen kéri a Földhivatalt, amelyhez jelenlegi tulajdonos feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a tulajdonjog bejegyzését tartsa függőben a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem benyújtásáig, de legfeljebb napjáig. **Eladó** tulajdonjog átruházó (feltétlen és visszavonhatatlan) nyilatkozatát későbbi időpontban adja ki (függőben tartás).
- 8.) **Eladó** az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az ingatlanra vonatkozóan aláírja és ellenjegyző ügyvédnél (....) ügyvédi letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatát, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja saját tulajdonjoga törléséhez és **Vevő** 1/1 arányú (egész) tulajdonjogának vétel jogcímen történő bejegyzéséhez.
- 9.) Letéteményes ügyvéd az 1. pontban írt vételár hiánytalan megfizetéséről szóló igazolás bemutatását követő 8 napon belül jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a Budapest Főváros Kormányhivatal XI. kerületi Hivatalához benyújtani.
- 10.) Amennyiben a Vételár kifizetésére legkésőbb napjáig bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve annak megtörténtét a felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően letétkezelő ügyvéd előtt továbbá, ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból megghiúsul, és erről a letétkezelő ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt letétkezelő ügyvéd köteles haladéktalanul megsemmisíteni.
- 11.) Felek a jelen szerződés aláírásával, letéteményes ügyvéd pedig a szerződés ellenjegyzésével a 6-8. pontban rögzített letéti szabályokat elfogadja.
- 12.) **Vevő** az ingatlan esetleges hiányosságai címén az **Eladóval** szemben semminemű igényt nem támaszthat. **Vevő** az ingatlant megtekintette, mint az épület tulajdonostársa az ingatlanokra vonatkozó műszaki tájékoztatást ismeri, tudja, hogy az épület teljes felújításban nem részesült, így bármely szemrevételezéssel nem észlelhető épülethiba kijavítása szükségessé válhat.
Eladó nem szavatol az ingatlanoknak a tulajdoni lapon feltüntetett térmértékéért.
- 13.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlan per-, igénymentes, a tulajdoni lapon az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára 27 m2 alapterületre vezetékjog van bejegyezve.
- 14.) **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási jog jogosultak nyilatkozatát az adásvételi előszerződés megkötését követően beszerzi.
- 15.) **Eladó** a vételár teljes megfizetését követő 5 napon belül köteles az ingatlanok birtokát vevőre átruházni. **Vevő** ettől az időponttól kezdődően viseli azoknak terheit, szedi hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a lakóingatlanokban felszerelt valamennyi közműmérő állását, amely mérőállásig valamennyi rezsi-, és közműködtséget az **Eladó** viseli, míg ezen időponttól és mérőállásoktól kezdődően a hivatkozott rezsi-, és közműködtségeket **Vevő** tartozik viselni. **Vevő** a birtok átruházást követő hónap első napjától fizeti az ingatlan fenntartási költségeit.
- 16.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban közüzemi díjtartozása nincs. Tekintettel arra, hogy **Eladó** erre vonatkozóan igazolást **Vevőnek** nem mutatott be, amennyiben az adásvételi szerződés aláírásának napját megelőző időszakra vonatkozó tartozást állapítanak meg, annak megfizetésére **Eladó** kötelezettséget vállal. **Eladó** kijelenti továbbá, hogy az ingatlanoknak bérlője nincs.
- 17.) Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **Eladó**, mind **Vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 18.) **Vevő** Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság/magánszemély, ezt **Eladónak** bemutatott és eredetben átadott Cégekivonattal és Aláírás mintával/Aláírási címpéldánnyal igazolta. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló törvény alapján átlátható szervezet/ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.
- 19.) **Vevő** tulajdonjogának bejegyzését a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalánál **Eladó** kérelmezi, amelynek költségét **Vevő** fizeti meg.
- 20.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetnie.
- 21.) 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. **Eladó** az energetikai

tanúsítványt az adásvételi szerződésig készíteti el, amelynek átvételét **Vevő** az adásvételi szerződés aláírásával ismeri el.

- 22.) **Vevő** a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén az 1.670,- Ft JÜB eljárási díjat, az 5.500,- Ft + Áfa eljárási díj összeget és a 6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett. **Vevő** kéri, az erről szóló számlát részére megküldeni.
- 23.) 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.
- 24.) Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 25.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó, illetve az ide vonatkozó jogszabályok jelen szerződés aláírásának napján hatályos rendelkezései az irányadók.
- 26.) Felek meghatalmazzák budapesti (..... sz. 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, 2015. év hó napján.

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
eladó nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
..... igazgató

.....
vevő

A jelen okiratot budapesti (....., székhely:) ügyvéd készítettem és ellenjegyzem.

Kelt: Budapest, év hó napján.

.....
okiratkészítő ügyvéd

TERVEZET

Adásvételi szerződés

függőben tartással

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: igazgató), mint **eladó** másrészről: (székhelye:; adószáma: 21446823-2-43; cégjegyzék száma:; KSH száma:; **képviseletében eljárni jogosult: vezető tisztségviselő**, 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, 36338** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 58.** szám alatt található, **683 m²** alapterületű felépítményes ingatlan.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény 14. § (2) bekezdése alapján A Magyar Államnak – minden más jogosultat megelőző –, az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján pedig a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elidegenítés esetén elővásárlási joga van.

