



# Előterjesztés

2/1

## Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

**Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester**

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. szeptember 17.

..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslát nyilvános pályázat kiírására a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 16. szám alatti társasház önkormányzati tulajdonú albetéteinek értékesítésére**

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: RÉV8 ZRT.

KÉSZÍTETTE: ALFÖLDI GYÖRGY

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2015. SZEPTEMBER 9.

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi x

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi -

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

### Tisztelt Képviselő-testület!

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

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 153/2014. (VIII.27.) számú határozatában elfogadta a „Megállapodás a Corvin Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról” elnevezésű megállapodást. Az Önkormányzat és a megvalósításban részt vevő befektető partner közösen úgy döntöttek, hogy a területen lévő egyes ingatlanjaikat, csereszerződések révén, három ütemben átadják egymásnak, így mind a Corvin Zrt., mind az Önkormányzat megvalósíthatja a területet érintő fejlesztési terveit.

A Megállapodás alapján Ingatlan Csereszerződés III. Előszerződés került megkötésre a Futureal 1 Ingatlanbefektetési Alappal.

Az ingatlancsere 3. ütemében kerül sor a Tömő utca 16. szám alatti társasház önkormányzati tulajdonú albetéteinek és a Befektető érdekeltségébe tartozó Szigony u. 32. szám alatti üres telek cseréjére. Az ingatlanokat részletesen a hivatkozott megállapodás I/3-as számú melléklete tartalmazza.

A csere alapját a 2014. május 26-án készült közjegyzői nemperes eljárás keretében kirendelt igazságügyi ingatlanszakértői szakvélemény alapozta meg, amely szerint a cserében érintett

ÉRKEZETT

1

2015. SZEPTEMBER 9. 18<sup>40</sup> B.G.

Tömő utca 16. szám társasház önkormányzati albetétjeinek forgalmi értéke mindösszesen 111.270.000.- Ft.

A független igazságügyi szakértői véleményben az önkormányzati tulajdonú albetétek értéke nem egyedi vizsgálat, hanem mintavétel és bizonyos korrekció alapján került meghatározásra, mivel a szakértő egyes, évek óta lefalazott, üres lakásokba nem jutott be, ezért a felek a megállapodásban rögzítették, hogy szükséges a csereingatlanok ismételt felmérése. Az új szakértői vélemény elkészültéig a megállapodásban 75.000.000.- Ft csereértéket határoztak meg felek, így az alábbi konstrukció került elfogadásra

Tulajdonos	Csereingatlan	Csereingatlan
Józsefvárosi Önkormányzat	Tömő u. 16. szám alatti társasház önkormányzati tulajdonú albetétei (18 lakás és 2 helyiség)	75 000 000.- Ft
Futureal I Ingatlanbefektetési Alap	Szigony utca 32. üres telek	72 184 243.- Ft
	Különbözet	2 815 757

A szerződő felek megállapodtak, hogy ha a kiegészített szakértői vélemény szerint az összes albetétek értéke 55.000.000 Ft - 75.000.000 Ft közötti sávban kerül meghatározásra, akkor, az értékkülönbséget megfizetése mellett, létrejöhet a csere. Amennyiben az új érték fenti sávon kívül esik, úgy felek a Megállapodás 3.16. pontja szerinti eljárást (T16 eljárás) alkalmazzák, az alábbiak szerint:

- az Önkormányzat a tulajdonát képező Tömő utcai albetétekre elővásárlási jogot alapít a Befektető által kijelölt cég javára, ez megtörtént,
- az önkormányzati lakásokat és helyiségeket az Önkormányzat 2015. december 31-ig kiüríti, amely már 2015. július hónapban megtörtént,
- az Önkormányzat a tulajdonát képező kiürített Tömő utcai albetétekre együttesen történő értékesítésére nyilvános pályázatot ír ki a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint, a kiegészített értékbecslésben meghatározott forgalmi érték figyelembevételével,
- sikertelen pályázat esetén, a pályázatot mindaddig ismétli, amíg az értékesítés sikerrel jár,
- amennyiben a befektető a Tömő u. 16. szám alatti társasház önkormányzati tulajdonú albetéteit a nyilvános értékesítés során megvásárolja, a Felek az albetétekre vonatkozó adásvételi szerződéssel egyidejűleg adásvételi szerződést kötnek a befektető tulajdonában lévő Szigony utca 32. szám alatti telekre, az irányadó értékbecslésben meghatározott vételáron.

2015. január 6-án elkészült a kiegészítő szakvélemény, amely szerint az albetétek összértéke 107.767.000.- Ft, így életbe lép a T16 eljárás.

Az alábbi táblázatban foglaltuk össze a pályázatban szereplő önkormányzati ingatlanok paramétereit:

helyrajzi szám	emelet/ajtó	alapterület et tulajdon i lap szerint (m <sup>2</sup> )	alapterület értékbecslés szerint (m <sup>2</sup> )	forgalmi érték eredeti	forgalmi érték kiegészített
36259/0/A/1	fsz. 1.	35	37,76	4.807.000	5.275.000
36259/0/A/4	fsz. 4.	29	29,86	3.983.000	3.825.000
36259/0/A/5	fsz. 5.	38	38,18	5.219.000	4.865.000
36259/0/A/7	fsz. 7.	52	50,83	6.380.000	6.580.000
36259/0/A/10	I./1.	53	53,77	7.440.000	7.639.000
36259/0/A/11	I./2.	34	37,39	4.773.000	4.851.000
36259/0/A/12	I./3.	67	67,78	9.890.000	9.854.000
36259/0/A/13	I./4.	32	32,95	4.492.000	4.948.000
36259/0/A/18	I./9.	34	34,59	4.773.000	4.343.000
36259/0/A/19	I./10.	53	51,10	7.440.000	7.049.000
36259/0/A/20	II./1.	53	54,83	7.440.000	7.389.000
36259/0/A/23	II./4.	33	33,65	4.633.000	4.354.000
36259/0/A/24	II./5.	32	33,75	4.492.000	4.531.000
36259/0/A/26	II./7.	53	52,14	7.440.000	7.139.000
36259/0/A/27	II./8.	59	63,57	8.283.000	9.526.000
36259/0/A/28	II./9.	34	34,57	4.773.000	4.463.000
36259/0/A/29	II./10/b.	25	25,96	3.790.000	3.266.000
36259/0/A/30	II./10/a.	27	26,95	3 510 000	3.560.000
36259/0/A/31	üzlethelyiség	60	61,80	1.892.000	4.310.000
36259/0/A/32	raktár	39	40,31	5.820.000	0
összesen				111.270.000	107.767.000

Befektető a levelében kérte az Önkormányzatot a T16 Eljárás lefolytatására.

A pályázati felhívást a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. elkészítette, amely a határozat melléklete.

Az elidegenítést Áfa nem terheli, mivel a lakások és helyiségek elidegenítésére az Önkormányzat az Áfa körbe nem jelentkezett be.

A pályázat során a lakásokat és a két nem lakás céljára szolgáló helyiséget egy pályázat keretében javasolt értékesíteni úgy, hogy azokra csak együtt tehető érvényes ajánlat, részajánlat megtétele a pályázat érvénytelenségét eredményezze.

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

**A pályázat célja:** a Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti, 36259 hrsz-ú társasházban található 20 db, 36259/0/A/1, /3-5, /7, /10-13, /18-20, 23, /24, /26-32 hrsz-ú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek együttes elidegenítése.

**A minimális vételár összege:** 107.767.000,- Ft (a vételárat Áfa nem terheli).

**A pályázat bírálati szempontja:** a legmagasabb vételár.

**Az érvényes pályázatra vonatkozó kikötés:** az ingatlanokra csak együtt tehető érvényes ajánlat.

Javasoljuk, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási díjának kifizetésére - bruttó 2 millió forint - a vételár beérkezését és a költségvetés módosítását követően kerüljön sor.

## **II. A beterjesztés indoka**

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésével, valamint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. díjazásával kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult, tekintettel arra, hogy az ingatlanok összértéke meghaladja a 100 MFt-ot.

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

A döntés célja az Önkormányzat szerződésben vállalt kötelezettségének megvalósítása.

A döntés a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. díjazása tekintetében fedezetet igényel, amelyet az értékesítésből befolyó vételár terhére javaslunk megjelölni. A megbízási díj kifizetésére a vételár beérkezését követően, a költségvetés módosítását követően kerülhet sor.

A hirdetési költségek fedezete a 11602 címen rendelkezésre áll.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltakról a 66/2012. (XII.13.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet 16. § alapján dönt.

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 érteken 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 lebonyolításának részletes szabályaira a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 47/2012. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat irányadó.

A Versenyeztetési Szabályzatról szóló 47/2012. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 11. pontja értelmében: A nyilvános versenyeztetési eljárás kiírását közzé kell tenni:

a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,

a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,

a Józsefváros című lapban,

az Önkormányzat és a Lebonyolító internetes honlapján,

az Önkormányzat és a Lebonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálokon, az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon.

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

A határozat 13. pontja szerint a hirdetmények közzétételének költsége nem haladhatja meg a vagyontárgy forgalmi értékének az 1 %-át. A Kiíró döntése alapján ettől el lehet térni.

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

#### HATÁROZATI JAVASLAT

##### **A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

**1. hozzájárul a Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti, 36259/0/A/1, 36259/0/A/4, 36259/0/A/5, 36259/0/A/7, 36259/0/A/10, 36259/0/A/11, 36259/0/A/12, 36259/0/A/13, 36259/0/A/18, 36259/0/A/19, 36259/0/A/20, 36259/0/A/23, 36259/0/A/24, 36259/0/A/26, 36259/0/A/27, 36259/0/A/28, 36259/0/A/29, 36259/0/A/30, 36259/0/A/31, 36259/0/A/32 hrsz-ú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő együttes elidegenítéséhez.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2015. szeptember 17.

