

A 76/2016.(IV.07.) sz. határozat
melléklete

Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testület .../2016. (IV. 07.) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis 32. szám alatti, 34791 hrsz.-ú, 773 m² alapterületű telekingatlan értékesítésére.

1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal 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. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat lebonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat jellege:	nyilvános, egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:	50.000,- Ft + ÁFA -
Az ingatlan minimális vételára:	125.000.000,- Ft + ÁFA
Az ajánlati biztosíték összege:	12.500.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:	átutalás; a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000006 számú számlájára
Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:	2016. május 25. (szerda) 24 óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
A pályázatok leadásának határideje:	2016. május 26. (csütörtök) 10.00 óra
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján

Tel.: 06-1-333-6781/122 vagy 123 mellék, 06-1-216-6961

A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető: 2016. április 18. (hétfő) és 2016. május 20. (péntek) között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodáján lehetséges (1084 Budapest, Tavaszmező u. 2., Tel.: 06-1-210-4928, 06-1-210-4929)

A pályázatok bontásának időpontja: 2016. május 26. (csütörtök) 10⁰⁵ óra

A pályázatok bontásának helye: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. tárgyaló. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.

A pályázat eredményét megállapító szervezet: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete

A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés: 2016. július 11.

A pályázati eljárás nyelve: magyar

3. A pályázattal érintett ingatlan:

Címe: Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32.

Helyrajzi száma: 34791

Jellege: építési telek

Telek alapterülete: 773 m²

Közmű ellátottsága: összközműves

Terhei: per-, teher- és igénymentes, 27 m² nagyságú területre az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára vezetékJog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba

Az ingatlanra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza. Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Eladó az ingatlant a fent megjelölt elővásárlási jog jogosultjának elővásárlásról lemondó nyilatkozatának kézhezvételétől, vagy a teljes vételár beérkezésétől számított 40 napon belül adja vevő birtokába, attól függően, hogy melyik történik meg később. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre. Ez esetben a befizetett ajánlati biztosítékot eladó a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszaautalja a pályázat nyertese részére. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget nem fizet.

4. A pályázat célja, tartalma

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

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárát

- egyösszegben, vagy
- banki hitel felhasználásával egyenlítsé ki.

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

Vevő a vételár

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

Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: az elővásárlási jog lemondására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől, illetve a teljes vételár beérkezését követő 40 munkanapon belül, attól függően, hogy melyik történik meg később.

Az adásvételi szerződés megkötésével a vevőt terhelő kötelezettségek:

- a) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
- b) a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- c) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek garanciaszerződés megkötésével biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díj,
- 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj,
- 6.600,- Ft/ingatlan földhivatali eljárási illeték.

A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy a vételárát ÁFA terheli.

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- c) szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.
- d) a Ptk 6:74. § (2) bekezdése alapján, a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön szerződést.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejártá előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejártá előtt köteles hirdetményt megjelentetni,
- c) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. A vevőnek felróható ok az is, ha a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, de a banki hitelt határidőben nem kapja meg, vagy az a fizetési határidő napjának 24 óráig nem érkezik meg eladó bankszámlájára.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele az ajánlati biztosíték határidőig történő befizetése.

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

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján a pályázaton csak átlátható szervezet vehet részt.

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 jelét, cég esetében cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló visszavonhatatlan banki átutalást vagy a bankszámla kivonatát.
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2015. évi CXLI. törvény 62. § és 63. §-ban foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.
- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- f) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
- g) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviselőjére 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 képviselőjére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

Amennyiben ajánlattevő nem jelöli meg a vételár megfizetésének módját, Kiíró úgy veszi, hogy azt az adásvételi szerződés megkötéséig egy összegben 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 (bánap pénz) 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. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telek elidegenítése - pályázat”

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 ajánlatához. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 196. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton közjegyző által hitelesítve van;
- d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;
- e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

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

9. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

10. Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevő legalább 60 napig terjedő ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlattevő köteles nyilatkozni, hogy amennyiben a Kiíró az

ajánlatok eredményének megállapítására vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kötöttség meghosszabbítását a pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő elhalasztásának napjai számával megegyezően.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 6:64. §-ra.

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

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

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

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

11. A pályázatok bontása

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

Az ajánlattevők a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak. Az ajánlatok felbontásán jelen lévő, jelenléti 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) - h) pontokban foglaltak szerint érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

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

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

Az elbírálás fő szempontja:

- az ajánlott vételár összege.

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

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

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

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

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

- a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
- b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
- c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
- d) az ellenérték (vételár) meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
- e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,

JW

- f) a döntések indokát,
- g) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre mód van,
- h) a bírálóban 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 **2016. augusztus 31-ig** dönt, amelyről Lebonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

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

A nyertes pályázó visszalépése esetén az eladó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével adásvételi szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második legjobb ajánlat meghatározásra került.

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

17. Egyéb rendelkezések

Az ingatlan megtekinthető a Kiírás 2. pontjában megjelölt időpontban, de a megtekintés előtt két nappal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodájának munkatársával

telefonos egyeztetés szükséges a következő telefonszámokon: 06 1 210-4928, 210-4929, 210-4930, 210-4766.

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

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

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

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

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

Budapest, 2016.

Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
..... 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 tartással
11. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet függőben tartással (banki hiteles)
12. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
13. számú melléklet: Értékbecsülés



Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telek elidegenítése

Jelentkezési lap

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás¹ Meghatalmazott esetén

Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telek elidegenítése

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság
neve) a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telek elidegenítésére** kiírt
pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár:Ft

A vételár megfizetésének módja:

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

JW

Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telek elidegenítése

NYILATKOZAT
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról

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

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telek 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 kötelezőnek elfogadom.

Kijelentem, hogy Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok.

Kijelentem, hogy a pályázati felhívásban foglalt 60 napos ajánlati kötöttséget vállalom.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

JW

Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telek elidegenítése

NYILATKOZAT
kiíróval szemben fennálló tartozásról

Alulírott (név)
mint a (társaság neve) vezető
tisztviselője 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. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telek elidegenítése

**NYILATKOZAT
pénzügyi alkalmasságról**

Alulírott (név)

mint a (társaság neve) vezető

tisztségviselője, kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlan vételárának megfizetésére képes vagyok, a szükséges anyagi eszközök rendelkezésemre állnak.

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

1.

2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telek 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. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telek elidegenítése

NYILATKOZAT

Alulírott kijelentem, hogy cégünk a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti

a.) átlátható szervezetnek minősül.

b.) nem minősül átlátható szervezetnek.