Jogosultak elővásárlási jogukkal, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhetnek. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, az adásvételi szerződés közte és **Eladó** között jön létre. Ez esetben a által befizetett,- Ft, azaz forint összeget **Eladó** az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a által vezetett számú számlára visszautalja. A tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után **Eladó** kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 2.) Az adásvétel tárgyát képező beköltözhető ingatlant **Eladó**, az 1993. évi LXXVIII. tv. és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 32/2013. (VII. 15.) számú, a 66/2012. (XII. 13.) számú rendeletében, valamint a Képviselő-testület 57/2015. (II. 19.) számú határozatban foglaltak, illetve a Képviselő-testület .../.... (.....) számú határozata alapján **2015. és 2015.** között lefolytatott és ennek eredményeként a /2015. (.....) számú határozatában megállapított nyilvános pályázat alapján értékesíti.

- 3.) **Eladó** ezennel eladja, **Vevő** pedig megveszi **Eladótól** teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, megtekintett állapotban vétel jogcímén az 1.) pontban körülírt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát az alábbi feltételekkel.

Az 1. pontban körülírt ingatlan vételára: Ft

- 4.) **Vevő** 2015. év napján megfizetett- Ft-ot, azaz forintot ajánlati biztosíték címén átutalással **Eladó**, Sberbank Magyarország Zrt-nél vezetett 14100309-92110549-01000008 számú számlájára, amely összeg a vételárba beszámít, és amely összeget felek foglalónak tekintenek. Felek a foglaló jogi természetét ismerik.

- 1.) Felek rögzíti, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban meghatározott ingatlanon, valamint 36341 hrsz-ú telken található épületben **Eladó** által kijelölt bérlok, illetve jogcím nélküli lakáshasználók laknak. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek üresek. **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi előszerződés megkötését követően saját költségére a teljes épületet kiüríti.

Eladó tájékoztatja **vevőt**, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanban a szomszédos, **vevő** tulajdonát képező ingatlanba átnyúló lakások is vannak, melyek elhelyezkedését **Eladó** a műszaki rajzok átadásával ismerteti.

- 6.) **Vevő** a fennmaradó- Ft, azaz forint vételárhátralékot az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 90 munkanapon belül, Bank által folyósított hitelből fizeti meg, amennyiben **Eladó** erre vonatkozóan másként nem nyilatkozik, **Eladó** Sberbank

Magyarország Zrt által vezetett 14100309-92110549-14000008 számú bankszámlájára banki átutalással.

- 7.) **Eladó** az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de – az adásvételi szerződéstől számított – maximum 95 napig fenntartja. Felek közösen kérik a Földhivatalt, amelyhez jelenlegi tulajdonos feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a tulajdonjog bejegyzését tartsa függőben a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem benyújtásáig, de legfeljebb napjáig. **Eladó** tulajdonjog átruházó (feltétlen és visszavonhatatlan) nyilatkozatát későbbi időpontban adja ki (függőben tartás).
- 8.) **Eladó** az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az Ingatlanra vonatkozóan aláírja és ellenjegyző ügyvédnél (...) ügyvédi letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatát, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja saját tulajdonjoga törléséhez és **Vevő** 1/1 arányú (egész) tulajdonjogának vétel jogcímen történő bejegyzéséhez.
- 9.) Letéteményes ügyvéd az 1. pontban írt vételár hiánytalan megfizetéséről szóló igazolás bemutatását követő 8 napon belül jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a Budapest Főváros Kormányhivatal XI. kerületi Hivatalához benyújtani.
- 10.) Amennyiben a Vételár kifizetésére legkésőbb napjáig bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve annak megtörténtét a felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően letétkezelő ügyvéd előtt továbbá, ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból meghíúsul, és erről a letétkezelő ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt letétkezelő ügyvéd köteles haladéktalanul megsemmisíteni.
- 11.) Felek a jelen szerződés aláírásával, letéteményes ügyvéd pedig a szerződés ellenjegyzésével a 6-8. pontban rögzített letéti szabályokat elfogadja.
- 12.) **Vevő** az ingatlan esetleges hiányosságai címén az **Eladóval** szemben semminemű igényt nem támaszthat. **Vevő** az ingatlant megtekintette, mint az épület tulajdonostársa az ingatlanokra vonatkozó műszaki tájékoztatást ismeri, tudja, hogy az épület teljes felújításban nem részesült, így bármely szemrevételezéssel nem észlelhető épülethiba kijavítása szükségessé válhat.
Eladó nem szavatol az ingatlanoknak a tulajdoni lapon feltüntetett térmértékéért.
- 13.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlan per-, igénymentes, a tulajdoni lapon az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára 27 m2 alapterületre vezetékjog van bejegyezve.
- 14.) **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási jog jogosultak nyilatkozatát az adásvételi előszerződés megkötését követően beszerzi.
- 15.) **Eladó** a vételár teljes megfizetését követő 5 napon belül köteles az ingatlanok birtokát vevőre átruházni. **Vevő** ettől az időponttól kezdődően viseli azoknak terheit, szedi hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a lakóingatlanokban felszerelt valamennyi közműmérő állását, amely mérőállásig valamennyi rezszi-, és közműködtséget az **Eladó** viseli, míg ezen időponttól és mérőállásoktól kezdődően a hivatkozott rezszi-, és közműködtségeket **Vevő** tartozik viselni. **Vevő** a birtok átruházást követő hónap első napjától fizeti az ingatlan fenntartási költségeit.
- 16.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban közüzemi díjtartozása nincs. Tekintettel arra, hogy **Eladó** erre vonatkozóan igazolást **Vevőnek** nem mutatott be, amennyiben az adásvételi szerződés aláírásának napját megelőző időszakra vonatkozó tartozást állapítanak meg, annak megfizetésére **Eladó** kötelezettséget vállal. **Eladó** kijelenti továbbá, hogy az ingatlanoknak bérője nincs.
- 17.) Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **Eladó**, mind **Vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 18.) **Vevő** Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság/magánszemély, ezt **Eladónak** bemutatott és eredetben átadott Céginformációval és Aláírás mintával/Aláírási címpéldánnyal igazolta. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló törvény alapján átlátható szervezet/ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.
- 19.) **Vevő** tulajdonjogának bejegyzését a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalánál **Eladó** kérelmezi, amelynek költségét **Vevő** fizeti meg.
- 20.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetnie.
- 21.) 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. **Eladó** az energetikai

tanúsítványt az adásvételi szerződésig készítteti el, amelynek átvételét **Vevő** az adásvételi szerződés aláírásával ismeri el.

