



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

2/3

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. október 6.	..... sz. napirend
<b>Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. szám alatti telek pályázat útján történő elidegenítésére</b>	
A napirendet <u>nyílt/zárt</u> ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához <u>egyszerű/minősített</u> szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. KÉSZÍTETTE: DRAVETZ RÉKA REFERENS PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>[Signature]</i> JOGI KONTROLL: <i>[Signature]</i> BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:  <i>[Signature]</i> DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
Határozati javaslat a bizottság számára: A <u>Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Emberi Erőforrás Bizottság</u> javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. szám alatti, 35600 hrsz.-ú, 558 m<sup>2</sup> alapterületű, Corvin negyedben található telekingatlan.

Az ingatlan egy részét jelenleg az Önkormányzat gépkocsi-beállóként üzemelteti a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal dolgozói részére. A 2016. évi kedvezményes dolgozói bérleti díj beállónként 1.526,- Ft + ÁFA/hó. A telken található mind a 27 db beálló-helyre érvényes bérleti szerződés van, - amely 30 napos felmondási idővel bármikor megszüntethető – melyből három jogviszony 2016. október 31. napjával bérloői kezdeményezésre felmondásra került. A beálló helyek hasznosításából az Önkormányzatnak 41.202,- Ft + ÁFA/hó

ÉRKEZETT

2016. OKTÓBER 28. 17:15:39

1  
*[Signature]*

összegű bérleti díj bevétele származik. A bérleti szerződések a telek értékesítése során abban az esetben kerülnek felmondásra, ha vevő a teljes vételárat megfizette.

Az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. által 2015. november 10-én elkészített, és a 2016. szeptember 14-én Gódor László független ingatlanforgalmi szakértő által aktualizált értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 99.200.000,- Ft összegben került megállapításra.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a telek **kivett lakóház udvar** megnevezésű, építési övezeti besorolása: L1-VIII-2.

Tekintettel az elmúlt időszak ingatlanpiaci változásaira, indokolt a telek további hasznosításának átgondolása és a telek értékesítése. A telekvásárlások fellendülését és az új építésű ingatlanok nagyszámú létesítését eredményezte a CSOK bevezetése és az új építésű lakások ÁFA csökkentése, amely kedvezmények ezen ingatlanon esetlegesen felépítésre kerülő lakóházak lakásaira is igénybe vehetők lennének. A telek értékesítése esetén a nyertes pályázónak vállalnia kell, hogy az ingatlant a hatályos építésügyi jogszabályok rendelkezéseinek megtartásával beépíti, amellyel a kerület összképe is javulni fog.

A pályázatot az alábbi feltételekkel javasolt meghirdetni:

**A pályázat célja:** a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. szám alatti, 35600 hrsz.-ú telek elidegenítése.

**A minimális vételár összege:** 99.200.000,- Ft + ÁFA

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

**Az érvényes pályázatra vonatkozó kikötés:** a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy

- a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
- a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- 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.

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetés a Versenyeztetési szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre azzal, hogy a felhívás nyomtatott sajtóban, fizetős hirdetésként nem kerül megjelentetésre, de közzétételre kerül az ingatlan.com hirdetési portálon.

## **II. A betérjesztés indoka**

100 M Ft-os értékhatár felett jogosult a Képviselő-testület az ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára, de miután a telekingatlan becsült forgalmi értéke megközelíti a 100 M Ft-ot, kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tulajdonosi döntését hozza meg.

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

A telek értékesítésével az Önkormányzat azon elvárásait teljesíti, hogy a kerületben található üres telkek beépítésre kerüljenek, a kerület arculata, optikai megítélése tovább javuljon. Amennyiben az ingatlan értékesítése megtörténik, azzal az Önkormányzat bevételekre tesz szert. Az értékesítés az Önkormányzat 2017. évi költségvetését kedvezően befolyásolja.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (1) bekezdésének aa) pontja alapján a 100 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon

tulajdonjogának átruházása esetén a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló.

A Vagyonrendelet 15. § (7) bekezdése alapján a gyakorlásra átruházott hatásköröket a Képviselő-testület részben vagy egészben korlátozás nélkül magához vonhatja. A gyakorlásra átruházott hatáskör másra tovább nem ruházható.

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira Képviselő-testület 136/2016. (VI. 02.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az irányadó.

A Versenyeztetési Szabályzat 11. pontja értelmében a nyilvános versenyeztetési eljárás kiírását közzé kell tenni:

- a.) a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,
- b.) a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
- c.) a Józsefváros című lapban,
- d.) az Önkormányzat és a Bonyolító internetes honlapján,
- e.) az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portáljain,
- f.) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon.

A Versenyeztetési Szabályzat 12. pontja szerint, a pályázati felhívásról szóló hirdetményeket legalább 15 napra ki kell függeszteni.