**2. elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti, 36259/0/A/1, 36259/0/A/4, 36259/0/A/5, 36259/0/A/7, 36259/0/A/10, 36259/0/A/11, 36259/0/A/12, 36259/0/A/13, 36259/0/A/18, 36259/0/A/19, 36259/0/A/20, 36259/0/A/23, 36259/0/A/24, 36259/0/A/26, 36259/0/A/27, 36259/0/A/28, 36259/0/A/29, 36259/0/A/30, 36259/0/A/31, 36259/0/A/32 hrsz-ú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek együttes elidegenítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:**

**a.) a minimális vételár: 107.767.000,- Ft,**

**b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,**

**c.) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre csak együttesen tehető érvényes ajánlat.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2015. szeptember 17.

**3. a pályázati felhívást a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozatában foglaltak szerint teszi közzé.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2015. szeptember 17.

**4. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás végett. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. szeptember 17.

5. a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. eredményes pályázat esetén az Önkormányzattal fennálló Vagyongazdálkodási szerződés 87. pontjában foglaltak szerint, egyedi megállapodás alapján, bruttó 2 millió forint megbízási díjra, eredménytelen pályázat esetén a Vagyongazdálkodási szerződés szerinti hirdetési költségeinek megtérítésére jogosult. A megbízási díj fedezete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséből befolyó vételár. A díjazás kifizetésére eredményes eljárás esetén az vételár beérkezését és a költségvetés módosítását követően, eredménytelen eljárás esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntését követően benyújtott számla ellenében történik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 31.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Rév8 Zrt.**

Budapest, 2015. szeptember 7.



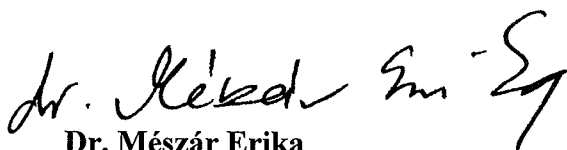
**dr. Kocsis Máté**  
Polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából



**Dr. Mészár Erika**

aljegyző

2015 SZEPT 08.

**Pályázati felhívás**  
**önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonjogának**  
**átruházására**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ..... számú határozata alapján nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező **Budapest VIII.**, 36259/0/A/1, 36259/0/A/4, 36259/0/A/5, 36259/0/A/7, 36259/0/A/10, 36259/0/A/11, 36259/0/A/12, 36259/0/A/13, 36259/0/A/18, 36259/0/A/19, 36259/0/A/20, 36259/0/A/23, 36259/0/A/24, 36259/0/A/26, 36259/0/A/27, 36259/0/A/28, 36259/0/A/29, 36259/0/A/30, 36259/0/A/31, 36259/0/A/32 hrsz-ú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kizárólag együttes 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**

<b>A pályázat kiírója:</b>	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat lebonyolítója:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat jellege:</b>	nyilvános, egyfordulós pályázat
<b>A pályázat célja:</b>	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
<b>A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:</b>	20.000,- Ft + Áfa
<b>Az ingatlan minimális vételára:</b>	107.767.000,- Ft
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	10.776.700,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak Magyar Forintban teljesíthető, értékpapírral, bankgaranciával, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
<b>Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:</b>	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Sberbank Magyarország Zrt-nél vezetett 14100309-92110549-01000008 számú számlájára
<b>Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:</b>	2015. .... Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.

- 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. .... 10<sup>30</sup> óra
- A pályázatok bontásának helye:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. tárgyaló. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelenhetnek.
- A pályázat eredményét megállapító szervezet:** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete
- A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:** 2015. december 31.
- A pályázati eljárás nyelve:** magyar

### 3. A pályázattal érintett ingatlan:

A pályázattal érintett lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kiürítése megtörtént, az ingatlanokra vonatkozóan nincs érvényes bérleti, vagy használati szerződés, azok üresen kerülnek elidegenítésre, és a leendő tulajdonos részére birtokbaadásra. Az ingatlanok részletes bemutatását a pályázati dokumentáció mellékletét képező értékbecslés tartalmazza.

A 2015. január 6-án kelt, MG Építész Kft. (Dr. Márkus Gábor igazságügyi építés szakértő) által készített értékbecslés szerint az egyes önkormányzati tulajdonú lakások forgalmi értéke a következő:

helyrajzi szám	emelet/ajtó	alapterület tulajdoni lap szerint (m <sup>2</sup> )	alapterület értékbecslés szerint (m <sup>2</sup> )	forgalmi érték	forgalmi érték a teljes érték %- ában
36259/0/A/1	fsz. 1.	35	37,76	5.275.000,- Ft	4,89
36259/0/A/4	fsz. 4.	29	29,86	3.825.000,- Ft	3,55
36259/0/A/5	fsz. 5.	38	38,18	4.865.000,- Ft	4,51
36259/0/A/7	fsz. 7.	52	50,83	6.580.000,- Ft	6,11
36259/0/A/10	I. em. 1.	53	53,77	7.639.000,- Ft	7,09
36259/0/A/11	I. em. 2.	34	37,39	4.851.000,- Ft	4,50
36259/0/A/12	I. em. 3.	67	67,78	9.854.000,- Ft	9,14
36259/0/A/13	I. em. 4.	32	32,95	4.948.000,- Ft	4,59



36259/0/A/18	I. em. 9.	34	34,59	4.343.000,- Ft	4,03
36259/0/A/19	I. em. 10.	53	51,10	7.049.000,- Ft	6,54
36259/0/A/20	II. em. 1.	53	54,83	7.389.000,- Ft	6,84
36259/0/A/23	II. em. 4.	33	33,65	4.354.000,- Ft	4,04
36259/0/A/24	II. em. 5.	32	33,75	4.531.000,- Ft	4,20
36259/0/A/26	II. em. 7.	53	52,14	7.139.000,- Ft	6,62
36259/0/A/27	II. em. 8.	59	63,57	9.526.000,- Ft	8,84
36259/0/A/28	II. em. 9.	34	34,57	4.463.000,- Ft	4,14
36259/0/A/29	II. em. 10/b.	25	25,96	3.266.000,- Ft	3,03
36259/0/A/30	II. em. 10/a.	27	26,95	3.560.000,- Ft	3,30
36259/0/A/31	üzlethelyiség	60	61,80	4.310.000,- Ft	4,00
36259/0/A/32	raktár	39	40,31	forgalomképtelen	0
összesen		842	861,74	107.767.000,- Ft	

Az elidegenítést Áfa nem terheli, mivel a lakások és helyiségek elidegenítésére az Önkormányzat az Áfa körbe nem jelentkezett be

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- a Nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.
- a tulajdonos Józsefvárosi Önkormányzat a Corvin Zrt. javára szerződésen alapuló elővásárlási jogot alapított, amely az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került.

Eladó az ingatlanokat a fent megjelölt elővásárlási jog jogosultak ilyen irányú nyilatkozatának kézhezvételétől, vagy a teljes vételár beérkezésétől számított 5 napon belül adja Vevő birtokába, attól függően, hogy melyik történik meg később. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés elővásárlásra jogosult és eladó között jön létre. Ez esetben a befizetett ajánlati biztosítékot Eladó a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszautalja a Vevő részér. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget nem fizet.

#### 4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik, elidegenítésükre 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, valamint 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.

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

Vevő a vételár

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

Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől, illetve a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanap, attól függően, hogy melyik történik meg később.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díj,
- 5.500,- Ft + Áfa eljárási díj,
- 6.600,- Ft/ingatlan/ügylet földhivatali eljárási illeték (a földhivatali eljárási díjat kétszer kell megfizetni, egyszer az adásvételi előszerződés, másodszer 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.
- d) a Ptk 6:74. § (2) bekezdése alapján, a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön szerződést.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni,
- c) a 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.
- g.) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviseletére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.
- h.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- i.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

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

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

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., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése”**

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

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári 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 okirattal megegyezik;
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

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

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

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

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

## **11. A pályázatok bontása**

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

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

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

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

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

## **12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei**

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

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

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

### 13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. A pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kööttség 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 vételarat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
- e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,
- f) a döntések indokát,
- g) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre mód van,
- h) a bírálatban közreműködők által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

#### **14. Összeférhetetlenség**

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

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

#### **15. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei**

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha

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

A kiíró eredménytelennek nyilváníthatja az eljárást, ha

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

Eredménytelen eljárás esetén a kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

#### **16. Eredményhirdetés, szerződéskötés**

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2015. december 31-ig** dönt, amelyről Lebonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

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

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

#### **17. Egyéb rendelkezések**

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

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

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

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

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

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

Budapest, 2015.

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

Mellékletek:

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



## Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése

## Jelentkezési lap

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás<sup>1</sup> Meghatalmazott esetén

**Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság neve) a  
**Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítésére** kiírt pályázatra  
ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár: .....Ft

A vételár megfizetésének módja:

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

**Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek 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., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek 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., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése**

**NYILATKOZAT**

**kiíróval szemben fennálló tartozásról**

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

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

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. ....
2. ....

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

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

**Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek 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., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek 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 Kíró 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., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek 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., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése**

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

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. Tömő u. 16. szám alatti lakásokat és helyiségeket** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

## 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**,
  - a.) **36259/0/A/1** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 1.** szám alatt található, **35 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 270/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - b.) **36259/0/A/4** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 4.** szám alatt található, **29 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 224/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - c.) **36259/0/A/5** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 5.** szám alatt található, **38 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 293/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - d.) **36259/0/A/7** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 7.** szám alatt található, **52 m<sup>2</sup>** alapterületű, 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 402/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - e.) **36259/0/A/10** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 1.** szám alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 404/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - f.) **36259/0/A/11** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 2.** szám alatt található, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 262/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - g.) **36259/0/A/12** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 3.** szám alatt található, **67 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 515/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - h.) **36259/0/A/13** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 4.** szám alatt található, **32 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 247/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - i.) **36259/0/A/18** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 9.** szám alatt található, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 263/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - j.) **36259/0/A/19** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 10.** szám alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 406/10000 tulajdoni illetőséggel.