(a megfelelő szöveg aláhúzendó)

A jelen nyilatkozatomat a szervezet vezető tisztségviselőjeként büntetőjogi felelősségem teljes tudatában teszem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telek elidegenítése

NYILATKOZAT

a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telket** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
függőben tartással

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli:), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

..... (székhelye:; cégjegyzékszám:; adószáma:; statisztikai számjele:; képviseli:), mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete .../2016. (IV. 07.)** számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület 34791 hrsz.-ú, az ingatlan nyilvántartásban Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telek értékesítésére az ingatlan beépítési kötelezettségével.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület .../2016. (....)** számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan célra történő beépítését vállalta.

2.

A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32.
Helyrajzi száma:	34791
Jellege:	telek
Telek alapterülete:	773 m ²
Közmű ellátottsága:	összközműves
Terhei:	per-, teher- és igénymentes, az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára 27 m ² nagyságú területre vezetékgig
	került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba

3.

Jognyilatkozat

- 3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a által befizetett,- Ft, azaz forint összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül az által vezetett számú számlára visszautalja. A

..... tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 3.2. Eladó kiköti, vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig eladó hozzájárulása szükséges. Eladó abban az esetben adja hozzájárulást a továbbértékesítéshez, amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben vevő elmulasztja eladó hozzájárulását kérni, eladó vevőn követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését, illetve eladó érvényesítheti visszavásárlási jogát
- Felek rögzítik, hogy eladó hozzájárulása nem szükséges az ingatlan harmadik személy részére történő vevő általi továbbértékesítéséhez, amennyiben az ingatlanra vevő a jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az eladó felé hitelt érdemlő módon igazolta.

4.

Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan jelenleg bérbeadás útján hasznosított. A bérleti szerződések megszüntetésére 30 nap áll rendelkezésére. Eladó a bérleti szerződéseket abban az esetben szünteti meg, ha a teljes vételár megfizetésre került.
- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a 2., 3.1. és 4.1. pontokban rögzítetteken kívül per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog megszerzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.
- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.3. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 4.4. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az által ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.

5.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

- 5.1. Az ingatlan vételára,- Ft +,- Ft ÁFA összesen,- Ft, azaz forint + forint ÁFA, összesen forint, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.
- 5.2. Szerződő felek egyezően rögzítik azt a tényt, hogy
.....
.....
.....
- 5.3. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:
- 5.3.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 12.500.000,- Ft, azaz tizenkétfélmillió-ötszázezer forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy

rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre változtatják. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár. A foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egyhangúlag rögzítik azt a tényt, hogy a foglaló teljes összege megfizetésre került.

5.3.2. Felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés aláírásáig megfizette az ingatlan vételárának 50 %-át, bruttó,- Ft-ot, azaz forintot, amelybe beleszámít az előzetesen megfizetett ajánlati biztosíték (12.500.000,- Ft), mint foglaló összege is, így vevő által a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizetendő vételár-részlet bruttó,- Ft.

5.3.3. Felek rögzítik, hogy vevő az elővásárlási jog jogosultak nyilatkozattételéről szóló értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül köteles a vételár fennmaradó 50 %-át, bruttó,- Ft-ot, azaz forintot eladó részére megfizetni abban az esetben, ha sem a Magyar Állam, sem a Budapest Fővárosi Önkormányzat nem él a jelen szerződés 3.1. pontjában biztosított elővásárlási jogával.

Amennyiben a póthatáridő alatt vevő nem fizeti meg a fennmaradó vételárat, eladó póthatáridő kifizetése nélkül jogosult, jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni.

A vételár megfizetéséről eladó a számlát a vételár-rész beérkezését követően állítja ki.

5.3.4. Az ingatlan birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog lemondásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár megfizetését követően legkésőbb 40 napon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. Vevő a birtok átvételére köteles és a birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlan hasznait és viseli azok terheit.

6.

Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlant a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget

- a) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül megszerzi az építésére vonatkozó jogerős építési engedélyt;
- b) a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés. stb.) a vevőt terheli.

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

6.3. Az eladó visszavásárlási joga

Vevő az eladónak az ingatlanon jelen szerződés keltétől számított 5 évig – a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésének késedelme esetére – visszavásárlási jogot enged, és hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön. Vevő egyúttal már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy amennyiben eladó a 7.1.1. pont szerinti esetben visszavásárlási jogát jelen szerződésben meghatározottak szerint egyoldalú nyilatkozattal gyakorolja, úgy ezen egyoldalú nyilatkozat alapján a földhivatal eladó tulajdonjog visszavásárlásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba, 1/1 arányban, visszavásárlási jog jogcímén bejegyezze. A visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzés alapján az ingatlanon később jogot szerzőkkel szemben is hatályos.

Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy eladó, amennyiben visszavásárlási jogát gyakorolja, úgy a jelen szerződésben meghatározott vételárat a késedelem idejére meghatározott késedelmi kötbér mértékével csökkentve fizesse vissza a részére.

7.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

7.1. Az beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

7.1.1. Visszavásárlási jog

Eladó visszavásárlási jogával a jelen szerződés 6.3. pontjában meghatározottak szerint élhet, ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik. A visszavásárlási ár azonos a vételárral, de az eladó jogosult a felhalmozódott késedelmi kötbér összegével a visszavásárlási árat lecsökkenteni a visszavásárlási jog gyakorlása esetén. Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben eladó él a visszavásárlási jogával, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban eladó egyoldalú nyilatkozatával bejegyeztesse.

7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft;
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül vevő késedelmes teljesítésére tekintettel eladónak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft/nap.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét közös megegyezéssel állapították meg, és azt nem tekinti eltúlzottnak.

7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő garanciaszerződést kötött a Bankkal, mely garanciaszerződés jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 15.000.000,- Ft, a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtására a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződésben foglaltak az eladó javára érvényesítésre kerülnek a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan garanciaszerződés fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a

bank átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

8.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan tekintetében 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Felek közösen kéri a Földhivalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de maximum 2016. napjáig.

Felek már most kéri az illetékes Földhivalt – és ehhez vevő is feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja –, hogy vevő tulajdonjogának a bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés keltétől számított 5 év határozott időtartamra eladó visszavásárlási joga a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra bejegyzésre kerüljön.

9.

Az ingatlan birtokának átruházása

9.1. Az ingatlan birtokátruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási jogának gyakorlásáról szóló nyilatkozatának eladóhoz, vagy a képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár megfizetését követő 40 munkanapon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor.

9.2. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik. A birtokátruházás napjától a vevő jogosult szedni az ingatlan hasznait, viseli azok terheit, valamint az ingatlanban bekövetkező kárveszélyt.

