

## Jogi elemzés és szakvélemény

a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Georosco Hotel Idegenforgalmi Kft., valamint a Józsefvárosi Egészségközpont Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Kft. között megkötött tervezett, „Megállapodás ingatlan adásvételéről és ingatlanok cseréjéről szóló előszerződés, valamint bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről és a felek közötti elszámolásról” című dokumentummal kapcsolatban.

### Rövidítések:

- JEK Kft.....Józsefvárosi Egészségközpont Kft.
- Georosco Kft.....Georosco Hotel Idegenforgalmi Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
- Önkormányzat.....Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
- Felek.....Megállapodásban részesek (Georosco Kft., JEK Kft., Önkormányzat)
- Megállapodás/Tervezet.....Megállapodás ingatlan adásvételéről és ingatlanok cseréjéről szóló előszerződés, valamint bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről és a felek közötti elszámolásról

### 1.) Az előzmények rövid, vázlatos összefoglalása és jogi értékelése

Az Önkormányzat 2006. május hónapban egészségügyi ingatlanfejlesztési program megvalósítása céljából pályázatot írt ki, melynek nyerteseként a Képviselő-testület a Georosco Kft.-t jelölte meg. Ennek eredményeképpen, a nyertes pályázat alapján a Georosco Kft. és az Önkormányzat 2006. szeptember 29-én előszerződést kötött egymással. Az előszerződés tartalmát tekintve ingatlanok adásvételére és cseréjére irányuló komplex megállapodásnak tekinthető. Lényege szerint: a Georosco Kft. adásvétel útján, az előzetesen beszerezett szakvélemény alapján meghatározott vételáron megszerzi a 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 4. szám alatti (kiürített) ingatlan tulajdonjogát. A Georosco Kft. a megszerzett ingatlanon lévő felépítményt lebontja, annak helyén pedig 5 szintes, az előszerződés által rögzített műszaki és egyéb feltételek szerinti egészségcentrumot is magában foglaló új felépítményt létesít. Az előszerződés szerint az egészségcentrum az épület földszinti, első és második szintjein létesült volna, míg a harmadik, negyedik és ötödik szinteken a Georosco Kft. a saját üzleti elképzelései szerinti ingatlanrészeket alakított volna ki. Az újonnan kialakított épület egészségcentrumot magában foglaló részének tulajdonjogát ezt követően a Georosco Kft. – csere keretében – a 1088 Budapest, Trefort utca 3-5. szám alatti ingatlan fejében az Önkormányzatra ruházta volna. Az előszerződés alapján a jövőben megkötendő csereszerződéssel érintett ingatlanok értékét az előszerződés előre rögzítette oly módon, hogy a Trefort utcai ingatlan piaci forgalmi értékét szakvélemény alapján állapították meg a

felek, míg a megvalósítandó egészségcentrum tekintetében (terület, műszaki tartalom, felszereltség, egyéb paraméterek alapján) előre meghatározott megvalósítási/beruházási érték képezte a cserealapot.

Az így létrejött dokumentumok alapján jogi értelemben az alábbiak szerint összefoglalható jogi helyzet állt elő: Az Önkormányzat szerződéses kötelezettséget vállalt arra, hogy adásvétel útján átruházza a Rökk Szilárd utcai ingatlan tulajdonjogát a Geosco Kft.-re, amely 2010. február 10-én megtörtént (109.000.000.-Ft vételár mellett). Az Önkormányzatnak kötelezettsége keletkezett továbbá arra vonatkozóan, hogy a Trefort utcai ingatlan tulajdonjogát – csereszerződés megkötése révén – átruházza a Geosco Kft.-re az általa felépített és megvalósított egészségcentrum tulajdonjogának fejében az előre meghatározott elszámolási rendszer szerint. Ennek megfelelően a Geosco Kft. előszerződésből fakadó kötelezettsége a Rökk Szilárd utcai ingatlanon egészségcentrum felépítése és a tulajdon átruházása.

Ezt követően az Önkormányzat érdekkörében felmerült okból, a Képviselő-testület vonatkozó határozatai alapján a Felek több ízben is módosították az előszerződést. Első ízben a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 17. szám alatti ingatlanra került át a megvalósítandó projekt helyszíne, mégpedig az eredeti előszerződésben foglalt feltételekhez képest merőben új koncepció mellett, második ízben azonban – újabb helyszínváltoztatás után (Budapest VIII. kerület, Auróra utca 20-28.) – ismét az eredeti, előszerződésben foglalt jogi konstrukcióra tértek át a felek (képviselő-testületi döntés 2009. április 22-én, előszerződés közös megegyezéssel történt módosítása 2009. december 21-én történt).

Megállapítható tehát, hogy a Felek között jelenleg érvényes és hatályban lévő előszerződéses jogviszony áll fenn, amelyből fakadóan a Feleket kölcsönösen jogok illetik és kötelezettségek terhelik. A Geosco Kft. az őt terhelő és teljesíthető kötelezettségeit teljesítette, az Önkormányzat azonban nem. Az előszerződésből folyó – a pacta sunt servanda [a megállapodásokat be kell tartani] elve alapján – az Önkormányzat teljesítendő kötelezettsége az volna, hogy az előszerződés utolsó módosítása szerinti helyszínen (Auróra utcai ingatlan) lehetővé tegye, hogy a Geosco Kft. az építkezést megkezdje és a szóban forgó egészségcentrumot létrehozza, majd – ezen feltétel megvalósulását követően – csereszerződést kössön az újonnan felépített ingatlan és a Trefort utcai ingatlan vonatkozásában.

Az előszerződéssel szoros tárgyi és jogi összefüggést mutat a Felek között 2010. május 25. napján megkötött, a Trefort utcai ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés, melyet az Önkormányzat a 2009. szeptemberében kiírt nyilvános pályázat nyertesével, a Geosco Kft.-vel kötött meg. A két jogviszony szoros összefüggését nem csupán az adja, hogy az előszerződéssel érintett egyik ingatlan azonos a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlannal, hanem a Felek

bérleti szerződéshez kapcsolódó mögöttes célja, amely az előszerződésben foglaltakra tekintettel értelmezhető. A pályázatra a mellőzhetetlen jogszabályi kötelezettség miatt került sor, de mindkét fél érdekét szolgálta. Az Önkormányzat a hasznosítással nem elsősorban bérleti díj bevételhez kívánt jutni, hanem a bérleti jogviszony létesítésének célja – bárki lett volna is a bérlő – az akkor nagyobb részt használaton kívüli Trefort utcai ingatlan állagának megóvása, őrzése, az idő múlásával szükségszerűen együtt járó állagromlás megállítása. Tekintettel ugyanis arra, hogy az előszerződésben a cserével érintett ingatlanok értékét előre rögzítették, a szerződő felek értelemszerű érdekében állt, hogy a szóban forgó ingatlan, mint az előszerződés alapján megkötendő csereszerződés tárgyának az értéke konstans maradjon. Figyelemmel továbbá arra, hogy a Geosco Kft.-nek az előszerződés alapján dologi várománya volt az ingatlanra, érdekében állt az ingatlan birtoklását lehetővé tevő bérleti jogviszonyt létesíteni, így biztosítva a jövőbeli tulajdonszerzésének tárgyát képező ingatlan értékének megőrzését.

/A bérleti jogviszony tartama alatt a Geosco Kft. által eszközölt ráfordításokat, illetőleg a bérleti díj megfizetésével kapcsolatos kérdéseket az állásfoglalás később részletesen tárgyalja./

### **Vitás jogi helyzet kialakulása**

Az előszerződés második módosítása és az ahhoz kapcsolódó koncepcióváltás (a helyszín Bacsó Béla utcai ingatlanra való áthelyezésével, a szabad piacon hasznosítható többletkapacitás létrehozása és befektetői tőkebevonás) végrehajtására az Önkormányzat és a Geosco Kft. létrehozták a JEK Kft-t. A JEK Kft. keretei között a projekt azonban nem kezdődött meg, előkészületei abba maradtak. A cég létrejöttének körülményeit, tulajdonosi szerkezetének változását, a tulajdonos tag céggel kapcsolatos kiadásait, illetőleg a cég vagyont a megállapodás tervezete bemutatja. Rögzíthető, hogy azok a kiadások, melyek a Geosco Kft.-nél a projekt elindítása és megvalósítása miatt felmerültek, nem maradhatnak ki a Felek kapcsolatát lezáró megállapodásból.

Az Önkormányzat időközben Európai Uniós finanszírozás mellett megkezdte az Auróra utcai szakrendelő felújítására/bővítésére/korszerűsítésére irányuló beruházás megvalósítását, a folyamat ismereteink szerint a végéhez közeledik. A jelen szakvéleménynek nem tárgya sem egy, már megkötött, sem pedig a jövőben megkötendő szerződés mögött húzódó önkormányzati érdekek mérlegelése, azt azonban rögzíteni kell, hogy az előszerződés tárgyát képező Egészségi Intézményfejlesztési Program megvalósítása – tekintettel a fenti „EU-s beruházásra” – időközben okafogyottá vált az Önkormányzat részéről.

Tény az, hogy az Önkormányzat az előszerződésből folyó kötelezettségének a Geosco Kft. felhívása ellenére nem tett eleget. Nem tette lehetővé, hogy a Geosco Kft. az Auróra utcai ingatlanon saját forrásból megépítse azt a cserealapot, amit a Trefort utcai ingatlanért szolgáltatathatna. A Trefort utcai

ingatlanra kötött bérleti szerződés összefüggéseiből következtethetően eredetileg 2 éves megvalósulási időszakkal kalkulált hatályos ingatlan csere előszerződés a mai napig nem ment teljesedésbe, és a bérleti jogviszony a mai napig fennáll.

A fenti kiinduló ténybeli és jogi helyzet 2014. év végén (a Felek közötti hivatalos levelezés által is dokumentáltan) egyre élesebb jogvitát generált. A Georosco Kft. az Önkormányzathoz intézett utolsó (2015. május) levelében már egyértelműen és kategorikusan felhívta a szerződésszegés tényére a figyelmet, egyúttal felszólította az Önkormányzatot a vitás helyzet végleges rendezésére. A Georosco Kft. a levélben tételesen felsorolja az előszerződésből folyó azon kötelezettségeket, amelyeket az Önkormányzat nem teljesített, hivatkozik továbbá a bérleti szerződéssel összefüggésben keletkezett kiadásaira, illetőleg a szerződés nem teljesítéséből eredő egyéb kárára.

Kijelenthető tehát, hogy a Georosco Kft. ragaszkodik a vele kötött előszerződés teljesítéséhez, avagy – amennyiben az Önkormányzat erre nem hajlandó – a szerződéses jogviszonyból folyó kölcsönös követelések tételes elszámolásához, ennek keretében pedig a szerződés nem teljesítésével neki okozott kár (felmerült költségek, elmaradt haszon) megtérítéséhez.