- k.) **36259/0/A/20** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 1. szám** alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 405/10000 tulajdoni illetőséggel.
- l.) **36259/0/A/23** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 4. szám** alatt található, **33 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 253/10000 tulajdoni illetőséggel.
- m.) **36259/0/A/24** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 5. szám** alatt található, **32 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 247/10000 tulajdoni illetőséggel.
- n.) **36259/0/A/26** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 7. szám** alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 410/10000 tulajdoni illetőséggel.
- o.) **36259/0/A/27** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 8. szám** alatt található, **59 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 456/10000 tulajdoni illetőséggel.
- p.) **36259/0/A/28** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 9. szám** alatt található, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 263/10000 tulajdoni illetőséggel.
- q.) **36259/0/A/29** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 10/b. szám** alatt található, **25 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 191/10000 tulajdoni illetőséggel.
- r.) **36259/0/A/30** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 10/a. szám** alatt található, **27 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 204/10000 tulajdoni illetőséggel.
- s.) **36259/0/A/31** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. szám** alatt található, **60 m<sup>2</sup>** alapterületű üzlethelyiség, a közös tulajdonból 464/10000 tulajdoni illetőséggel.
- t.) **36259/0/A/32** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. szám** alatt található, **39 m<sup>2</sup>** alapterületű raktár, a közös tulajdonból 118/10000 tulajdoni illetőséggel.

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.

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 Képviselő-testület ..... számú határozata alapján Corvin Zrt-nek szerződésen alapuló 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 vevő 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 ingatlanokat 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 47/2015. (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 valamennyi ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát együttesen az alábbi feltételekkel.

Az 1. pontban körülírt ingatlan vételára: ..... Ft, mely az 1. pontban írt ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:

- |  |     |
|--|-----|
| a.) 36259/0/A/1 helyrajzi számmal jelzett lakás  | Ft, |
| b.) 36259/0/A/4 helyrajzi számmal jelzett lakás  | Ft, |
| c.) 36259/0/A/5 helyrajzi számmal jelzett lakás  | Ft, |
| d.) 36259/0/A/7 helyrajzi számmal jelzett lakás  | Ft, |
| e.) 36259/0/A/10 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| f.) 36259/0/A/11 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| g.) 36259/0/A/12 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| h.) 36259/0/A/13 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| i.) 36259/0/A/18 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| j.) 36259/0/A/19 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| k.) 36259/0/A/20 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| l.) 36259/0/A/23 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| m.) 36259/0/A/24 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| n.) 36259/0/A/26 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| o.) 36259/0/A/27 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| p.) 36259/0/A/28 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| q.) 36259/0/A/29 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| r.) 36259/0/A/30 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| s.) 36259/0/A/31 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| t.) 36259/0/A/32 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft. |

- 4.) **Vevő** 2015. év ..... . napján megfizetett .....- Ft-ot, azaz ..... forintot ajánlati biztosíték címén átutalással a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, 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.

- 5.) **Vevő** a fennmaradó .....- Ft, azaz ..... forint vételárhátralékot az adásvételi szerződés aláírásának időpontjáig a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, Sberbank Magyarország Zrt. által vezetett 14100309-92110549-14000008 számú bankszámlájára banki átutalással megfizette, így **Eladó** a teljes vételár megfizetését elismeri.

- 6.) **Vevő** az ingatlanok esetleges hiányosságai címén az **Eladóval** szemben semminemű igényt nem támaszthat. **Vevő** az ingatlanokt megtekintette, az épület 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.

- 7.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlan per-, igénymentes.

- 8.) **Eladó** az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az ingatlanok birtokát **Vevőre** átruházza. **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 közműköltéseket **Vevő** tartozik viselni. **Vevő** a **birtok átruházást követő hónap első napjától** fizeti az ingatlan fenntartási költségeit.

- 9.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlanokkal 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 bérleje nincs.
- 10.) Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **Eladó**, mind **Vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 11.) **Vevő** Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ezt **Eladónak** bemutatott és eredetben átadott Cégekivonattal és Aláírás mintával/Aláírási címpéldánnyal igazolta. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Nemzeti Vagyronról szóló törvény alapján átlátható szervezet/ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.
- 12.) **Vevő** tulajdonjogának bejegyzését a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalánál **Eladó** kérelmezi, amelynek költségét **Vevő** fizeti meg.
- 13.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetnie.
- 14.) 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.
- 15.) **Vevő** a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén az 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díjat, az 5.500,- Ft + Áfa eljárási díj összeget és a 6.600,- Ft/ingatlan földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett. **Vevő** kéri, az erről szóló számlát részére megküldeni.
- 16.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.  
Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
- 17.) Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.  
Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 18.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó, illetve az ide vonatkozó jogszabályok jelen szerződés aláírásának napján hatályos rendelkezései az irányadók.
- 19.) 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

.....  
vevő

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
..... igazgató

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,**
  - a.) **36259/0/A/1** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 1.** szám alatt található, **35 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 270/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - b.) **36259/0/A/4** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 4.** szám alatt található, **29 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 224/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - c.) **36259/0/A/5** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 5.** szám alatt található, **38 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 293/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - d.) **36259/0/A/7** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 7.** szám alatt található, **52 m<sup>2</sup>** alapterületű, 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 402/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - e.) **36259/0/A/10** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 1.** szám alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 404/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - f.) **36259/0/A/11** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 2.** szám alatt található, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 262/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - g.) **36259/0/A/12** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 3.** szám alatt található, **67 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 515/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - h.) **36259/0/A/13** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 4.** szám alatt található, **32 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 247/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - i.) **36259/0/A/18** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 9.** szám alatt található, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 263/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - j.) **36259/0/A/19** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 10.** szám alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 406/10000 tulajdoni illetőséggel.

- k.) **36259/0/A/20** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 1. szám** alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 405/10000 tulajdoni illetőséggel.
- l.) **36259/0/A/23** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 4. szám** alatt található, **33 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 253/10000 tulajdoni illetőséggel.
- m.) **36259/0/A/24** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 5. szám** alatt található, **32 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 247/10000 tulajdoni illetőséggel.
- n.) **36259/0/A/26** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 7. szám** alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 410/10000 tulajdoni illetőséggel.
- o.) **36259/0/A/27** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 8. szám** alatt található, **59 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 456/10000 tulajdoni illetőséggel.
- p.) **36259/0/A/28** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 9. szám** alatt található, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 263/10000 tulajdoni illetőséggel.
- q.) **36259/0/A/29** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 10/b. szám** alatt található, **25 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 191/10000 tulajdoni illetőséggel.
- r.) **36259/0/A/30** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 10/a. szám** alatt található, **27 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 204/10000 tulajdoni illetőséggel.
- s.) **36259/0/A/31** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. szám** alatt található, **60 m<sup>2</sup>** alapterületű üzlethelyiség, a közös tulajdonból 464/10000 tulajdoni illetőséggel.
- t.) **36259/0/A/32** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. szám** alatt található, **39 m<sup>2</sup>** alapterületű raktár, a közös tulajdonból 118/10000 tulajdoni illetőséggel.

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.

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 Képviselő-testület ..... számú határozata alapján Corvin Zrt-nek szerződésen alapuló 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 ingatlanokat 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 47/2015. (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 jogcímen az 1.) pontban körülírt valamennyi ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát együttesen az alábbi feltételekkel.

Az 1. pontban körülírt ingatlan vételára: ..... Ft, mely az 1. pontban írt ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:

- |  |     |
|--|-----|
| a.) 36259/0/A/1 helyrajzi számmal jelzett lakás  | Ft, |
| b.) 36259/0/A/4 helyrajzi számmal jelzett lakás  | Ft, |
| c.) 36259/0/A/5 helyrajzi számmal jelzett lakás  | Ft, |
| d.) 36259/0/A/7 helyrajzi számmal jelzett lakás  | Ft, |
| e.) 36259/0/A/10 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| f.) 36259/0/A/11 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| g.) 36259/0/A/12 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| h.) 36259/0/A/13 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| i.) 36259/0/A/18 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| j.) 36259/0/A/19 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| k.) 36259/0/A/20 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| l.) 36259/0/A/23 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| m.) 36259/0/A/24 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| n.) 36259/0/A/26 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| o.) 36259/0/A/27 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| p.) 36259/0/A/28 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| q.) 36259/0/A/29 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| r.) 36259/0/A/30 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| s.) 36259/0/A/31 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft, |
| t.) 36259/0/A/32 helyrajzi számmal jelzett lakás | Ft. |

- 4.) **Vevő** 2015. év ..... . napján megfizetett .....- Ft-ot, azaz ..... forintot ajánlati biztosíték címén átutalással a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, 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.

- 5.) **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, a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, Sberbank Magyarország Zrt által vezetett 14100309-92110549-14000008 számú bankszámlájára banki átutalással.

- 6.) **Eladó** az ingatlanokon 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).

- 7.) **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.

- 8.) 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.
- 9.) Amennyiben a Vételár kifizetésére valamennyi ingatlanra vonatkozóan 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.
- 10.) Felek a jelen szerződés aláírásával, letéteményes ügyvéd pedig a szerződés ellenjegyzésével a 6-8. pontban rögzített letéti szabályokat elfogadja.
- 11.) **Vevő** az ingatlanok esetleges hiányosságai címén az **Eladóval** szemben semminemű igényt nem támaszthat. **Vevő** az ingatlant megtekintette, 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.
- 12.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlan per-, igénymentes.
- 13.) **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.
- 14.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlanokkal 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.
- 15.) Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **Eladó**, mind **Vevő** feltűnő értékárnytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 16.) **Vevő** Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ezt **Eladónak** bemutatott és eredetben átadott Cégekivonattal és Aláírás mintával/Aláírási címpéldánnyal igazolta. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Nemzeti Vagyronról szóló törvény alapján átlátható szervezet/ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.
- 17.) **Vevő** tulajdonjogának bejegyzését a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalánál **Eladó** kérelmezi, amelynek költségét **Vevő** fizeti meg.
- 18.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetnie.
- 19.) 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.
- 20.) **Vevő** a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén az 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díjat, az 5.500,- Ft + Áfa eljárási díj összeget és a 2\*6.600,- Ft/ingatlan földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett. **Vevő** kéri, az erről szóló számlát részére megküldeni.
- 21.) 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.

