



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

5/2

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. március 9.

..... SZ.  
napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. szám alatti, 35516/0/A/69 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú helyiség elidegenítésére

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. *J*

KÉSZÍTETTE: CZUPPON ZSOLT IRODAVEZETŐ HELYETTES *ai*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *rd m*

JOGI KONTROLL: *du*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Edina*  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. szám alatti, 35516/0/A/69 hrsz.-ú, utcai bejaratú földszinti (345 m<sup>2</sup>) és pinceszinti (152 m<sup>2</sup>), összesen 497 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból 1038/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2010. július 22. napján határozott időre, 2020. december 31-ig hatályos bérleti szerződést kötött a dm-drogerie markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-vel (továbbiakban: dm Kft., székhelye: 2046 Törökbálint, DEPO Pf.: 4., cégjegyzékszám: 13 09 078006, adószáma: 11181530-2-44; képviseli: Wolfgang Strasser ügyvezető). Bérlo a bérleményt vegyi áru, drogéria, gyógynövény, szaküzlet, élelmiszer jellegű vegyeskereskedés céljára vette bérbe. Bérlőnek közmű és bérleti díj elmaradása nincs.

A Kerhima Kft. (székhelye: 1146 Budapest Thököly út 66., cégjegyzékszám: 01 09 206817, adószáma: 25296046-2-42; képviseli: Dr. Marek Tamás Kálmán ügyvezető) többször jelezte Önkormányzatunk felé a tárgyi ingatlanra vonatkozó vételi szándékát, melyet – nyilatkozata szerint – a Bérlo is támogat.

ÉRKEZETT

2017 MAREC 0 14300 134

*Handwritten signature*

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Kerhima Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az épületben található ingatlanok elidegenítésre történő kijelöléséről a képviselő-testület 1993. október 12-i ülésén a 480/1993.(X.12.) sz. határozatával döntött.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2015. december 8-án, mely értékbecslést Gódor László igazságügyi szakértő 2016. április 18-án, valamint 2017. február 27-én is aktualizált és melyben a helyiség aktualizált forgalmi értéke 181.090.000,- Ft (fajlagos ár: földszint: 450.000,- Ft/m<sup>2</sup>, pincszint: 170.000,- Ft/m<sup>2</sup>) összegben került megállapításra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 181.090.000,- Ft.

Az értékbecslésben foglaltak szerint a XX. század elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Magdolna-negyedben, a Baross utca és a Koszorú utca sarkán található épületben helyezkedik el, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, üzletek találhatóak. Az üzlethelyiség földszinti, L alakú kirakata a Baross és a Koszorú utcára nyílik. Az üzletnek automata, üvegezett bejárati ajtaja van légfüggönnyel. Az üzlettérben álmennyezetbe épített klímaberendezés és elektromos kazánról üzemelő meleg vizes radiátoros fűtés van. A felületképzések a funkcióknak megfelelő közepes állapotban vannak. Riasztó és ipari kamera rendszer került kiépítésre.

A pincében az üzlettér padozatának felemelésével acél létrán lehet lejutni. A pince a lejárati miatt korlátozottan, rosszul használható. Falai 1,5-2 m magasságig vizesek, vakolathiányosak, a földmegerendák lemezesen korrodáltak, statikai auditálás javasolt. A pincén haladnak keresztül a lakóház víz-, gáz- és elektromos vezetékei. A pince csak elektromos hálózattal rendelkezik, más közmű nincs. A teherlift jelenleg nem használható.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint, a Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. szám alatti, földszinti és pince, összesen 497 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség esetében, a 72 db albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 1.143/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A bérleti díj megállapítására a bérbeadáskor került sor. A bérleti díj emelése a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	736.480 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	77.035 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	92.462.524 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	9.671.479 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):</b>	<b>82.791.045 Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>181.090.000 Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 10 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (1) d) pontja ugyan kimondja, hogy nem elidegeníthető a helyiség, amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva, viszont az 5. § (3) A (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést. A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés a rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján

megtérül, és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott közép és hosszú távú vagyongazdálkodási terv az alacsony önkormányzati tulajdoni hányadú társasházakban elsődleges prioritásnak tekinti a helyiség elidegenítését.

