



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

4/2

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. december 3.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítésére kiírt pályázat eredményének megállapítására

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. ←

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

*Feltétlenül a hat. p. vonatkozóan*

JOGI KONTROLL:

*[Handwritten signature]*

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

*[Handwritten signature]*

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi 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 felépítmény földszint + 3 emelet kialakítású.

A telken két felépítmény áll. Az „A” jelű épület összes alapterülete 2.700 m<sup>2</sup>, a „B” jelű épület összes alapterülete 1.510 m<sup>2</sup>. A „B” jelű épület földszintjén jelenleg gyermekorvosi rendelő üzemel.

A Képviselő-testület 192/2015. (IX. 17.) számú határozat 8-13. pontjaiban döntött az ingatlan nyilvános egyfordulós pályázat útján történő elidegenítéséről és annak feltételeiről.

A határozat 9.) pontja alapján pályázat a következő feltételekkel került kiírásra:

BEVÉTELT

2015 NOV 25 18<sup>40</sup> 69

„9.) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú felépítményes ingatlan elidegenítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális vételár: 650.000.000,- Ft,
- b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
- c.) az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele: 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.
- d.) az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül megfizetendő legkisebb vételár-részlet: a teljes vételár 30 %-a,
- e.) a teljes vételár megfizetésének határideje: a szerződés hatálybalépését követő 90. nap, ami egy alkalommal kötbérfizetési kötelezettség mellett 30 nappal meghosszabbítható. A kötbér mértéke 5.000,- Ft/nap.
- f.) a pályázatban szereplő egyéb kikötések:
  - az ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a GEOROSCO Kft. részére, az általa megadott bankszámlára átutalással megfizet 17.910.500, Ft-ot + 2.272.000,- 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 hatálybalépésétől számított 15 napon belül azzal, hogy a GEOROSCO Kft. ajánlattevőre ez a kikötés nem vonatkozik,
  - az ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat eredményének megállapításáról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 napon belül 17.910.500,- Ft + 2.272.000,- 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.
- g.) beépítési kötelezettség: a vevő köteles az ingatlan (orvosi rendelő kivételével történő) birtokba vételétől számított 1 éven belül hiánypótlásra nem szoruló építési engedélyt benyújtani, továbbá az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 3 éven belül

jogerős használatba vételi engedélyt szerezni. Amennyiben vevő a kötelezettségeit saját hibájából nem teljesíti, úgy havonta 5 MFt kötbérfizetési kötelezettsége áll fenn a teljesítésig.”

A pályázat 2015. szeptember 28. napjától 2015. október 19. napjáig került kifüggesztésre a Családtámogatási Irodán, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. ügyfélfogadási helyiségeiben, továbbá megjelent a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat internetes honlapján, a [www.kisfalu.hu](http://www.kisfalu.hu) honlapon, továbbá a [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com) hirdetési felületen is.

A pályázati dokumentációt egy érdeklődő vásárolta meg, az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje 2015. október 19., a pályázatok benyújtásának határideje 2015. október 20. napja volt. A pályázatok bontására 2015. október 20. napján került sor. A pályázatra egy ajánlat érkezett.

Az ajánlatot benyújtó neve: GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Korlátolt Felelősségű Társaság

A megajánlott vételár: 650.000.000,- Ft

Egyéb vállalások: nincs

A benyújtott ajánlat értékelését követően megállapításra került, hogy hiánypótlásra volt szükség a következő iratok tekintetében: NAV nullás igazolás, bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás.

A hiánypótlási felhívás a versenyeztetési szabályzat értelmében 5 munkanapos határidővel postai levélben megküldésre került a pályázó részére, amelynek a pályázó határidőben maradéktalanul eleget tett, a bérleti díj fizetés tekintetében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal kötött megállapodás benyújtásával és a NAV által kiadott igazolással.

Javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a felépítményes ingatlan elidegenítésére kiírt pályázatot nyilvánítsa érvényesnek, a pályázat nyertesének a GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.-t nyilvánítsa, egyúttal járuljon hozzá az adásvételi szerződés megkötéséhez 650.000.000,- Ft vételár mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A pályázat eredményének megállapításával kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult, tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke meghaladja a 100 millió Ft-ot.

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

Miután a pályázat eredményes, ezért az Önkormányzat 650 millió Ft bevételhez jut, ebből 2015. évben 325 millió Ft és 2016. évben is 325 millió Ft realizálódik. A 2015. évi költségvetésben nem lett tervezve a fenti bevétel.

A Képviselő-testület 192/2015. (IX. 17.) számú határozatában arról is döntött, hogy sikeres pályázat után a GEOROSCO Kft.-vel rendezi az Önkormányzat a Trefort utcai ingatlannal kapcsolatos kötelezettségeit.

A 2015. évi vételár részletből az Önkormányzatnak összesen 300.602,7 e Ft fizetési kötelezettsége van az alábbiak szerint:

- elismert felújítási munkák ellenértéke	123.996,1e Ft
- a felújítási munkákat terhelő fordított áfa	22.015,8e Ft
- Rökk Szilárd utcai ingatlan bérleti kiköltöztetésének elszámolási különbözete	69.500,0e Ft
- elismert késedelmi kamat	58.027,8e Ft
- a Bacsó Béla utcai helyszínre tervezett egészségközpont építési engedélyezési Tervdokumentációval kapcsolatos értékvesztés	17.800,0e Ft

- 2015. évi bérleti díj utáni áfa befizetés 6.723,0 e Ft
- JGK Zrt. bonyolítási díja 2.540,0 e Ft

Az Önkormányzat a GEOROSCO Kft.-vel szemben összesen 155.131,9 e Ft követelésre jogosult az alábbiak szerint:

- ki nem fizetett bérleti díj 135.978,9e Ft
- késedelmi kamat 19.153,0e Ft

Fentiekben felsorolt bevételek – 325.000 e Ft + 155.131,9 e Ft - és kiadások – 300.602,7 e Ft – különbözete, amely 179.529,2 e Ft, javasolt a felhalmozási céltartalékra helyezni.