Kétségtelen tény, hogy az Önkormányzatot érvényes és hatályos előszerződés köti. Az sem vitatható, hogy a Georosco Kft. az előszerződésből folyó és teljesíthető saját kötelezettségeit teljesítette, így az Önkormányzat szerződés szerű teljesítését alappal várja el és követeli. Az Önkormányzat viszont nem kívánja az előszerződés tárgyát képező Egészségügyi Intézményfejlesztési Programot megvalósítani, azaz az előszerződést teljesíteni nem fogja.

Ebben a helyzetben két megoldás lehetséges:

- A Felek közös megegyezéssel megszüntetik a közöttük létrejött szerződéses jogviszonyt és elszámolnak egymással.
- Nem jön létre közös megegyezés a csere előszerződés és a bérleti jogviszony megszűnéséről. Ebben az esetben a Georosco Kft. bírósághoz fordulhat és érvényesítheti az Önkormányzat szerződésszegésének (teljesítés megtagadásának) következményeit.

A bérleti jogviszonyt felmondással meg lehet szüntetni, amikor a Feleknek el kell számolniuk. Ha erről nem jön létre megegyezés, a jogvita ezen okból is a bírósághoz kerülhet. Ennek az Önkormányzat elleni pernek is a Georosco Kft. lenne a felperese.

## **2.) A Georosco Kft. által indítható feltételezett per iránya, lehetséges követelések, lehetséges eredmény**

A Georosco Kft. által szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránti perben a bíróság az Önkormányzat kártérítési felelősségének jogalapjára vonatkozó

felperesi érvelést elfogadná, mert az Önkormányzat eredménnyel védekezni nem tudna. Nehezen tehető vitássá az, hogy az Önkormányzatnak érvényes és hatályos előszerződésen alapuló kötelezettsége áll fenn a Geosco Kft.-vel szemben, annak megtagadására nincs sem az előszerződésből, sem pedig jogszabályból következő módja, kimentési lehetősége nincs.

A továbbiakban ezért tehát csak az vizsgálendő, hogy a kártérítési felelősségből fakadó fizetési kötelezettség milyen összefüggésekben merülhetne fel az Önkormányzat oldalán.

A csere előszerződés és bérleti szerződés közötti összefüggés akkor is realitás, ha a bérleti jogviszony létesítése pályázaton alapult. Ha a Geosco Kft. bérleti jogviszonyának létesítése jogi értelemben független is a csere előszerződéstől, a Geosco Kft., mint bérlő által eszközölt beruházások az érdekeltség oldaláról nem függetleníthetők attól, hogy a csere előszerződés tulajdonjogi várományt biztosított.

- A Geosco Kft. jóhiszeműen és annak tudatában kötött az Önkormányzattal bérleti szerződést a Trefort utcai ingatlanra, hogy azon rövid (a pályázati kiírásból prognosztizálható 2 év) időn belül tulajdont szerez, így állagmegóvó, értéknövelő beruházásait végső soron a saját dologi várományára fordítja.

Ebben a körben a Geosco Kft. káraként hivatkozna – különösen az ingatlan állapotára tekintettel – a bérleti díj aránytalan voltára, amelyet nyilvánvalóan az előszerződésre tekintettel fogadott el, jóhiszeműen bízva a későbbi tulajdonszerzésében.

- A Geosco Kft. a bérleti időszak alatt jelentős volumenű, részben állagmegóvó, veszélyelhárító, részben a hasznosíthatóságot célzó értéknövelő ráfordításokat eszközölt az ingatlanon (ezekről részletesebben lásd később). Az igazságügyi szakértő által igazolt ráfordítások (kb. nettó 180.000.000 Ft) megtérítését a Geosco Kft. akár jogalap nélküli gazdagodás, akár kártérítés címén is követelhetné. (Konkrétan: a csere előszerződés teljesítésének Önkormányzat általi megtagadása miatt a bérleti jogviszony keretében eszközölt kiadásait kártérítés címén érvényesíthetné. De módja volna igényét érvényesíteni a bérleti jogviszony keretei között is, s amikor a helyiség használatával felhagy, jogalap nélküli gazdagodás címén előterjeszteni igényét.)
- A Geosco Kft. azon ráfordítások megtérítését követelhetné kétség kívüli eredményességgel, amelyek az ingatlan általános használhatóvá, hasznosíthatóvá tételéhez feltétlenül szükségesek voltak. A Geosco Kft. ráfordításainak állagmegóvó, használati és forgalmi értéket növelő hatását ellentételezés nélkül az Önkormányzat nem fordíthatja a maga javára. Nem lehet elhallgatni: azt sem lehet kizárni, hogy a Geosco Kft. – ha

számára a per rosszul alakulna – az eredeti állapotot helyreállítja, vagyis amit felszerelt, de elvihető nem hagyja az ingatlanban, ami nyilvánvaló értékvesztést eredményezne.

- A Georosco Kft. az igazolt, a szerződés nem teljesítése miatt ok-okozati összefüggésben keletkezett kiadásai után kamatköveteléssel élhetne, melynek mértéke a hosszú időszakra tetemes lehet.
- A fentieken túl a Georosco Kft. egyéb jelenleg nem ismert kiadásokat is jó eséllyel bizonyíthat (erre hivatkozik is legutolsó levelében).
- Elmaradt haszon. Az elmaradt haszon mértékének még a nagyságrendi meghatározása is meghaladja a jelen szakvélemény kereteit, hiszen nem tudhatjuk, hogy a Georosco Kft. a saját szolgáltatásának, vagyis a cserealapnak a létrehozásához szükséges forrásokat (több mint fél milliárd forintról van szó) rendelkezésre tartotta-e vagy milyen más befektetéstől esett el, mert forrásait a jelen projektre tartalékolta. Azt sem tudjuk, hogy a projektből milyen közvetlen és hosszabb távú eredményre számított. Az biztosra vehető, hogy ebben a körben igényei lennének. A magyar bírói gyakorlat a kártérítés terén ugyan „konzervatív” képet mutat, de nem lehet kizárni, hogy milliós nagyságrendű elmaradt üzleti hasznot a felperes jó eséllyel érvényesíthetne.
- Már csak a magas pertárgy érték miatt is jelentős mértékű lenne a perköltség, melyet a peresztes Önkormányzat viselne.

Nagy súllyal esik latba, hogy az esetleges per időtartama – figyelembe véve az ügy terjedelmét, bonyolult jellegét, valamint az ismert hazai igazságszolgáltatási tempót – akár az 5 évet is elérheti, amelynek természetesen következménye, hogy amíg az ingatlan per alatt áll, addig nem lenne reális keretek között értékesíthető, s egyéb irányú hasznosíthatósága is erősen korlátozott volna.

### **3.) A Megállapodás tervezet jogi lényege, főbb elemei, a követelések jogcíme, az elszámolás**

Az előzőekben ismertetett következményekkel járó, peres úton történő rendezés lehetséges alternatívája a közös megegyezéssel történő megállapodás, a szerződéses jogviszony megszüntetése és az elszámolás.

A Tervezet célja az előszerződés, valamint az azzal szoros összefüggésében „kezelt” bérleti jogviszony megszüntetése és az elszámolás. A Tervezet ténybeli alapját képezi az Önkormányzat által beszerzett igazságügyi szakértői vélemény, amely az előterjesztés mellékletét képezi, ezért a jogilag releváns tények kivonatos ismertetése célszerű itt.

A szakértő megállapítja, hogy a Trefort utcai ingatlan piaci forgalmi értéke 650.000.000.-Ft. A szakvélemény emellett felsorolja, megnevezi és kategorizálja a bérlő Georosco Kft. által eszközölt ráfordításokat érték szerint.

Az első kategóriába az ingatlan helyreállítását, állagának megóvását, az esetleges életveszély elhárítását célzó ráfordítások szerepelnek. Az ebbe a kategóriába tartozó munkák elvégzése a tulajdonos (bérbeadó) feladata a Ptk. szerint, amennyiben azt a bérbeadó elvégzi, úgy megtérítési igénnyel léphet fel a bérbeadóval szemben. A második kategóriába azok a ráfordítások tartoznak, amelyek mögött az ingatlan általános, tehát a konkrét funkciótól/rendeltetéstől független használhatóságának megteremésére irányuló munkálatok vannak. A Ptk. irányadó rendelkezése szerint „a bérlő a dologra fordított szükséges kiadásainak megtérítését követelheti, egyéb költségeinek megtérítésére a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint tarthat igényt.” Az ebbe a kategóriába tartozó ráfordítások tehát a törvény szerint megtérítendőek, hiszen a bérlet tárgyának használhatóvá tétele értelemszerűen szükséges kiadás, lévén a bérlet célja a dolog használata. A harmadik kategóriába pedig az általános használhatóvá tételen felüli, a konkrét hasznosítási célhoz (iroda/ifjúsági szálló) kapcsolódó ráfordítások tartoznak.

A Tervezet jogi megoldása szerint az első és a második kategóriába tartozó ráfordításokat az Önkormányzat elismeri és annak megtérítését – hiszen arra a Ptk. alapján egyébként is kötelezhető volna – vállalja, míg a harmadik kategóriába tartozó munkálatok értékét elismeri ugyan, de azok megtérítését nem vállalja. (Megjegyzendő, hogy ezen harmadik kategóriába tartozó beruházások megtérítésére irányuló követelés is érvényesíthető volna egy esetleges perben, akár a Ptk. bérletre vonatkozó előbb idézett rendelkezése, azaz a megbízás nélküli ügyvitel, akár végső soron jogalap nélküli gazdagodás címén, a beruházások értéknövelő mértékének erejéig.)

Kiemelendő, hogy a Megállapodás szerint a megtérítendő ráfordítások után a Georosco Kft. kamatkövetelést nem érvényesít (noha perben erre lehetősége volna).

Az elszámolásnak része továbbá a Georosco Kft.-nek az előszerződés alapján megkötött, Rökk Szilárd utcai ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződéshez kapcsolódó követelése. A Megállapodás vonatkozó pontja részletesen levezeti az ingatlan vételára, illetőleg az ingatlan kiürítésére fordított és a Georosco Kft. által megelőlegezett összeg mértékét és különbözetét, ennek ténybeli ellenőrzése a jelen állásfoglalásnak nem feladata. A Rökk Szilárd utcai ingatlan kiürítésére fordított költségeit a Georosco Kft. alappal követeli, hiszen az részben az ingatlan vételárába, részben pedig a Trefort utcai ingatlan csereértékébe került volna beszámításra, illetőleg elszámolásra az előszerződés alapján. Tekintettel azonban arra, hogy az előszerződés és az annak alapján megkötendő csereszerződés az Önkormányzat nemteljesítése miatt megszűnik, a fenti összeg – a törvényes kamattal növelt mértékben – kártérítés címén a Georosco Kft.-nek

megtérítendő. (Megjegyzendő, hogy a Megállapodás annyiban kedvezőbb az Önkormányzatra nézve, hogy kamatot csupán a fenti összeg utolsó részletének megfizetése időpontjától érvényesít.)