- 22.) **Vevő** a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén az 1.670,- Ft JÜB eljárási díjat, az 5.500,- Ft + Áfa eljárási díj összeget és a 6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett. **Vevő** kéri, az erről szóló számlát részére megküldeni.
- 23.) 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.
- 24.) Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 25.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó, illetve az ide vonatkozó jogszabályok jelen szerződés aláírásának napján hatályos rendelkezései az irányadók.
- 26.) Felek meghatalmazzák budapesti (..... sz. 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, 2015. év hó napján.

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
eladó nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
..... igazgató

.....
vevő

A jelen okiratot budapesti (....., székhely:) ügyvéd készítettem és ellenjegyzem.

Kelt: Budapest, év hó napján.

.....
okiratkészítő ügyvéd

Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

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. Rákóczi út 55. szám alatti, 34639/0/A/1 és 34639/0/A/8 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése”

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

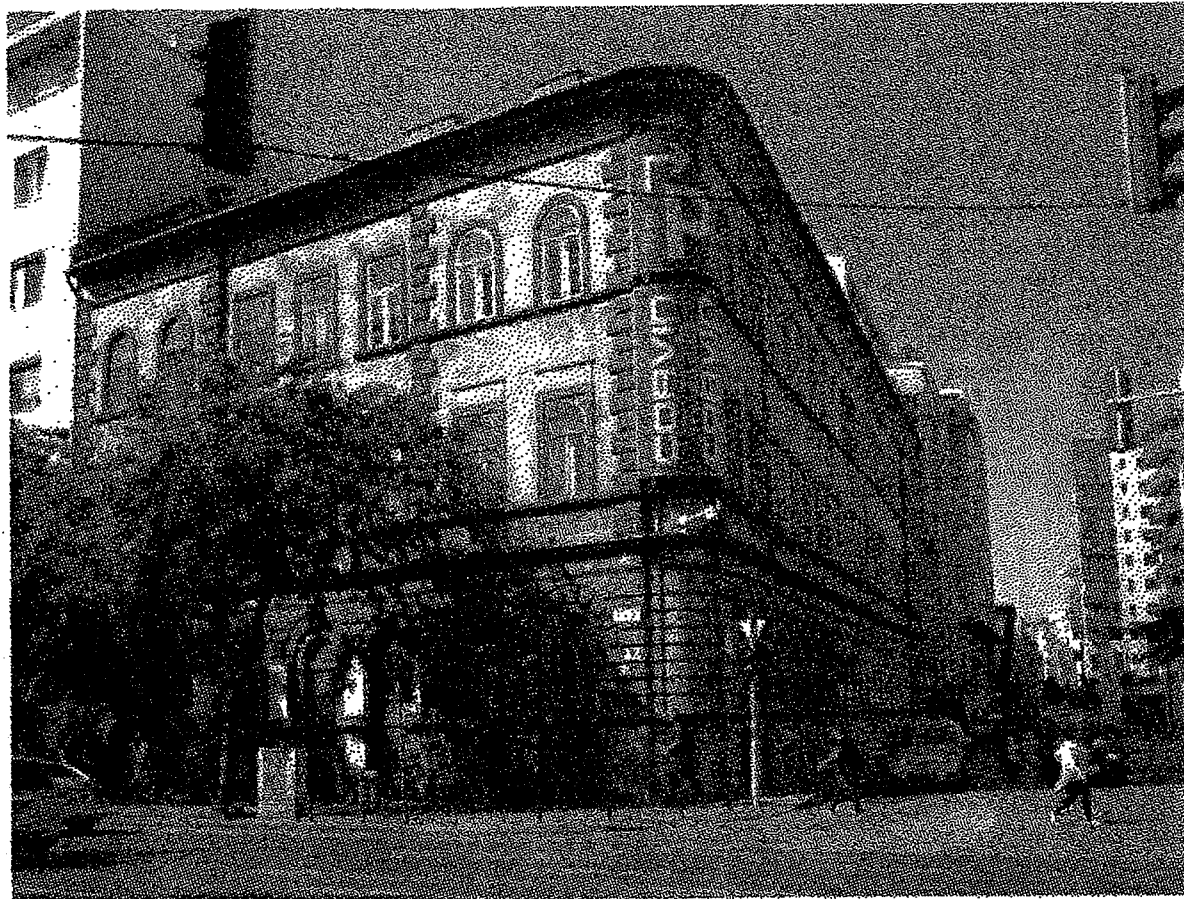
20000.

KISFALU KFT.	
Ikt. szám:	2015 MÁJ 21
Iktatószám:	HE-216/6 2015.
Ügyintéző:	
Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, Üllői út 58. lakóház (Hrsz.: 36338) 1a0 E:	

GRIFTON
Property

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a 1082 Budapest, Üllői út 58. sz. alatti, 36338 hrsz-ú, Önkormányzati tulajdonú lakóház
forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2015. május 15.

Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, Üllői út 58. lakóház (Hrsz:36338)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett lakóház, udvar

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : 1082 Budapest
Utca, házszám, emelet, ajtó : Üllői út 58.
Hrsz. : 36338

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nem ismert
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakóház és udvar
Épületen szintosztása : pince + fszt. + 2 emelet
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Telek alapterülete : 683 m²
Felépítmény összterülete : 1.338 m²
Felépítmények redukált, hasznos alapterülete : 1.157 m²
Komfortfokozat : komfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése
Értékelés fordulónapja : 2015. május 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 324.114,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 375.000.000,- Ft
azaz *Háromszázhetvenötmillió forint*

Budapest, 2015. május 15.

Készítette és ellenjegyezte:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 04-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
névjegyzék szám: 03451/2002

KISFALU KFT.
A becsült forgalmi értékekkel
EGYETÉNEK
Gódor László
Budapest, 2015. május 26. Ingatlanszakértő

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú osztatlan közös tulajdonú lakóház értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2015. május 12.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2015. április 29.)
- színtalaprājzok
- helyszínrājz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Teleptülés	: Budapest VIII
Besorolás	: belterület
Cím	: Üllői út 58.
Helyrajzi szám	: 36338
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Terület	: 683 m ²
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: Vezetékjog 5 m ² , 1 m ² , 27 m ² területre; Elmű Hálózati Kft.

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros központ-negyed elnevezésű városrészben, az Üllői út és a Futó utca sarkán található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal, az emeleten lakásokkal. A lakóház összközműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő metróval, villamosokkal és autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Üllői út felől közelíthető meg.

A kerület:

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, végül nyugatról Budapest V. kerülete határolja. Területét tekintve, 6,8 km², a legkisebbek közé tartozik, de az itt élők számát, kb. 90.000, és az itt található lakások számát, 43.000, tekintve már nem ez mondható el. A VII. kerület után ez Budapest legforgalmasabb kerülete. A VIII. kerület belső és középső része a tömegközlekedéssel legjobban ellátott budapesti területek közé tartozik. A metróon kívül itt van a Keleti pályaudvar, Magyarország egyik legfontosabb személypályaudvara, valamint a történelmi Józsefvárosi pályaudvar.

Talán meglepő lehet, de a kerület tudományos – kulturális - művelődésügyi intézményei országos jelentőségűek. A teljesség igénye nélkül néhányat kiemelve: Nemzeti Múzeum, ELTE Bölcsészeti tudományi Kar, SOTE, Fazekas Mihály Gimnázium, ELTE Trefort Gyakorló Gimnázium, Magyar Természettudományi Múzeum, Piarista Gimnázium, Színház - és Filmművészeti Egyetem, Szabó Ervin Könyvtár stb.

A kerület vagyoneértékelési, ingatlanforgalmi szempontból több, egymástól jelentősen eltérő jellemzőkkel rendelkező városrészre, tömbre bontható.

Alapvetően a Nagykörúton belüli és azon kívüli területek jelentenek lényeges választóvonalat. A belső Józsefváros városrészen belül is azonban célszerű megkülönböztetni olyan városrészeket, ahol az ingatlanok értéke kiemelkedően magas. Így pl. a „palota negyed” (Múzeum krt. - Baross utca – Mikszáth K. tér - Szentkirályi utca - Bródy S. utca által határolt terület), ahol számos arisztokratikus és nagypolgári palotaépületet valóban kimagasló színvonalú épített környezetben találunk.

A József körüttől keletre elhelyezkedő városrészek már elsősorban 19-20. századi bérházak intenzív beépítésével jellemezhető tömböket alkotnak. A Klinikák metró megálló és a II. János Pál pápa tér képzeletbeli vonalától keletre több nagy zöldterület is oldja az intenzív beépítést. (Ludovika tér, Orczy-kert, Fűvész-kert stb.)

A Fiumei úttól keletre a Hungária - Könyves K. krt. közötti tömbökre vegyes intézményi hasznosítású övezetek váltakozása a jellemző (Keleti-pu., a volt Ügető és Nemzeti Lovarda, Kerepesi temető, József városi pályaudvar stb.) Jelentős ipari telephelyeket is találunk (Ganz - MÁVAG Vagongyár, Taurus, FŐTAXI stb.), de igényes lakóövezetek (Tisztviselőtelep) is megtalálhatóak.

Jól látható, hogy a főváros kiegészítés és egyesítés utáni turbulens fejlődési időszakában a korábban a város peremén elhelyezkedő területek szervesen beépültek és egyre több szálon és egyre intenzívebben kapcsolódtak a nagyváros növekvő igényeihez. Az ipari fejlődés nagyszámú munkásságnak is megélhetést adott. Gyors igény jelentkezett a munkáslakások iránt is. Létrejötték a szerény, de tisztességes lakásviszonyokkal jellemezhető bérházak tömbök.

A nagy ívű fejlődés az első világháborúval ért véget. A második világháborút követően pedig az erőltetett ipari fejlesztések mellett nem jutott megfelelő (gyakorlatilag egyáltalán semmilyen) erőforrás a lakóépületek, sok esetben az intézményi épületek megfelelő karbantartására sem. A bérlakások tömege egyre rosszabb állapotba került. Az épületek műszaki állaga a 20. század végére elképesztően leromlott. Ez a folyamat egy egészségtelen spirálba fordult azáltal, hogy a lakóösszetétel szociálisan is felhígult. Kétes egzisztenciával rendelkező családok sorra telepedtek be az egyre rosszabb bérházakba. A „nyócker” jelenség, ami az épületek műszaki tartalma és állapota mellett, a kifejezetten rossz lakó minőséget is jelentette. Ingatlanforgalmi, ingatlanértékelési szempontból mindez a budapesti ingatlanpiaci spektrum alsó szegmensének jelzőjévé vált.