A vételár második részletével a 2016. évi költségvetésben tervezni kell.

#### **IV. Jogszabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. § aa) pontja alapján, a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a 100 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozatalánál.

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

#### **Határozati javaslat**

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

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 helyrajzi számú felépítményes ingatlan elidegenítésére kiírt nyilvános pályázatot érvényesnek, és eredményesnek nyilvánítja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 3.

- 2.) a pályázat nyertesének a GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.-t (székhely: 1088 Budapest, Trefort u. 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-707289) nyilvánítja, a vételárat 650.000.000,- Ft-ban állapítja meg.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 3.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 3.

- 4.) e határozat 2.) pontjában foglaltak és a 192/2015. (IX. 17.) számú Képviselő-testületi határozatában foglaltak miatt a 2015. évi költségvetést az alábbiak szerint módosítja:

- a) az Önkormányzat bevétel 11601 cím – önként vállalt feladat - ingatlanok értékesítése előirányzatát – Trefort u. 3. szám - 325.000 e Ft-tal, a működési bevételek előirányzatát 135.978,9 e Ft-tal bérleti díj címen és 19.153,0 e Ft-tal késedelmi kamat címen megemeli.
- b) az Önkormányzat kiadás 11601 cím – önként vállalt feladat – felújítási előirányzatát - Trefort u. 3. szám – 146.011,9 e Ft-tal, a dologi kiadások előirányzatát 69.500,0 e Ft-tal a Rökk Szilárd utcai ingatlan bérlői kiköltöztetésének elszámolási különbözete

miatti kártérítés címen, 58.027,8 e Ft-tal késedelmi kamat címen, 17.800,0 e Ft-tal tervdokumentációk miatti kártérítés címen, 6.723,0 e Ft-tal áfa befizetés címen és 2.540,0 e Ft-tal a JGK Zrt. bonyolítási díja címen,

- c) az Önkormányzat kiadás 11107-02 cím – önként vállalt feladat – felhalmozási céltartalék előirányzatát 179.529,2 e Ft-tal megemeli a Trefort u. 3. szám alatti ingatlan értékesítése címen.
- d) felkéri a polgármestert, hogy a határozatban foglaltakat a 2015. évi költségvetésről szóló rendelet módosításánál és a vételár második részletét a 2016. évi költségvetés készítésénél vegye figyelembe.


Felelős: Polgármester

Határidő: a)-c) pontok esetében 2015. december 3., d) pont esetében a 2015. évi költségvetésről szóló rendelet következő módosítása, valamint a 2016. évi költségvetés készítése

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

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

Budapest, 2015. november 23.

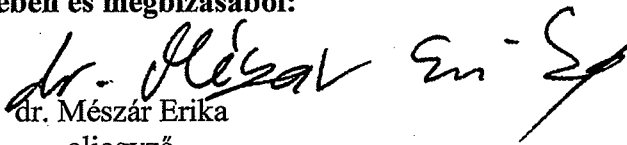
  
dr. Pesti Ivett  
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából:

  
dr. Mészár Erika  
aljegyző

2015 NOV 23.

**Melléklet:** pályázat bontási jegyzőkönyv  
pályázat értékelési jegyzőkönyv  
pályázat

Jegyzőkönyv  
a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú, felépítményes ingatlan  
elidegenítésére kiírt pályázat, ajánlat bontási eljárásáról

Jelen vannak:

Nováczki Eleonóra vagyonhasznosítási divízióvezető, levezető  
Czuppon Zsolt mb. irodavezető, jegyzőkönyv hitelesítő  
dr. Godla Mariann a Hirsch Ügyvédi Iroda munkatársa, jogi képviselő, jegyzőkönyvvezető  
Dulin Tamás Levente a pályázó képviselője

Helyszín: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1083 Budapest, Losonci u. 2. szám alatti,  
földszinti tárgyalója.

Időpont: 2015. október 20. kedd, 10 óra 45 perc

Nováczki Eleonóra elmondja, hogy a Képviselő-testület 192/2015. (IX. 17.) számú határozata alapján, pályázat került kiírásra a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú felépítményes ingatlan elidegenítésére. A pályázati felhívás 2015. szeptember 28. és október 19. között került kifüggesztésre a Polgármesteri Hivatal Szociális Irodájának hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. ügyfélfogadási helyiségeiben, megjelent Józsefváros honlapján, valamint a [www.kisfalu.hu](http://www.kisfalu.hu) honlapon, továbbá az ingatlan.com hirdetési felületen.

Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje 2015. október 20. kedd, 24 óra volt. A rendelkezésre álló határidőig a pályázati dokumentációt egy személy vásárolta meg, az ajánlati biztosíték befizetésére határidőben megtörtént.

A pályázatra egy darab ajánlat érkezett, amely külső jegyeiben megfelel a pályázati felhívásban rögzítetteknek, azaz nem tartalmaz a benyújtóra vonatkozó információkat, a boríték lezárt és sértetlen.