Miután a vételi kérelmet a Kerhima Kft. nyújtotta be, és a helyiség – annak forgalmi értékére tekintettel – kizárólag pályázat útján idegeníthető el, javasoljuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. szám alatti, 35516/0/A/69 hrsz.-ú, 497 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú földszinti és pinceszinti, egyéb megnevezésű helyiség esetében az elidegenítésére vonatkozó pályázat kiírására a Rendelet alapján a minimális vételár megjelölése mellett, a forgalmi érték 100%-án, azaz 181.090.000,- Ft összegben az alábbi feltételekkel:

A minimális vételár: 181.090.000,- Ft.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egy összegben, vagy
- banki hitel felhasználásával

fizesse meg az alább részletezett feltétel szerint.

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

Javasoljuk továbbá, hogy az eladási ajánlatban kösse ki az Önkormányzat, hogy a nyertes pályázó – jogutódjára is kiterjedő hatállyal - a szerződésben vállalja, hogy a helyiségben 2020. december 31-ig a dm drogerie-markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által üzemeltetett drogéria, háztartási és kozmetikai vegyiáru-üzlet működését biztosítja.

## **II. A betérjesztés indoka**

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik, tekintettel arra, hogy a helyiség forgalmi értéke meghaladja a 100 millió forintot.

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

A pályázattal kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert eredményes pályázat esetén a vételár megfizetésére kerül az Önkormányzat részére, valamint a közös költség fizetési kötelezettsége e helyiség vonatkozásában megszűnik.

## **IV. Jogszabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

A Rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja alapján nem elidegeníthető a határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott helyiség, mely kizáró feltétel alól a Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése kimondja, hogy a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

A Rendelet 7. § (2) bekezdése szerint, ha nem a bérlő veszi meg a helyiséget, a vevőnek vállalnia kell, hogy az Önkormányzatnak teljesítendő vételáron felül a bérlő számára legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésekor megtéríti – a bérbeadó által meg nem térített, továbbá a forgalmi érték meghatározásánál a bérlő javára figyelembe nem vett – értéknövelő beruházásai ellenértékét. Ha erről a bérlő és a vevő között nem jön létre megállapodás, a helyiség nem adható el.

A Rendelet 12. § (1) f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) pontja értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A versenyeztetési eljárás típusait a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú rendelet 7. §-a határozza meg.

A versenyeztetési eljárás szabályait a Képviselő-testület 40/2017. (II. 19.) számú határozata rögzíti.

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

### Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1) a hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. szám alatti, 35516/0/A/69 hrsz.-ú, összesen 497 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú földszinti (345 m<sup>2</sup>) és pinceszinti (152 m<sup>2</sup>), egyéb megnevezésű helyiség esetében az elidegenítésére vonatkozó pályázat kiírásához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. március 09.

- 2) felmentést ad a 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja szerinti, elidegenítést kizáró feltétel alkalmazása alól.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. március 09.

- 3) elfogadja a Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. szám alatti, 35516/0/A/69 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú helyiség elidegenítésére vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírását az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális vételár: 181.090.000 Ft
- b.) az ajánlati biztosíték mértéke: 18.109.000 Ft, amely összeg a nyertes ajánlattevő esetében az adásvételi szerződés megkötésével foglalóvá alakul át.
- c.) a vételár megfizetésének módja:
  - egy összegben, vagy
  - banki hitel felhasználásával.
- d.) a nyertes ajánlattevő köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül adásvételi szerződést kötni.
- e.) a nyertes ajánlattevő tudomásul veszi, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a Magyar Államnak, valamint a 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak, az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján pedig a dm drogerie-markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-nek elővásárlási joga van.

f.) a Rendelet 7. § (2) bekezdése szerint, ha nem a bérlő veszi meg a helyiséget, a vevőnek vállalnia kell, hogy az Önkormányzatnak teljesítendő vételáron felül a bérlő számára legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésekor megtéríti – a bérbeadó által meg nem térített, továbbá a forgalmi érték meghatározásánál a bérlő javára figyelembe nem vett – értéknövelő beruházásai ellenértékét.

g.) a nyertes ajánlattevő vállalja, hogy a helyiségben 2020. december 31-ig a dm drogerie-markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által üzemeltetett drogéria, háztartási és kozmetikai vegyiáru-üzlet működését biztosítja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. március 09.

4) a pályázati felhívást a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházásra vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 40/2017. (II.02.) számú határozatának (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala 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 kell közzétenni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. március 16.

5) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a pályázati eljárás lebonyolítására és eredményes eljárás esetén a Képviselő-testület felé történő javaslattételre a pályázat eredményének megállapítására vonatkozóan, valamint eredménytelen eljárás esetén az eljárás eredménytelenségének megállapítására a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. június 23.

6) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a nyertes ajánlattevővel, vagy az elővásárlási jog jogosultjával az adásvételi szerződést megkötse.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. augusztus 22.

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

Budapest, 2017. február 27.

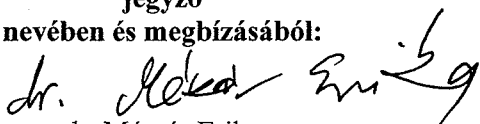
  
dr. Pesti Ivett  
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából:



dr. Mészár Erika  
aljegyző

2017 FEBR 28.

**Melléklet:**

- pályázati felhívás
- értébecslés
- helyiségbérleti szerződés

## Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ..... számú határozata alapján nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező **Budapest VIII., kerület, Baross u. 98. szám alatti, 35516/0/A/69 hrsz.-ú** önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére.

### 1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a 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

A pályázat kiírója:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat Bonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat jellege:	nyilvános, egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:	50.000 Ft + Áfa
Az ingatlan minimális vételára:	181.090.000,- Ft
Az ajánlati biztosíték összege:	18.109.000 Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak Magyar Forintban teljesíthető, értékpapírral, bankgaranciával, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000006 számú számlájára
Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:	2017. április 24. (hétfő) 24 óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
Az ajánlatok leadásának határideje:	2017. április 25. (kedd) 10.00 óra

**A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Elidegenítési Irodáján

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

**A pályázattal érintett ingatlanok megtekinthetők:** 2017. március 20. (hétfő) és 2017. április 21. (péntek) között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodáján lehetséges 1084 Budapest, Tavaszmező u. 2., Tel.: 06-1-210-4928, 06-1-210-4929

**Az ajánlatok bontásának időpontja:** 2017. április 25. (kedd) 10<sup>05</sup> óra

**Az ajánlatok bontásának helye:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Ór u. 8. 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. június 23.

**A pályázati eljárás nyelve:** magyar

### 3. A pályázattal érintett ingatlan:

A pályázattal érintett nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlővel terhelt, érvényes bérleti szerződéssel, kerül elidegenítésre, és a leendő tulajdonos részére birtokbaadásra. Az ingatlan részletes bemutatását a pályázati dokumentáció mellékletét képező értékbecslés tartalmazza.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslés szerint az önkormányzati tulajdonú helyiség forgalmi értéke a következő:

helyrajzi szám	emelet/ajtó	alapterület tulajdoni lap szerint (m <sup>2</sup> )	forgalmi érték
35516/0/A/69	pince, fszt. utcai	497	181.090.000 Ft

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

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

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

- mint bérlő, az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján elővásárlási joggal bír a dm drogerie-markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

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

#### 4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, elidegenítésükre a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet, valamint a Képviselő-testület 40/2017. (II.02.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat) vonatkozik.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egy összegben, vagy
- banki hitel felhasználásával.

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

Nyertes pályázó tudomásul veszi, hogy:

- a nemzeti Vagyonról szóló törvény alapján a Magyar Államnak elővásárlási joga van,
- egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló törvény alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van,
- a lakástörvény alapján a bérlőnek elővásárlási joga van.

Vevő a vételár

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

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

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díj,
- 5.500,- Ft + Áfa eljárási díj,
- 6.600,- Ft/ingatlan/ügylet földhivatali eljárási illeték (a földhivatali eljárási díjat kétszer kell megfizetni, egyszer az adásvételi előszerződés, másodszor az adásvételi szerződés benyújtásakor).



A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy a vételárat Áfa nem terheli.

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése szerint, ha nem a bérlő veszi meg a helyiséget, a vevőnek vállalnia kell, hogy az Önkormányzatnak teljesítendő vételáron felül a bérlő számára legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésekor megtéríti – a bérbeadó által meg nem térített, továbbá a forgalmi érték meghatározásánál a bérlő javára figyelembe nem vett – értéknövelő beruházásai ellenértékét.
- b.) a nyertes ajánlattevő köteles vállalni, hogy a helyiségben 2020. december 31-ig a dm drogerie-markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által üzemeltetett drogéria, háztartási és kozmetikai vegyiáru-üzlet működését biztosítja.
- c.) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- d.) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- e.) 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.
- f.) a Ptk 6:74. § (2) bekezdése alapján, a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön szerződést.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

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

## **5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei**

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

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

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

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

Az ajánlat benyújtási határidő leteltét követően ajánlatot a Kiíró nem vesz át.