A súlyos szociográfiai folyamatok megrekesztésére, felszámolására több kísérlet is született. Előbb a lakótelep építési hullámok kiterjesztésével próbálták kezelni a jelenséget (Baross utca, Tömő utca, Leonardo utca stb.). Ebben a térségben létesültek a leginkább belvárosi elhelyezkedésű (panel technológiájú) lakónegyedek. A folyamat azonban a nyolcvanas évek elejére leállt. Az elképzelés sikere is csak legfeljebb részlegesnek tekinthető. A rendszerválást követően a lakásvagyon „privatizálása” még a jobb módú övezetekben is elsősorban az akkori aktuális helyzet konzerválására volt alkalmas eszköz.

Ennek döntő oka, hogy a lakástulajdonos közösségek általában nem rendelkeznek a szükséges tőkeerővel az időszzerű fejlesztések finanszírozásához. A nyolcadik kerület leginkább lepusztult részein esély sem mutatkozott a meglévő épületállomány

rehabilitációjára, rekonstrukciójára. Reális lehetőség csak a tömböket felölelő lényegében teljes bontás és új építés megvalósítása. Józsefváros fejlődésének alapvető iránya, a kerületfejlesztés stratégiája, az 1996-os kerületfejlesztési koncepció óta változatlan. Az utóbbi években a kerületben megélnékültek a fejlesztési beruházások, különösen a lakásépítések területén, de nőtt az irodaházak és a kereskedelmi létesítmények száma is. Fontos mutató, hogy a hagyományosan erős kiskereskedelem jelentősége megmaradt. 2000 utáni időszak egyik legjelentősebb eredménye a közbiztonság jelentős javulása volt. A kisebb fejlesztések mellett a kerület jövőjét leginkább meghatározó két projekt a Corvin Sétány Program (CSP) és a Magdolna Negyed Program (MNP). A Corvin Sétány Program hatása már most kimutatható a Józsefvárosról kialakult negatív kép átalakulásában. Ezt támasztja alá a megnövekedett lakáskereslet a projekt középkategóriás lakási iránt. Míg a CSP a kerület dinamikáját, kitörést, a fejlődést reprezentálja, a Magdolna Negyed Program a társadalom fejlesztésének a mintaprojektje. Az MNP a negyedben lakók életkörülményeinek a kis lépésben történő javítását tűzte ki célul.

A kerületben - de más fővárosi belső területeken is - az ipar szerepe jelentősen csökkent. Ennek a csökkenésnek az ellenére a kerületben továbbra is a fővárosi átlagot meghaladóan található ipari területek, jelenleg vegyes intenzitással. Józsefvárosban az iparterületek aránya jelentős, a külső-józsefvárosi területeken. A kerületben a Ganz negyed területén volt található tradicionális nagyipari terület és ehhez kapcsolódó MÁV logisztikai bázis, amely az elmúlt évtizedben végérvényesen elvesztette jelentőségét, és bonyolult tulajdoni viszonyainak köszönhetően jelentős átstrukturálódáson esett át (volt kínai piac). A kerület másik ipari területe a Százados negyedben megőrizte pozícióját és bizonyos mértékben korszerűsödésen esett át (Aréna Pláza, Aréna Center).

Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében van a Corvin negyed új építésű lakóházakkal, szállodákkal, irodaépülettel és bevásárlóközponttal. Infrastrukturális ellátottsága jó, az utcák burkoltak, közművesítettek. Az Üllői út a főváros egyik legfrekvenciáltabb útvonala, a belvárost köti össze a peremkerületekkel és a repülőtérrel. A parkolás az ingatlan környezetében nehézkes, a Corvin bevásárlóközpont parkolóházában lehetséges.

Az értékelt ingatlan telke téglalap alakú, felszíne sík, a lakóház zárt sorú beépítéssel az Üllői út – Futó utca sarkon épült.

A vizsgált lakóház Práter utca felé néző kisebb része idegen tulajdonban van. A 36338 hrsz-ú vizsgált teleken lévő lakóház a szomszédos 36341 hrsz-ú telekre nyúlik át. A 36341 hrsz-ú telek és ezen lévő lakóházszintek a Magyar Állam és Dr. Sz. Gy. M. tulajdonában vannak.

A vizsgált ingatlan leírása:

A vizsgált lakóház Práter utca felé néző kisebb része idegen tulajdonban van. A 36338 hrsz-ú vizsgált telken lévő lakóház a szomszédos 36341 hrsz-ú telekre nyúlik át. A 36341 hrsz-ú telek és ezen lévő lakóházszintek a Magyar Állam és Dr. Sz Gy tulajdonában vannak. A lakóház mindegyik szintjén található olyan ingatlanrészek (pl: lakás, pince, közös területek), melyek egyik része a 36338 helyrajzi számon, a másik része a 36341 helyrajzi számon fekszik. Az idegen tulajdonban lévő részek nem közelíthetők meg önállóan. Az értékelésnél csak a 36338 hrsz-n lévő ingatlan egységeket vettük figyelembe.

3.3 Felépítmény ismertetése

Lakóház:

Építés ideje	: 1836
Ingatlan típusa	: lakóház
Építési mód	: hagyományos téglalapozás
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglalapozás szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás és fafödém, közepes állapotú
falazat	: téglalapozás szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, megfelelő állapotú
külső nyílászárók	: faszervezetű ablakok és ajtók, közepes állapotúak

Az értékelt ingatlan hagyományos téglalapozás szerkezettel épült, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. A pincében tárolók és üzlethelyiség, a földszinten és az emeleteken lakások vannak. A belső udvar térburkolattal ellátott. Az 'U' alakú lakóház belső udvara a szomszédos lakóház területétől téglalakerítéssel lehatárolt. A szinteket 2 lépcsőház köti össze. A pincébe lejutást udvari és utcai ajtók biztosítják. A lakások a lépcsőházakból, illetve a függőfolyosókról megközelíthetők. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. A lakóházban lift nem került kiépítésre. A boltíves pinceszint belmagassága 2,6 m, a lakások belmagassága 3,7 m. A lépcsőházak, függőfolyosók, lakások, pincehelyiségek felújításra szorulók, közepes műszaki állapotúak.