Nováczki Eleonóra felbontja a borítékot, és rögzíti, hogy a

- pályázatot benyújtó neve: GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Korlátolt Felelősségű Társaság
- pályázatot benyújtó székhelye: 1088 Budapest, Trefort u. 3-5.
- megajánlott vételár: 650.000.000,- Ft
- vételár megfizetésének módja: az adásvételi szerződés 4., 5., 6., pontjában meghatározott határidők szerint, illetve a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal 2015. szeptember 30-án megkötött megállapodás 39. pontja szerint bérbeszámítással.

Az ajánlat átnézését követően Nováczki Eleonóra megállapítja, hogy hiánypótlásra van szükség, az alábbi iratok tekintetében:

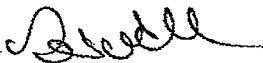
- Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Ügyosztályának nyilatkozata a fennálló bérleti díjakról
- NAV nullás igazolás.


A pályázat bontásán az ajánlattevőt Nováczki Eleonóra felhívta a hiánypótlási kötelezettségre, amelyet a Polgármesteri Hivatal által kiállítandó nyilatkozat tekintetében ajánlattevő a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal 2015. szeptember 30-án kötött megállapodás elektronikus úton történő megküldésével pótol. A NAV nullás igazolás

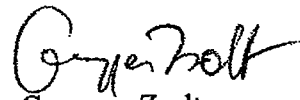
tekintetében úgy nyilatkozott, hogy alkalmazottja nem volt, ezért erre vonatkozó bevallás benyújtására nem köteles. A mai napon felveszi a NAV-val a kapcsolatot a tévedés kijavítása miatt.

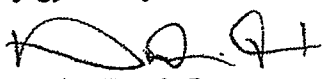
A pályázat bontást Nováczki Eleonóra 2015. október 20-án 11.55 perckor lezárta, pályázat értékelésére a későbbiekben kerül sor.

kmf.

  
Nováczki Eleonóra  
levezető

  
dr. Godla Mariann  
jegyzőkönyvvezető

  
Czuppon Zsolt  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Dulin Tamás Levente  
jegyzőkönyv hitelesítő

Jelenléti ív  
a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú, felépítményes ingatlan  
elidegenítésére kiírt pályázat, 2015. október 20-án tartott ajánlat bontási eljárásához

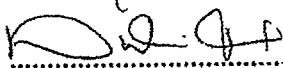

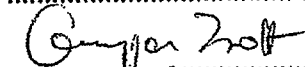
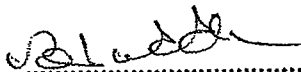
Jelen vannak:

Nováczki Eleonóra

Czuppon Zsolt

dr. Godla Mariann

Dulin Tamás Geosco Kft.



.....

.....

.....

.....



Jegyzőkönyv  
a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú, felépítményes ingatlan elidegenítésére kiírt  
pályázatra benyújtott ajánlat értékeléséről

Jelen vannak:

Nováczki Eleonóra vagyonhasznosítási divízióvezető, levezető

Czuppon Zsolt mb. irodavezető, jegyzőkönyv hitelesítő

dr. Godla Mariann a Hirsch Ügyvédi Iroda munkatársa, jogi képviselő, jegyzőkönyvvezető

Helyszín: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1083 Budapest, Losonci u. 2. szám alatti,  
földszinti tárgyalója.

Időpont: 2015. november 12. csütörtök, 10 óra 45 perc

Nováczki Eleonóra elmondja, hogy a Képviselő-testület 192/2015. (IX. 17.) számú határozata alapján, pályázat került kiírásra a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú felépítményes ingatlan elidegenítésére. A pályázati felhívás 2015. szeptember 28. és október 19. között került kifüggesztésre a Polgármesteri Hivatal Szociális Irodájának hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. ügyfélfogadási helyiségeiben, megjelent Józsefváros honlapján, valamint a [www.kisfalu.hu](http://www.kisfalu.hu) honlapon, továbbá az ingatlan.com hirdetési felületen.

Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje 2015. október 20. kedd, 24 óra volt. A rendelkezésre álló határidőig a pályázati dokumentációt egy személy vásárolta meg, az ajánlati biztosíték befizetése határidőben megtörtént.

A benyújtott egy darab pályázat bontására 2015. október 20-án került sor. A benyújtott pályázat hiánypótlása volt szükséges a NAV igazolás, és a bérleti díj megfizetéséről szóló igazolás vonatkozásában.

A hiánypótlási felhívás postai úton került megküldésre az ajánlattevő részére, amelyet 2015. november 5-én vett át, így a hiánypótlásra 2015. november 12. napjáig volt lehetősége. A hiánypótlási felhívásnak ajánlattevő 2015. november 10-én maradéktalanul eleget tett, így a benyújtott pályázat értékelésére kerül sor.

A pályázatban megjelölt vételár azonos a pályázati felhívásban megjelölt minimális vételárral. A pályázati felhívás szerint a benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a benyújtott pályázat a hiánypótlással együtt érvényes. A benyújtott ajánlat a pályázati felhívásban foglaltaknak mindenben megfelel.


Előzőek alapján a pályázat eredményének megállapítására vonatkozó javaslat a következő:

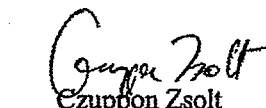
- 1.) a lefolytatott pályázat érvényes
- 2.) a lefolytatott pályázat eredményes
- 3.) a pályázat nyertese: GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.
- 4.) a vételár: 650.000.000,- Ft.

A pályázat értékelését Nováczki Eleonóra 2015. november 12-én 11.00 perckor lezárta, pályázat értékelésére a későbbiekben kerül sor.

kmf.