A Megállapodás rendezi az előszerződés tárgyát képező egészségközpont megvalósítása érdekében elkészített, majd a JEK Kft.-be apportált építési tervdokumentáció költségeit is. Tekintettel arra, hogy a szóban forgó terveket a Geosco Kft. – az előszerződés teljesítésében jóhiszeműen bízva – készítette el saját költségén, majd azt bekerülési értéken figyelembe vett vagyonelemként az Önkormányzattal közös JEK Kft.-be apportálta, az előszerződés teljesítésének Önkormányzat részéről történő megtagadása, azaz a Felek közötti szerződéses jogviszony megszűnése a JEK Kft. vagyonának teljes elértéktelenedését idézi elő. Alappal és jogszerűen követeli tehát a JEK Kft., hogy kárát (amely a saját vagyonát képező tervdokumentáció értéktelenné válásában, illetőleg a cég előszerződés teljesítése érdekében eszközölt igazolt kiadásában nyilvánul meg) a károkozó megtérítse. A Megállapodás JEK Kft. kártalanítására vonatkozó rendelkezései jogosak és törvényesek. (Megjegyzendő, hogy a Megállapodás kamatot nem érvényesít az Önkormányzattal szemben, noha egy esetleges perben erre is volna mód.)

A Megállapodásban foglalt kvázi egyezség központi elem még az Önkormányzat Geosco Kft.-vel, mint bérlővel szemben fennálló követelésének részbeni elengedése. A Megállapodás értelmében ugyanis az Önkormányzat a bérleti időszak első 18 hónapjára (elismerve, hogy ebben az időszakban a bérlet tárgyát a bérlő a szükséges állagmegóvási/helyreállítási munkálatok miatt fizikailag képtelen volt használni) kalkulálva 35 %-os, a teljes bérleti időszakra vetítve 10 %-os mértékben enged a bérlővel szembeni követeléséből. A Megállapodás szóban forgó elemének vizsgálata során a nemzeti vagyonról szóló törvény 6. § (8) bekezdésének előírásaira kell különös figyelmet fordítani: „Az olyan - pályázat alapján megkötött - szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, a pályázati kiírástól, illetve a nyertes pályázattól eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét.” A Megállapodás teljes egészét, illetőleg annak egyes elemeit alaposan vizsgálva egyértelműen megállapítható, hogy a jelen esetben nincs szó a – korábban pályázat alapján megkötött – bérleti szerződés Önkormányzat hátrányára történő módosításáról, azaz a bérleti díj csökkentéséről. A jogi helyzet más: a Felek között a bérleti időszak utolsó 2 évében folyamatos volt a bérleti díjjal, a bérlet tárgyának használhatóságával kapcsolatos párbeszéd. A Geosco Kft. az Önkormányzatnak írt leveleiben visszatérően kérte a bérleti díj csökkentését az épület nagy részének használhatatlanságára hivatkozva. Az Önkormányzat korábban úgy foglalt állást, hogy a bérleti díj csökkentésére nem lát lehetőséget. A Tervezet nem a bérleti szerződésben rögzített bérleti díj mértékét változtatja meg, az továbbra is évi nettó 33.200.000.- Ft, tehát a bérleti szerződés módosítására nem kerül sor, az ugyanis az idézett jogszabályba ütközne. A



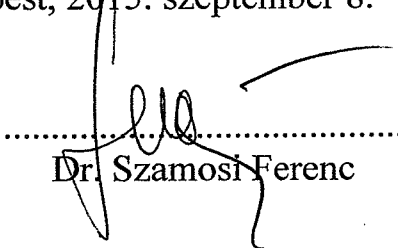
változatlanul hagyott éves bérleti díjból eredő önkormányzati összköveteléssel kapcsolatos jogvita azonban rendezendő a Felek között. A Tervezet azt a tényt akceptálja tehát, hogy a bérlő a bérlemény használhatóságához szükséges munkákat végzett, amely az épület értékét is növelte. Nem szokatlan megoldás a gyakorlatban, hogy amíg a bérlő a maga céljaira kialakítja a bérleményt, csökkentett bérleti díjat fizet vagy nem is fizet egyáltalán. Hangsúlyozni kell mindemellett, hogy (lásd korábban írtak) a bérlő egy esetleges, a bérleti díj csökkentését célzó keresete a bíróságon (figyelemmel a bérlemény állapotára, tényleges használhatóságára) nagyon nagy eséllyel a Tervezet szerinti mértéknél jóval magasabb arányú tartozáscsökkenést eredményezne a Georosco Kft. oldalán. Összefoglalva tehát, a Megállapodás nem a pályázat alapján megkötött bérleti szerződés bérleti díj csökkentését eredményező módosítását jelenti, hanem a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését, amelynek keretében a fennálló önkormányzati követeléssel kapcsolatos számszaki vitát a Felek akként oldják fel, hogy a Georosco Kft. érvelését elfogadva, az összkövetelés egy csekély részét utóbb az Önkormányzat nem érvényesíti.

A Felek a Tervezet szerint akként állapodtak meg, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése során a Georosco Kft. elővásárlási jogot kap, ennek érdekében – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kerülő – szerződésen alapuló elővásárlási jogot alapít az Önkormányzat a Georosco Kft. javára. Tekintettel arra, hogy az elővásárlási jog nem vagyoni értékű jog, alapításának semmilyen jogi korlátja nincs, így a Megállapodás e tekintetben is megfelel valamennyi jogszabályi előírásnak. Mivel az elővásárlási jog nem kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, egyszeri alkalomra szól, és nem befolyásolja a vételi ajánlatokat.

#### **4.) Összefoglalás:**

A Megállapodás megítélésünk szerint minden pontjában megfelel az irányadó jogszabályok előírásainak, így elsősorban a nemzeti vagyonról szóló, valamint az önkormányzati törvénynek, illetőleg a Polgári Törvénykönyv vonatkozó kötelmi jogi, bérleti jogviszonyt szabályozó és egyéb rendelkezéseinek. Egyértelműen kijelenthető továbbá az is, hogy a Megállapodás szerint tervezett szerződéses jogviszony(ok) megszüntetése és az elszámolás összességében az Önkormányzatra nézve kedvezőbb, mint a kialakult vitás jogi helyzet polgári peres úton történő rendezése.

Budapest, 2015. szeptember 8.

  
.....  
Dr. Szamosi Ferenc

  
.....  
Dr. Bálint Tibor

dr. Bálint Tibor  
ügyvéd  
Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda  
1092 Bp., Régi posta u. 12. I. em. 3.  
Tel.: 318-9174, Fax: 310-9175

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

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ..... számú határozata alapján nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező **Budapest VIII., Trefort u. 3. szám** alatti, 36534 hrsz-ú felépítményes ingatlan 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.

A Kiíró a Ptk 6:74. § (2) bekezdése alapján, a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön szerződést.

**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>	650.000.000,- Ft
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	65.000.000,- 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 megérkeznie kell.
<b>A pályázatok leadásának határideje:</b>	2015. .... 10.00 óra
<b>A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján Tel.: 06-1-333-6781/122 vagy 123 mellék, 06-1-216-6961

<b>A pályázattal érintett ingatlanok megtekinthetők:</b>	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
<b>A pályázatok bontásának időpontja:</b>	2015. .... 10 <sup>30</sup> óra
<b>A pályázatok bontásának helye:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.. 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. tárgyaló. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelenhetnek.
<b>A pályázat eredményét megállapító szervezet:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete
<b>A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:</b>	2015. december 15.
<b>A pályázati eljárás nyelve:</b>	magyar

### 3. A pályázattal érintett ingatlan:

A Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú ingatlan telek területe 2789 m<sup>2</sup>. A rajta álló „A” jelű felépítmény utcai bejáratú pince + földszint + 2 emelet kialakítású, a „B” jelű számú felépítmény földszint + 2 emelet + tetőtér kialakítású. Az ingatlan részletes bemutatását, a pályázati dokumentáció mellékletét képező értékbecslés tartalmazza.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része alapján 25 m<sup>2</sup> területre az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára vezetékjog van bejegyezve, továbbá az ingatlan a tulajdoni lap I. része alapján műemlék.

A pályázattal érintett felépítményes ingatlanban 2016. június 30-ig gyermekorvosi rendelőt üzemeltet.

Kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy az ingatlanra érvényes bérleti szerződés áll fenn, amely a szerződés a pályázat nyertesével kötött adásvételi szerződés hatálybalépésével egyidejűleg megszűnik. A Kiíró kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a bérlőtől és ingóságaitól, annak birtokátruházásáig (az orvosi rendelő kivételével) kiűrti.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- a Nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés kézhezvételétől számított 35 nap.
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.
- Az épület műemlék jellegére tekintettel, A kulturális javakkal kapcsolatos hatósági eljárásra vonatkozó szabályokról szóló 45/2012. (XI. 30.) számú EMMI rendelet 10. §-a alapján az államot elővásárlási jog illeti meg.
- A GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Korlátolt Felelősségű Társaságnak a Képviselő-testület .... számú határozata alapján alapított elővásárlási joga van, amely az ingatlan-nyilvántartásba nem kerül bejegyzésre.

### 4. A pályázat célja, tartalma

A pályázat célja, a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú felépítményes ingatlan tulajdonjogának átruházása, adásvétel jogcímén.

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

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat két részletben fizesse meg az alábbiak szerint:

- az első részlet megfizetésének minimális összege a vételár 30 %-a (az ajánlattevő ennél nagyobb összeg, vagy a teljes vételár megfizetését is vállalhatja), amelybe beleszámít az ajánlati biztosíték összege is. A vételár-rész megfizetése a szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül esedékes.
- a második részlet megfizetésének esedékessége az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 90 nap.

A szerződés hatályba lépése: A nyertessel azon a napon lép hatályba az adásvételi szerződés, amikor az összes elővásárlásra jogosult tekintetében lejárt az elővásárlási jog gyakorlásának határideje és egyik sem élt elővásárlási jogával, vagy a határidő előtt nyilatkoztak, hogy nem élnek elővásárlási jogukkal. Ha pedig valamelyik elővásárlásra jogosult élt az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés akkor lép hatályba, amikor az elővásárlásra jogosult szerződési feltételeket elfogadó nyilatkozatát az Önkormányzat megkapta.