10.

Egyéb rendelkezések

10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat. Vevő képviselője kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.

10.2. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.

10.3. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.

10.4. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

10.5. 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.

JW

- 10.6. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 10.7. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket és 1.670,- Ft/fő JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 10.8. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 10.9. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
- 10.10. A szerződés Felek teljes megállapodását tartalmazza. A felek között a szerződés előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.
A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a Felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.
- 10.11. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel (.....) bizzák meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2016.. ..

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
képviseleti:

.....
képviseleti:

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2016..

....
okiratkészítő ügyvéd

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
függőben tartással (banki hitel felhasználásával)

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01; képviseli:), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

..... (székhelye:; cégjegyzékszám:; adószáma:; statisztikai számjele:; képviseli:), mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

- 1.2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete .../2016. (IV.07.)** számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület 34791 hrsz.-ú, az ingatlan nyilvántartásban Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti telek értékesítésére az ingatlan beépítési kötelezettségével.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület .../2016. (...)** számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan célra történő beépítését vállalta.

2.

A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32.
Helyrajzi száma:	34791
Jellege:	telek
Telek alapterülete:	773 m ²
Közmű ellátottsága:	összközműves
Terhei:	per-, teher- és igénymentes, az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára 27 m ² nagyságú területre vezetékJog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba

3.

Jognyilatkozat

- 3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a által befizetett Ft, azaz forint összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül az által vezetett számú számlára visszautalja. A

..... tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 3.2. Eladó kiköti, vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig eladó hozzájárulása szükséges. Eladó abban az esetben adja hozzájárulást a továbbértékesítéshez, amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben vevő elmulasztja eladó hozzájárulását kérni, eladó vevőn követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését, illetve eladó érvényesítheti visszavásárlási jogát
- Felek rögzítik, hogy eladó hozzájárulása nem szükséges az ingatlan harmadik személy részére történő vevő általi továbbértékesítéséhez, amennyiben az ingatlanra vevő a jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az eladó felé hitelt érdemlő módon igazolta.

4.

Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan jelenleg bérbeadás útján hasznosított. A bérleti szerződések megszűntetésére 30 nap áll rendelkezésére. Eladó a bérleti szerződéseket abban az esetben szünteti meg, ha a teljes vételár megfizetésre került.
- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a 2., 3.1. és 4.1. pontokban rögzítetteken kívül per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog megszerzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.
- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.3. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékecselő szakvélemény ismeretében, írja alá jelen adásvételi szerződést. Tudomással bír arról, hogy a telken két darab felépítmény áll, amelyek elbontandóak. A bontással kapcsolatos költségek és feladatok a vevőt terhelik.
- 4.4. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az által ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.

5.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

- 5.1. Az ingatlan vételára,- Ft +,- Ft ÁFA összesen,- Ft, azaz forint + forint ÁFA, összesen forint, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.
- 5.2. Szerződő felek egyezően rögzítik azt a tényt, hogy
.....
.....
.....
- 5.3. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.3.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 12.500.000,- Ft, azaz tizenkétfélmillió-ötszázezer forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre változtatják. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár. A foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egyhangúlag rögzítik azt a tényt, hogy a foglaló teljes összege megfizetésre került.

5.3.2. Felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés aláírásáig megfizette az ingatlan vételárának 50 %-át, bruttó,- Ft-ot, azaz forintot, amelybe beleszámít az előzetesen megfizetett ajánlati biztosíték (12.500.000,- Ft), mint foglaló összege is, így vevő által a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizetendő vételár-részlet bruttó,- Ft.

5.3.3 Felek rögzítik, hogy vevő a vételár fennmaradó 50 %-át, bruttó,- Ft-ot, azaz forintot banki hitel felhasználásával fizeti meg eladó részére abban az esetben, ha sem a Magyar Állam, sem a Budapest Fővárosi Önkormányzat nem él a jelen szerződés 3.1. pontjában biztosított elővásárlási jogával. Vevő a fizetési kötelezettségének az eladó erre vonatkozó felhívásának kézhezvételét követő 60 napon belül köteles eleget tenni. Amennyiben vevő nem fizeti meg a fennmaradó vételárat, eladó póthatáridő kitűzése nélkül jogosult, jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni. A vételár megfizetéséről eladó a számlát a vételár-rész beérkezését követően állítja ki.

5.3.3. Az ingatlan birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog lemondásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár megfizetését követően legkésőbb 40 napon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. Vevő a birtok átvételére köteles és a birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlan hasznait és viseli azok terheit.

6.

Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlant Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

- c) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül megszerzi az építésére vonatkozó jogerős építési engedélyt;
- d) a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés. stb.) a vevőt, mint nyertes pályázót terheli.

A beépítés százaléka, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

JW

6.3. Az eladó visszavásárlási joga

Vevő az eladónak az ingatlanon jelen szerződés keltétől számított 5 évig – a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésének késedelme esetére – visszavásárlási jogot enged, és hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön. Vevő egyúttal már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy amennyiben eladó a 7.1.1. pont szerinti esetben visszavásárlási jogát jelen szerződésben meghatározottak szerint egyoldalú nyilatkozattal gyakorolja, úgy ezen egyoldalú nyilatkozat alapján a földhivatal eladó tulajdonjog visszavásárlásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba, 1/1 arányban, visszavásárlási jog gyakorlása jogcímén bejegyezze. A visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzés alapján az ingatlanon később jogot szerzőkkel szemben is hatályos.

Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy eladó, amennyiben visszavásárlási jogát gyakorolja, úgy a jelen szerződésben meghatározott vételárat a késedelem idejére meghatározott késedelmi kötbér mértékével csökkentve fizesse vissza a részére.

7.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

7.1. Az beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

7.1.1. Visszavásárlási jog

Eladó visszavásárlási jogával a jelen szerződés 6.3. pontjában meghatározottak szerint élhet, ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik. A visszavásárlási ár azonos a vételárral, de az eladó jogosult a felhalmozódott késedelmi kötbér összegével a visszavásárlási árat lecsökkenteni a visszavásárlási jog gyakorlása esetén. Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben eladó él a visszavásárlási jogával, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban eladó egyoldalú nyilatkozatával bejegyeztesse.

7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft;
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül vevő késedelmes teljesítésére tekintettel eladónak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft/nap.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét közös megegyezéssel állapították meg, és azt nem tekinti eltúlzottnak.