22.) 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.

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

24.) 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., Tömő u. 16. szám alatti lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése”

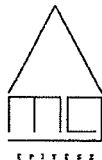
Az ajánlatot sértetlen borítékban kell benyújtani, sérült, felnyitott borítékot a Lebonyolító nem vesz át.

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

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

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kell összefűzni:

1. Jelentkezési lap
2. Ajánlati összesítő
3. Eredeti, 30 napnál nem régebbi cégkivonat
4. Eredeti aláírási címpéldány
5. A 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 bankszámlaszámáról
16. Nyilatkozat átlátható szervezetről
17. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok



13. MELLÉKLET

2015. január 6.

MG Építész Kft.  
Igazságügyi építész szakértő társaság  
Dr. Márkus Gábor

Igazságügyi szakértői vélemény

### 3. SZÁMÚ KÖTET

Tárgy:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
kérelmezőnek  
közjegyző előtti nemperes eljárása

Ingtalanok piaci forgalmi értéknek megállapítása



Készült: 4 példányban

Budapest, 2015. január 6.

Megbízó:

Dr. Parti Tamás közjegyző

H-1122 Budapest, Maros u. 23. I. em/1.

Levélcím: H-1537 Budapest, Pf.: 426.

Tel: 06 (1) 212-6835, fax: 06 (1) 488-0464

Email: [ptki@ptki.hu](mailto:ptki@ptki.hu)

Ügyszám: 11064/Ü/894/2014/6.

Dr. Márkus Gábor

igazságügyi építész szakértő

cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A

tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450

igazságügyi szakértői szakterületek: építésztervezés,

épületfizika, építéstechnológia, építészeti, beruházási,

beruházás-lebonyolítás, építésgazdálkodás, területrendezés,

építésszervezés, ingatlan-értékelés, épületenergetika,

igazságügyi szakértői névjegyzék nyilvántartási szám: 6464

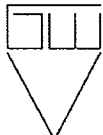
MG Építész Kft.  
Igazságügyi építész szakértő  
Gazdasági társaság  
Nyilvántartási szám: 010499  
H-1125 Budapest  
Szarvas Gábor út 42.a  
☎ (36-30) 248 6210  
Fax: (36-1) 200 3450  
e-mail: [markus.gabor@mgepitesz.hu](mailto:markus.gabor@mgepitesz.hu)

01



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

257143





EPITÉS

## II. Tartalomjegyzék

I.	Címlap	1. oldal
II.	Tartalomjegyzék	3. oldal
III.	Előzmények, kiinduló adatok	4. oldal
IV.	Tényállás	4. oldal
V.	Szakértői feladat	8. oldal
VI.	Helyszíni szemle	9. oldal
VII.	Szakvélemény kialakítása, kérdések megválaszolása	9. oldal
VIII.	Vezetői összefoglaló	25. oldal



### III. Előzmény, kiinduló adatok

Dr. Parti Tamás közjegyző a 11064/Ü/894/2014/5. sz. végzésével Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat kérelmezőnk közjegyző előtti igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló nemperes eljárásában igazságügyi szakértőként rendelt ki.

A szakvélemény 2/1. sz. kötetét 2014. 04. 12-i dátummal elkészítettem. Az I. sz. kötet az üres, beépítetlen telekingatlanok forgalmi értékelését tartalmazza.

A szakvélemény 2/2. sz. kötetét 2014. 05. 26-i dátummal elkészítettem. A kötet a beépített ingatlanok forgalmi értékelését tartalmazza.

Dr. Parti Tamás közjegyző a 11064/Ü/894/2014/6. sz. végzésével Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat, mint kérelmező képviseletében dr. Kocsis Máté polgármester kérelmére közjegyző előtti nemperes eljárásában ismételten igazságügyi szakértőként rendelt ki. A korábban elkészült igazságügyi szakértői véleményben a Tömő u. 16. szám (hrs. 36259) alatti ingatlan Önkormányzat tulajdonában lévő albérleteinek forgalmi értéke – tekintettel arra, hogy azokba felmérés céljából nem sikerült bejutni - nem egyedi vizsgálat alapján, hanem mintavétel és bizonyos korrekciók alapján kerültek meghatározásra. Az Önkormányzat szempontjából fontos, hogy az ingatlan önkormányzati albérleteinek pontos értéke egyedi vizsgálaton alapuló értékelés után kerüljenek meghatározásra, ezért került sor az ismételt szakértői kirendelésre.

### IV. Tényállás

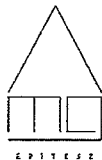
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 2001. évben Corvin-Szigony Projekt néven, a Práter utca – Szigony utca – Tömő utca – Balassa utca – Apáthy utca – Szigony utca – Üllői út – Kisfaludy utca által határolt terület rehabilitációs városfejlesztési eszközökkel történő megújítást tűzte ki célul. Ehhez kapcsolódóan az Önkormányzat a Rév8 Zrt. részére vételi jogot engedett.

A városfejlesztés további lépéseként 2002 októberében az Önkormányzat befektetői pályázatott írt ki a Corvin Sétány Program (a továbbiakban: Program) megvalósítására. A Program megvalósítását szerződéses keretrendszer szabályozza, melynek első dokumentuma az Önkormányzat, a Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. és a „Corvin” Ingatlanfejlesztési és Városrehabilitációs Részvénytársaság (a továbbiakban: Befektető) között 2003. július 24-én kötött Keretszerződést.

A Keretszerződés célja a Közprogram és Befektetői Program segítségével a fenti városrehabilitáció megvalósítása. A Keretszerződés 3. számú mellékletét képezik a kialakulásra kerülő befektetési területhez tartozó ingatlanok. A Keretszerződés tartalmazza a Program ütemezését, a Befektető tulajdonszerzését, amely szerint a 3. számú melléklet szerint ingatlanok vonatkozásában a Befektető vételárat fizet az Önkormányzat részére. a vételár összege 2003-2013. évig került meghatározásra.

A Program megvalósítása 2003. évben megkezdődött.





2009. május hónapban ugyanakkor a Budapesti Rendőr-főkapitányság Gazdaságvédelmi Főosztálya különösen jelentős vagyoni kárt okozó hűtlen kezelés büntettének gyanúja miatt, feljelentés alapján büntetőeljárását indított ismeretlen tettesek ellen, a város-rehabilitációra irányuló keretszerződés és az annak alapján 2008-ig megkötött ingatlan adásvételi szerződésekkel összefüggésben. A büntetőeljárás során beszerzett igazságügyi szakértői vélemény lényege szerint az Önkormányzat által 2003. és 2008. decembere között értékesített telekingatlanok piaci értéke jóval meghaladja a Felek között létrejött Keretszerződésben – évek szerint differenciáltan – meghatározott árat.

Fentiekre tekintettel a Képviselő-testület a 171/2012. (V. 17.) számú határozatában úgy döntött, hogy a folyamatban lévő büntetőeljárás – mivel az a szerződés rendszeréből folyó önkormányzati kötelezettségek, különösen a telekértékesítés teljesítését akadályozza – vis maiort megalapozó helyzetnek tekinti, valamint a határozat 2. pontjában felhatalmazta a polgármestert, hogy szakértőkkel folyamatosan elemeztesse a helyzetet a büntetőeljárás alakulásának függvényében, és amennyiben a büntetőeljárás során a jogszabályi feltételek fennállnak a polgári jog igény érvényesítésére, tegye meg a szükséges intézkedéseket.

A döntést követően a Befektető kezdeményezte a kialakult egyeztetését, felhívta a figyelmét a szerződéses rendszerből fakadó önkormányzati kötelezettségekre és azok teljesítésére. Mindezek alapján az Önkormányzat a Befektetővel tárgyalásokat kezdett folytatni, melyek jelenleg is folynak.

2013. évben a Képviselő-testület a folyamatban lévő büntetőeljárásra tekintettel a 267/2013. (VII. 17.) számú határozatában az alábbiak szerint döntött:

„A Képviselő-testület úgy döntött, hogy felhatalmazza a polgármestert, hogy a BRFK Korruptciós és Gazdasági Bűnözés elleni Főosztály Gazdaságvédelmi (II.) Osztályán 01000-6134/2009. bü. szám alatt folyamatban lévő bűnügyben az Önkormányzat, mint sértett jogi személy képviselőjében sértetti indítványt és észrevételt terjesszen elő.”

A Képviselő-testület döntése végrehajtásra került, ugyanakkor a büntetőeljárás jelenleg is folyamatban van, és valószínűsíthetően a közeli jövőben nem kerül lezárásra.

Az előzőekben ismertetettek szerint a Corvin Sétány Program szerinti ingatlan értékesítések 2013. december 31-ig terjednek, így a Program lényegileg 2014. évben megszűntnek tekinthető. A megszűnés irányába haladó szerződéses konstrukció és a fenti körülmények ismeretében az Önkormányzat javasolta a szerződéses rendszer közös megegyezéssel történő megszüntetését.

E koncepció lényege, hogy a Befektető, a számára még gazdasági érdekeire tekintettel elengedhetetlenül szükséges építkezések megvalósítása érdekében a jelenlegi önkormányzati, illetőleg egyéb (fővárosi, illetve magán) tulajdonban álló telkek tulajdonjogát nem adásvétel, hanem csereszerződés keretében szerezné meg.