  
Nováczki Eleonóra  
levezető

  
dr. Godla Mariann  
jegyzőkönyvvezető

  
Czuppon Zsolt  
jegyzőkönyv hitelesítő

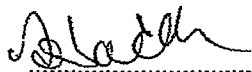
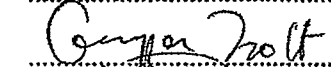

Jelenléti ív  
a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú, felépítményes ingatlan elidegenítésére kiírt  
pályázat, 2015. november 12-én tartott értékelési eljárásához

Jelen vannak:

Nováczki Eleonóra

Czuppon Zsolt

dr. Godla Mariann

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

Ajánlattevő: GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.  
1088 Budapest, Trefort utca 3-5.

## AJÁNLAT

*„Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése”*

GEOROSCO Hotel Kft.  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42

GEOROSCO Hotel Kft.  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42

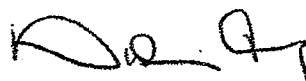
**BEFEDETI PÉLDÁNY**

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

## Jelentkezési lap

Társaság neve, cégformája:	GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhelye:	1088 Budapest, Trefort utca 3-5.
Postacíme:	1088 Budapest, Trefort utca 3-5.
Telefonszáma:	06-30/298-9471
Fax száma:	-----
E-mail címe:	georoscohotelkft@gmail.com
Statisztikai számjel:	12866357-681-113-01
Cégnyilvántartási száma:	01-09-707289
Adószáma:	12866357-2-42
Számlavezető bankjának neve:	MKB Bank Zrt.
Bankszámla-száma:	10300002-10507137-49020016
Képviselőjének neve, beosztása:	Dulin Tamás Levente, ügyvezető
Meghatalmazott neve <sup>1</sup> :	-----
Telefonszáma:	-----
Fax száma:	-----
E-mail címe:	-----

Budapest, 2015. október 20.



.....  
Dulin Tamás Levente  
ügyvezető  
GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.

GEOROSCO Hotel Kft.  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42

<sup>1</sup> Meghatalmazott esetén

2. számú melléklet

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

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**


Alulírott **Dulin Tamás Levente**, mint a **GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft. ügyvezetője** (név/társaság neve) a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti elidegenítésére kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár: **650.000.000,-Ft**

A vételár megfizetésének módja:

Az adásvételi szerződés 4., 5., 6., pontjában meghatározott határidők szerint, illetve a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal 2015. szeptember 30.-án megkötött megállapodás 39. pontja szerinti beszámítással.

Budapest, 2015. október 20.



.....  
Dulin Tamás Levente  
ügyvezető  
GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.

GEOROSCO Hotel Kft.  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42

**Igazságügyi Minisztérium**Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat  
1055 Budapest, Kossuth tér 4.**Cégkivonat**

A Cg.01-09-707289 cégjegyzékszámú GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Korlátolt Felelősségű Társaság (1088 Budapest, Trefort utca 3-5.) cég 2015. október 15. napján hatályos adatai a következők:

**Cégformától független adatok****1. Általános adatok**

Cégjegyzékszám: 01-09-707289  
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság  
Bejegyzve: 2002/07/15

**2. A cég elnevezése**

2/2. GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Korlátolt Felelősségű Társaság

A változás időpontja: 2008/07/23

Bejegyzés kelte: 2008/11/24

Hatályos: 2008/07/23 ...

**3. A cég rövidített elnevezése**

3/2. GEOROSCO Hotel Kft.

A változás időpontja: 2008/07/23

Bejegyzés kelte: 2008/11/24

Hatályos: 2008/07/23 ...

**5. A cég székhelye**

5/4. 1088 Budapest, Trefort utca 3-5.

A változás időpontja: 2015/03/05

Bejegyzés kelte: 2015/04/07 Közzétéve: 2015/04/09

Hatályos: 2015/03/05 ...

**8. A létesítő okirat kelte**

8/1. 2002. június 20.

Hatályos: 2002/07/15 ...

8/2. 2002. október 15.

Hatályos: 2002/11/21 ...

8/3. 2006. október 2.

Bejegyzés kelte: 2006/12/20 Közzétéve: 2007/01/18

Hatályos: 2006/12/20 ...

8/4. 2008. június 3.

Bejegyzés kelte: 2008/07/02 Közzétéve: 2008/07/31

Hatályos: 2008/07/02 ...

8/5. 2008. július 23.

Bejegyzés kelte: 2008/11/24

Hatályos: 2008/11/24 ...

8/6. 2010. január 28.

Bejegyzés kelte: 2010/02/05 Közzétéve: 2010/02/25

Hatályos: 2010/02/05 ...