Összességében a lakóház szerkezeti elemei, homlokzata, tetőszerkezete, nyílászárói, közös használatú terei és bérleményei egyaránt közepes műszaki állapotúak.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt felmérések és alaprajzok alapján kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készütségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
pince			
28.raktár	34,26	30%	10,28
29.üzlet	32,40	30%	9,72
30.üzlet	147,48	50%	73,74
közös pincerész	86,37	30%	25,91
földszint			
fsz.1	99,82	100%	99,82
fsz.2	62,71	100%	62,71
fsz.3	37,91	100%	37,91
fsz.4	37,25	100%	37,25
fsz.5	50,20	100%	50,20
fsz.6	29,49	100%	29,49
fsz.7	2,45	100%	2,45
1.emelet			
em.10.	40,00	100%	40,00
em.11	91,56	100%	91,56
em.11-a	86,77	100%	86,77
em.12	39,06	100%	39,06
em.14	57,26	100%	57,26
em.15	33,00	100%	33,00
2.emelet			
2.em.19	52,77	100%	52,77
2.em.20	134,53	100%	134,53
2.em.21	42,59	100%	42,59
2.em.22	40,48	100%	40,48
2.em.23	61,76	100%	61,76
2.em.24	35,57	100%	35,57
2.em.25	2,50	100%	2,50
Ingatlan összesen	1338,19		1157,33
Helyszínen ellenőrzött terület (m²)	1338		1157
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	683,00		683,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 1.157 m².

4. Érték meghatározás

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

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

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

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

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

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

4.1.Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, Üllői út 58. lakóház (Hrsz.:36338)

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 3 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m² hasznos területet választottunk.

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

- elhelyezkedése,
- telek területe,
- használhatósága, közművesítettsége
- műszaki tartalma, állapota
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac a jellemző, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A teljes lakóház nem önállóan megközelíthető kisebb része idegen tulajdonban van. A vizsgált lakóház speciális tulajdoni helyzete miatt **értékcsökkentő tényezőt** alkalmaztunk, melynek mértékét **15 %-ban** állapítottuk meg.

Becsült piaci forgalmi érték – 15 % értékcsökkentő tényező = Korrigált piaci érték

440.800.000 Ft – 15 % = 374.680.000 Ft

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a 1082 Budapest, Üllői út 58. szám alatti, 36338 hrsz-ú, a fentiekben részletezett, a Józsefvárosi Önkormányzat. tulajdonában lévő lakóház korrigált piaci értékét, amely kerekítve:

375.000.000,- Ft,

azaz Háromszázhetvenötmillió forint.

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

Az ingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon közölt táblázatban foglaltuk össze.

Budapest, 2015. május 15.

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

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Lakóház	Lakóház	Lakóház	Lakóház	Lakóház	Lakóház
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., V. ker.	Bp., VI. ker.	Bp., V. ker.	Bp., V. ker.	Bp., VI. ker.
Utca, házszám	Üllői út 58.	Magyar utca	Kazinczy utca	Petőfi S. utca	Bástya utca	Benczúr utca
Épület szintosztása	4 szintes	5 szintes	6 szintes	6 szintes	4 szintes	4 szintes
Épület hasznos összterülete	1157	807	1 019	1 287	1 218	2 230
Telek területe	683	240	391	1 500	254	1 024
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Állapot	Tégla, közepes áll.	tégla, felújított áll.	tégla, újszerű áll.	tégla, felújított áll.	tégla, jó állapot	tégla, jó áll.
Ajánlati ár Ft-ban		630 000 000	704 000 000	627 700 000	643 000 000	600 000 000
Kínálat ideje		2015	2015	2015	2015	2015
Összehasonlító adat forrása		adatbázis	adatbázis	ing.com:21276771	ing.com:7194356	ing.com:6981477
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		780 669	690 873	487 723	527 915	269 058
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		jobb -10%	jobb -10%	jobb -15%	jobb -15%	jobb -10%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%
telek méret (3)		jobb -5%	jobb -5%	rosszabb 5%	jobb -5%	rosszabb 5%
használhatóság (4)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
közművek, komfortosság (5)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (6)		jobb -10%	jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%	hasonló 0%
ajánlati ár (7)		jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-35%	-30%	-30%	-40%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		507 435	483 611	341 406	316 749	255 605
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	380 961					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	440 800 000	azaz Négyszáznegyvenmillió-nyolcszázezer forint				

A forgalmi érték megállapításának ellenőrzésére a vizsgált lakóház egyik átlagos lakásának forgalmi értékének megállapítását is elvégeztük piaci összehasonlító módszer alkalmazásával. Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található lakások elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VII. ker.
Utca, házszám	Üllői út 58.	Pató utca	Kisfaludy utca	Práter utca	Leonardo da Vinci u.	Horváth Mihály tér
Épületen belüli elhelyezkedés	1. emelet	2. emelet	1. emelet	1. emelet	2. emelet	2. emelet
Ingatlan hasznos összterülete	57	70	51	99	110	60
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1836	1900	1912	1900	1932	1900
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes áll.	tégla, jó állapot	tégla, közepes áll.	tégla, átlagos áll.	tégla, jó állapot	tégla, átlagos áll.
Eladási ár Ft-ban		26 400 000	19 000 000	28 800 000	32 100 000	21 700 000
Eladás ideje		2015	2015	2015	2015	2015
Összehasonlító adat forrása		adatbázis	adatbázis	adatbázis	adatbázis	adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		377 143	372 549	290 909	291 818	361 667
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb 5%	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%
használhatóság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)		hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen		5%	0%	-5%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		396 000	372 549	276 364	262 636	343 583
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	330 226					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	18 800 000	azaz Tizennyolcmillió-nyolcszázezer forint				