A koncepció megvalósíthatóságának alapja az lehet, hogy a Befektető a Projekt területén rendelkezik olyan ingatlanulajdonnal, amely piaci értékére, valamint fekvésére és az Önkormányzat által figyelembe veendő egyéb szempontokra tekintettel alkalmasnak tűnik a cserére.

A cserére vonatkozó eljárás során a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságára figyelemmel kell lenni: Az objektív, felektől független értékarányosság megállapítása céljából Dr. Kocsis Máté, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (H-1082 Budapest, Baross utca 63-67. szám) képviselőjében eljárva – az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 6. §-a és 21. § (1) bekezdése alapján – közjegyzői nemperes eljárás lefolytatására irányuló kérelmet terjesztett elő 2013. december-18. napján.

A szakértői kirendelés a közjegyzői iroda munkatársának 2014. január 9. napján kelt megkeresésére. Kérelmező által 2014. február 13-án kelt levelében pontosított és kiegészített kérelem alapján történt.

Fentiek alapján a szerződéses rendszer közös megegyezéssel történő megszüntetésének részét képezné a csereszerződés, valamint a Program már megvalósult részeit illetően a Felek egymás közötti elszámolása, továbbá a Felek egymásnak kölcsönösen engedve a fennálló jogok érvényesítéséről való lemondása.

Amennyiben a két fél ebben nem állapodik meg, illetve amennyiben a Corvin Zrt. által igényelt ingatlanok nem kerülnek a tulajdonába, abban az esetben a Felek között elhúzódó, és az Önkormányzat számára akár milliárdos vagyonszétválást okozó jogvita alakulhat ki, amelynek elkerülése vélhetően mindkét fél üzleti és jogi érdeke.

A szerződéses rendszer esetleges közös megegyezéssel történő felszámolása ugyanakkor nem jelentené a szóban forgó rehabilitálandó terület elhanyagolását. Az Önkormányzatnak továbbra is célja és feladata a városrehabilitáció, ennek megvalósítására pedig – figyelemmel a terület iránt mutatkozó befektetői érdeklődésre – kedvezőek a kilátások. A szerződéses rendszer közös megegyezéssel történő megszüntetésével lehetőség nyílik mind az eredeti befektetési területen fekvő, mind pedig további ingatlanok pályázat útján megvalósuló értékesítésére, azaz a városrehabilitáció folytatására.

Ebben a körben külön is kiemelandó, hogy a cserével érintett és jelenleg befektetői tulajdonban álló ingatlanok iránt a kiemelt kormányzati támogatást élvező Bionikai Innovációs Központ Nonprofit Kft. az Önkormányzat felé vásárlási szándékot jelzett.

A Pázmány Péter Katolikus Egyetem és a Semmelweis Egyetem 5 évvel ezelőtt közösen indította el hazánkban – Európában elsőként – a molekuláris bionikai alapképzést és az erre épülő két mesterképzést. Az itt képzett bionikus mérnökök egyszerre rendelkeznek a biológia (genetika és idegtudomány) és az elektronikai (elméleti villamosságtan és modern számítástechnika) szakmai alapismeretekkel, innen a név: Bionika. Ezekre a szakemberekre is épül a 2015. elejére elinduló, Bionikai Innovációs Központ és Park, amely a két egyetem által alapított Bionikai Innovációs Központ Nonprofit Kft. szervezésében jön létre.



Erre vonatkozóan a Képviselő-testület 2012. július 19-én a 250/2012. (VII. 19.) határozatában arról döntött, hogy a Corvin Zrt., a „Corvin Sétány Program” megvalósítása keretében a 136 tömbhöz tartozó 36196, 36197, 36198, 36191, 36189, 36186 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó fejlesztési céljai – bionikai kutató központ és egy egészségügyi központ – illeszkednek az Önkormányzat hosszú távú fejlesztési céljaihoz azzal, hogy az a Corvin Sétány Program szerződéses rendszerében foglalt kötelezettségeket nem érinti, az abból eredő szerződéses kötelezettségek változatlanul fennállnak, illetve a jelenleg hatályos szabályozási terv kereteinek megfelel.

Dr. Kocsis Máté polgármester 2014. augusztus 27-én Javaslatozt terjesztett elő Budapest Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete számára, döntések meghozatalára, a HVT I rehabilitációs terület vagyongazdálkodási feladataival kapcsolatban.

Az előterjesztés a HVT I terület város-rehabilitációjának megvalósításához kapcsolódó két fontos önkormányzati döntés előkészítő anyagát tartalmazza:

- a Corvin Sétány Program lezárása és elszámolása
- és a Corvin Sétány Kft.-vel kapcsolatos tulajdonosi döntések

Az előterjesztés célja a Corvin Sétány Program lezárása és elszámolása a mellékelt dokumentumok alapján, az előterjesztés jelen szakvélemény mellékletét képezi.



## V. Szakértői feladat

Kérelmező a szakértői vizsgálat tárgyát és annak helyét az alábbiakban jelölte meg:

Az alábbiakban megjelölt ingatlanok értékének meghatározása, értékbecslésének elkészítése:

1083 Budapest, Tomcsányca 16.		
Helyrajzi szám	Lakás címe	Tulajdonos
36259/0/A/1	Fsz. 1.	Önkormányzat
36259/0/A/4	Fsz. 4.	Önkormányzat
36259/0/A/5	Fsz. 5.	Önkormányzat
36259/0/A/7	Fsz. 7.	Önkormányzat
36259/0/A/10	1.em. 1.	Önkormányzat
36259/0/A/11	1. em. 2.	Önkormányzat
36259/0/A/12	1. em. 3.	Önkormányzat
36259/0/A/13	1. em. 4.	Önkormányzat
36259/0/A/18	1. em. 9.	Önkormányzat
36259/0/A/19	1. em. 10.	Önkormányzat
36259/0/A/20	2. em. 1.	Önkormányzat
36259/0/A/23	2. em. 4.	Önkormányzat
36259/0/A/24	2. em. 5.	Önkormányzat
36259/0/A/26	2. em. 7.	Önkormányzat
36259/0/A/27	2. em. 8.	Önkormányzat
36259/0/A/28	2. em. 9.	Önkormányzat
36259/0/A/29	2. em. 10B	Önkormányzat
36259/0/A/30	2. em. 10A	Önkormányzat
36259/0/A/31	Üzlethelyiség	Önkormányzat
36259/0/A/32	Raktár	Önkormányzat

A közjegyző a 11064/Ü/894/2014/6. sz. végzésében a szakértő feladatául rendelte, hogy az alábbi vizsgálatokat végezze el, és az alábbi szakkérdésekben nyilvánítson véleményt:

1. A fenti lista szerinti albérletek értéke egyedi vizsgálattal kerüljön meghatározásra, és a korábbi szakvélemény az egyedi vizsgálat eredménye alapján korigálja a szakértő.



## VI. Helyszíni szemle

A szakvélemény kialakítása előtt a helyszín bejárására 2014 novemberében került sor. A helyszíni szemlén tárgyi ingatlanok alapos megtekintésére, felmérésére, fényképes rögzítésére került sor.

A helyszíni szemlén megjelentek:

Szakértő részéről: Dr. Márkus Gábor ig. ügyi szakértő  
Vékony Gábor

## VII. Szakvélemény kialakítása, kérdések megválaszolása

A helyszín bejárása után az alábbiakban ismertetem szakvéleményemet

### A.) Munkamódszer

A szakértői kérdések megválaszolása a helyszíni szemlén kialakult meggyőződés, a rendelkezésemre bocsátott dokumentumok áttanulmányozása, továbbá szakmai szükségességük okán történik.

Az ingatlanok értékeléséhez szükséges alapadatok megállapításához felmérést végeztünk, mely alapján alaprajzi vázlatot, fényképfelvételeket készítettünk a lakásokról, valamint elvégeztük az állapotfelmérésüket.

A közjegyzői kirendelésben foglalt listán szereplő ingatlanok között vannak olyan lakások, melyek üresek, lakatlanok, le vannak lakatolva. Ezekbe való bejutást a Kisfalu Kft. biztosította.

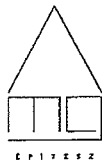
Amennyiben az alapterületi adatok eltérőek voltak a tulajdoni lapon, valamint a helyszíni felmérés alapján, akkor a felmérési adatot vettük az értékelés alapjául.

### B.) A beépített ingatlanok értékelése

#### B.1.) A piaci érték és a forgalmi érték definiálása

**A piaci érték:** A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.



“Reális piaci érték az a pénzbeli vagy azzal egyenértékű eszközökben kifejezett ár, amelyért a tulajdonos gazdát cserél a vásárolni kész vevő és az eladni kész eladó között, amennyiben a felek kellő információval rendelkeznek a vonatkozó tényekkel kapcsolatban, és egyikőjük sem cslekszik kényszer hatása alatt.” (Shannon P.)

**A forgalmi érték:** Szabad piaci adásvétel keretében elérhető árat jelenti, elsősorban a korábban megtörtént konkrét adás-vételek alapján.

A forgalmi értékben megjelenik a tárgyi épület állapota, használhatósága, jövedelme a még várható gazdaságos élettartama és egy hozzá hasonló új épület felépítési költsége is. Ezt az értéket a kereslet-kínálat az ingatlanpiaci, a pénzpiaci viszonyok, valamint a spekulációs célú vállalkozások is befolyásolják.

Az ingatlanforgalmi értékadatok alapján olyan ingatlanok forgalmi értéke is megbecsülhető, amelyek nem kerülnek eladásra.

Az értékelés egy konkrét elemzés, mely teljes körű dokumentációt ad a vagyontárgyról, s melyben meghatározzák az értékelés célját, tárgyát, határnapját. Az értékelés egy adott időpontra szól, de figyelembe veszi a múlt (pl. avultság) és a jövő (pl. realizálható haszon) eseményeit.