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

#### HATÁROZATI JAVASLAT

.../2016. (...) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. szám alatti, 35600 hrsz.-ú, 558 m<sup>2</sup> alapterületű telek nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. október 06.

- 2.) elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. szám alatti, 35600 hrsz.-ú, 558 m<sup>2</sup> alapterületű telek értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel

a.) a minimális vételár: 99.200.000,- Ft + ÁFA,

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

c.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy

ca.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,

cb.) a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,

cc.) 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.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. október 06.

3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 136/2016. (VI. 02.) számú határozatában foglaltak szerint teszi közzé.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. október 06.

4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a versenyeztetési eljárást bonyolítsa le, és a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás céljából. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.

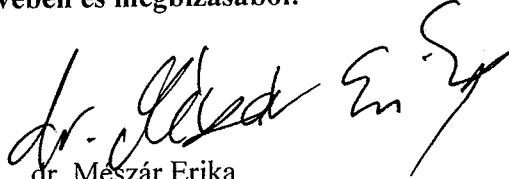
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. február 17.

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

Budapest, 2016. szeptember 26.

  
Dr. Pesti Ivett  
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:  
**Danada-Rimán Edina**  
jegyző  
nevében és megbízásából:

  
Dr. Mészár Erika  
aljegyző  
2016. Szept. 27.

**Melléklet:**

- Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. szám alatti telek pályázati felhívása
- Ingatlanforgalmi értékbecslés

## Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testület .../2016. (X. 06.) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. szám alatti, 35600 hrsz.-ú, 558 m<sup>2</sup> 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 Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító 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

<b>A pályázat kiírója:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat bonyolítója:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat jellege:</b>	nyilvános, egyfordulós pályázat
<b>A pályázat célja:</b>	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
<b>A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:</b>	50.000,- Ft + ÁFA
<b>Az ingatlan minimális vételára:</b>	99.200.000,- Ft + ÁFA
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	9.920.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
<b>Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:</b>	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000006 számú számlájára
<b>Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:</b>	2016. december 19. (hétfő) 24 óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
<b>A pályázatok leadásának határideje:</b>	2016. december 20. (kedd) 10.00 óra
<b>A pályázattal kapcsolatban további</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1  
5  
cb  
V

**információ kérhető:**

Elidegenítési Irodáján

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

**A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:**

2016. október 17. (hétfő) és 2016. november 30. (szerda) 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. december 20. (kedd) 10<sup>15</sup> óra

**A pályázatok bontásának helye:**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. tárgyaló. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelenhetnek.

**A pályázat eredményét megállapító szervezet:**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete

**A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés:**

2017. február 17.

**A pályázati eljárás nyelve:**

magyar

### **3. A pályázattal érintett ingatlan:**

**Címe:**

**Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9.**

**Helyrajzi száma:**

35600

**Jellege:**

építési telek

**Telek alapterülete:**

558 m<sup>2</sup>

**Közmű ellátottsága:**

összközműves

**Terhei:**

per-, teher- és igénymentes, 5 m<sup>2</sup> 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-2.

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.

JW

Eladó az ingatlant a fent megjelölt elővásárlási jog jogosultjának ilyen irányú nyilatkozatának kézhezvételétől, vagy a teljes vételár beérkezésétől számított 5 napon belül adja vevő birtokába, attól függően, hogy melyik történik meg később. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre. Ez esetben a befizetett ajánlati biztosítékot eladó a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszautalja 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 136/2016. (VI. 02.) számú határozata (Versenyeztetési Szabályzat) vonatkozik.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egyösszegben, vagy
- banki hitel felhasználásával egyenlítsse 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 – vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig köteles eladónak megfizetni,
- a vételár banki hiteltől történő kiegyenlítése esetén, az általa megajánlott vételár – ajánlati biztosíték összegével csökkentett - 50%-át megfizetni. A fennmaradó 50% kiegyenlítésére banki hitel vehető igénybe, amely teljesítésére – a Budapest Fővárosi Önkormányzat, valamint a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 45 munkanap áll a nyertes ajánlattevő rendelkezésére. A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. Az ajánlati biztosíték foglalónak minősül.


Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől, illetve a teljes vételár beérkezését követő 5 napon 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,

3  
7 

- 6.600,- Ft/ingatlan/ügylet földhivatali eljárási illeték (a földhivatali eljárási díjat egyszer kell megfizetni, az adásvételi szerződés benyújtásakor).

A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy a vételárat 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: 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 legfeljebb 30 nappal 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 biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, eredménytelenné nyilvánítása, vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén – ennek közlését követő 15 napon belül -, illetőleg ha a szerződéskötés a Bonyolító érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg, a pályázatok elbírálását követő 15 napon belül - az alábbi kivételektől eltekintve - vissza kell adni,
- 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 vagyronról 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.