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

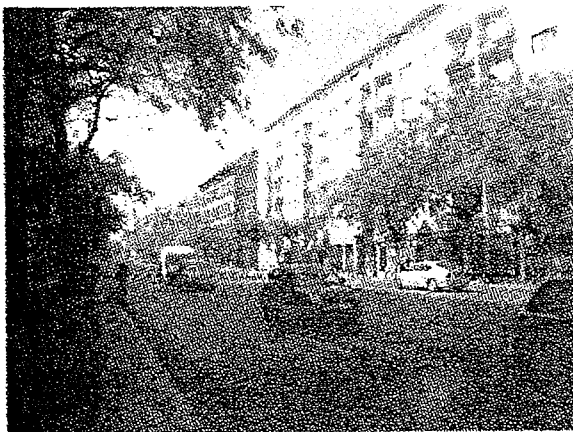
Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

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

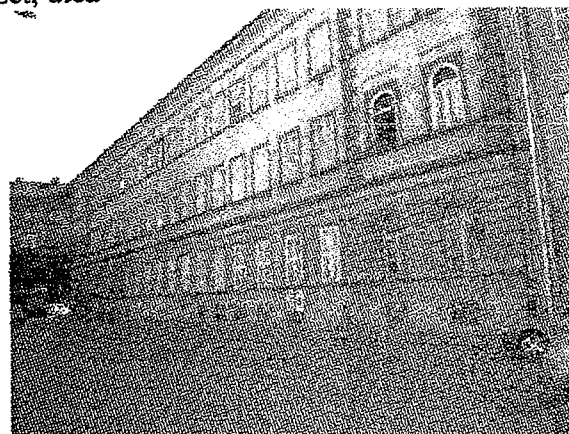
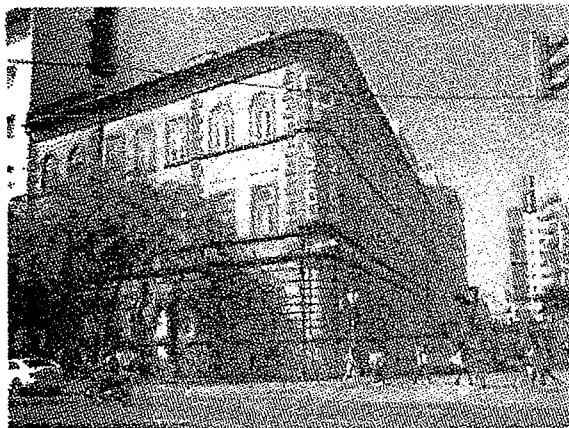
Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

A megbízó hivatalos térképkivonatot nem adott át részünkre, illetve az általa küldött nem hiteles tulajdoni lapon nem látszik minden információ. Az esetlegesen ezekből eredő pontatlanságokért felelősséget nem vállalunk.

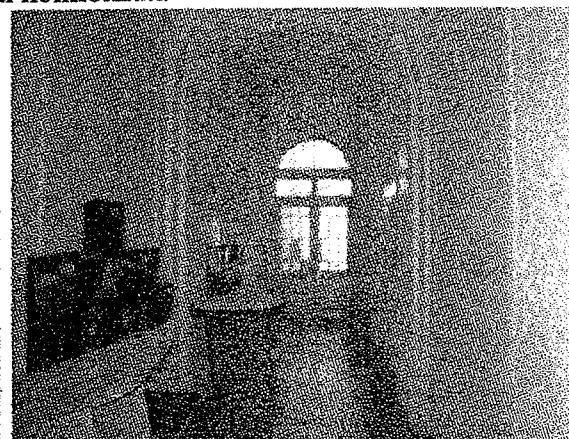
1082 Budapest, Üllői út 58. lakóház (Hrsz.: 36338)



Környezet, utca



Lakóház utcai homlokzata



Lakóház bejárata

Lakóház kapualja

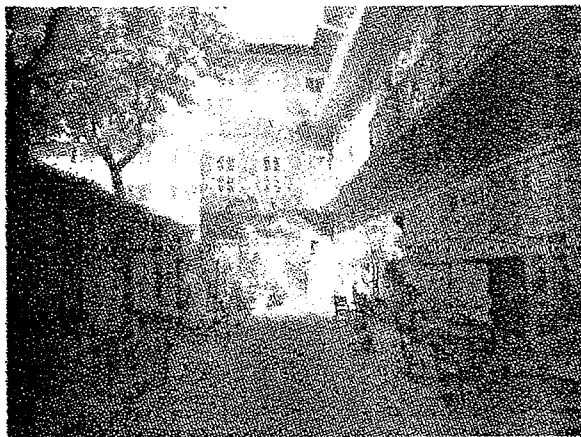


Lépcsőház

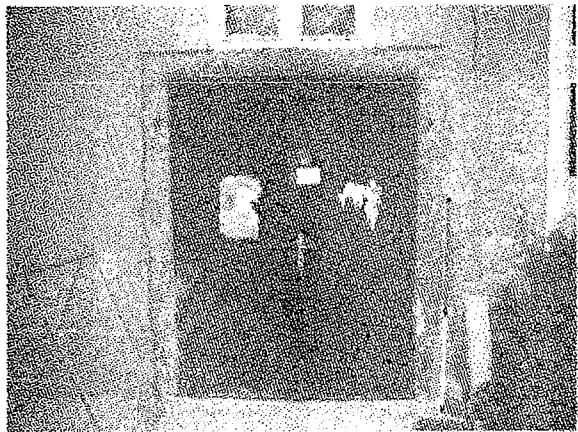
Lakóház udvari kijárata

2015. május 12.