7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő garanciaszerződést kötött a Bankkal, mely garanciaszerződés jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 15.000.000,- Ft, a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtására a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződésben foglaltak az eladó javára érvényesítésre kerülnek a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan

garanciaszerződés fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

8.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

Az eladó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan tekintetében 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Felek közösen kéri a Földhivalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben a bejegyzési engedély benyújtásáig, de maximum 2016. napjáig.

Felek már most kéri az illetékes Földhivalt – és ehhez vevő is feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja –, hogy vevő tulajdonjogának a bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés keltétől számított 5 év határozott időtartamra eladó visszavásárlási joga a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra bejegyzésre kerüljön.

9.

Az ingatlan birtokának átruházása

9.1. Az ingatlan birtokátruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási jogának gyakorlásáról szóló nyilatkozatának eladóhoz, vagy a képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár megfizetését követő 40 munkanapon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor.

9.2. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik. A birtokátruházás napjától a vevő jogosult szedni az ingatlan hasznait, viseli azok terheit, valamint az ingatlanban bekövetkező kárveszélyt.

10.

Egyéb rendelkezések

10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat. Vevő képviselője kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.

10.2. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.

10.3. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.

10.4. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

10.5. 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.

- 10.6. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 10.7. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket és 1.670,- Ft/fő JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 10.8. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 10.9. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
- 10.10. A szerződés Felek teljes megállapodását tartalmazza. A felek között a szerződés előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.
A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a Felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.
- 10.11. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel (.....) bízák meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2016.. ..

.....
Budapest VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
képviseli:

.....
képviseli:

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2016..

....
okiratkészítő ügyvéd

Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

Az ajánlatot két példányban, külön lezárt borítékban kell benyújtani, az egyik példányon feltüntetve az „Eredeti példány”, a másikon a „Másolati példány” szöveget.

A borítékon a következő szöveget kell és lehet feltüntetni: „Budapest VIII., Bacsó Béla u. 17. szám alatti telek elidegenítése - pályázat”

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

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

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

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kell összefűzni:

1. Jelentkezési lap
2. Ajánlati összesítő
3. Eredeti, 30 napnál nem régebbi cégkivonat
4. Eredeti aláírási címpéldány
5. A Pp. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője írja alá
6. Pályázati dokumentáció megvásárlásáról szóló bevételi pénztárbizonylat másolata
7. Ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás másolata
8. Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
9. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
10. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról
11. NAV igazolása
12. Helyi adóigazolás (beszerezhető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
13. Bérbeadóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1083 Budapest, Losonci u. 2., és Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Pénzügyi Ügyosztály 1082 Budapest, Baross u. 63-67. II. em.)
14. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
15. Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámáról
16. Nyilatkozat átlátható szervezetről
17. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

Átlátható szervezet:

A 2011. évi CXCVI. tv. 3. § rendelkezései alapján átlátható szervezet:

1. átlátható szervezet:

- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,
- b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
 - bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
 - bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
 - bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;
- c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
 - cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
 - cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

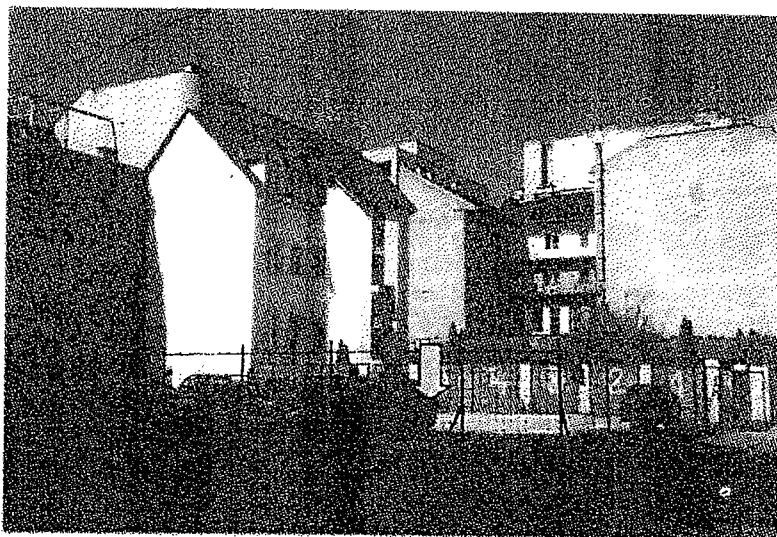
9. meghatározó befolyás: az a kapcsolat, amelynek révén természetes személy, vagy jogi személy egy jogi személynek tagja vagy részvényese, és

- a) jogosult e jogi személy vezető tisztségviselői vagy felügyelőbizottsága tagjai többségének megválasztására és visszahívására, vagy
- b) a jogi személy más tagjaival vagy részvényeseivel kötött megállapodás alapján egyedül rendelkezik a szavazatok több mint ötven százalékával;

3. § (2) Az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről a szerződő félnek cégszerűen aláírt módon nyilatkoznia kell. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.

Értékelt ingatlan: 1084 Budapest, VIII. ker., Bérkocsis utca 32., Hrsz. 34791 „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű beépítetlen terület

Ingatlanforgalmi Értékbecslés
a 1084 Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 32. alatti,
34791 lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű kivett beépítetlen
terület ingatlanról



Értékelt ingatlan: 1084 Budapest, VIII. ker., Bérkocsis utca 32., Hrsz. 34791 „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű beépítetlen terület

INGATLAN ÉRTÉKELÉST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: 1082 Budapest, VIII. Bérkocsis utca 32.
Az ingatlan megnevezése: tulajdoni lapon: „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” valóságban: kivett beépítetlen terület

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1084 Budapest
Helyrajzi szám: 34791 kivett beépítetlen terület
Alapterület: tulajdoni lapon: 773 m²
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 1/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzések: ELMŰ vezetékJog 27m² területre

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

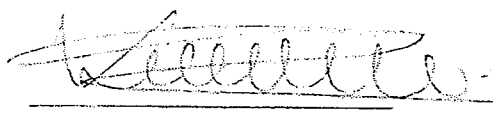
Kerületen belüli elhelyezkedés: Csarnok negyed
Övezeti besorolás: L1-VIII-1
Egyéb jellemző: sík földterület

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

FAJLAGOS PIACI ÉRTÉK: ALAPTERÜLETRE (773 M²): 162 EFT/M²
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 125.000.000,-FT+ÁFA.

BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 125.000.000,- FT+ÁFA.
AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA: 2016-03-21

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 125.000.000,- FT+ÁFA


Kollár Zoltán

Építőmérnök, Mérnök-közgazda, Ingatlanszakértő

EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő. Igazságügyi Szakértő

Master of Science in Real Estate, Műszaki ellenőr „É”, „M”

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

APPREAL KOLLÁR ZOLTÁN
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Királyi utca 12-13
Cégjegyzéki szám: 01800001
Adószám: 12040112-12
Tulajdonosi rész: Kollár Zoltán
1077 Bp., Királyi utca 12-13

Értékelt ingatlan: 1084 Budapest, VIII. ker., Bérkocsi utca 32., Hrsz. 34791 „kivett lakóház, udvar. gazdasági épület” megnevezésű beépítetlen terület

1.1 SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

Az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1084 Budapest, VIII. kerület, Bérkocsi utca 32. szám alatt található 34791 helyrajzi számú tulajdoni lapon kivett beépítetlen terület megnevezésű természetben beépítetlen földterület 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becslött piaci-, forgalmi értékének meghatározására.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása.

1.2.1 A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2003 és EVS 2012 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vételével és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

A piaci érték az IVSC/TEGoVA 2012 definíció szerint:

‘A PIACI ÉRTÉK az a becslött összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.’

Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban a tulajdoni lapon megnevezett helyiségeként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.

A szakvélemény készítője igazolja, hogy a ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre. A szakvéleményben foglaltakat korlátozó feltételek határolják.

Az értékelés piaci forgalmi érték megállapítása céljából készült. A szakvélemény a Ptk.86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. A szakvéleményt más célra felhasználni nem lehet. A dokumentum részei vagy egésze nem hozható nyilvánosságra a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. Az értékelés érvényessége 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

1.2.2 SPECIÁLIS ÚTMUTATÓ: Fejlesztési területek és ingatlanok- EVS 2003

Az EVS 2003 útmutatója az értékelésre vonatkozóan az alábbi útmutatást adja:

GN 4.02

Az értékelőnek tekintetbe kell vennie az intenzíven irányított befektetések és fejlesztési területek „érzékenységet”, valamint a közös vállalkozások és egyéb partneri szerződések meglétét (lásd: 11. útmutató). Így annak ellenére, hogy létezik összehasonlíthatóság a befektetési célokból történt értékelések megközelítése között (8. szabvány) jellemzően nem az összes portfólió (és néha egy sem) tekinthető befektetésnek, és azok az előfeltételezések, amelyeket az értékelő használt lényegesen befolyásolni fogják az értéket.”

„Speciális műszaki és döntési ismeretek

GN4.03

Az értékelőnek speciális és széles körű műszaki és döntéshozói képességekre van szüksége ahhoz, hogy el tudja végezni fejlesztési területek értékelését, és az ilyen értékeléseket csak akkor lehet végrehajtani, ha az értékelő rendelkezik a szükséges kompetenciával. Nem helyénvaló, az ügyfél véleményére támaszkodni, amikor piaci értékeléseket visz véghez, még akkor sem ha, az értékelés alapelve a használati érték megállapítása.”

„Különleges feltételezések”:

GN 4.04

A különleges feltételezések alkalmazhatóságát kivételes körülmények indokolják, például árajánlat elindítása vagy megvédése, amely egy javasolt vásárláshoz vagy összeolvadáshoz kapcsolódik. Ha az értékelő feladata, hogy vásárláskor véleményt formáljon a portfólió vagy egyedi ingatlan potenciális értékéről, ez olyan feltételezések alkalmazását indokolhatja, amely más körülmények között nem lenne helyes. Így olyan feltételezéseket lehet tenni, amelyek az adott piaci körülmények között nem várhatók az értékelőtől, bizalmi kötelességének gyakorlása során, kivéve a különleges érdekeltségű vásárló külön felkérése esetében (lásd. S 4.45) „

„GN 4.05

A különleges feltevések nem azt jelentik, hogy a piaci valóságot gondatlanul figyelmen kívül hagyja, és a különleges körülmények között is érvényesnek és fontosnak kell lennie. Adódhatnak olyan körülmények, amelyekben az értékelőnek inkább vissza kell vonulnia, inkább, minthogy megkockáztassa az ügyfél félrevezetését. Az értékelésnek ezekben az esetekben is kötelező része a piaci érték alapján megállapított értékkövetkeztetés. Nem léteznek olyan körülmények melyek között megengedhető lenne a különleges érték mérlegbe való beépítése, habár helyet kaphat a könyvelés jegyzeteiben, olyan esetekben, ahol lényeges különbség van a különleges érték és a piaci érték között.

GN 4.06.

A különleges feltételezésekre leggyakrabban a földterületek fejlesztésekor kerülhet sor. Például tervezési engedélyek megszerezhetőségére csak addig a mértékig lehet alapozni, amíg az általában normális piaci körülmények között feltételezhető. A piac és így az értékelő tervezési engedélyek feltételezése esetén bekalkulálja:

- (i) az engedély iránti kérelem elutasításának kockázatát, annak módját és mértékét;
- (ii) a szükséges engedélyek megszerzéséhez szükséges idő miatti fejlesztési késlekedést.

Abban az esetben, ha már létezik érvényes tervezési engedély, ésszerű azt feltételezni, hogy a kilátásban lévő vásárló ezt a bizonyos tervet fogja használni, és az értékelést ennek megfelelően lehet végrehajtani, így lényegesen kisebb a kockázat. Ha nem alkalmazott ilyen engedményeket az értékelő, mert nem vette tekintetbe a kedvező körülményeket, akkor az értékelést úgy kell tekinteni, mint amelynek eredménye a különleges feltételezések függvényében változik.”

„GN 4.07.

Különös gondossággal kell megfogalmazni és leszögezni azokat a kérdéseket, amelyek például arra az időtartamra vonatkoznak, míg az adott helyszín azonnal beköltözhető állapotba kerül, vagy amíg egy adott - a fejlesztési elképzelés megvalósításához szükséges - parcella megvásárolható. Ha ezek a feltételezések elbuknak a piac tesztjén, akkor nem felelnek meg a mérlegek céljából történő értékelésekhez és ennek megfelelően különleges feltételezések közé kell sorolni őket.”

„Alkalmazott módszerek:

„Speciális érték”

GN 4.09

Figyelmet kell fordítani minden olyan helyzetre, amelyben feltételezhető, hogy egy speciális érdekeltséggel bíró vásárló a piaci értéknél lényegesen többet kínál. Kivételes esetben az értékelést ezt figyelembe véve is el lehet készíteni, de egyidejűleg mindig el kell készíteni a tárgyi tulajdon piaci értékét megállapító beszámolót.”