JW



## 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 közbeszerzésekről szóló 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 cégaláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Bonyolító 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 Bonyolító 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 (bánatpénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

**Az ajánlat és az összes melléklet minden oldalát – összefűzve, az oldalak számának dokumentálásával – folyamatos számozással kell ellátni.**

Az iratokat magyar nyelven, lezárt, sértetlen borítékokban, személyesen (nem postai úton) kell benyújtani. A borítékra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

**„Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. szám alatti telek elidegenítése - pályázat”**

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

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A polgári 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.

JW

6  
10

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 Ptk. 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 biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, eredménytelenné nyilvánítása, vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén – ennek közlését követő 15 napon belül -, illetőleg ha a szerződéskötés a Bonyolító érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg, a pályázatok elbírálását követő 15 napon belül - az alábbi kivételektől eltekintve - vissza kell adni.

### **11. A pályázatok bontása**

A pályázat a pályázati kiírásban megjelölt helyen és időben, legkésőbb a pályázat beadásra nyitva álló határidő elteltéig adható be. A pályázat átvétele során az átvétel időpontját rá kell vezetni a pályázatot tartalmazó borítékra, egyúttal átvételi elismervénnyel kell igazolni az átvétel tényét.

A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidőt követő 15 napon belül nyilvánosan történik. Nyilvános bontáson a kiíró képviselője, a kiíró által meghívott személyek, valamint a pályázók, illetve meghatalmazottjaik is jelen lehetnek. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.


A pályázatok nyilvános bontásakor a jelenlevőkkel ismertetni kell a pályázatot benyújtók nevét, székhelyét (lakóhelyét), azonban az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.

A pályázatok felbontásáról a Bonyolító jegyzőkönyvet vesz fel. A jegyzőkönyvet – amennyiben a bontáson az ajánlattevők jelen vannak – az ajánlattevők közül felkért személyek hitelesítik.

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

A Bonyolító 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) a pályázatot a kiírásban meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,

7  
11 

- c) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte, továbbá ha a megajánlott vételár, bérleti díj mértéke a minimum árat nem éri el,
- d) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,
- e) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- f) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljáráson.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki a)-f) 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 Bonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

A Bonyolító 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 Bonyolítója 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 Bonyolító jelen lévő képviselője, a jegyzőkönyvvezető, a Bonyolító jogi képviselője és az ajánlattevők jelen lévő képviselői írnak alá.

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

- a) a pályázat tárgyát,
- b) a lebonyolítás rövid ismertetését, a beérkezett pályázatok számát,
- c) a beérkezett pályázatok összefoglalását,
- d) a pályázatok értékelésének főbb szempontjait,
- e) a pályázati kiírásban szereplő bírálati szempontok szerinti legkedvezőbb pályázat javaslatának indokait,

*JW*

- f) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első és a második helyre javasolt pályázó megjelölését.

#### 14. Összeférhetlenség

A pályázati eljárás során összeférhetlenséget kell megállapítani, ha a pályázatok elbírálásában olyan természetes személy aki maga is ajánlattevő, vagy annak

- a) közeli hozzátartozója [Ptk.8:1, § (1) bekezdés 1. pont],
- b) munkaviszony, illetve köztisztviselői jogviszony alapján felettese vagy alkalmazottja,
- c) más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója vagy foglalkoztatottja,
- d.) tulajdonosa (résztulajdonosa) vagy tagja, amennyiben a pályázó jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet.

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

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha

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

A kiíró eredménytelennek nyilváníthatja az eljárást, ha

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

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

#### 16. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2017. február 17-ig** dönt, amelyről Bonyolító 5 munkanapon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

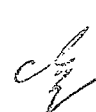
Kiíró a pályázat nyertesével a jelen dokumentáció 4. pontjában meghatározottak szerint adásvételi szerződést köt.

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.

9  
13 

A pályázó az értékesítésre vonatkozó szerződéskötésig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Bonyolító 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 állapotnia.

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 136/2016. (VI. 02.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

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: Értékbecslés

JW

10  
11

## Budapest VIII. kerület, Vajdahunяд u. 9. 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 <sup>1</sup> :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

---

<sup>1</sup> Meghatalmazott esetén

**Budapest VIII. kerület, Vajdahunyd u. 9. szám alatti telek elidegenítése**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság neve) a **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyd u. 9. 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, Vajdahunyad u. 9. 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, Vajdahunyad u. 9. 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

14  
18

Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. 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, Vajdahunyad u. 9. szám alatti telek elidegenítése

**NYILATKOZAT**  
**pénzügyi alkalmasságról**

Alulírott ..... (név)  
mint a ..... (társaság neve) vezető  
tisztviselője, 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

*Handwritten mark*

Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. 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

17  
21 

**Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. 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

*Handwritten mark*

*Handwritten marks*

**Budapest VIII. kerület, Vajdahunyd u. 9. szám alatti telek elidegenítése**

**NYILATKOZAT**

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

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyd u. 9. szám alatti telket** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

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) meghatalmazásából és megbízásából 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. (X.06.)** számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület 35600 hrsz.-ú, az ingatlan nyilvántartásban Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. szám alatti telek értékesítésére az ingatlan beépítési kötelezettségével.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület .../2017. (...)** számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan ..... célra történő beépítését vállalta.