8/7.	2011. november 14. Bejegyzés kelte: 2011/11/15 Közzétéve: 2011/12/01 Hatályos: 2011/11/15 ...	9/49.	B H
8/8.	2013. január 28. Bejegyzés kelte: 2013/05/02 Közzétéve: 2013/05/30 Hatályos: 2013/05/02 ...	9/50.	B H
8/9.	2015. március 5. Bejegyzés kelte: 2015/04/07 Közzétéve: 2015/04/09 Hatályos: 2015/04/07 ...	11. 11/1.	B H
902. 9/37.	A cég tevékenysége 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele Főtevékenység. Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07 Hatályos: 2013/02/02 ...		
9/38.	3230 '08 Sportszergyártás Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07 Hatályos: 2013/02/02 ...	13. 13/6.	
9/39.	4764 '08 Sportszer-kiskereskedelem Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07 Hatályos: 2013/02/02 ...		
9/40.	4778 '08 Egyéb m.n.s. új áru kiskereskedelme Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07 Hatályos: 2013/02/02 ...		
9/41.	7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07 Hatályos: 2013/02/02 ...	20. 20/3.	
9/42.	4690 '08 Vegyestermékkörű nagykereskedelem Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07 Hatályos: 2013/02/02 ...		
9/43.	4771 '08 Ruházat kiskereskedelem Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07 Hatályos: 2013/02/02 ...	21. 21/7.	
9/44.	5610 '08 Éttermi, mozgó vendéglátás Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07 Hatályos: 2013/02/02 ...	22. 22/1.	
9/45.	5630 '08 Italszolgáltatás Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07 Hatályos: 2013/02/02 ...		
9/46.	6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07 Hatályos: 2013/02/02 ...		
9/47.	4120 '08 Lakó- és nem lakó épület építése Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07 Hatályos: 2013/02/02 ...	32. 32/3.	
9/48.	5510 '08 Szállodai szolgáltatás		

Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07  
Hatályos: 2013/02/02 ...

9/49. 5520 '08 Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás  
Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07  
Hatályos: 2013/02/02 ...

9/50. 6831 '08 Ingatlanügynöki tevékenység  
Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07  
Hatályos: 2013/02/02 ...

11. A cég jegyzett tőkéje

11/1.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Pénzbeli hozzájárulás	3 000 000	Ft
Összesen	3 000 000	Ft

Hatályos: 2002/07/15 ...

13. A képviseletre jogosult(fak) adatai

13/6.

Dulin Tamás Levente

A képviselet módja: önálló

A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

A hiteles cég aláírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2011/10/02

A változás időpontja: 2013/01/28

Bejegyzés kelte: 2013/05/02 Közzétéve: 2013/05/30

Hatályos: 2013/01/28 ...

20. A cég statisztikai számjele

20/3.

12866357-6810-113-01.

Bejegyzés kelte: 2008/01/20

Hatályos: 2008/01/01 ...

21. A cég adószáma

21/7.

Adószám: 12866357-2-42.

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 2002/06/24

A változás időpontja: 2015/04/07

Bejegyzés kelte: 2015/04/09 Közzétéve: 2015/04/11

Hatályos: 2015/04/07 ...

22. A jogutód cég(ek) adatai

22/1.

Átalakulás módja: kiválás

Cégjegyzékszám: 01-09-904326

GEOROSCO Medical Egészségügyi Korlátolt Felelősségű Társaság

A változás időpontja: 2008/07/23

Bejegyzés kelte: 2008/11/24

Hatályos: 2008/07/23 ...

32. A cég pénzforgalmi jelzőszáma

32/3.

10300002-10507137-48820019

A számla megnyitásának dátuma: 2010/06/30.

A pénzforgalmi jelzőszámot a MKB BANK ZRT (1051 BUDAPEST, VÁCI utca 38) kezeli.

Cégjegyzékszám: 01-10-040952

Bejegyzés kelte: 2010/07/06 Közzétéve: 2010/07/29





dr. Halász József közjegyző  
Budapest VIII. kerület József krt. 49. I/6/b.  
☎: 317-43-00, 266-77-38  
☎/fax: 317-69-18

## TANÚSÍTVÁNY

11061-0/H/2111/2015. ügyszám -----  
Alulírott dr. Kolozsi Melinda, mint dr. Halász József budapesti közjegyző helyettese tanúsítom, hogy ez az idefűzött kettő lapon felvett négy oldal terjedelmű, a Cg. 01-09-707289 cégjegyzékszámú cégre kiállított Céginformatív az Igazságügyi Minisztérium Hivatalos Céginformáció Szolgáltatás által a mai napon nyilvántartott adatokkal mindenben megegyezik.-----  
Kelt: Budapesten, 2015. (kettőezer-tizenötödik) év október hónap 15. (tizenötödik) napján.-----

*Dr. Kolozsi Melinda*  
Dr. Kolozsi Melinda  
közjegyző helyettes  
Halász József  
KÖZJEGYZŐ  
3.  
BUDAPEST VIII.3.

erős

tó rendszer

## ALÁÍRÁSI CÍMPÉLDÁNY

Alulírott **DULIN TAMÁS LEVENTE**

mint a(z) **GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Korlátolt Felelősségű Társaság (1088 Budapest, Trefort utca 3-5.)** ügyvezetője, a céget önállóan akként jegyzem, hogy a cég géppel, vagy kézzel előírt, előnyomott, vagy nyomtatott neve alá nevemet - a hiteles nyilatkozatnak megfelelően - az alábbiak szerint from: -----

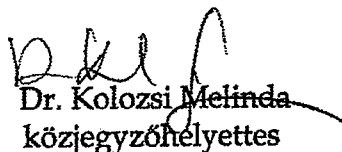


dr. Halász József közjegyző  
Budapest VIII. ker. József krt. 49. I/6/b.  
☎: 317-43-00, 266-77-38  
☎/fax: 317-69-18

11061-0/H/2112/2015. ügyszám -----

Alulírott doktor Kolozsi Melinda, mint doktor Halász József budapesti közjegyző tanúsítom, hogy fenti aláírási címpéldányt **DULIN TAMÁS LEVENTE**

számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, a mai napon előttem saját kezűleg írta alá. A személy- és okmányellenőrzés megtörtént. - Kelt: Budapesten, 2015. (kettőezer-tizenötödik) év október hónap 15. (tizenötödik) napján. -----



Dr. Kolozsi Melinda  
közjegyzőhelyettes

Díjjegyzék:  
Munkadíj (16 §): 1.000,- Ft  
Költségátalány (22 §): 400,- Ft  
Leírás (21 §): 100,- Ft  
Összesen 1.500,- Ft



**Nyugta**

2. példány

Pénztár: Losonci u.pénztár

Bizonylatszám: 2015-3/00000216

Borsos Gyógyászati Központ Zrt.