2. 1. Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült:

1. Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban a tulajdoni lapon megnevezett használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.
2. Az értékelés EVS 2003, EVS 2012 (Európai Értékelési Sztemderdek) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján készült. A szakértő általában az ingatlan nyilvántartás szerinti területét fogadja el valósnak, amennyiben ettől eltérés történik, azt a szakvéleményben részletesen indokolni szükséges.
3. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. A szakértő diagnosztikai, statikai vizsgálatot nem végez, ezért nem észlelhető vagy rejtett hibákért felelősséget nem vállal. A tulajdonos rendelkezésre bocsátotta az értékbecsléshez szükséges dokumentációt és információkat, azt feltételezzük, hogy a rendelkezésre bocsátott adatok helyesek és pontosak.
4. A tulajdonos tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a tulajdonostól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, amelyek az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog akadályozhatnák.
5. A szakértő nem vállal felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért. A szakértő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes ingatlan-nyilvántartás szempontjából rendezett állapotra vonatkozóan értékeli.

2.2 HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA: 2016. MÁRCIUS 18.

2.3 FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- o Tulajdoni lap (nem hiteles) másolat,
- o A telek helyszínrajza, építési övezet,

Értékelt ingatlan: 1084 Budapest. VIII. ker.. Bérkocsis utca 32.. Hrsz. 34791 „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű beépítetlen terület

3.1.1 AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, JELLEMZŐI:

Ingatlan környezete

Kerületi lokáció	Csarnok negyed
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1
Környező épületek	Többszintes épületek
Infrastrukturális ellátottság, közművek	az utcában megfelelő
Megközelíthetőség	Közúton, aszfalt út
Parkolási lehetőség	Telek körüli közterületen, telken
Közlekedési lehetőség	99 busz, 28, 37, 37A villamosok.
Utca jellemzői	Rendezett

A telek jellemzői

Tulajdonhányad	1/1
Telek jellemzői	közel téglalap alakú négyszög
Közművek	Elektromos, víz, csatorna, gáz

A tulajdon jellemzői, telek- szabályozási jellemzők

Terület	Tulajdoni lapon: 773 m ²
Szabályozás, övezeti besorolás	L1-VIII-1
Legnagyobb beépítettség	sarok 75 %
Szintterületi mutató (határérték*)	sarok 4
Terepszint alatti beépítés	Sarok:100%
Legkisebb zöldfelület	sarok:0%
Építmény magasság legkisebb	16 m
Építmény magasság legnagyobb	23 m

A tulajdon Budapest VIII. kerületében, a Csarnok negyedben található. A telket 3 utca határolja: A Déri Miksa, az Auróra és a Fecske utca. A Telek „L” alakú, a téglalapból a Fecske utcai oldalon kivesz egy négyszög alakot egy külön telek. A telken ELMŰ trafóház található a Déri Miksa utcai oldalon. Nem messze található a Corvin Pláza.

A beépítési jellemzők az alábbiakban foglalhatók össze:

- Építési övezet: L1-VIII-1,
- Telek Alapterülete: 773 m²,
- Szintterületi mutató: sarok: 4
- Beépítési %: térszín felett : sarok:75%, térszín alatt: sarok: 100%,
- Zöldfelületi mutató: sarok: 0%,
- Építmény magasság: minimum:16m, maximum: 23m.

A földterületet 773 m² területtel vesszük számításba a piaci érték számításánál és az összehasonlító elemzésnél.

40.

Értékelt ingatlan: 1084 Budapest, VIII. ker., Bérkocsis utca 32., Hrsz. 34791 „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű beépítetlen terület

4. ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSOK

4.1 Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

Piaci összehasonlítás: Budapest, VIII. kerületében az ingatlan környezetében elhelyezkedő hasonló adottságú telek ingatlanok piaci adatait hasonlítjuk össze. Az elemzést az alábbi táblázat adja:

Település	Fekvés/utca	Funkció	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, 8. ker.	József utca	telek	864	120 000 000	138 889
Budapest, 8. ker.	Bérkocsis	telek	1184	194 800 000	164 527
Budapest, 8. ker.	Bauer Sándor	telek	1036	210 000 000	202 703
Budapest, 8. ker.	Csarnok negyed	telek	600	120 000 000	200 000
Budapest, 8. ker.	Fecske	telek	300	60 000 000	200 000
Budapest, 8. ker.	Tolnai Lajos	telek	864	120 000 000	138 889
Budapest, 8. ker.	Baross utca	telek	869	159 000 000	182 969
Budapest, 8. ker.	Orczy negyed	telek	920	150 000 000	163 043
Budapest, 8. ker.	Kálvária utca	telek	1714	280 000 000	163 361
Budapest, 8. ker.	Auróra	telek	277	60 000 000	216 606
Átlag:		telek			172 709
Medián					164 527
Korrigált fajlagos ár:					165 000
Javasolt fajlagos ár Ft/m ² :					165 000
Budapest, 8. ker.	Fecske		773		127 545 000

Értéknövelő tényezők:

- Saroktelek (két sarok): + 10 %,

Értékcsökkentő tényezők:

- Nem kiszámítható illeszkedési és egyéb veszteségek: - 10 %.

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

A Budapest, VIII. kerület hasonló jellemzővel, fekvéssel és hasonló beépítési jellemzőkkel bíró építési telkek piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése 0 %-os korrekciót ad eredményül. A becslt érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A piaci adathalmaz összehasonlító adatok elemzése alapján

A 1084 Budapest, VIII. kerület, Fecske utca 24. szám alatti 34791 helyrajzi számú tulajdoni lapon kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű beépítetlen terület ingatlan értéke kerekítve:

128.000.000,- Ft, azaz százhuszonnyolcmillió Ft.

Értékelt ingatlan: 1084 Budapest, VIII. ker., Bérkocsis utca 32., Irsz. 34791 „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű beépítetlen terület

4.2 Páronkénti összehasonlító elemzés

Az adatbázisból kiemelve a leginkább hasonló ingatlanokat az alábbi táblázatban páronként hasonlítunk össze, az alak, a fekvés, és egyéb jellemzők alapján korrigálunk.