**2.****A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai**

<b>Címe:</b>	Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9.
<b>Helyrajzi száma:</b>	35600
<b>Jellege:</b>	telek
<b>Telek alapterülete:</b>	558 m <sup>2</sup>
<b>Közmű ellátottsága:</b>	összközműves
<b>Terhei:</b>	per-, teher- és igénymentes, az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára 5 m <sup>2</sup> 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

28  
24



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

3.2. Eladó eladja, vevő megvásárolja 1/1 tulajdoni hányadban a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.

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. 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 rögzítettekén kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy meghiúsítaná.

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.

4.4. 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.

4.5. 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.

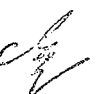
#### 5.

##### 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 tény, hogy  
.....  
.....  
.....

5.3. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

21  
25 

5.3.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 9.920.000,- Ft, azaz Kilencmillió-kilencszázhuszezer forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglalo jogcímre változtatják. A foglalo összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglalo jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalt elveszti, illetve a kapott foglalo kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglalo a vevőnek visszajár. A foglalo teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tény, hogy a foglalo teljes összege megfizetésre került.

Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, eladó a foglalo összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére

5.3.2. Felek egybehangzóan rögzítik azt a tény, hogy a vevő a jelen szerződés aláírásáig megfizette eladó részére Eladó K&H Bank Zrt-nél vezetett 10403387-00028570 számú bankszámlájára az 5.1. szerinti vételár általános forgalmi adóval növelt összegének (..... Ft) az 5.3.1. szerinti foglallóval (.....Ft) csökkentett összegét, azaz ..... Ft (azaz bruttó ..... forint) összeget („vételár hátralék”). **Felek rögzítik, hogy vevő a teljes vételarat megfizette eladó részére.**

Eladó a vételár hátralék összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére. Továbbá eladó a birtokátruházás napjával mint teljesítési nappal köteles végszámlát kiállítani vevő részére.

## 6.

### Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlant a Józsefváros 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-2

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

A beépítés százaléka, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az országos településrendezési és építési követelményekről (OTEK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és Józsefváros 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 garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének eleget tett, a ..... Bank által kibocsátott .... számú garanciaszerző 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 garanciaszerződés az eladó javára lehívásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan bankgarancia 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.

23  
17 

## **Ingtalan-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 kérik a Földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben bejegyzési engedély benyújtásáig, de maximum 2017. .... napjáig jegyezze fel az ingatlan tulajdoni lapjára.

Felek már most kérik az illetékes Földhivatalt – 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 birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, valamint az ingatlan 4.1. pont szerinti bérlők általi elhagyását követő 5 napon belül felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik. Vevő a birtok átvételére köteles és a birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlan hasznait és viseli azok terheit.

### **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 információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.  
Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.

- 10.7. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 1\*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 ..... (.....) bízzák 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 írnak alá.


Budapest, 2017. ....

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

.....  
képviselettel: .....

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2017.. ....

....  
okiratkészítő ügyvéd

25  
29 

**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) meghatalmazásából és megbízásából 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**

- 1.2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete .../2016. (X.06.)** számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület 35600 hrsz.-ú, az ingatlan nyilvántartásban Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. szám alatti telek értékesítésére az ingatlan beépítési kötelezettségével.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület .../2017. (...)** számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan célra történő beépítését vállalta.

**2.**

**A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai**

<b>Címe:</b>	Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9.
<b>Helyrajzi száma:</b>	35600
<b>Jellege:</b>	telek
<b>Telek alapterülete:</b>	558 m <sup>2</sup>
<b>Közmű ellátottsága:</b>	összközműves
<b>Terhei:</b>	per-, teher- és igénymentes, az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára 5 m <sup>2</sup> 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 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 rögzítettekén kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését 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:

21  
31



- 5.3.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 9.920.000,- Ft, azaz Kilencmillió-kilencszázhuszezer 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 egybehangzóan 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 (9.920.000,- 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 45 munkanapon 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 gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár megfizetését követően legkésőbb 5 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 Józsefváros 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-2  
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 Józsefváros 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 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 garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének eleget tett, a ..... Bank által kibocsátott .... számú bankgarancia 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 garanciaszerződés az eladó javára lehívásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan bankgarancia

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.

### **Ingtalan-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 Földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben bejegyzési engedély benyújtásáig, de maximum 2017. .... napjáig jegyezze fel az ingatlan tulajdoni lapjára.