Budapest

Károlyi utca 63-67.

Magyarország

Kézi bizonylatszám:

Dátum:

2015.10.12.

A által fizetett 25 400,- HUF-(o)t azaz Huszonötezer-négyszáz Forint-(o)t az alábbiak szerint kell bevételezni:

	Bizonylatszám	Szöveg	Deviza	Kerekítés	Összeg
Előnyelítés	Vevő	GEOROSCO Hotel Kft			25 400,-
	2015-JPÁ/000009				25 400,-
		Tételek összesen:	HUF		25 400,-

r. Trefort u. 3.

p díja

Pénztáros

Utalványozó

Könyvelő

Ellenőr

Muzsik Lilla

FOI 1704 KA

Fizetve!

KP 2015. 10. 12.

GEOROSCO HOTEL KFT.

PCBankár

Tranzakció

1

Tranzakció típusa 216

Tranzakció megbízó neve GEOROSCO HOTEL KFT.  
Tranzakció megbízó országkódja HU  
Tranzakció megbízó számlaszáma 10300002-10507137-49020016 HUF "GEOROSCO HOTEL KFT."  
Tranzakció megbízó bank MKB Bank Zrt.

Tranzakció címzett neve JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPON  
Tranzakció címzett országkódja HU  
Tranzakció címzett számlaszáma HU20 1410 0309 9211 0549 0100 0008  
Tranzakció címzett bankja HU201410  
Tranzakció leírás AJÁNLATI BIZTOSÍTÉK  
Tranzakció dátuma 2015/10/19

Tranzakció könyvelés dátuma 2015/10/19  
Tranzakció számlaazonosító FT15292013001225  
Tranzakció leírás ÁTUTALÁS

Tranzakció követelendő számla 10300002-90000000-00006249 HUF  
Tranzakció összeg 65 000 000,00 HUF  
Tranzakció dátum 2015/10/19

Tranzakció kifizetendő számla 10300002-10507137-49020016 HUF "GEOROSCO HOTEL KFT."  
Tranzakció összeg -65 000 000,00 HUF  
Tranzakció dátum 2015/10/19

Tranzakció díjak elszámolása  
Átváltási ár  
174590004729587.030001  
JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPON  
HU20141003099211054901000008

3. számú melléklet

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

**NYILATKOZAT**  
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról

Alulírott, **Dulin Tamás Levente**, mint a **GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft. ügyvezetője** (társaság neve) képviselőként kijelentem, hogy a társaság

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

Budapest, 2015. október 20.



.....  
Dulin Tamás Levente  
ügyvezető  
GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.

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

**GEOROSCO Hotel Kft.**  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42

4. számú melléklet

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

**NYILATKOZAT**

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

alírott, *Dulin Tamás Levente*, mint a *GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft. ügyvezetője* (év/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 kööttséget vállalom.

Budapest, 2015. október 20.



.....  
Dulin Tamás Levente  
ügyvezető  
GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.

**GEOROSCO Hotel Kft.**  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42

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

**NYILATKOZAT**

**kíróval szemben fennálló tartozásról**

Azúlrótt, **Dulin Tamás Levente** (név) mint a **GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.** (társaság neve) vezető tisztségviselője kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,

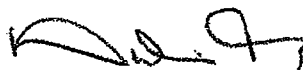
Kíróval szemben tartozása (helyi adó, bérleti díj stb) \* van/ nincs;

Kíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége \* van/ nincs.

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. **Adóigazolás - Hatósági bizonyítvány mely 2015. október 14. lett kiállítva**

Budapest, 2015. október 20.



.....  
Dulin Tamás Levente  
ügyvezető  
GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.

**GEOROSCO Hotel Kft.**  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42

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



- 1/1 -

NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL  
KELET-BUDAPESTI ADÓIGAZGATÓSÁGA  
ÜGYFÉLKAPCSOLATI OSZTÁLY 2.  
1073 BUDAPEST, KERTÉSZ U. 35.  
Telefon:4319933 Telefax:2616454



Zám: 1995154737  
Készítő: Okolicsányi Rita

Ügyiratszám: 5475921267

### ADÓIGAZOLÁS

Endelkezésemre álló dokumentumok - nyilvántartások - alapján igazolom, hogy:

**GEOROSCO HOTEL IDEGENFORGALMI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**  
(12866357-2-42)  
1088 BUDAPEST TREFORT UTCA 3-5.

Alany a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adóztatási szervénél az alábbiak  
elembevételével ezen igazolás kiadásának napján nyilvántartott adótartozása  
s.

adóalany az alábbi bevallási kötelezettségét/kötelezettségeit nem  
esítette:

az adóbevallás

na, megnevezése,  
Bevallás a szakképzési hozzájárulásról

a benyújtás határideje:  
2013.02.25.

Bevallásban szereplő adónemre és időszakra a tartozást, vagy a tartozás  
nyát nem áll módomban megállapítani.

Az igazolást az adóalany kérelmére Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat  
rásához, pályázat benyújtás céljára adtam ki.

Az igazolás nem szolgál bizonyítási alapul a tartozás beszedésére irányuló  
rásokban.