A nyertes pályázó köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül adásvételi szerződést kötni. Eladó tulajdonjogát az ingatlanon a teljes vételár beérkezéséig függőben tartja, az adásvételi szerződést függőben fenntartással köti meg.

Az ingatlan birtokbaadásának legkorábbi időpontja: A gyermekorvosi rendelő kivételével a teljes vételár beérkezését követő 5 napon belül. A gyermekorvosi rendelő birtokbaadásának legkorábbi időpontja: 2016. június 30.

Ajánlattevőnek/vevőnek tudomásul kell vennie, hogy

- az ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a GEOROSCO Kft. részére, az általa megadott bankszámlára átutalással megfizet 17.910.500,- Ft-ot + 2.727.000,- Ft fordított Áfa az épületen végzett, de a bérbeadó által meg nem térített és a vételár kialakításánál figyelembe nem vett beruházások címén, az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül azzal, hogy a GEOROSCO Kft. ajánlattevőre, ez a kikötés nem vonatkozik,
- az ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőzően 17.910.500,- Ft + 2.727.000,- Ft fordított Áfa kötelezettségre vonatkozóan, hogy e kötelezettség összegére GEOROSCO Kft., mint jogosult nevére szóló visszavonhatatlan bankgaranciát átad, ez a kikötés a GEOROSCO Kft-re, mint ajánlattevőre nem vonatkozik,
- Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan „B” épületrészének földszintjén (382 m<sup>2</sup> területen) jelenleg gyermekorvosi rendelő működik, amelynek másik helyiségbe történő áthelyezését az Önkormányzat legkésőbb 2016. június 30. napjáig végrehajtja és az ingatlanrészt birtokba adja. Vevő vállalja, hogy a gyermekorvosi rendelő működését a tulajdon átruházást követően is lehetővé teszi, az ingatlanrész használatáért díjat nem követel. Vevő és az Önkormányzat az adásvételi szerződésben megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat 2016. június 30. napjáig a gyermekorvosi rendelőt nem helyezi át, úgy a Vevő és az Önkormányzat a tárgyi ingatlanrész vonatkozásában legfeljebb 1 éves, határozott tartamú bérleti szerződést kötnek egymással, 1.000,- Ft/m<sup>2</sup>/hónap bérleti díj mellett.
- A vevő a GEOROSCO Kft. részére, a vételáron felül teljesítendő összegek miatt az Kiíróval szemben semmilyen követelést/igényt nem támaszthat.
- Vevő az ingatlan (orvosi rendelő kivételével történő) birtokbaadásának napjától számított 1 éven belül hiánypótlást nem igénylő építési engedély benyújtására, az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 3 éven belül, jogerős használatba vételi engedély megszerzésére kötelezett. A vevő a kötelezettségek elmulasztására, annak teljesítéséig havi 5.000.000,- Ft kötbér fizetésére kötelezett. Amennyiben az ingatlan vevője a GEOROSCO Kft. lesz, úgy a kötelezettsége a teljes vételár beérkezésétől áll fenn.

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 szerződés benyújtásakor, másodszor a tulajdonjog bejegyzési engedély 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 közzétételével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárat előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közzétételével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejárat 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, és az adásvételi szerződés aláírásával az foglalóvá alakul,
- 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 kivonatot.
- 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, illetve annak teljesítésére vonatkozóan a Kiíróval megállapodott.
- 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 cégaláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Lebonyolító ajánlott, tértivevényes levélben, 8 napos 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 közlését 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., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan 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 elienjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okiratóval megegyezik;
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

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

## 9. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

## 10. Ajánlati kötöttség

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

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

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

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

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

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

## **11. A pályázatok bontása**

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

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

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

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

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

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

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

- a) azt a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő után nyújtották be.
- b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette.
- c) az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.
- d) a kiírásban szereplő adatokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége),



- e) az ajánlat nem felel meg a kiírásban meghatározott feltételeknek vagy az ajánlattevő nem tett a kiírásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- f) az ajánlattevő valótlan adatot közölt.
- g) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy nem teljes körűen tett eleget.
- h) olyan ajánlat érkezett, amely a meghatározott fizetési feltételektől eltérő ajánlatot tartalmaz.

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

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

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

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

#### Az elbírálás szempontja:

- **az ajánlott vételár összege.**

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

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

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

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

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

- a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
- b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
- c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
- d) az ellenérték (vételár) meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
- e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,
- f) a döntések indokát,
- g) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre mód van,
- h) a bírálatban közreműködők által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

#### **14. Összeférhetetlenség**

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

- 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 15-ig** dönt, amelyről Lebonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

Kiíró a pályázat nyertesével a jelen dokumentáció 4. pontjában meghatározottak szerint adásvételi szerződést köt. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a GEOROSCO Kft. írásban nyilatkozzon arról, hogy a vevő a GEOROSCO Kft. részére 17.910.500,- Ft-ot + 2.272.000,- Ft fordított Áfát készpénzben megfizetett vagy, hogy a kötelezettség összegére a GEOROSCO Kft., mint jogosult nevére szóló visszavonhatatlan bankgaranciát átadott.

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, amelyről a Képviselő-testület döntött.

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

#### **17. Egyéb rendelkezések**

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

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

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

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

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

Budapest, 2015.

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

Mellékletek:

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

## Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan 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., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítése**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság neve) a  
**Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban  
fogalom össze:

Megajánlott vételár: .....Ft

A vételár megfizetésének módja:

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan 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 aláhúzandó.

**Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan 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., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítése**

**NYILATKOZAT**

**kiíróval szemben fennálló tartozásról**

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

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

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. ....

2. ....

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

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



**Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan 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., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítése**

**NYILATKOZAT**

**a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról**

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

Címzett:.....

Cím:.....

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

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

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult: .....  
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

**Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan 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., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan 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

TERVEZET**Adásvételi szerződés**  
függőben fenntartással

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, 36534** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Trefort u. 3.** szám alatt található, **2.789 m<sup>2</sup>** telekterületű felépítményes ingatlan.

Az ingatlan tulajdoni lapjának I. része alapján műemlék.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot – minden más jogosultat elővásárlási jog illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

Az épület műemlék jellegére tekintettel, A kulturális javakkal kapcsolatos hatósági eljárásra vonatkozó szabályokról szóló 45/2012. (XI. 30.) számú EMMI rendelet 10. §-a alapján az államot elővásárlási jog illeti meg.

A GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Korlátolt Felelősségű Társaságot a Képviselő-testület .... számú határozata alapján alapított elővásárlási jog illeti meg, amely az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre.

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

- 2.) Az adásvétel tárgyát képező beköltözhető ingatlant **Eladó** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 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 ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát az alábbi feltételekkel.

Az 1.) pontban körülírt ingatlan vételára: ..... Ft

- 4.) **Vevő** 2015. év ..... napján megfizetett .....- Ft-ot, azaz ..... forintot ajánlati biztosíték címén átutalással 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 vételár ... %-át, ..... Ft-ot, azaz ..... forintot az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül köteles megfizetni **Eladó** részére, amennyiben **Eladó** erre vonatkozóan másként nem nyilatkozik, a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, Sberbank Magyarország Zrt. által vezetett 14100309-92110549-14000008 számú bankszámlájára banki

átutalással. A vételár-részletbe a 4.) pontban megjelölt ....,- Ft ajánlati biztosíték beleszámít, így a ténylegesen megfizetendő vételárrész .....,- Ft, azaz ..... forint.

- 6.) **Vevő** a fennmaradó .....,- Ft, azaz ..... forint vételárhátralékot ..... által folyósított hitelből fizeti meg, a jelen szerződés hatálybalépésétől számított 90 napon belül, amennyiben **Eladó** erre vonatkozóan másként nem nyilatkozik, a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, Sberbank Magyarország Zrt. által vezetett 14100309-92110549-14000008 számú bankszámlájára banki átutalással.

Amennyiben Vevő a fizetési kötelezettségének 90 napon belül nem tesz eleget, úgy kötbér fizetési kötelezettség mellett további 30 nap áll rendelkezésére a fizetési kötelezettség teljesítésére. A kötbér mértéke a fennmaradó vételárrész 5.000,- Ft/nap.

- 7.) Az adásvételi szerződés azon a napon lép hatályba, amikor az összes elővásárlásra jogosult tekintetében lejárt az elővásárlási jog gyakorlásának határideje és egyik sem élt elővásárlási jogával, vagy a határidő előtt nyilatkoztak, hogy nem élnek elővásárlási jogukkal. Ha pedig valamelyik elővásárlásra jogosult élt az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés akkor lép hatályba, amikor az elővásárlásra jogosult szerződési feltételeket elfogadó nyilatkozatát az Önkormányzat megkapta.
- 8.) **Eladó** az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, függőben tarja.
- 9.) **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.
- 10.) Letéteményes ügyvéd a 3. 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.
- 11.) Amennyiben a vételár kifizetésére legkésőbb 2016. .... 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.
- 12.) Felek a jelen szerződés aláírásával, letéteményes ügyvéd pedig a szerződés ellenjegyzésével a 6-9. pontban rögzített letéti szabályokat elfogadja.
- 13.) **Vevő** az ingatlan esetleges hiányosságai címén az **Eladóval** szemben semminemű igényt nem támaszthat. **Vevő** az ingatlan megtekintette, az ingatlanra 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 ingatlanok a tulajdoni lapon feltüntetett térmértékéért.

- 14.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra érvényes bérleti szerződés áll fenn, amely bérleti szerződés a jelen adásvételi szerződés hatálybalépésével egyidejűleg megszűnik. **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan a bérlőtől és ingóságaitól, annak birtokátruházásáig – a gyermekorvosi rendelő kivételével – kiüríti. **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára 25 m<sup>2</sup> alapterületre vezetékjog van bejegyezve.
- 15.) **Eladó** a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül köteles az ingatlan birtokát – a gyermekorvosi rendelő kivételével – **Vevőre** átruházni. **Vevő** ettől az időponttól kezdődően viseli annak terheit, szedi hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a lakóingatlanban felszerelt valamennyi közműmérő állását, amely mérőállásig valamennyi rezsi-, és közműköltséget az **Eladó** viseli, míg ezen időponttól és mérőállásoktól kezdődően a hivatkozott rezsi-, és közműköltségeket **Vevő** tartozik viselni. A gyermekorvosi rendelő birtok átruházására legkorábban 2016. június 30-ig kerül sor.
- 16.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy az ingatlan „B” épületrészének földszintjén (382 m<sup>2</sup> területen) jelenleg gyermekorvosi rendelő működik, amelynek másik helyiségbe történő áthelyezését az **Eladó** legkésőbb 2016. június 30. napjáig végrehajtja és az ingatlanrészt birtokba adja. **Vevő** vállalja, hogy a gyermekorvosi rendelő működését a tulajdon átruházást követően is lehetővé teszi, az ingatlanrész használatáért díjat nem követel. **Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben az **Eladó** 2016. június 30. napjáig a gyermekorvosi rendelőt nem helyezi át, úgy a

**Vevő** és az **Eladó** a tárgyi ingatlanrész vonatkozásában legfeljebb 1 éves, határozott tartamú bérleti szerződést kötnek egymással, 1.000,- Ft/m<sup>2</sup>/hónap bérleti díj mellett.