Felek már most kéri az illetékes Földhivatalt – 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 képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár megfizetését követő 5 napon 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 értékaránytalanyságon 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*

30  
34

- 10.6. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 10.7. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 1\*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 ..... (.....) bízzák 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.

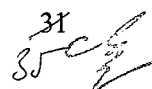
Budapest, 2017.. .....

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

.....  
 képviseli: .....

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2017.. ....

....  
 okiratkészítő ügyvéd

31  


**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., Vajdahunyad u. 9. szám alatti telek elidegenítése - pályázat”

Az ajánlatot sértetlen borítékban kell benyújtani, sérült, felnyitott borítékot a Bonyolító 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 bankszámlaszámról
16. Nyilatkozat átlátható szervezetről
17. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

Átlátható szervezet:

A 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja 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 szerkezte, 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 Együtműködési 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 Együtműködési 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.



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: telek

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házszám, emelet, ajtó: Vajdahunyad u. 9.  
HRSZ: 35600

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft  
Értékbecslő: Kollár Zoltán  
Fajlagos forgalmi érték: 156.000,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 87.000.000,- Ft  
Dátuma: 2015.11.01.  
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat  
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:


INGATLANPIACI ÉRTÉK NÖVEKEDÉS ⊕ BEFEKTETŐI KERESLET  
2016. III. NÉ. ⊕ 14 %

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 179.800,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 99.200.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2016. 09. 14.

  
Godor László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

3806

Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, VIII. ker., Vajdahunyad utca 9., Hrsz. 35600 kivett beépítetlen terület

*Asz*  
2015. NOV. 17.

**Ingatlanforgalmi Értékbecslés  
a 1082 Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. alatti,  
35600 kivett beépítetlen terület ingatlanról**



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma: 2015-11-17	Hl:
Iktatószám: GK-02/123/2015.	
Ugyintéző:	
Melléklet:	láp E:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktató szám: 12037/2015	
Érk.: 2015-11-17	

39  
1



Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, VIII. ker., Vajdahunyad utca 9., Irsz. 35600 kivett beépítetlen terület

## INGATLAN ÉRTÉKELEST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

### A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: 1082 Budapest, VIII. Vajdahunyad utca 9.  
Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1082 Budapest  
Helyrajzi szám: 35600 kivett beépítetlen terület  
Alapterület: tulajdoni lapon: 558 m<sup>2</sup>  
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 1/1

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Józsefvárosi Önkormányzat  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Bejegyzések: -

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Kerületen belüli elhelyezkedés: Corvin negyed  
Övezeti besorolás: L1-VIII-2  
Egyéb jellemző: sík, gépkocsik parkolónak használt földterület

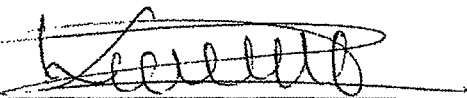
### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

FAJLAGOS PIACI ÉRTÉK: ALAPTERÜLETRE (558 M2): 156 EFT/M<sup>2</sup>  
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 87.000.000,- FT+ÁFA.

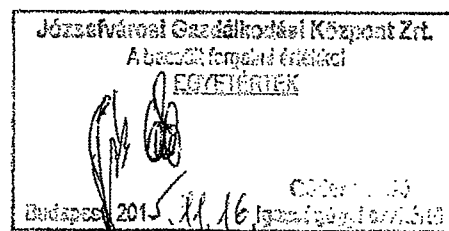
BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 87.000.000,- FT+ÁFA.  
AZ ÉRTÉKELEÉS FORDULÓNAPJA: 2015-11-10

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK : 87.000.000,- FT+ÁFA

APPREAL KOLLÁR  
Ingatlanszakértő Kft.  
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.  
Cég.sz.: 01-09-732666  
Adószám: 13388348-2-42  
Bankszámlaszám: Budapest Bank  
10102086 52069000 01000000



Kollár Zoltán  
Építőmérnök, Mérnök-közgazda, Ingatlanszakértő  
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,  
Master of Science in Real Estate, Műszaki ellenőr „É”, „M”  
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.



## 1.1 SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

Az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1082 Budapest, VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. szám alatt található 35600 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), irányelvi és ajánlái 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 irányelvi 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 helyiségként 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 „érzékenységét”, 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 áruajánlat 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.*



42

**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.**

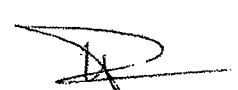
*Különös gondossággal kell megfogalmazni és leszögezni azokat a kérdéseket, amelyek például arra az időtartamra vonatkoznak, míg az adott helyszín azonnal beköltözhető állapotba kerül, vagy amíg egy adott - a fejlesztési elképzelés megvalósításához szükséges - parcella megvásárolható. Ha ezek a feltételezések 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."*



h3

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

1. Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellekeit 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 valónak, 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: 2015. NOVEMBER 10.