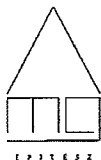
#### B.2.) Ingatlanértékelés korlátozó feltételek

Az előző pontokban ismertetett ingatlan értékelésének elkészítéséhez az alábbi alapelveket és korlátozó feltételeket kell figyelembe venni:

- Jelen ingatlanok értékelés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
- Szakértőnek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem: tervezi ilyen érdekeltség megszerzését.
- A megbízásomnak megfelelően a vizsgálat tárgyát jelenleg a tiszta tulajdon forgalomképes tulajdonjoga képezi a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.
- A rendelkezésemre bocsátott adatokon túlmenően egyéb jogi természetű vizsgálatokat nem folytattam. Az ingatlanok forgalomképességének korlátozásáról nincs tudomásom, vagyis a piaci érték meghatározásához elkészített, és a továbbiakban kiindulási alapként felhasználandó műszaki-forgalmi értékbecslés nem veszi figyelembe azon korlátozásokat, hogy az ingatlanon teher, megszorítás, szolgalmi jog, vagy egyéb olyan teherterhelés van, amely a szóban forgó ingatlan értékére kihatna, illetve nem veszi figyelembe azt, hogy az ingatlannal kapcsolatban esetleg peres eljárás van folyamatban.
- Az ingatlanokat jelenlegi rendeltetését figyelembe véve értékeltem.
- A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolta.



- Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló, és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzésem elkészítésében felhasználtam.
- Az ingatlanok méreteit a kézhez kapott dokumentumok, valamint felmérés alapján vettem számításba.
- A tervezett, vagy létező fejlesztéseket a meglévő Rendezési Tervvel, a BVKSZ-szel, OTÉK-kal és az egyéb előírásokkal összhangban lévőnek tekintettem.
- Nem végeztem feltáró jellegű talajtani, vagy a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatokat, de a szemrevételezéssel megállapítható esetleges kedvezőtlen környezeti hatásokat a piaci érték meghatározásánál figyelembe vettem.
- Nem végeztem arra vonatkozó vizsgálatokat, hogy vajon az ingatlanok, vagy azoknak a talaja tartalmaz-e olyan veszélyes, vagy káros anyagokat, mint az azbeszt, vagy az egyes kőolajszármazékok, illetve a radioaktív anyagok. A szakvélemény feltételezi, hogy ezek az anyagok a területen sohasem voltak jelen és feltételezi azt is, hogy sem korábbi, sem jelenlegi szennyeződés nincs jelen a vizsgált helyszín talajában.
- A piaci érték a használatos definíció szerint az a "legvalószínűbb érték, amellyel egy ingatlan rendelkezik egy kompetitív és szabad piacon, mikor minden feltétel adott a tisztességes adás-vételhez, ahol mind az eladó és mind a vevő megfontoltan és tudatosan cselekszik, feltételezve azt, hogy az árat nem befolyásolja a szokásostól eltérő akarat". Ez a meghatározás implicit tartalmazza azt, hogy az adás-vétel egy meghatározott napon történik és a jogcímeik átadása az eladó részéről a vevő számára az alábbi feltételek mellett megy végbe:
  - (1) A vevő és az eladó a szokásos indítékokkal rendelkezik,
  - (2) Mindkét fél megfelelő információkkal és jó tanácsokkal rendelkezik és a legjobb érdekeinek megfelelően cselekszik,
  - (3) Megfelelő idő áll rendelkezésre a szabad piacon való megmértetésre,
  - (4) A fizetés készpénzben, magyar forintban történik, vagy ezzel összehasonlítható fizetési módozattal,
  - (5) Az ár az ingatlan megszokott körülmények melletti figyelembevételével kerül kialakításra, amelyet nem befolyásol speciális, vagy külön kidolgozott fizetési mód, vagy az eladásban érdekelt bármilyen harmadik fél által nyújtott eladási koncesszió.
- Az általam meghatározott műszaki-forgalmi érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul és csakis a szakvéleményben megjelölt célra való felhasználás esetén érvényes. A vagyonértékelés érvényessége 90 nap, mivel ez idő eltelte után a gazdasági környezet és a piaci viszonyok előre nem látható és nem prognosztizálható változásai azt lényegesen módosíthatják, illetve érvényteleníthetik.



- A vizsgált épület társasház, a tulajdoni lapok ennek megfelelően albetétenként rendelkezésre állnak.
- Az értékelés során szükséges kiinduló adat a lakások alapterületi adata. Az egyes helyrajzi számok albetéteihez tartozó alapterületi adatot a Megbízó által rendelkezésemre bocsátott tulajdoni lapok alapján kell megállapítani. A tulajdoni lapokon szereplő alapterületi adatokat a lakások felmérése során ellenőriztük. Azokban az esetekben, ahol eltérés volt tapasztalható a felmérési adat, valamint a tulajdoni lap szerinti adat között, ott minden esetben a felmérési adatot vettük az értékelés alapjául.

### B.3.) Ingatlanértékelési módszerek bemutatása

Az értékelési módszerek két fő kategóriára oszthatóak: a piaci érték alapú és a költségelvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak. A legelterjedtebb a piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi értékbecslés, akkor alkalmazható, ha olyan ingatlant értékelünk, melynek van jellemző piaci forgalma, melyhez beszerezhetőek más hasonló ingatlanok tényleges eladásának adatai. A hozadéki értékelés mérhető jövedelemmel rendelkező, befektetési célú ingatlan esetén használatos, míg a költségelvű értékelésre általában más lehetőség hiányában kerülhet sor, gyakran alkalmazzuk ellenőrző értékbecslésként. Ezen módszerek részletes bemutatása:

#### B.3.1.) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés. (OMV = Open Market Value)

Ezen elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

##### A módszer fő lépései:

Az alaphalmaz kiválasztása: olyan halmazt kell vizsgálni, ahol hasonló a földrajzi elhelyezkedés a vizsgált ingatlanhoz képest, az abban szereplő ingatlanok típusa is azonos. Követelmény, hogy 5-10 adatot alkalmazzunk. Szélső értékeket figyelmen kívül kell hagyni.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismerni, és egyenként a tárgyi ingatlanhoz mérni. Csak azonos értékformákat és jogokat lehet összevetni, illetve korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Fajlagos alapérték meghatározása: az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni, területre (m<sup>2</sup>) vetítve.





Értékmódosító tényezők elemzése: értékmódosító tényezőként olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az alaphalmazra nem jellemző. Minden esetben vizsgálni kell: műszaki, építészeti, használati, környezeti, alternatív hasznosítás, jogi, hatósági szempontokat, telekadottságot, infrastruktúrát.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

#### 1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

#### 2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- egyéb építészeti előírások.

#### 3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

#### 4. Telekadottságok

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,



- növényzet,
- telek tartozékai.

#### 5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

#### 6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

#### 7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

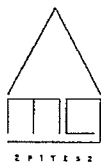
#### 8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- ÖTEK és a helyi építési szabályozás.

9. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

10. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, majorság, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.



### B.3.2.) Nyereségtőkésítési (hozamérték) megközelítés. (DFEV = Discounted Future Earning Value)

Nyereség - tőkésítési (hozamérték) elvű módszer szintén piaci összehasonlításokon alapul. Itt az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezetjük le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

#### A hozamszámítás lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

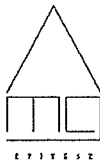
2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel.



Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például:

- a közüzemi díjak,
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások,
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás,
- a javítások,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és személyek számára fizetett összeg) stb.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékos vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteljesítési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadó vagy a társasági adót nem lehet levonni.

3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai az alábbiak lehetnek:

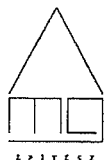
- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése: fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, az elemzést valamennyire el kell végezni.



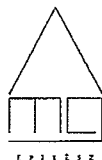
A jövőbeli bevétek és kiadások becslése használati módonként: ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, ill. az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell használni. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások. Az üzemeltetési kiadások a működés során rendszeresen felmerülő költségek. Jövőbeli pénzfolyamatok felállítása használati módonként: a bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamat felírni. Tőkésítési kamatláb meghatározása: az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározása a piaci tényezőkből való kamatláb levezetésével, egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása a módosító tényezők figyelembevételével, a fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével. A pénzfolyamatok jelenértékének meghatározása: a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamatok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani.

Egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszere, ebben az esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték: a piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, így a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A módszer alkalmazását két csoportra bonthatjuk. Első a közvetlen hasznot biztosító épületek (bérlakások, üzletek, irodák, stb.). Második a közvetlen jövedelmet nem biztosító épületek (családi házak, öröklakások, iskolák, kórházak, laktanyák, munkásszállások, stb.)



### B.3.3.) Költség alapú módszer (DRCV = Depreciated Replacement Cost Value)

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzá kell adni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. Az eljárás a következő különleges rendeltetésű épületek értékeléséhez használható: iskolák, kórházak, egyetemek, könyvtárak, múzeumok, börtönök stb.

A költség alapú értékelési módszerek alkalmazása az értékbecslőtől megkívánja, hogy alapos építészeti, építési és épületgépészeti szakismeretekkel rendelkezzen, ismerje az építési költségvetések készítésének módszertanát, az építőipar működését, költségeinek alakulását, az építőanyag árakat.

A költség alapú értékelési módszerek két fő típusát különböztetjük meg:

#### Nettó újraelőállítási költségen alapuló értékelés:

Az épület újraelőállítási költségéből vezeti le az értéket. Bruttó újraelőállítási költség alatt azt az összeget értjük, amiből újra fel lehetne építeni az épületet változatlan formában, ugyanazon anyagokból, szerkezetekkel, felszerelésekkel, berendezésekkel és technológiával. A nettó újraelőállítási költséget úgy kapjuk meg, hogy a bruttó újraelőállítási költséget csökkentjük a becsült avulásokkal.

#### Nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés:

Amennyiben az épület régebben épült, gazdaságilag jelentősen avult, olyan anyagokból, olyan szerkezeteket, berendezéseket tartalmaz, melyek nem korszerűek, ésszerűtlen többletköltségek árán lehetséges, az építési előírások nem is engedik meg használatukat. Az ilyen épületek esetén elsősorban a funkcióhoz kell ragaszkodni, ezt kell pótolni a mai értelemben gazdaságosan előállítható megoldással. Bruttó pótlási költség alatt egy, az értékelt ingatlannal funkciójában és méretében megegyező olyan épület bruttó újraelőállítási költségét értjük, mely az értékelt épülettől csak a gazdaságos újraelőállítás szempontjából indokolt mértékben tér el. A nettó pótlási költséget a bruttó pótlási költség avultatásával kapjuk.

#### A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.



1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségekben a meglévő szerkezetek változatlan újratereemtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralevő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- |  |            |
|--|------------|
| • városi téglá, vb épületek                | 80–100 év, |
| • városi, szerelt szerkezetű épületek      | 50–80 év,  |
| • kertvárosi, családi ház jellegű épületek | 80–100 év, |
| • ipari és mezőgazdasági szerelt épületek  | 20–50 év.  |

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.



Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

#### B.4.) Az ingatlanok környezetének bemutatása

**A kerület története** (Forrás: [www.jozsefvaros.hu/jozsefvaros\\_tortenete](http://www.jozsefvaros.hu/jozsefvaros_tortenete))

A mai Józsefváros az 1720-as években kezdett benépesedni. Az uralkodó háztípust, a földszintes agyagépületeket az 1838-as árvíz elpusztította. Az árvíz után jelentős újjáépítés kezdődött, ekkor kezdtek kialakulni a városias jellegű utcák és középületek. A József körút kiépülése után a millennium évére a főbb utak bérházai is felépültek. Ezek már többemeletes bérházak voltak. A betelepülés, a közlekedés (1866: lóvasút; 1899: villamosvasút) és a gyáripár (főleg vasútépítés - pl. Ganz és MÁVAG - és bérkaszárnya-építés) fejlődésével volt arányos, Józsefváros lakosainak száma 1890-re 91 303 főre nőtt, ami a főváros lakosságának 18,8%-át jelentette.

A fővárosra általában jellemző iparosodás alakította tehát a fejlődést, Józsefváros mégis elsősorban kisiparos kerület maradt. Az iparos réteg mellett itt élt a pesti zsidóság jelentős, bár szegényebb része, valamint a cigányság felső rétegeihez tartozó muzsikuss cigány családok. Írók és művészek is nagy számban laktak erre. A környék kávéházai, kertvendéglői és kocsmái híresek voltak, Budapest más részeiből is felkeresték őket.

A kerület beépítése és a lakosság számának ugrásszerű növekedése 1910 körül (164 255 lakos) érte el csúcspontját, a gyárak (és ezzel a munkásság) egy része azonban már kiszorult a kerületből. A fejlődés lelassult, az árvíz után épült Józsefváros tekintélyes része megérett a lebontásra. A gazdasági pangás, a lakásviszonyok elmaradottsága, a külső (elégé falusias jellegű) részek elszegényedése jellemezte ezt az időszakot, valamint ekkorra tehető a jelentős prostituált negyed kialakulása is. A legtöbb, a 19. század fordulóján virágzó kisebb ipari üzem megszűnt vagy elköltözött. Az I. világháború következtében a szegénység és a minimális gazdasági növekedés miatt a lakásépítési tevékenység szinte teljesen megszűnt.

Az 1930-as évektől megfigyelhető építési konjunktúra létrehozott ugyan néhány jól sikerült épületet, épületegyüttest, ám túl későn indult be és rövid ideig tartott ahhoz, hogy észrevehetően megváltoztathassa Közép-Józsefváros jellegét. A II. világháború során a józsefvárosi épületek mintegy 90%-a sérült meg. Az "újjáépítéskor" elsősorban a romos házakat tették lakhatóvá. Új házakat alig húztak fel, 1950-ig még a foghíjak sem kerültek teljesen beépítésre, s ezáltal Józsefváros Budapest egyik legelhanyagoltabb kerületeként konzerválódott. Ehhez az is hozzájárult, hogy a bérházakat államosították, majd teljesen magukra hagyták karbantartásukat és felújításukat elhanyagolták, így azok állapota fokozatosan leromlott. Belső-Kőbánya üzemeinek csatolása, a Ganz és a MÁVAG egyesülése (1958) és az országos jelentőségű vállalatok (pl. Május 1. Ruhagyár) termelésbe állása ellenére Józsefváros kisiparos kerület maradt.





ÉPÍTÉSZ

Józsefváros még 1950-ben is inkább nézett ki önálló kisvárosnak, mint Budapest egyik kerületének. Ezekben az évtizedekben a lakosság heterogenitásának csökkenése is lezajlott: a magasabb státusú népesség, és a szakmunkásréteg elköltözésével párhuzamosan az alacsony státusúak beáramlása vált jellemzővé. Az 1960-as években merült fel először Józsefváros fejlesztésének gondolata, ám a szanálási és rekonstrukciós tervek készítése mellett az 1970-es évekig jószerivel csak a foghíjak beépítésére került sor, illetve a hagyományos városszövetbe ekkor ékelődött be a Szigony utcai lakótelep a Baross utca és a Práter utca közti sávban.

A kerület ezen túlmenően sem egységes; a magasabb státusú József körúthoz közelebb eső részeken a szűk utcák által határolt, kisméretű tömbökben, a két-háromemeletes, egy-egy sarkon négy-ötemeletes szecessziós századfordulós bérházak mellett, megtalálhatóak a hajdani iparosok és kereskedők tágas udvarú, földszintes épületei is. A műhelyek, kisüzemek többsége ma már nem üzemel, illetve raktárként funkcionál. Ez a nagyvárosi és kisvárosi elemeket ötvöző beépítési mód válik a körüttől kifelé távolodva egyre kisvárosiasabbá. A Fiumei út felé eső területeken a tömbök már sokkal nagyobbak, a beépítést lazítja az üres telkek, raktártelepek és a földszintes udvarházak magas aránya is. Jellemzőek a szoba-konyhás lakásokat tömörítő munkás bérkaszárnnyák. Ennek következtében a városszerkezeti egységek a szerint válnak el egymástól, hogy melyik háztípus az uralkodó egy-egy területen.

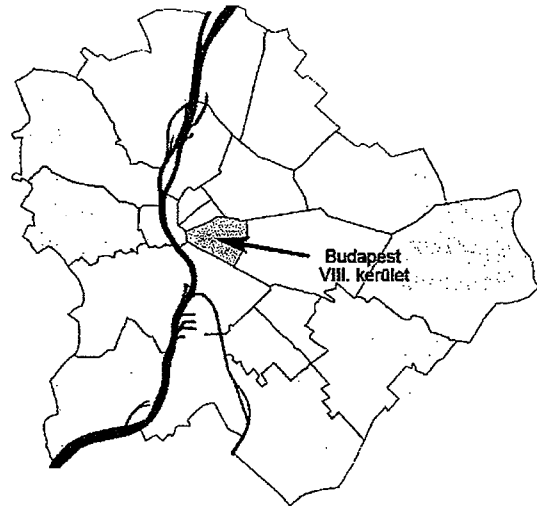
A különböző háztípusok adott területen belüli keveredésének arányai szabályozzák a lakóhelyi szegregációt, a különböző társadalmi, etnikai és demográfiai csoportok térbeni elkülönülését. Emellett a körfolyosós bérházak utcai és udvari frontjainak lakásai közötti státuskülönbségek is jelentősek. A lakóépületek változatossága ellenére a környék általános jellemzője a leromlott állapot és a lakások jelentős részének komforthiánya. A talajvíz miatt nyirkosak, dohosak a házak falai, aládúcoltak függőfolyosók, de előfordulnak a tetőbeszakadások, falomlások és függőfolyosó leszakadások.

Gyakori, hogy házak belső udvarán az ott lakók igyekeznek a körülményekhez képest kellemes környezetet teremteni maguknak: sokan kertet alakítottak ki, ezek különleges hangulatúvá teszik a pusztuló városrészt. Az udvarokban és az utcákon aktív társas élet folyik. Jelentős a középületek, intézmények, iskolák száma.

A főváros működését szolgáló közüzemek központjainak egy része is itt található. Ezek jelenléte még sincs nagyobb hatással az itt élő emberek életére, a városrész fejlődésére. Ez a városrész szaggatott, mindig elakadó fejlődésének köszönhető. Ha be is indult időszakosan a fejlődés, melynek hatására a közintézmények megépültek, egy-egy negyed felértékelődését a kerület kedvező központi helyzete és az 1990-es évektől újra előtérbe kerülő városfelújítási törekvések eredményezik. A közlekedés a városrész központi elhelyezkedésénél fogva jól kiépített. A főutakon Budapest legjelentősebb tömegközlekedési vonalai járnak. De a városrész belső területeit is sűrűn behálózzák a tömegközlekedési eszközök, villamos- és buszjáratok. Számos metró állomás, a Józsefvárosi- és a Keleti Pályaudvar is itt található.