**Vevő** a használat teljes időtartama alatt biztosítja a gyermekorvosi rendelő akadálymentes megközelítését és üzemelését akkor is, ha a tulajdonában és birtokában álló épületrészen átalakítási, építési munkákat végez. **Vevő** vállalja, hogy az átalakítási, építési munkálatok megkezdése előtt **Eladóval** egyeztet a gyermekorvosi rendelő zavartalan, jogszabályoknak megfelelő működése érdekében. **Eladó** vállalja, hogy a gyermekorvosi rendelő zavartalan működése miatt felmerülő többletköltségeit nem terheli át **Eladó**ra.

- 17.) **Eladó** kiköti, **Vevő** vállalja, hogy az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan (orvosi rendelő kivételével történő) birtokátruházásától számított 1 éven belül benyújtja a hiánypótlást nem igénylő építési engedély iránti kérelmét, az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 3 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez. **Vevő** vállalja, hogy kötelezettségeinek elmulasztására, azok teljesítéséig havonta 5.000.000,- Ft kötbért fizet.
- 18.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban közüzemi díjtarozása 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 ingatlannak bérelője nincs.
- 19.) Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **Eladó**, mind **Vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 20.) **Vevő** Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ezt **Eladónak** bemutatott és eredetben átadott Cégek kivonattal és Aláírás mintával/Aláírási címpéldánnyal igazolta. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló törvény alapján átlátható szervezet/ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.
- 21.) **Vevő** tulajdonjogának bejegyzését a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalánál **Eladó** kérelmezi, amelynek költségét **Vevő** fizeti meg.
- 22.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetnie.
- 23.) 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.
- 24.) **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.
- 25.) 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.
- 26.) 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.
- 27.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó, illetve az ide vonatkozó jogszabályok jelen szerződés aláírásának napján hatályos rendelkezései az irányadók.
- 28.) 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 bankszámlaszámról
16. Nyilatkozat átlátható szervezetről
17. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

**MEGÁLLAPODÁS INGATLAN ADÁSVÉTELÉRŐL ÉS INGATLANOK  
CSERÉJÉRŐL SZÓLÓ ELŐSZERZŐDÉS, VALAMINT BÉRLETI  
SZERZŐDÉS KÖZÖS MEGEGYEZÉSSSEL TÖRTÉNŐ  
MEGSZÜNTETÉSÉRŐL ÉS A FELEK KÖZÖTTI ELSZÁMOLÁSÁRÓL,**

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67. adószáma: 15508009-2-42, statisztikai törzsszáma: 15508009-7511-321-01, képviselője dr. Kocsis Máté polgármester), mint **eladó/Önkormányzat**, a továbbiakban: **eladó/Önkormányzat**,

másrészről a **GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (korábbi nevén: **GEOROSCO Kereskedelmi és Vagyonhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**) (székhelye: 1088 Budapest, Trefort utca 3-5., cégjegyzékszám: Cg.01-09-707289, adószáma: 12866357-2-42, statisztikai számjele: 12866357-5248-113-01, bankszámlaszám: Unicredit Bank Hungary Zrt. 10918001-00000015-72210008, képviselője Dulin Tamás), mint **vevő**, a továbbiakban: **vevő/GEOROSCO**

valamint a **Józsefvárosi Egészségközpont Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1088 Budapest, Trefort utca 3-5., cégjegyzékszám: Cg. 01-09- 908939, adószáma: 14549838-2-42, statisztikai számjele: 14549838-4110-113-01, bankszámlaszám: Unicredit Bank Hungary Zrt. 10918001-00000057-09460007, képviselője Dulin Tamás), a továbbiakban: **JEK – a továbbiakban: eladó/Önkormányzat és vevő/GEOROSCO, valamint JEK együtt: felek** - között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

### I. Előszerezések

1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 236/2006 (V.25) számú határozata alapján az Önkormányzat megbízásából eljáró Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság Egészségügyi Intézményfejlesztési Program megvalósításának céljával nyílt pályázatot írt ki az Önkormányzat tulajdonában Budapest VIII. kerület 36534 helyrajzi számú 1088 Budapest, Trefort utca 3-5. szám alatti felépítményes ingatlan (a továbbiakban: Trefort utcai ingatlan), valamint a Budapest VIII. kerület 36688 helyrajzi számú, 1085 Budapest, Röck Szilárd u. 4. szám alatti felépítményes ingatlan (a továbbiakban: Röck Szilárd utcai ingatlan) értékesítésére.

2. A pályázat szerint a nyertes pályázó az 1. pontban meghatározott ingatlanok vételárát (ellenértékét) oly módon fizeti meg, hogy egyrészt vállalja a pályázat előkészítés önkormányzati költségeinek teljesítését, másrészt a Röck Szilárd utcai ingatlan lakásbérelőinek és helyiségbérelőjének elhelyezéséről gondoskodik, az ingatlanon – annak lebontását követően – a pályázati kiírásban foglaltak szerinti Egészségcentrumot magában foglaló felépítményt létesít, melynek 3-5. emeletére saját elképzelésének megfelelő funkciót valósíthat meg. Az Önkormányzat ezt követően a Trefort utcai ingatlan és Röck Szilárd utcai ingatlan Egészségcentrumot tartalmazó társasházi külön tulajdonainak cseréjével megszerzi az Egészségcentrum épületrész tulajdonjogát, Trefort utcai ingatlan a nyertes pályázóé lesz, aki az általa felépített épület Egészségcentrum területét meghaladó részének felhasználási módját saját belátása szerint állapítja meg és tulajdonjogával saját belátása szerint rendelkezhet.

3. A Rökk Szilárd utcai ingatlan kiürítés után adásvételi szerződéssel kerül a nyertes pályázóhoz. A Trefort utcai ingatlan tulajdonjoga átruházásnak feltétele az Rökk Szilárd utcai Egészségcentrumot tartalmazó épület felépítése, jogerős használatbavételi engedély megszerzése, az épület Társasházzá alakítása, az Egészségcentrumot tartalmazó külön tulajdoni részek Önkormányzat tulajdonába adása.

4. A pályázat nyerteséként az Önkormányzat Képviselő-testületének 236/2006 (V.25) számú határozata a GEOROSCO Kft-t jelölte meg. Vele az Önkormányzat 2006. szeptember 29-én kötött előszerződést az ingatlanok adásvételéről és cseréjéről (a továbbiakban: „Előszerződés1”).

5. A Képviselő-testület 788/2007.(XII.5.) és 86/2008.(II.27) határozatával az Egészségügyi Intézményfejlesztési Program helyszínét 34853 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület Bacsó Béla utca 17. sz. alatti ingatlanra tette át a Rökk Szilárd utcai ingatlanról. A Képviselő-testület döntése alapján az Előszerződés1-ben rögzített konstrukcióhoz képest módosultak az Egészségközpont megvalósításának szervezeti keretei és az üzleti kivitelezése is. Lényege, hogy az Önkormányzat, szakmai magánbefektetők bevonásával hoz létre többségi önkormányzati tulajdonú (51-49%) projektársaságot. Ennek a társaságnak a feladata a projekt megvalósítása, a megmaradó területek hasznosítása, és a helyiségek üzemeltetése.

6. Az Előszerződés1 módosítására tárgyalás indult Georoscoval. Az elgondolás az volt, hogy az Egészségközpontban létesülő, Önkormányzatot illető vagyonelemek megépítésének ellenértékeként a Trefort utcai ingatlan és Rökk Szilárd utcai ingatlan átruházásakor a Georosco Kft átadott volna az Önkormányzatnak 520 millió Ft-os visszavonhatatlan bankgaranciát. Az Önkormányzat ugyanis vállalta, hogy a leendő Egészségközpont építésébe bevonja GEOROSCO-t. A GEOROSCO pedig vállalta, hogy 520 millió Ft építési munkálatot elvégez az Egészségközpont építkezésén. A befektetők bevonására az Önkormányzat és az új koncepció megvalósítását szolgáló pályázaton ugyancsak kiválasztott Georosco Kft. projektársaságként hozta létre a Józsefvárosi Egészségközpont Kft-t (továbbiakban: JEK Kft.).

7. A GEOROSCO az Előszerződés1. teljesítése során először a Rökk Szilárd utcai ingatlanra készített saját költségen terveket, melyeket az Önkormányzat egyoldalú helyszínváltoztatását követően már nem tudott felhasználni. Azonban ezt követően is az Önkormányzattal mindvégig jóhiszeműen együttműködött, amely keretében a Bacsó Béla utcai Egészségközpont vonatkozásában is építési-engedélyezési tervdokumentációt (a továbbiakban: „Tervdokumentáció”) készítettett, amely költségeit 17.800.000,- Ft összegben megelőlegezte.

8. A GEOROSCO tulajdonosa az Egészségügyi Intézményfejlesztési Program megvalósításban való közreműködés keretében 2008. november 24. napján szétválással történő jogutódlással GEOROSCO Medical Kft. néven gazdasági társaságot hozott létre, amelyhez JEK Kft-nek a GEOROSCO Kft-t megillető üzletrésze került. A GEOROSCO Medical Kft. jelenleg a JEK Kft. 19.270.000,- Ft névértékű, 92,6 %-os üzletrészének tulajdonosa.

9. A GEOROSCO Medical Kft. a JEK Kft. fenntartásával kapcsolatban mintegy 1.470.000,- Ft- erejéig költségeket viselt, amely a JEK Kft. könyvviteli szolgáltatásainak, könyvvizsgálatának, a változtatások kapcsán befizetett illetékek valamint a GEOROSCO JEK Kft. alapításakor teljesített vagyoni hozzájárulásának összege. Fentiek mellett a GEOROSCO Medical Kft. a 8. pont szerinti Tervdokumentációt 2010. június 3. napján nem pénzbeli hozzájárulásként, 17.800.000,-

Ft-értékben a JEK Kft. rendelkezésére bocsátotta, amely nyomán a fentebb említett, mindösszesen 19.270.000,- Ft névértékű üzletrésze létrejött. Ennek révén az Önkormányzat kisebbségi tulajdonossá vált JEK Kft-ben.