## 2.3 FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:

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

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

Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, VIII. ker., Vajdahunyad utca 9., Hrsz. 35600 kivett beépítetlen terület

### 3.1.1 AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, JELLEMZŐI:

#### Ingatlan környezete

Kerületi lokáció	Corvin negyed
Övezeti besorolás:	L1-VIII-2
Környező épületek	Többszintes épületek.
Infrastrukturális ellátottság, közművek	az utcában megfelelő
Megközelíthetőség	Közúton, aszfalt út
Parkolási lehetőség	Telek előtti közterületen, telken
Közlekedési lehetőség	4-as, 6-os villamosok, merto
Utca jellemzői	Rendezett

#### A telek jellemzői

Tulajdonhányad	1/1
Telek jellemzői	Szabályos téglalap (keskeny)
Közművek	Elektromos, víz, csatorna, gáz

#### A tulajdon jellemzői, telek- szabályozási jellemzők

Terület	Tulajdoni lapon: 588 m <sup>2</sup> kivett beépítetlen terület
Szabályozás, övezeti besorolás	L1-VIII-2
Legnagyobb beépítettség	60 %
Szintterületi mutató (határérték*)	3,5
Legkisebb zöldfelület	0/15%
Építmény magasság legkisebb	18 m
Építmény magasság legnagyobb	23 m

A tulajdon Budapest VIII. kerületében, a Corvin negyedben található. A telek a mélyen benyúló, keskeny alakú földterület. Nem messze található a Corvin Pláza.

A beépítési jellemzők az alábbiakban foglalhatók össze:

- Építési övezet: L1-VIII-2,
- Telek Alapterülete: 588 m<sup>2</sup>,
- Szintterületi mutató: 3,5
- Beépítési %: térszín felett : 60%, térszín alatt: 85%,
- Zöldfelületi mutató: 0/15%,
- Építmény magasság: minimum:18m. maximum: 23m.

A földterületet 588 m<sup>2</sup> területtel vesszük számításba a piaci érték számításánál és az összehasonlító elemzésnél.

#### 4. ÉRTÉKELES SZÁMÍTÁSOK

##### 4.1 Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

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 <sup>2</sup> )	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
Budapest, 8.ker.	Bíró Lajos	telek	1107	195 000 000	176 152
Budapest, 8.ker.	Csarnók negyed	telek	577	130 000 000	225 303
Budapest, 8.ker.	Mátyás tér	telek	306	60 000 000	196 078
Budapest, 8.ker.	Tolnai Lajos	telek	864	120 000 000	138 889
Budapest, 8.ker.	Auróra	telek	277	65 000 000	234 657
Budapest, 8.ker.	Fecske	telek	300	65 000 000	216 667
Budapest, 8.ker.	József utca	telek	864	120 000 000	138 889
Budapest, 8.ker.	Baross utca	telek	869	150 000 000	172 612
Budapest, 8.ker.	Béerkocsis	telek	1184	194 800 000	164 527
Budapest, 8.ker.	Balassa	telek	716	166 000 000	231 844
Átlag:					200 728
Korrigált fajlagos ár:					160 582
Javasolt fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup> :					160 000
Budapest, 7.ker.	Vajdahunyad		558		89 280 000

##### Értéknövelő tényezők:

- A Corvin negyed viszonylag közel: + 5 %,

##### Értékcsökkentő tényezők:

- Kis métertű, keskeny, mélyen benyúló, telek: - 10 %.
- Nehéz beépíthetőség: -15%

##### 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 - 20 %-os korrekciót ad eredményül. A becsült érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A piaci adathalmaz összehasonlító adatok elemzése alapján

A 1082 Budapest, VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. szám alatti 35600 helyrajzi számú tulajdoni lapon kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értéke kerekítve:

89.000.000,- Ft, azaz kétszázhuszónhárommillió Ft.

46

## 4.2 Páronkénti összehasonlító elemzés

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

ÉRTÉKELÉS - PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3
	Cím, fekvés, utca	Budapest, VII. kerület, Vajdahunyad	Budapest, VIII. Tolnai Lajos utca	Budapest, VIII. Baross utca	Budapest, VIII. Csarnok negyed
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>					
Ár (Ft)			120 000 000	150 000 000	194 800 000
Korrigált ár			108 000 000	135 000 000	175 320 000
Terület (m <sup>2</sup> )		558	864	869	1 184
Korrektíós beépíthetőség		1	1,10	1,00	1,00
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )			125 000	155 351	148 074
Korrektíós, alak		1	1,05	1,00	1,00
Korrektíó, fekvés		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár			131 250	155 351	148 074
Összehasonlító adatok			144 375	155 351	148 074
Hasznos terület m <sup>2</sup>		558			
FIGYELEMBEVETT átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )		149 267		minimum	144 375
INGATLANÉRTÉK (Ft/m <sup>2</sup> )		83 290 856		maximum	155 351
INGATLANÉRTÉK kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )		83 000 000		- számtani átlag	149 267