## Józsefváros számokban

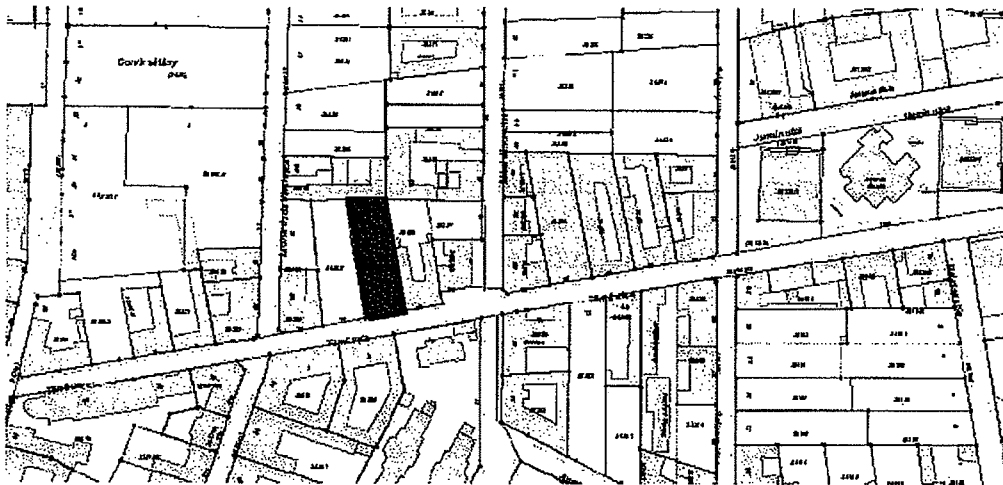
Józsefváros alapterülete: 6,85 km<sup>2</sup>  
állandó lakosainak száma: 75 000 fő  
népsűrűség: 11 712 fő/km<sup>2</sup>  
gondozott parkjainak felülete: 299 000 m<sup>2</sup>



Budapest VIII. kerület



Budapest VIII. kerület – légi felvétel



Vizsgálható ingatlan elhelyezkedése

### B.5.) Értékképzés

Az értékképzésnél különféle módszerek szerint járhatunk el. Ebben a konkrét esetben az alkalmazott módszer az ingatlanok meghatározása során a piaci alapú forgalmi értékelés volt - ez adja ugyanis a hasonló ingatlanok korábbi értékesítési tapasztalatai alapján a legmegnyugtatóbb értéket.

Az értékképzést összehasonlító adatok módszerével végeztük. Az összehasonlító adatokat a NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Eljárási és Illeték Osztályától igényeltük, melyeket a szakértői vélemény korábbi 2./2. sz. kötetében (2014. május 26.) részletesen elemeztünk.

Az esetleges korrekciós tényezők figyelembevételével az adathalmazból egy átlagos fajlagos értéket képeztünk, melynek értéke: 152.590,- Ft/m<sup>2</sup>. Ez egy hasonló elhelyezkedésű, egyszerű kivitelű, átlagos állapotú lakásra vonatkozó egységár. Az értékelés során ezt a fajlagos értéket használtuk kiindulásként.

#### B.5.1.) Korrekciók

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket a tárgyi ingatlanokhoz kell hozzámérni. A vizsgált ingatlanok állapota nem egyezik a számított egységárhoz tartozó összehasonlító adat állapotával, ezért korrekciót kell alkalmazni.

A vizsgálható ingatlanok állapotát a felmérés során rögzítettük. Egy-két kivétellel lezárt, nem lakható állapotú lakásokról van szó, melyek lakhatóvá tételéhez és állapotának átlagossá tételéhez különböző munkálatok elvégzése szükséges. Az egyes lakások esetében részletes kalkulációt végeztünk a szükséges munkálatok költségére vonatkozóan.

A vizsgált ingatlanok értékét a következő számítási metódus alapján kapjuk:

Az összehasonlító adatokból képzett átlagos fajlagos egységárat szorozzuk a vizsgált lakás alapterületével, az így kapott értékből pedig levonjuk a szükséges elvégzendő munkálatok költségét.



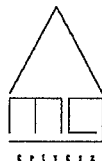
### **C.) Beépített ingatlanok üres telekként való értékelése**

A vizsgált ingatlanok a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 16. szám alatti ingatlanon találhatóak. Az ingatlan üres telekként való értékelését a szakértői vélemény korábbi 2/2. sz. kötetében elkészítettem. Az üres telekként való értékelést a jelen szakvélemény során készített részletes felmérési munka nem befolyásolta. A telek érték vonatkozásában továbbra is fenntartom a korábbi szakvéleményben foglaltakat.

### **D.) Kérdések megválaszolása**

- 1. A fenti lista szerinti albérletek értéke egyedi vizsgálattal kerüljön meghatározásra, és a korábbi szakvéleményt az egyedi vizsgálat eredménye alapján korigálja a szakértő.**

A szakértői végzésben megjelölt ingatlanok jelenlegi állapot szerint kerültek értékelésre a szakvélemény VII. A-C.) pontjában részletezettek szerint. Az albérletek egyedi vizsgálattal meghatározott értékét a következő fejezetekben csatolt, lakásonként kiállított pontosított értéktanúsítvány tartalmazza.



### VIII. Vezetői összefoglaló

Tekintettel arra, hogy korábban nem tudtunk bejutni az ingatlanokba, a szakvélemény 2/2 sz. kötetében egy becslésen alapuló értékelési módszert kellett alkalmazni. Jelen szakvélemény készítése során Kérelmező az ingatlanokba való bejutást biztosította, így azok részletes felmérése és állapotörögzítése megtörténhetett. Ennek megfelelően az értékelést egy új, egyedi vizsgálaton alapuló, sokkal pontosabb módszerrel tudtuk elvégezni. Az alábbi táblázat tartalmazza a vizsgált ingatlanok korábban becsült értékét, valamint a mostani felmérés alapján végzett értékelés eredményét, továbbá feltüntetésre kerültek az épületben lévő, korábbi szakvélemény készítése során felmért ingatlanok is.

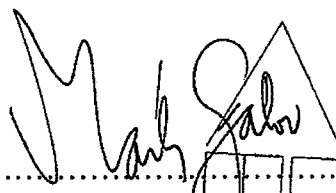
<b>1083 Budapest, Tömő utca 16.</b>	<b>Hrsz.: 36259</b>
-------------------------------------	---------------------

Helyrajzi szám	Lakás címe	Alapter. m <sup>2</sup>	Szakértői vélemény 2.2. sz.kötetében számított forgalmi érték 2014. május	Egyedi vizsgálaton alapuló módszerrel számított forgalmi érték 2014. november
36259/0/A/1	Fsz. 1.	37,76	4 807 000 Ft	5 275 000 Ft
36259/0/A/2	Fsz. 2.	20,00	2 899 000 Ft	2 899 000 Ft
36259/0/A/3	Fsz. 3.	30,80	4 324 000 Ft	4 324 000 Ft
36259/0/A/4	Fsz. 4.	29,86	3 983 000 Ft	3 825 000 Ft
36259/0/A/5	Fsz. 5.	38,18	5 219 000 Ft	4 865 000 Ft
36259/0/A/6	Fsz. 6.	49,00	7 103 000 Ft	7 103 000 Ft
36259/0/A/7	Fsz. 7.	50,83	6 380 000 Ft	6 580 000 Ft
36259/0/A/8	Fsz. 8.	32,00	4 639 000 Ft	4 639 000 Ft
36259/0/A/9	Fsz. 9.	52,00	7 538 000 Ft	7 538 000 Ft
36259/0/A/10	1.em. 1.	53,77	7 440 000 Ft	7 639 000 Ft
36259/0/A/11	1. em. 2.	37,39	4 773 000 Ft	4 851 000 Ft
36259/0/A/12	1. em. 3.	67,78	9 890 000 Ft	9 854 000 Ft
36259/0/A/13	1. em. 4.	32,95	4 492 000 Ft	4 948 000 Ft
36259/0/A/14	1. em. 5.	33,70	5 014 000 Ft	5 014 000 Ft
36259/0/A/15	1. em. 6.	26,00	3 848 000 Ft	3 848 000 Ft
36259/0/A/16	1. em. 7.	53,00	7 845 000 Ft	7 845 000 Ft
36259/0/A/17	1. em. 8.	61,10	9 062 000 Ft	9 062 000 Ft
36259/0/A/18	1. em. 9.	34,58	4 773 000 Ft	4 343 000 Ft
36259/0/A/19	1. em. 10.	51,10	7 440 000 Ft	7 049 000 Ft



36259/0/A/20	2. em. 1.	54,83	7 440 000 Ft	7 389 000 Ft
36259/0/A/21	2. em. 2.	34,00	5 032 000 Ft	5 032 000 Ft
36259/0/A/22	2. em. 3.	64,20	10 041 000 Ft	10 041 000 Ft
36259/0/A/23	2. em. 4.	33,65	4 633 000 Ft	4 354 000 Ft
36259/0/A/24	2. em. 5.	33,75	4 492 000 Ft	4 531 000 Ft
36259/0/A/25	2. em. 6.	26,00	3 868 000 Ft	3 868 000 Ft
36259/0/A/26	2. em. 7.	52,14	7 440 000 Ft	7 139 000 Ft
36259/0/A/27	2. em. 8.	63,57	8 283 000 Ft	9 526 000 Ft
36259/0/A/28	2. em. 9.	34,57	4 773 000 Ft	4 463 000 Ft
36259/0/A/30	2. em.10A	26,95	3 790 000 Ft	3 560 000 Ft
36259/0/A/29	2. em. 10B	25,96	3 510 000 Ft	3 266 000 Ft
36259/0/A/32	Raktár	40,31	1 892 000 Ft	forgalomképtelen
36259/0/A/31	Üzlethelyiség	61,80	5 820 000 Ft	4 310 000 Ft

Budapest, 2015. január 6.

  
.....  
Dr. Márkus Gábor  
ÉPÍTÉSZ

Dr. Márkus Gábor  
igazságügyi építész szakértő  
cim: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A  
tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450  
igazságügyi szakértői szakterület: épületszerkezet,  
épületfizika, építéstechnológia, építészet, beruházás,  
beruházás-lebonyolítás, építésgazdaság, területrendezés,  
építésvezetés, ingatlan-értékelés, épületenergetika  
igazságügyi szakértői névjegyzék nyilvántartási szám: 6464