**10.** A Képviselő-testület 147/2009. (IV. 22.) határozatával „Egészségügyi Intézményfejlesztési Program” helyszínét a VIII. kerület Auróra utca 20-28. szám alatti (35037 helyrajzi számú) ingatlanra módosította Felek az Előszerveződés1-et 2009. december 21. napján közös megegyezéssel módosították (a módosító okirat a továbbiakban: Előszerveződés2 (a továbbiakban az Előszerveződés1 és az Előszerveződés2 együttesen: „Előszerveződés”). Az Előszerveződés2 a megvalósítást illetően a helyszínt kivéve visszatérést jelentett az eredeti lényegét tekintve ingatlancsere megvalósításhoz. Az Önkormányzat vállalta a Röck Szilárd utcai ingatlan eladását a GEOROSCO-nak, amelynek a Trefort utcai ingatlan ért cserébe az VIII. kerület Auróra utca 20-28. szám alatti ingatlanon kellett volna megvalósítani és az Önkormányzat tulajdonába adni az egészségügyi célú épületet, és pedig azzal a műszaki tartalommal, mint amit az Előszerveződés1 Röck Szilárd utcában megvalósítandó Egészségcentrumra meghatározott.

**11.** Az Előszerveződés alapján 2010. február 4. napján a Röck Szilárd utcai ingatlanra adásvételi szerződés („Adásvételi Szerződés”) jött létre, amellyel a GEOROSCO az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. A Röck Szilárd utcai ingatlan 109.000.000.-Ft vételárának teljesítése:

- a) az Egészségügyi Intézményfejlesztési Program előkészítésre és az eredeti pályázat lebonyolításához szükséges költségekre a Georosco által az Önkormányzatnak átadott 28.500.000.-Ft,
- b) és a Röck Szilárd utcai ingatlanban fennálló bérleti szerződések megszüntetésével kapcsolatosan Georosco által viselt költségekből – az elszámítható 150.000.000.-Ft-ból – 80.500.000.-Ft vételárba való beszámításával történt.

A Röck Szilárd utcai ingatlankiürítését az Önkormányzat vagyongazdálkodó cége a RÉV 8 Zrt. végezte. A bérleti szerződések megszüntetésével kapcsolatban a Georosco által viselt további 69.500.000.-Ft elszámolása történt volna az Előszerveződés alapján a végleges csere szerződésben.

**12.** Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásának napjáig az Előszerveződést a csere feltételeinek megteremtését illetően nem teljesítette. Felek az esetleges viták elkerülése végett ugyanakkor megállapítják, hogy GEOROSCO jelen megállapodás aláírását megelőzően az Előszerveződésből származó valamennyi kötelezettségét határidőben teljesítette.

## **1. II. Bérleti Szerződés**

**13.** Az Önkormányzat 2009. novemberében nyilvános pályázati kiírást tett közzé a tulajdonában álló Trefort utcai ingatlan bérlőjének a kiválasztására. A pályázati eljárás azon céllal került lebonyolításra, hogy a Trefort utcai ingatlan, mint Előszerveződés szerinti csereingatlan értékének megőrzése és ezáltal az Előszerveződés Önkormányzat általi teljesítése ezen része biztosított legyen és az esedékessé vált, de elmaradt állagmegóvási és karbantartási munkálatokat az ingatlan bérlője elvégezze és ezáltal állagromlása és értékcsökkenése megállítható legyen.

**14.** A pályázat nyertese a Józsefvárosi Önkormányzat Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottságának

2088/2009.(XII.15.) számú határozata szerint GEOROSCO lett, akivel az Önkormányzat 2010. május 25. napján bérleti szerződést kötött (a továbbiakban: Bérleti Szerződés).

**15.** A Bérleti Szerződésben a GEOROSCO, mint bérlő vállalta, hogy az Önkormányzat, mint bérbeadó, 4/2007. (II. 9.) OKM rendelet és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerinti kötelezettségeit a pályázati kiírás, valamint az általa benyújtott nyertes pályázati anyag szerint teljesíti. A GEOROSCO a Trefort utcai ingatlanon a Bérleti Szerződés 2. sz. melléklete szerinti helyreállítási munkálatokat 49.100.000,- Ft + ÁFA, összesen 61.375.000,- Ft értékben, saját költségén a bérleti jogviszony első 24 hónapjában elvégezte. A bérlemény bérleti díja a Bérleti Szerződés szerint 33.200.000,- Ft + ÁFA, amelybe az első két évre vonatkozóan a GEOROSCO bérbeszámítással élhetett.

**16.** A bérleti díj Önkormányzat által elfogadható legalacsonyabb összege a bérleti idő eredetileg előrebecsült 2 éves tervezett tartamának, valamint a bérleményen az elmaradt, valamint a bérlet tervezett időtartamáig esedékes állagmegóvási és karbantartási munkálatok költségeinek alapul vételével került meghatározásra, amit az érvényes pályázat feltételeként teljesíteni kellett.

**17.** A bérleti díj a GEOROSCO álláspontja szerint a piaci alapon megállapítható bérleti díj-összeget jóval meghaladja. GEOROSCO mindazonáltal a Bérleti Szerződésben a 33.200.000,- Ft/év minimum bérleti díj megfizetésére jóhiszeműen kötelezettséget vállalt, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tájékoztatása alapján az Előszervezés teljesítésében bízott.

**18.** A GEOROSCO a tárgyi bérleményt nem csak bérlőként, hanem dologi várományosként is tartotta karban. A Bérleti Szerződés ugyanis azon feltétellel bekövetkezéséig tartó határozott időre jött létre, amíg GEOROSCO a bérleményt magában foglaló Trefort utcai ingatlan tulajdonjogát az Előszervezés teljesítéseként az Auróra utcai ingatlanon általa megépített egészségügyi létesítmény elcserélésével megszerzi. Amennyiben a fentiekben foglalt megszüntető feltétel megvalósul, azaz GEOROSCO a Trefort utcai ingatlan tulajdonjogát megszerzi a Bérleti Szerződés megszűnik a rá irányadó régi Polgári Törvénykönyv (1959. évi IV. törvény, Ptk.) 322. §-a alapján, figyelemmel arra, hogy ugyanazon személy lesz a jogosult és kötelezett.

**19.** Felek a Bérleti Szerződés megállapodtak, hogy ha bérleti szerződést megszüntető kérdéses feltétel a szerződés megkötésétől számított – az Önkormányzat által az Előszervezés teljesítésére prognosztizált időn, azaz - két éven belül nem valósul meg, úgy mindkét fél jogosult a Bérleti Szerződést 6 hónapos felmondási idővel indokolás nélkül felmondani.

**20.** A GEORSOCO a Bérleti Szerződés szerint irodát és ifjúsági szállást kívánt kialakítani, amely munkálatok megkezdéséhez GEOROSCO építési engedélyt szerzett be, amelyhez az Önkormányzat nevében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 221/2010 (XI.24) sz. határozatával kifejezetten hozzájárult. Az Önkormányzat a 2011.05.12-én székhely-bejegyzési hozzájárulást adott.

**21.** Felek Csermely Gábor okl. építőmérnök, igazságügyi szakértő „Kiegészítő igazságügyi mérnökszakértői vélemény a Budapest VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlanról” (2015. január) elnevezésű szakvéleménye alapján megállapítják, hogy a GEOROSCO a bérlet időtartama alatt, jelen megállapodás aláírásáig a Trefort utcai

ingatlanon összesen nettó 180.650.000.-Ft értékben végzett el munkálatokat, az alábbiak szerint:

a) A bérleti szerződésben vállalt - bérlemény tulajdonosa helyett elvégzett - karbantartási, állagmegóvási és helyreállítási munkálatok a bérlet első két évben elvégzett, bérbeszámítással érintett nettó 49.100.000.-Ft, plusz a később elvégzett bérbeszámítással meg nem térített nettó 3.370.000.-Ft, összesen 52.800.000,- Ft értékben.

b) Hasznosítási céltól független, az épületrészek többféle funkciójához is használható munkálatok („diszponibilitás”) eredménye kerekítve nettó 111.600.000,- Ft (ÁFÁ-t figyelembe véve 119.716.200.-Ft) értékben. Ebből:

ba) a bérlemény „A” épületére történt ráfordítás 81.540.000.-Ft, amelyet a felek elszámolásuk során nettó módon vesznek figyelembe a fordított ÁFA adózás miatt.

bb.) a bérlemény „B” épületére történt ráfordítás 30.060.000.-Ft, amit a felek elszámolásuk során ÁFÁ-val (8.116.200.-Ft-al) növelve (38.176.200.-Ft-al) vesznek figyelembe.

c) Hasznosítási cél-függő felújítás általános használati állapoton felül nettó kerekítve 16.250.000,- Ft-értékben. Ebből a bérlemény „A” épületére történt ráfordítás 10.100.000.-Ft, A „B” épületre történt ráfordítás 6.150.000.-Ft, amely után a GEOROSCO az általános forgalmi adóra igényt tart.

22. Felek megállapítják, hogy a Trefort utcai ingatlan alapterületének túlnyomó részét kitevő „A” épület a GEOROSCO által a bérleti szerződés alapján végzett munkálatok ellenére sem vált használatra alkalmassá, amely tény GEOROSCO az Önkormányzat felé a bérleti időtartama alatt több alkalommal, írásban jelezte és a bérleti díj csökkentését, valamint a további munkálatokhoz való hozzájárulást kért.

Felek megállapítják, hogy a Bérleti Szerződés szerinti bérleményből fennmaradó hozzávetőlegesen 400 m<sup>2</sup> alapterületű részt GEOROSCO tette irodai használatra alkalmassá 2013. március 16-tól napjától.

A GEOROSCO a Trefort utcai ingatlanban működő gyermekgyógyászati szolgálatnak a zavartalan működést a Bérleti Szerződés rendelkezései szerint biztosította, ezen célból nagy kapacitású mérőórákat szerelt fel és biztosította rendelkezésre állásukat havi rendszerességgel jelentős költségeket vállalva.

### **III. A felek nyilatkozatai az Előszerződéssel és a Bérleti Szerződéssel kapcsolatban**

23. GEOROSCO 2009. októbere és 2015. májusa közötti időszakban számos alkalommal megkereste írásban az Önkormányzatot, kérve az Előszerződésben foglaltak teljesítését, így a beruházás tárgyát (a jövőben megkötendő csereszerződés tárgyát) képező egészségközpont megépítésének helyszínéül korábban kijelölt teleknek az építési munkálatok megkezdéséhez és lefolytatásához szükséges rendelkezésre bocsátását. GEOROSCO emellett a bérleti szerződésből eredő, jelen megállapodásban már ismertetett vitás helyzetre is több alkalommal felhívta az Önkormányzat figyelmét, kérve a helyzet rendezését.