Az igazolás tartalmazza az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 72.  
b) bekezdés a) és b) pontja alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adóztatási  
vének hatáskörébe tartozó, a 4. § (1) és (3) bekezdésében meghatározott adó,  
ág, pótlék megfizetésére vonatkozó adatokat.

Buda-  
pest, 2015. október 14.

ellenőrzési azonosító: 1860443479655172288616964

Elértesülnek:  
Címzett  
Irattár

szám: 14-18/391/2015.  
Szappanos Imréné  
459-2513

**"ADÓIGAZOLÁS"**  
**HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY**

önkormányzati adóhatóság igazolja, hogy nyilvántartása szerint

**HOTEL IDEGENFORGALMI KFT**  
Cím: 1088 BP. TREFORT U. 3-5.  
Telefon: 12866357-2-42,

adófizetői, társaságnak:

- önkormányzati adó számláján: .....0,-Ft
- idegenadó számláján/más szerv által kimutatott:.....0,-Ft
- gépjárműadó számláján: .....0,-Ft

adófizetői.

Adóigazolás alapján az adóigazolás kiállításának napjáig a kérelmezőnek adóhátróla fizetése nincs.

Adóigazolást az ügyfél kérésére közbeszerzési pályázat kiírásához 1 példányban adtam ki a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló, többszörösen módosított 2004. évi törvény (Ktt.) 83.§ (1), (3) bek.alapján.

Az adóigazolást az illetékekről szóló, többszörösen módosított 2004. évi XCIII.számú törvény (Itv.) 29.§ (1) bekezdésében meghatározott eljárásai illetéket.

2015.10.14.

Danada-Rimán Edina jegyző nevében és megbízásából:

Dr. Szappanos Imréné  
irodavezető



2008

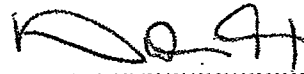
Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítése

**NYILATKOZAT**  
**pénzügyi alkalmasságról**

Alulírott, **Dulin Tamás Levente** (név) mint a **GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.** (társaság neve) ügyvezető tisztségviselője, kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlan vételárának megfizetésére elegendő pénzeszközök, a szükséges anyagi eszközök rendelkezésemre állnak.  
A számlavezető banknál az elmúlt 1 évben sorban állás nem volt, amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

**1. MKB Bank Zrt. által kiadott Bankinformáció**

Budapest, 2015. október 20.



Dulin Tamás Levente  
Ügyvezető  
GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.

GEOROSCO Hotel Kft.  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42

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

## NYILATKOZAT

a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról

Alulírott **Dulin Tamás Levente** /név/ mint a **GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.** (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: **GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft. Dulin Tamás Levente**

Cím: **1088 Budapest, Trefort utca 3-5.**

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

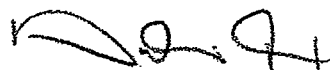
A pályázati felhívás visszavonása esetén a Kíró a dokumentáció megvásárlására fordított összeget kérem az alábbi bankszámlaszámra visszautalni:

Bankszámiavezető pénzintézet: **MKB Bank Zrt.**

Bankszámlaszám: **10300002-10507137-49020016**

Bankszámlával rendelkezni jogosult: **Dulin Tamás Levente**  
**1115 Budapest, Ildikó utca 26. TT 3.**

Budapest, 2015. október 20.



Dulin Tamás Levente  
ügyvezető  
GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.

GEOROSCO Hotel Kft.  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42

**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

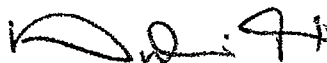
a.) átlátható szervezetnek minősül.

b.) nem minősül átlátható szervezetnek.

(a megfelelő szöveg aláhúzendő)

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

Budapest, 2015. október 20.



.....  
Dulin Tamás Levente  
Ügyvezető  
GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.

**GEOROSCO Hotel Kft.**  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42

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

**NYILATKOZAT**

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

Műfrott a pályázaton meghirdetett Budapest VIII. Trefort u. 3. szám alatti lakásokat és helyiségeket előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest, 2015. október 20.



.....  
Dulin Tamás Levente  
ügyvezető  
GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.

**GEOROSCO Hotel Kft.**  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42

Ajánlattevő: GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Kft.  
1088 Budapest, Trefort utca 3-5.

Átvétel: 2015.11.10.

## HIÁNYPÓTLÁS

*„Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése”*

GEOROSCO Hotel Kft.  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42

GEOROSCO Hotel Kft.  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42



Nemzeti Adó-  
és Vámhivatal

A DOKUMENTUM  
ELEKTRONIKUSA  
HITELESÍTETT  
A HITELESSÉG ELLENŐRZÉSÉÉ  
KATTINTSON IDE

- 1/1 -

NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL  
KELET-BUDAPESTI ADÓIGAZGATÓSÁGA  
ÜGYFÉLKAPCSOLATI OSZTÁLY 2.  
1156 BUDAPEST SZÁRAZNÁD UTCA 4-6.  
Telefon:417-0961 Telefax:410-6227



Igyaszám: 1996651905  
Nyintéző: Szemán Ágnes

Ügyiratszám: 5475669284

### ADÓIGAZOLÁS

rendelkezésemre álló dokumentumok - nyilvántartások, folyószámlák, bevallások  
alapján igazolom, hogy:

**GEOROSCO HOTEL IDEGENFORGALMI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

(12866357-2-42)

1088 BUDAPEST TREFORT UTCA 3-5.

adóalanyként a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adóztatási szervénél ezen igazolás  
adásának napján nyilvántartott adótartozása nincs.