ÉRTÉKELÉS - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
	Cím, fekvés, utca	Budapest, VII. kerület, Fecske	Budapest, VIII. Fecske	Budapest, VIII. Tolnai Lajos	Budapest, VIII. Bérkocsis
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Ár (Ft)			60 000 000	120 000 000	195 800 000
Korrigált ár			54 000 000	108 000 000	176 220 000
Terület (m ²)			300	864	1 184
Korrigált ár (Ft)			180 000	125 000	148 834
Korrekciós beépíthetőség			1,05	1,05	1,05
Telek nagysága			0,80	1,00	1,05
Korrekció, alak			1,00	1,10	1,00
Korrekciós, egyéb			1,05	1,05	1,05
Korrekció, fekvés			1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos			158 760	151 594	172 294
Hasznos terület m ²		773			
FIGYELEMBEVETT átlagár (Ft/m ²)		160 883		minimum	151 594
INGATLANÉRTÉK (Ft/m ²)		124 362 363		maximum	172 294
INGATLANÉRTÉK kerekítve (Ft/m ²)		124 000 000	-	számtani átlag	160 883

A 1084 Budapest, VIII. kerület, Bérkocsi utca 32. szám alatti 34791 helyrajzi számú tulajdoni lapon kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű beépítetlen terület ingatlan értéke kerekítve:

124.000.000,- Ft, azaz százhuszonnégymillió Ft.

Értékelt ingatlan: 1084 Budapest, VIII. ker., Bérkocsis utca 32., Hrsz. 34791 „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű beépítetlen terület

4.3 Érték közelítése maradvány érték alapján

MARADVÁNYÉRTÉKELESEN ALAPULÓ (PROJEKT SZÁMÍTÁSON ALAPULÓ) MÓDSZER

A maradványérték számítását az alábbi táblázatban a várható bevételek és várható költségek költség-nemenkénti részletezettséggel számítjuk.

Maradványérték számítása:

A fenti kiinduló adatokat és kalkulációkat felhasználva a maradványérték számítása az alábbi táblázat szerinti alakul:

Project	Bérkocsis u. 32		
Város (city)	Budapest VIII		
Hrsz (lot No.):	34997		
Fejlesztő (developer)	-		
Beruházás (project)	Lakóház		
Tanácsadó (consultant)	Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.		
Dátum (date)	2016.03.22		
Teleknagyság (plot size)	773,00	m ²	
SZABÁLYOZÁS (REGULATORY REQUIREMENTS)			
Beépítési jellemzők	0,75		
Beépíthetőség szint felett (site coverage above ground)		579,8	m ²
Beépíthetőség szint alatt (site coverage below ground)	100%	773,0	m ²
Szintek száma (number of floors)	5,00	2 898,8	m ²
Épületvolumen szint felett (maximum building volume above ground)		2 898,8	m ²
Épületvolumen szint alatt (maximum building volume below ground)		618	m ²
Maximális beépíthetőség (total building volume)		2 898,8	m ²
TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY (Parameters of the DESIGNED BUILDING)			
	Bruttó / Gross	Nettó / Net	
Összes Lakás + fsz. üzleti terület	2 464	2 094	m ²
Üzlet 1. külön		0	m ²
LAKÁS (üzlet nélkül)		2 094	
Üzlet eladás fajlagos (Ft/m ²)	350 000,00		
Üzlet összesen (Ft)	146 604 281,25		
LAKÁS	2 094		
Eladási fajlagos Ft/m ²	350 000,00		
ELADÁS bevétel (Ft)	733 021 406,25		
Gépkocsibeálló eladás	70 000 000		
Összes bevétel	949 625 687,50		
Korrektció			
ELADÁSI BEVÉTEL + Tőkeérték:	949 625 687,50		Ft

43 *ch*

Értékelt ingatlan: 1084 Budapest, VIII. ker., Bérkocsis utca 32., Hrsz. 34791 „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű beépítetlen terület

FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK (DEVELOPMENT COSTS)			
Területelőkészítés (land preparation)			
Bontás (demolition)	2 000 000 Ft	0,0	Ft/egység
Területelőkészítési költség összesen (total land preparation costs)	2 000 000 Ft		
Közműfejlesztési hozzájárulások (public utility development fees)			
Víz (water)	2 000 000 Ft		Ft
Csatorna (sewage)	3 000 000 Ft		Ft
Elektromoshálózat (electricity)	5 000 000 Ft		Ft
Gáz (gas)	4 000 000 Ft		Ft
Úthálózat, nyílttéri parkolók	2 000 000 Ft		
Közműfejlesztési Hozzájár. Összesen (total of public utility development fees)	16 000 000 Ft		
Építkezés nettó árakon (building construction on net base)			
Lakások, üzletek	220 000 Ft	Ft / m ²	2 463,9
Tárolók (storage units)	0 Ft	Ft / m ²	61,8
Irodák, üzletek (offices, shops)		Ft / m ²	0,0
Irodák	0 Ft	Ft / m ²	0,0
Felszín alatti szint	100 000 Ft	Ft / m ²	900,0
Közlekedő (staircase)	0 Ft	Ft / m ²	0,0
Építkezési ktg összesen (total of building cost)	632 066 250 Ft		
Szakértői díjak (professional fees)			
Építész (architect)	2,0%	12 641 325,0	Ft
Statikus (structural engineer)	0,5%	3 160 331,3	Ft
Szakmérnökök (other specialist)	1,0%	6 320 662,5	Ft
Szakértői költség összesen (total of professional fees)	22 122 319 Ft		
Menedzsment költségek (management costs)			
Kivitelezés felügyelete (site supervision)	2,0%	13 001 325,0	Ft
Működési management, irodák (office overheads)	2,0%	13 001 325,0	Ft
Értékesítés (agent's fee)	1,5%	9 812 828,5	Ft
Marketing (marketing costs)	1,5%	9 812 828,5	Ft
Menedzsmentköltség összesen (total of management costs)	45 628 307,1	Ft	
Tartalékképzés (contingencies)			
Előre nem látható költségek (contingencies)	5,0%	33 609 428,4	Ft
Tartalékképzés összesen (total of contingencies)	33 609 428,44	Ft	
Fejlesztés költsége (cost of development)			
épület bruttó alapterületre vetítve (development cost per gross floor area)	243 784,56	Ft	235 089
Finanszírozási mutatók (financing indexes)			

Értékelt ingatlan: 1084 Budapest, VIII. ker., Bérkocsi utca 32., Hrsz. 34791 „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű beépítetlen terület			
Betéti kamatláb (deposit rate of interest)	2,0%		
Építkezési kölcsön kamatláb (construction loan rate of interest)	5,0%		
Általános célú, támogatás mentes kölcsön kamatláb (rate of interest of general loan without subsidy)	6,0%		
Saját tőke (own capital)	50,0%	375 713 152,1	Ft
Vevőfinanszírozás (financing customers)	0,0%		
Kölcsön (loan)	4,0%	30 057 052,2	Ft
Egyszeri és garancia költség (cost of guarantee)	1,0%	300 570,5	Ft
Kamatköltség (cost of interest)	10,0%	150 285,3	Ft/év
Bevételek és kiadások különbsége (difference of incomes and expenses)		197 504 742,9	Ft
Nyereség (profit)	10,0%	75 142 630,4	Ft
Maradék ingatlanérték (residual value):		122 362 112,5	Ft

A maradványérték számítása alapján az érték az alábbiak szerint alakul:

A 1084 Budapest, VIII. kerület, Bérkocsi utca 32. szám alatti 34791 helyrajzi számú tulajdoni lapon kivett lakóház, udvar , gazdasági épület megnevezésű beépítetlen terület ingatlan értéke kerekítve:

122.000.000,- Ft, azaz százhuszonnégymillió Ft.