A piaci páronkénti összehasonlító elemzés alapján

A 1082 Budapest, VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. szám alatti 35600 helyrajzi számú tulajdoni lapon kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értéke kerekítve:

**83.000.000,- Ft, azaz nyolcvanhárommillió forint.**



### 4.3 Érték közelítése maradvány érték alapján

#### MARADVÁNYÉRTÉKELÉSEN 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:

<b>Project</b>	Vajdahunyad 9		
Város ( city )	Budapest VIII		
Hrsz (lot No.):	35600		
Fejlesztő ( developer )			
Beruházás ( project )	Lakóház		
Tanácsadó ( consultant )	Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.		
Dátum ( date )	2015.11.10		
Teleknagyság ( plot size )	558,00	m <sup>2</sup>	
<b>SZABÁLYOZÁS ( REGULATORY REQUIREMENTS )</b>			
Beépítési jellemzők	0,60		
Beépíthetőség szint felett ( site coverage above ground )		334,8	m <sup>2</sup>
Beépíthetőség szint alatt ( site coverage below ground )	85%	474,3	m <sup>2</sup>
Szintek száma ( number of floors )	5,00	1 674,0	m <sup>2</sup>
Építetvolumen szint felett ( maximum building volume above ground )		1 674,0	m <sup>2</sup>
Építetvolumen szint alatt ( maximum building volume below ground )		379	m <sup>2</sup>
Maximális beépíthetőség ( total building volume )		1 674,0	m <sup>2</sup>
<b>TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY (Parameters of the DESIGNED BUILDING)</b>			
	<b>Bruttó / Gross</b>	<b>Nettó / Net</b>	
Összes Lakás + fsz. fizetési terület	1 507	1 356	m <sup>2</sup>
Üzlet I. ktlön		0	m <sup>2</sup>
LAKÁS (üzlet nélkül)		1 356	
<b>Bérbe adható üzletek</b>			
			Ft / m <sup>2</sup>
Üzlet I	271		
Üzlet eladás fajlagos	350 000,00		
Üzlet összesen	94 915 800,00		
<b>LAKÁS</b>			
	1 356		
Eladási fajlagos Ft/m <sup>2</sup>	350 000,00		
ELADÁS bevétel ( Ft)	474 579 000,00		
Összes bevétel	569 494 800,00		

48

<b>ELADÁSI BEVÉTEL + Tőkeérték:</b>	<b>569 494 800,00</b>		Ft
<b>FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK ( DEVELOPMENT COSTS )</b>			
<b>Területelőkészítés ( land preparation )</b>			
Bontás (demolition)	4 000 000 Ft	0,0	Ft/egység
<b>Területelőkészítési költség összesen (total land preparation costs)</b>	<b>2 000 000 Ft</b>		
<b>Közműfejlesztési hozzájárulások (public utility development fees)</b>			
Víz (water)	2 000 000 Ft		Ft
Csatorna (sewage)	2 000 000 Ft		Ft
Elektromoshálózat (electricity)	2 000 000 Ft		Ft
Gáz (gas)	4 000 000 Ft		Ft
Úthálózat, nyílttéri parkolók	0 Ft		
<b>Közműfejlesztési Hozzájár. Összesen (total of public utility development fees)</b>	<b>10 000 000 Ft</b>		
<b>Építkezés nettó árakon (building construction on net base)</b>			
Lakások, üzletek	230 000 Ft	Ft / m <sup>2</sup>	1 506.6
Tárolók (storage units)	0 Ft	Ft / m <sup>2</sup>	37.9
Irodák, üzletek (offices, shops)		Ft / m <sup>2</sup>	0.0
Irodák	0 Ft	Ft / m <sup>2</sup>	0.0
Földszinti parkoló (parking area on ground floor)	100 000 Ft	Ft / m <sup>2</sup>	380.0
Közlekedő (staircase)	0 Ft	Ft / m <sup>2</sup>	0.0
<b>Építkezési ktg összesen (total of building cost)</b>	<b>384 518 000 Ft</b>		
<b>Szakértői díjak (professional fees)</b>			
Építész (architect)	1.0%	3 845 180.0	Ft
Statikus (structural engineer)	0.5%	1 922 590.0	Ft
Szakmérnökök (other specialist)	0.5%	1 922 590.0	Ft
<b>Szakértői költség összesen (total of professional fees)</b>	<b>7 690 360 Ft</b>		
<b>Menedzsment költségek (management costs)</b>			
Kivitelezés felügyelete (site supervision)	0.5%	1 982 590.0	Ft
Működési management, irodák (office overheads)	0.5%	1 982 590.0	Ft
Értékesítés (agent's fee)	1.0%	3 922 083.6	Ft
Marketing (marketing costs)	1.0%	3 922 083.6	Ft
<b>Menedzsmentköltség összesen (total of management costs)</b>	<b>11 809 347,2</b>	Ft	
<b>Tartalékképzés (contingencies)</b>		404 208 360.0	Ft-ból
Előre nem látható költségek (contingencies)	5.0%	20 210 418.0	Ft
<b>Tartalékképzés összesen ( total of contingencies)</b>	<b>20 210 418,00</b>	Ft	
<b>Fejlesztés költsége (cost of development)</b>	<b>436 228 125,20</b>	Ft	
épület bruttó alapterületre vetítve (development cost per gross floor area)	231 293,15	Ft	233-643

Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, VIII. ker., Vajdahunyad utca 9., Hrsz. 35600 kivett beépítetlen terület

<b>Finanszírozási mutatók (financing indexes)</b>			
Betét 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%		
<b>Saját tőke (own capital)</b>	<b>50,0%</b>	<b>218 114 062,6</b>	<b>Ft</b>
<b>Vevőfinanszírozás ( financing customers)</b>	<b>0,0%</b>		
<b>Kölcsön (loan)</b>	<b>5,0%</b>	<b>21 811 406,3</b>	<b>Ft</b>
Egyszeri és garancia költség (cost of guarantee)	1,0%	218 114,1	Ft
Kamatköltség (cost of interest)	10,0%	109 057,0	Ft/év
<b>Bevételek és kiadások különbsége (difference of incomes and expenses)</b>	<b>132 708 210,6</b>	<b>Ft</b>	
Nyereség (profit)	10,0%	43 622 812,5	Ft
<b>Maradék ingatlanérték (residual value):</b>		<b>89 085 398,0</b>	<b>Ft</b>

A maradványérték számítása alapján az érték az alábbiak szerint alakul:

A 1082 Budapest, VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. szám alatti 35600 helyrajzi számú tulajdoni lapon kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értéke kerekítve:

**89.000.000,- Ft, azaz nyolcvankilencmillió forint.**

Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, VIII. ker., Vajdahunyad utca 9.. Hrsz. 35600 kivett beépítetlen terület

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

A becslt 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 becslt 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 paramétereiből megbecsültünk.

### Becslt piaci érték:

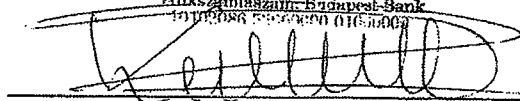
A 1082 Budapest, VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. szám alatti 35600 helyrajzi számú tulajdoni lapon kivett beépítetlen terület megnevezésű 1/1 tulajdoni hányadot képező ingatlan értéke per. igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

**87.000.000,- Ft +ÁFA, azaz nyolcvanhétmillió forint + ÁFA.**

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

Budapest. 2015.11.10.

APPREAL KOLLÁR  
Ingatlanszakértő Kft.  
1077 Bp., Király u. 43-45. III/19.  
Cég-sec.: 01-09-332686  
Adószám: 13388343-2-42  
Bankszámlaszám: Budapest-Bank  
12110088-33000000000100000000



Kollár Zoltán

Építőmérnök, Mérnök-közgazda

Okleveles Ingatlanszakértő, Master of Science in Real Estate  
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő.  
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

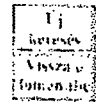
### MELLÉKLETEK :

- Tulajdoni lap (nem hiteles) másolat,
- Fotók

-----

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

-----  
-----

Nem hiteles tulajdoni lap (településnév)

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

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

5204

Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, VIII. ker., Vajdahunyad utca 9., Hrsz. 35600 kivett beépítetlen terület

**FOTÓK – 1. oldal**



A telek a Vajdahunyad utcában



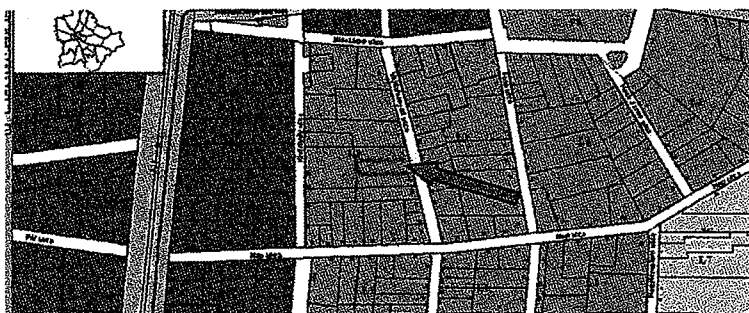
Vajdahunyad 9. telek



Vajdahunyad 9. telek



A Vajdahunyad 9. telek



1082 Budapest, Vajdahunyad 9., hrsz. 35600  
kivett beépítetlen terület a szabályozási térképen