Ezen igazolást az adóalany kérelmére Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat  
járásához, pályázat benyújtás céljára adtam ki.

Ez az igazolás nem szolgál bizonyítási alappal a tartozás beszedésére irányuló  
járáásokban.

Ezen igazolás tartalmazza az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 72.  
(1) bekezdés a) és b) pontja alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adóztatási  
szervének hatáskörébe tartozó, a 4. § (1) és (3) bekezdésében meghatározott adó,  
adóösszeg, pótlék megfizetésére vonatkozó adatokat.

Budapest, 2015. november 6.

Ellenőrzési azonosító: 3444607446855972697499072

Ról értesülnek:

/ Címzett  
/ Irattár



JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
50.  
2015. Szeptember 2. napján  
Kétszámú/2015.

**MEGÁLLAPODÁS INGATLAN ADÁSVÉTELÉRŐL ÉS INGATLANOK  
CSERÉJÉRŐL SZÓLÓ ELŐSZERZŐDÉS, VALAMINT BÉRIEJTI  
SZERZŐDÉS KÖZÖS MEGEGYZÉSSSEL 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, képviselőjében 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, képviselőjének neve: 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, képviselőjének neve: Dulin Tamás), a továbbiakban: JÉK a továbbiakban: eladó/Önkormányzat és vevő/GEOROSCO, valamint JÉK együtt: felek - között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

**I. Előszereződések**

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.

*[Handwritten signatures]*

3. A Röck Szilárd utcai ingatlan kiürítés után adásvételi szerződéssel kerül a nyertes pályázóhoz. A Trefort utcai ingatlan tulajdonjoga átruházásnak feltétele az Röck 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 nyerteseként 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 Röck 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 ellenértékéeként a Trefort utcai ingatlan és Röck 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 Röck 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”) készített, 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 üzletrészenek 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 tüzletresze 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 megvalósításához. 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 beszámíttásával történt.

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

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 időtartamig 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-összegét 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 feltétel bekövetkezéséig tartó határozott időre jött létre, amíg GEOROSCO a bérleményt magában foglaló Trefort utcai ingatlan tulajdonjogát az Előszervezés teljesítéseként az Aurora 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 székely-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 veszik 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 tényt 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 helyszínétől 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 visszas 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 Előszerveződés szerinti egészségközpont megvalósításához (megszerzéséhez) szükséges ingatlancsere helyett Európai Uniósi pénzügyi források felhasználásával kívánja megvalósítani egészségügyi fejlesztési tervét, amely miatt az Előszerveződés ingatlan cserére 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 Előszerveződés 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 Előszerveződés további teljesítésének megtagadása miatt az Önkormányzattal szemben követelésük van. GEOROSCO az Önkormányzattal szemben az Előszerveződéssel, valamint a Bérleti Szerződéssel kapcsolatban alábbi jogalappal és összecszerűséggel rendelkezik követeléssel:

a) A Rökk Szilárd utcai ingatlan bérlőinek kiköltöztetésével kapcsolatban felmerült, ez idáig nem ellentételezett költség, mint kártérítési követelés 69.500.000,- Ft-összegeben, 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 (ÁFA-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-összegeben (ÁFA-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 állapoton felüli felújításból eredő forgalmi értéknövekedés, mint jogalap nélküli gazdagodás 16.250.000,- Ft összegeben (ÁFA-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-összegeben, amely esedékessége jelen megállapodás aláírásának napja.



30. GEOROSCO a bérleti időszakban több alkalommal igényelt bérleti díj csökkentést a bérlmény állapota miatt, kérte a bérlményre 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 követelése 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 (ÁFA-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 ÁFA-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 kívánják számolni, amit az alábbiak szerint végeznek el.

a) Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO-nak a Röck Szilárd utcai ingatlan bérlőnek kiköltöztetésével kapcsolatban felmerült, még nem ellentételezett költségeit, mint kártérítési követelést 69.500.000,- Ft-összegeben, 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 (ÁFA-val 4.279.900.-Ft), összegeben 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-összegben, 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 Előszervezés 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 megfizetni 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 részletként 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 élnék 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 előbbiekről 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 tárgyalannak 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 192/2015. (IX.15.) számú határozatával kifejezetten jóváhagyta. Felek megállapítják, hogy jelen megállapodást GEOROSCO legfőbb szerve 7/2015. számú határozatával, a JEK legfőbb szerve pedig 7/2015. 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:
- Név: Szép Péter
  - Beosztás: referens
  - Postacím: 1082 Budapest, Baross u. 63-67
  - Email: szepp@jozsefvaros.hu
- b) GEOROSCO részéről:
- Név: Dulin Tamás
  - Beosztás: ügyvezető
  - Postacím: 1088 Budapest, Trefort u. 3-5
  - Email: [dulintamas@gmail.com](mailto:dulintamas@gmail.com)
- c) JEK részéről:
- Név: Dulin Tamás
  - Beosztás: ügyvezető
  - Postacím: 1088 Budapest, Trefort u. 3-5
  - 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 30.

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



GEOROSCO Hotel Kft.  
1088 Budapest, Trefort u. 3-5.  
Adószám: 12866357-2-42

GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
vevő képviselőként  
Dulin Tamás, ügyvezető

Józsefvárosi Egészségközpont Kft.  
képviselésében  
Dulin Tamás, ügyvezető

Reduzete: a 191/2017. (IX. 11.) sz. határozat

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Páris Gyuláné  
penzügyi ügyosztályvezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Danada-Riman Edina

jegyző

nevében és megbízásából

Dr. Mészár Erika

aljegyző