Értékelt ingatlan: 1084 Budapest, VIII. ker., Bérkocsi utca 32., Hrsz. 34791 „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű beépítetlen terület

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A becsült érték kialakításánál piaci összehasonlító elemzést végeztünk kétféle összehasonlítással, és maradványérték számítási módszer szerint közelítettük az értéket. A piaci adatok összehasonlító elemzése és a maradványérték számítása alapján közelített értékek számtani átlagát tekintjük relevánsnak és mértékadónak, a módszerek által számított értékek átlagát vesszük a becsült érték alapjául.

A legpontosabb értéket a maradványérték számítása ad abban az esetben, amikor megvannak a beépítés tervei, a pontos eladható területi adatok, amelyeket jelen esetben a legjellemzőbb építési paraméterekből megbecsültünk.

Becsült piaci érték:

A 1084 Budapest, VIII. kerület, Bérkocsi utca 32. szám alatti 34791 helyrajzi számú tulajdoni lapon kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű beépítetlen terület 1/1 tulajdoni hányadot képező ingatlan értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

125.000.000,- Ft + ÁFA, azaz százhuszonötmillió forint + ÁFA.

Megjegyzés: A tervek pontosítják az értékesíthető területeket és egyben az ehhez kapcsolódó értékeket.

Budapest, 2016.03.21.

Ingatlan-értékelési és
ingatlan-nyilvántartási
szolgálat
1077 Bp., Városház tér 1.
Cégjegyzéki szám: 01-09-000000
Adószám: 1544-01-000000
Kollár Zoltán
Építőmérnök, Mérnök-közgazda

Kollár Zoltán
Építőmérnök, Mérnök-közgazda
Okleveles Ingatlanszakértő, Master of Science in Real Estate
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékebecslő,
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap (nem hiteles) másolat,
- Fotók

Értékelt ingatlan: 1084 Budapest, VIII. ker., Bérkocsis utca 32., Hrsz. 34791 „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű beépítetlen terület

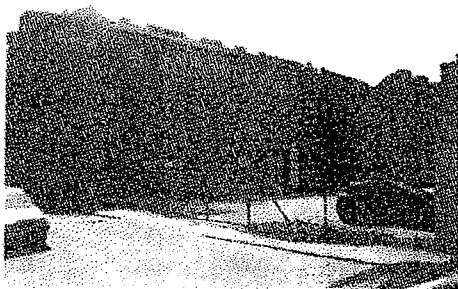
FOTÓK – 1. oldal



A telek a Bérkocsis-Fecske utca sarkán



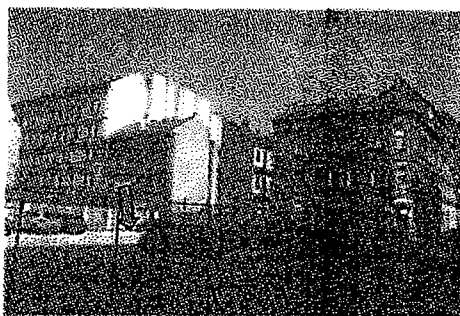
A Fecske utcai oldal



A telek Fecske utcából



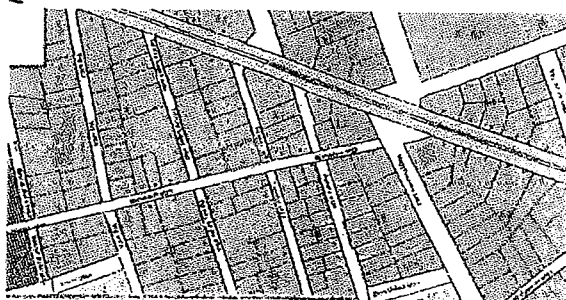
A Fecske utcai parkoló bejárat



Telek a Bérkocsi utcából



Telek mellett elektromos szekrény



1084 Budapest, Bérkocsi utca 32. hrsz. 34791
terület a szabályozási térképen

TAKARNET

Küldetés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megadott
eddig
0.1

Nem

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Földhivatala XI. Kerületi Hivatala
Széchy utca XI. Budapesti 1519 Budapesti 415

Család: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Még nem készült szám: 5036/04/1246/1/012

2016.03.16

Szektor: 1/1

BUDAPEST VIII. KER.

Béltarulat: 3479 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST VIII. KER. Bércs utca 32. "Földhivatali adat"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alapszám adatai:

még nem készült szám/terület megnevezése/

még nem

terület

ha m2

kat. b. j. j. adatai

k. f. ill.

kat. j. j.

ha m2 k. f. ill.

Elvett lakóház, udvar, gazdasági épület

II. RÉSZ

372

0.1

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 5436/1/04/

jogszám: 1991. évi XXXIII. tv.

jogallás: tulajdonos

név: VIII. KER. BÉRCUTCA

cím: 1094 BUDAPEST VIII. KER. Bércs utca 32-37.

III. RÉSZ

4. bejegyzés határozat, érkezési idő: 566/1/1013/13.03.12

Vezető jog

1/1 - 1/1 nagyságú területre vonatkozóan. Vm-100/13.12.

jogallás:

név: EGYETemes PFT

cím: 1122 BUDAPEST III. KER. Rákóczi út 11-13.

5. bejegyzés határozat, érkezési idő: 57135/1/1013/13.03.13

terület határozat: 104976/1/1013/13.03.12

Fellebbezés

A 5036/1/013. számú első f. b. ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogallás:

név: EGYETemes PFT

cím: 1094 BUDAPEST József köz 12.

Ez a tulajdoni lap az ingatlan-nyilvántartásból került kiadásra. Mára nem
használandó.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

48.

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.§

(1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén

- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
- b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetén kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- c)⁹⁵ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
- d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
- e)⁹⁶ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
- f)⁹⁷ alacsony önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(2)⁹⁸ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ⁹⁹	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ⁽¹⁾	20 0 ⁽¹⁾	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

⁹⁵ Módosította a 15/2015. (III.31.) önk. rendelet 10. §. hatályos 2015. április 3-tól.

⁹⁶ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

⁹⁷ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

⁹⁸ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

⁹⁹ 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

49.