24. Felek megállapítják, hogy a GEOROSCO 2015. május 13-án Önkormányzathoz intézett levele nyomán az Előszerződéssel és az azzal szervesen összefüggő bérleti szerződéssel kapcsolatosan intenzív, a kialakult visszás jogi helyzet átfogó rendezését célzó tárgyalások kezdődtek a Felek között. A tárgyalás eredményeképpen Felek a közöttük korábban létrejött jogviszonyok jelen megállapodásban kimunkált feltételek szerint történő megszüntetésében és méltányos elszámolásban egyeztek meg.

25. Az Önkormányzat nyilatkozik, hogy az Előszervezés szerinti egészségközpont megvalósításához (megszerzéséhez) szükséges ingatlancsere helyett Európai Unió pénzügyi források felhasználásával kívánja megvalósítani egészségügyi fejlesztési tervét, amely miatt az Előszervezés ingatlan csereére vonatkozó részének teljesítése a jövőben nem áll érdekében. Ezért nem teszi lehetővé, hogy önkormányzati ingatlanon a GEOROSCO a csereként általa szolgáltatandó ingatlant megépítse.

26. Az Önkormányzat nyilatkozik, hogy a Trefort utcai ingatlant nyilvános pályázat útján értékesíteni kívánja, figyelemmel arra, hogy az egészségközpont létesítéséhez ezen ingatlanra a jövőben szüksége nincs.

27. Az Önkormányzat nyilatkozik, hogy az Előszervezés szerinti egészségügyi fejlesztés más módon történő megvalósítása miatt a JEK Kft. további fenntartása nem áll érdekében, ezért a gazdasági társaság végelszámolása indokolt.

#### IV. GEOROSCO és a JEK követelései az Önkormányzattal szemben

28. GEOROSCO és a JEK nyilatkoznak, hogy az Előszervezés további teljesítésének megtagadása miatt az Önkormányzattal szemben követelésük van. GEOROSCO az Önkormányzattal szemben az Előszervezéssel, valamint a Bérleti Szerződéssel kapcsolatban alábbi jogalappal és összegszerűséggel rendelkezik követeléssel:

a) A Röck Szilárd utcai ingatlan bérlőinek kiköltöztetésével kapcsolatban felmerült, ez idáig nem ellentételezett költség, mint kártérítési követelés 69.500.000,- Ft-összegben, amely esedékességét az általa történt kifizetés időpontjához köti, amely 2008. szeptember 29.

b) A Trefort utcai ingatlanon GEOROSCO által végzett munkálatok után a 21. a) pontban meghatározott nettó 3.370.000,-Ft (ÁFÁ-t figyelembe véve 4.279.900,-Ft) jogalap nélküli gazdagodás címén, amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.

c) A Trefort utcai ingatlanon GEOROSCO által végzett munkálatok után ugyancsak jogalap nélküli gazdagodás címén 21. b) pontban nettó 111.600.000,- Ft-összegben (ÁFÁ-t figyelembe véve 119.716.200,-Ft), amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.

d) A Trefort utcai ingatlanon GEOROSCO által kivitelezett munkálatok nyomán beállt 21. c) pont szerinti hasznosítási cél-függő, általános használati állapotban felüli felújításból eredő forgalmi értéknövekedés, mint jogalap nélküli gazdagodás 16.250.000,- Ft összegben (ÁFÁ-t figyelembe véve 17.910.500,-Ft.), amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.

e) A Ptk. pénztartozások vonatkozásában irányadó szabályai szerint számolt késedelmi kamat az a) pont szerinti követelések után 59.732.110.--Ft 2015. szeptember 30-ai időpontra számítva.

29. Az Önkormányzat döntései miatt JEK a Tervdokumentáció vonatkozásában értékvesztést kénytelen elszámolni, amely összege a Tervdokumentáció nem pénzbeli hozzájárulásként történt rendelkezésre bocsátási értékének 100%-a. A JEK az Önkormányzattal szemben a Bacsó Béla utcai helyszínre tervezett egészségközpont építési engedélyezési Tervdokumentációval kapcsolatos értékvesztés, mint kártérítési követelés 17.800.000,- Ft-összegben, amely esedékessége jelen megállapodás aláírásának napja.

30. GEOROSCO a bérleti időszakban több alkalommal igényelt bérleti díj csökkentést a bérlemény állapota miatt, kérte a bérleményre történő ráfordításainak figyelembe vételét. Jelezte, hogy a teljes a bérleti időszaknak a bérleti szerződés szerinti bérleti díjon való elszámolása az ingatlan tényleges hasznosíthatóságára tekintettel méltánytalan terhet jelent és a felek jogai, illetve kötelezettségei között egyensúlytalanságot okoz. A GEOROSCO havi 400.000.-Ft bérleti díjat tartott volna indokoltnak.

31. GEOROSCO nyilatkozik továbbá, hogy az Önkormányzattal szemben elmaradt haszon és egyéb kártérítési követelése vonatkozásában jogfenntartással él, mindaddig, amíg az ingatlanra kiírandó pályázat sikeresen le nem bonyolódik, és a jelen megállapodás maradéktalanul nem teljesül.

#### V. Az Önkormányzat követelései GEOROSCO-val szemben

32. Az Önkormányzat a GEOROSCO-val szemben a Bérleti Szerződésre alapozva követeléssel rendelkezik. A Trefort utcai ingatlan bérleti díja évente nettó 33.200.000.-Ft (ÁFÁ-val 42.164.000.-Ft). A Bérleti szerződés alapján számítva a GEOROSCO tartozása 2015. szeptember 30-áig nettó 124.500.000.-Ft plusz 33.615.000.-Ft ÁFÁ-val, összesen 158.115.000.-Ft. Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat fenti követeléséből a 2012. és 2013. évre eső bérleti díjról számlát állított ki, amit a GEOROSCO vitatott. A bérleti díjról 2014-re összege az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásáig számlát nem állított ki.

Az Önkormányzat a kibocsátott, de pénzügyileg nem teljesített bérleti díjak után a Ptk alapján 2015. szeptember 30-ai időpontra számítva összesen 18.804.393.-Ft késedelmi kamatköveteléssel is bír. Így az Önkormányzat összes bérlettel kapcsolatos követelése  $(158.115.000.-Ft + 18.804.393.-Ft) = 176.919.393.-Ft$ .

#### VI. Elszámolás

33. A felek egymással el kívánnak számolni, amit az alábbiak szerint végeznek el.

a) Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO-nak a Röck Szilárd utcai ingatlan bérlőinek kiköltöztetésével kapcsolatban felmerült, még nem ellentételezett költségeit, mint kártérítési követelést 69.500.000,- Ft-összegben, amelynek esedékessége a GEOROSCO követelésétől eltérően 2009. január 27. napja. Az Önkormányzat által - 2009. január 27-től 2015. szeptember 30-ig számított - elismert kamatkövetelés 58.027.835.-Ft. Összesen 127.527.835.-Ft.

b) Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Trefort utcai ingatlanon által végzett munkái utáni, a **21. a) pontban (és 28. b) pontban)** meghatározott nettó 3.370.000.-Ft követelését (ÁFÁ-val 4.279.900,-Ft), összegben jogalap nélküli gazdagodás címén, amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.

c) Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Trefort utcai ingatlanon által végzett munkái utáni, a **21. b) pontban (és 28. c) pontban)** meghatározott 111.600.000,- Ft + ebből 30.060.000.-Ft-nak az ÁFA vonzatát, 8.116.200.-Ft-ot figyelembe véve, összesen 119.716.200.-Ft követelését jogalap nélküli gazdagodás, amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.

d) Az Önkormányzat elismeri JEK Kft-nek az Önkormányzattal szemben a Bacsó Béla utcai helyszínre tervezett egészségközpont építési engedélyezési



Tervdokumentációval kapcsolatos értékvesztést miatti kártérítési követelését 17.800.000,- Ft-összegekben, amelynek esedékessége jelen megállapodás aláírásának napja azzal, hogy e pont tekintetében a megállapodás az aláírásakor hatályba lép.

e) Az Önkormányzat a Trefort utcai ingatlanon GEOROSCO által kivitelezett munkálatok nyomán beállt cél-függő, általános használati állapoton felüli felújításból eredő forgalmi értéknövekedését elismeri (16.250.000,- Ft), de mivel ezen munkálatok eredményének felhasználása a jövőbeni hasznosítási cél függvénye, ezen költségekkel kapcsolatban az Önkormányzat helyt állni nem kíván, amit a GEOROSCO jelen szerződés 36.a) pontja szerint tudomásul vesz.

f) Az Önkormányzat a GEOROSCO bérleti csökkentése iránti igényét annyiban ismeri el, hogy elvégzett karbantartási és értéket növelő munkálatok idejére – a bérleti időszak első 18 hónapjára – a bérleti díjból kerekítve 35 % utólagos csökkentést számol. Mindezek alapján az Önkormányzat a GEOROSCO csökkentés iránti követeléséből kerekítve 21.787.500,- Ft-ot elismer. Így a bérlettel összefüggő önkormányzati követelés (176.919.393.-Ft mínusz 21.787.500,- Ft) = 155.131.893.- Ft összegben marad fenn.

**34.** Az Önkormányzat és a GEOROSCO megállapodnak a 33. pont szerinti egymással szembeni tartozások kölcsönös beszámításában ÁFA szabályok figyelembe vételével.

**35.** Az Önkormányzat elismeri, hogy GEOROSCO részére az Előszereződés és a Bérleti Szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésére tekintettel elvégzett elszámolás és beszámítás alapján (127.527.835,- Ft + 4.279.900,- Ft + 119.716.200.-Ft) 251.523.935,- Ft mínusz Önkormányzat által beszámított 155.131.893,- Ft)= 96.392.042.-Ft.

#### **VI. Az Önkormányzat tartozásának rendezése**

**36.** Az Önkormányzat a Trefort utcai ingatlan eladásról pályázatot ír ki a jelen megállapodás aláírását követő 60 napon belül. Az Önkormányzat a pályázati feltételekbe a következőket felveszi:

**a)** a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia, hogy az Önkormányzat által a GEOROSCO részére meg fizetni nem kívánt 16.250.000,- Ft (ÁFA-val növelve 17.910.500, Ft) követelést a GEOROSCO részére közvetlenül, az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül megfizeti, azzal, hogy ha a GEOROSCO köteles a vételár teljesítésére ez a kikötés rá értelemszerűen nem vonatkozik,

**b)** a pályázat érvényességi kelléke, hogy e kötelezettség összegére GEOROSCO, mint jogosult nevére szóló visszavonhatatlan bankgarancia átadása, kivéve a GEOROSCO-t,

**c)** a vételár részleteként legalább a teljes vételár 30 %-át meg kell fizetni a szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül,

**d)** Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan „B” épületrészének földszintjén (382 m<sup>2</sup>-es területen) a Józsefvárosi Egészségügyi Szolgálat jelenleg gyermekorvosi rendelőt működtet, amelynek másik helyiségbe történő áthelyezését az Önkormányzat legkésőbb 2016. június 30. napjáig végrehajtja és az ingatlanrészt birtokba adja. Vevő vállalja, hogy a gyermekorvosi rendelő működését a tulajdon átruházást követően is lehetővé teszi, az ingatlanrész használatáért díjat nem követel. Vevő és az Önkormányzat az adásvételi szerződésben megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat 2016. június 30. napjáig a gyermekorvosi rendelőt nem helyezi át, úgy a vevő és az Önkormányzat a tárgyi ingatlanrész vonatkozásában legfeljebb 1 éves, határozott

tartamú bérleti szerződést kötnek egymással, 1000.-Ft +Áfa/m<sup>2</sup>/hónap bérleti díj mellett.