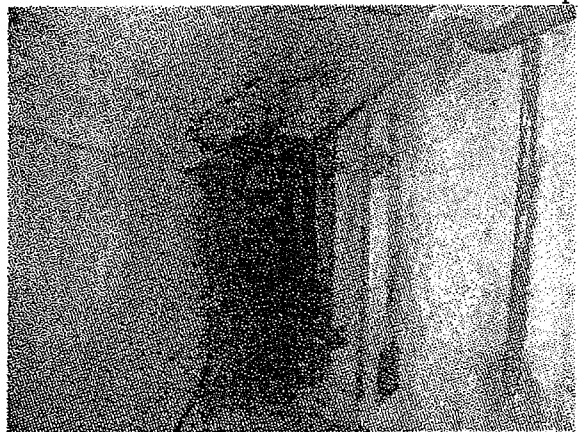
1082 Budapest, Üllői út 58. lakóház (Hrsz.: 36338)



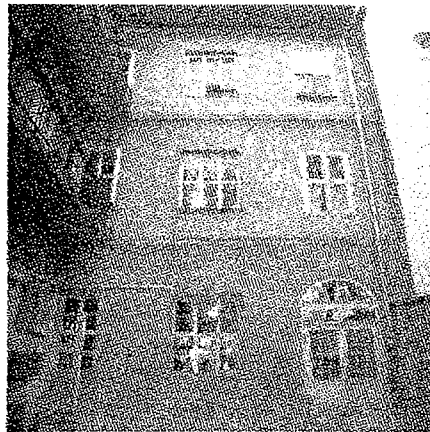
Lakóház udvara



Udvari pincelejárát

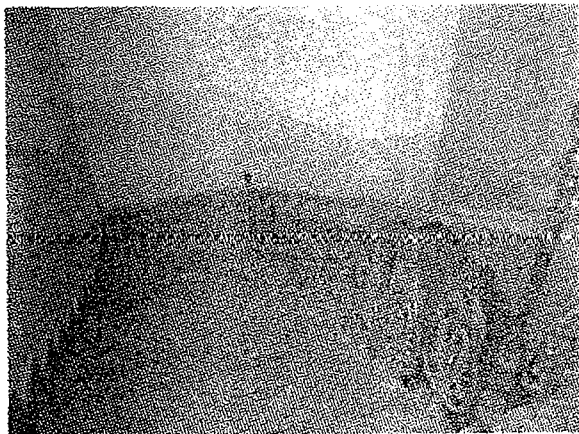


Pince



Lakóház udvari homlokzata
2015. május 12.

1082 Budapest, Üllői út 58. lakóház (Hrsz.: 36338)



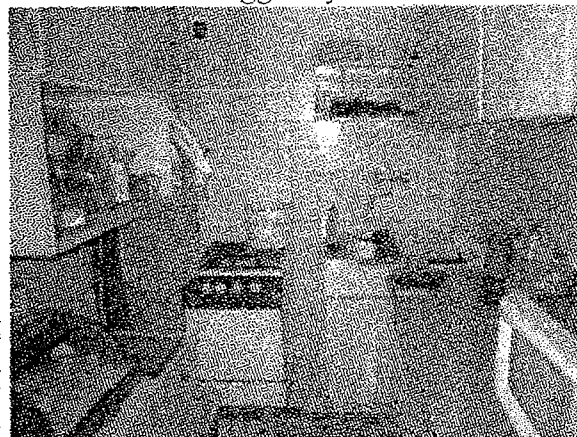
Lépcsőház



Függőfolyosó



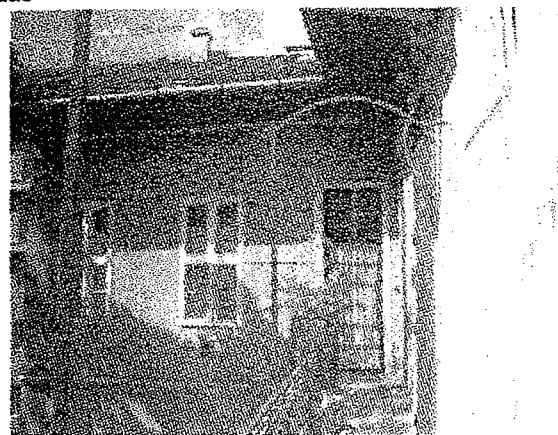
Lakás



Lakás



Lakóház Üllői útra néző része



Lakóház Práter utca felé eső idegen tulajdonú része

2015. május 12.

1082 Budapest, Üllői út 58. lakóház (Hrsz.: 36338)



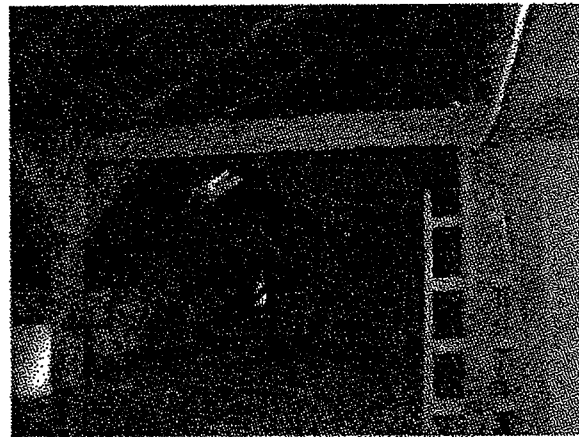
Lakóház idegen tulajdonú része előtti udvar



Szomszédos lakóház udvara



Hátsó lépcsőház



Padlás

2015. május 12.