**37.** Az Önkormányzat a pályázati kiírásban úgy szabályozza az adásvételi szerződés hatályba lépését, hogy a nyertessel azon a napon lép hatályba az adásvételi szerződés, amikor az összes elővásárlásra jogosult tekintetében lejárt az elővásárlási jog gyakorlásának határideje és egyik sem élt elővásárlási jogával, vagy a határidő előtt nyilatkoztak, hogy nem élnek elővásárlási jogukkal. Ha pedig valamelyik elővásárlásra jogosult élt az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés akkor lép hatályba, amikor az elővásárlásra jogosult szerződési feltételeket elfogadó nyilatkozatát az Önkormányzat megkapta.

**38.** Ha a Trefort utcai ingatlan értékesítésre kiírt pályázat alapján az Önkormányzat részére a vételár teljesítésére nem a GEOROSCO köteles, az Önkormányzat GEOROSCO felé áfa nélküli tartozását összesen 116.623.442,- Ft és a JEK felé fennálló tartozását (17.800.000,- Ft) – összesen 134.423.442,- Ft-ot, az első vételárrész számláján való jóváírását követő 3 munkanapon belül köteles kifizetni a GEOROSCO-nak. A GEOROSCO köteles az Önkormányzat részére 20.231.400,- Ft-ot, mely az elszámolás áfa tartalma, megfizetni a kölcsönösen kiállított számlákon szereplő fizetési határidőig, mely nem lehet későbbi az Önkormányzat tartozása megfizetésének határidejénél.

**39.** Ha a Trefort utcai ingatlan értékesítésre kiírt pályázat alapján az Önkormányzat részére a vételár teljesítésére a GEOROSCO, mint vevő köteles, a vételár teljesítése 116.623.442,- Ft önkormányzati - áfa nélküli - tartozás megfizetése beszámítással történik. A GEOROSCO által pénzügyileg teljesítendő vételárat a beszámított összeg levonásával kell kiszámítani és megfizetni. A beszámításnak az első vételárrész megfizetésében kell megtörténnie. A GEOROSCO köteles az Önkormányzat részére 20.231.400,- Ft-ot, mely az elszámolás áfa tartalma, megfizetni az első vételárrész megfizetésével egyidejűleg. Az Önkormányzat a JEK felé fennálló tartozását közvetlenül fizeti meg a GEOROSCO által pénzügyileg teljesített első vételárrész Önkormányzat számláján való jóváírását követő 3 munkanapon belül.

**40.** A felek kötelezettséget vállalnak a számlázási szabályok betartására.

#### **Vegyes rendelkezések és hatályba lépés**

**41.** Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás aláírásától a Trefort utcai ingatlan használatáért díjat nem számít fel. Erre tekintettel a GEOROSCO a jelen megállapodás aláírása és az Önkormányzat jelen megállapodáson alapuló fizetési kötelezettsége határidejének lejártáig kamatot nem követel.

**42.** A GEOROSCO a bérlemény birtokának Önkormányzat részére való visszaadásáig köteles a bérleménnyel kapcsolatos költségek viselésére.

**43.** Felek kijelentik, hogy a Trefort utcai ingatlan értékesítésre a jelen megállapodás szerinti feltételekkel kiírt pályázat alapján kötött adásvételi szerződés hatályba lépésének napjával az Előszerveződés és a Bérleti Szerződés közös megegyezéssel – minden további jogcselekmény nélkül – megszűnik.

**44.** Felek megállapodnak, hogy a GEOROSCO a bérlemény birtokának Önkormányzat részére való visszaszolgáltatása attól a naptól számított 15 napon belül

köteles, amikor az Önkormányzat a GEOROSCO-val szemben a jelen megállapodásból folyó fizetési kötelezettségét teljesítette.

**45.** Felek – figyelemmel GEOROSCO Trefort utcai ingatlannal kapcsolatos követeléseire, valamint arra a Felek által nem vitatott tényre, mely szerint GEOROSCO a csereszerződésből eredő összes kötelezettségét maradéktalanul és időben teljesítette. – a Trefort utcai ingatlan vonatkozásában GEOROSCO részére szerződésen alapuló elővásárlási jogot alapítanak.

**46.** Felek megállapodnak, hogy GEOROSCO elővásárlási joga nem kerül ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, azonban az Önkormányzat vállalja, hogy a tárgyi ingatlan tulajdonjogának megszerzésére kiírt pályázat során valamennyi érdeklődőt előbbiekéről írásban tájékoztatja.

**47.** Felek megállapítják, hogy a jelen megállapodással, mint szerződéssel alapított elővásárlási jog a tárgyi ingatlan, mint műemléki védelem alatt álló ingatlan vonatkozásában jogszabály alapján fennálló elővásárlási jogokat követően gyakorolható.

**48.** A jelen megállapodás elővásárlási jog alapításával kapcsolatos rendelkezései a megállapodás az aláírásakor hatályba lépnek.

**49.** Jelen megállapodás – a 33. d) pont, a 36-37. pont, a 41. és 48. pontok kivételével -- akkor lép hatályba, amikor a Trefort utcai ingatlan értékesítésére a jelen megállapodás szerinti feltételekkel kiírt pályázat nyertesével megkötött adásvételi szerződés hatályba lép. Felek az esetleges viták elkerülése végett megállapítják, hogy amennyiben az Önkormányzat a Trefort utcai ingatlan értékesítésére szóló pályázatot nem jelen megállapodás szerinti feltételekkel írja ki, ill. bonyolítja le, úgy azon esetben jelen megállapodás jelen pont szerinti hatálybalépése is elmarad.

**50.** Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen megállapodás 2015. december 31. napjáig lép hatályba, úgy Felek jelen megállapodást tárgytalannak tekintik és a benne foglaltak teljesítésére a jövőben nem kötelesek, arra jogot a jövőben egyikük sem alapíthat.

**51.** Amennyiben a jelen megállapodás 2015. december 31. napjáig nem lép hatályba, úgy ezt követően kölcsönös igényeik rendezésére tárgyalásokat folytatnak, amely nem akadályozza egyik Felet sem abban, hogy vonatkozó követelését bíróság előtt érvényesítse.

**52.** Felek megállapítják, hogy jelen megállapodást az Önkormányzat Képviselőtestülete \_\_\_\_\_ számú határozatával kifejezetten jóváhagyta. Felek megállapítják, hogy jelen megállapodást GEOROSCO legfőbb szerve \_\_\_\_\_ számú határozatával, a JEK legfőbb szerve pedig \_\_\_\_\_ számú határozatával kifejezetten jóváhagyta.

**53.** Felek megállapodnak, hogy jelen megállapodás maradéktalan teljesülése esetén az Előszerződéssel, a Bérleti Szerződéssel, valamint a JEK Kft. létesítésével kapcsolatos igényeik vonatkozásában teljes mértékben elszámoltak és egymással szemben további követelésük nem áll fenn. GEOROSCO és a JEK jelen megállapodás maradéktalan teljesülése esetén kifejezetten nyilatkoznak, hogy az Önkormányzattal szemben további követeléssel nem rendelkeznek, GEOROSCO pedig esetleges további kártérítési igényéről pedig kifejezetten lemond.

54. Felek tudomásul veszik, hogy jelen megállapodás megvalósítása együttműködési kötelezettségük jóhiszemű és kölcsönös teljesítését feltételezi, amelyet jelen megállapodás aláírásával mind GEOROSCO, ill. a JEK, mind pedig az Önkormányzat kifejezetten vállal.

55. Felek jelen megállapodás teljesítése céljából kapcsolattartó partnereket jelölnek ki, az ezen személyek részére a feltüntetett postacímükre, ajánlott levélként megküldött nyilatkozatok a tényleges kézbesítés megtörténte tekintet nélkül a feladást követő 5 napon kézbesítettnek minősülnek.

- a) az Önkormányzat részéről:
  - a. Név:
  - b. Beosztás:
  - c. Postacím:
  - d. Email:
- b) GEOROSCO részéről:
  - a. Név: Dulin Tamás
  - b. Beosztás: ügyvezető
  - c. Postacím: 1088 Budapest, Trefort u. 3-5
  - d. Email: [dulintamas@gmail.com](mailto:dulintamas@gmail.com)
- c) JEK részéről:
  - a. Név: Dulin Tamás
  - b. Beosztás: ügyvezető
  - c. Postacím: 1088 Budapest, Trefort u. 3-5
  - d. Email: [dulintamas@gmail.com](mailto:dulintamas@gmail.com)

56. A felek a jelen megállapodásuk mellékleteként kezelik a következő szakértői véleményeket: „Igazságügyi mérnökszakértői vélemény a Budapest VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlanról” – Csermely Gábor okl. építőmérnök, iü. szakértő, 2014. szeptember. és „Kiegészítő igazságügyi mérnökszakértői vélemény a Budapest VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlanról”, – Csermely Gábor okl. építőmérnök, iü. szakértő, 2015. január

57. Jelen megállapodás vonatkozásában a magyar jog rendelkezései az irányadóak. Felek jelen megállapodásból eredő vitás kérdéseik bíróság előtti rendezésére az Önkormányzat székhelye szerint illetékes általános hatáskörű bíróságok kizárólagos illetékességét kötik ki.

Felek jelen megállapodást elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírták.

Budapest, 2015. szeptember

.....  
 Budapest Főváros VIII. kerület  
 Józsefvárosi Önkormányzat  
 eladó képviselőjében  
 Dr. Kocsis Máté, polgármester

.....  
 GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi  
 Korlátolt Felelősségű Társaság  
 vevő képviselőjében  
 Dulin Tamás, ügyvezető

.....  
Józsefvárosi Egészségközpont Kft.  
képviselésében  
Dulin Tamás, ügyvezető

Fedezete: .....

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....

Páris Gyuláné  
pénzügyi ügyosztályvezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából

.....

Dr. Mészár Erika

aljegyző