## **6. A pályázaton történő részvétel feltételei**

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- a) az ajánlati biztosíték összegét 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 nevet/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló visszavonhatatlan banki átutalást vagy a bankszámla kivonatát.
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2011. évi CVIII. törvény 56. § (1) és 57. § (1) bekezdésben foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.
- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- f) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
- g) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság 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 kifizetésével 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 (bánapénz) 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., Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú helyiség elidegenítése”**

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

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári Perrendtartás 196. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

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

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

## 9. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

## 10. Ajánlati kötöttség

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

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

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

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

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

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírását követően – a nem

nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni. A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

### **11. A pályázatok bontása**

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

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

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

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

A Bonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertetett tartalmáról jegyzőkönyvet készít, amelyet az ajánlattevőknek erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Bonyolító képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a bontáson megjelent ajánlattevők közül kijelöltek, pedig aláírásukkal 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) azt a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő után nyújtották be.
- b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette.
- c) az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.
- d) a kiírásban szereplő adatokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége),
- e) az ajánlat nem felel meg a kiírásban meghatározott feltételeknek vagy az ajánlattevő nem tett a kiírásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- f) az ajánlattevő valótlan adatot közölt.
- g) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy nem teljes körűen tett eleget.
- h) olyan ajánlat érkezett, amely a meghatározott fizetési feltételektől eltérő ajánlatot tartalmaz.

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

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

A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. A pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a 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 100.000 Ft, azaz százezer forint, negatív licit nem lehetséges. A licitálás 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 pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
- b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
- c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
- d) az ellenérték (vételár) meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
- e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,
- f) a döntések indokát,
- g) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre mód van,
- h) a bírálatban közreműködők által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

#### **14. Összeférhetlenség**

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

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

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

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha

- a) a pályázat elbírálásakor az 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. június 23-áig dönt, amelyről Bonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

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

A nyertes pályázó visszalépése esetén az eladó jogosult a pályázati eljárás során következő helyzetjével 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, kiíró nem fizeti vissza az ajánlati biztosítékot

### **17. Egyéb rendelkezések**

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

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

A 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 állapodnia.

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

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 40/2017. (II. 15.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2017..

Józsefvárosi Önkormányzat  
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató sk.

Mellékletek:

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



**Budapest VIII., Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú helyiség elidegenítése  
Jelentkezési lap**

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

<sup>1</sup> Meghatalmazott esetén

**Budapest VIII., Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú helyiség elidegenítése**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság neve) a  
**Budapest VIII., Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú helyiség elidegenítése** tárgyban  
kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár: .....Ft

A vételár megfizetésének módja:

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII., Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú helyiség elidegenítése

**NYILATKOZAT**  
**végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról**

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

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

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

*Handwritten signature and date*  
19

**Budapest VIII., Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú helyiség elidegenítése**

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

Alulírott.....

(név/társaság neve) kijelentem, hogy a pályázat tárgyát részletesen megismertem, az ajánlattétel feltételeit, a pályázati kiírást magamra nézve kötelezően elfogadom.

Kijelentem, hogy Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok.

Kijelentem, hogy a pályázati felhívásban foglalt 60 napos ajánlati kööttséggel kapcsolatos feltételeket vállalom.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

*Handwritten signature and date: 20*

Budapest VIII., Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú helyiség elidegenítése

**NYILATKOZAT**  
kiíróval szemben fennálló tartozásról

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

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

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

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

*Handwritten signature and date: 21*

Budapest VIII., Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú helyiség elidegenítése

**NYILATKOZAT**  
**pénzügyi alkalmasságról**

Alulírott ..... (név) mint a  
..... (társaság neve) vezető tisztségviselője,  
kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlan vételárának megfizetésére képes vagyok, a  
szükséges anyagi eszközök rendelkezésemre állnak.

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

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**Budapest VIII., Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú helyiség elidegenítése**

**NYILATKOZAT  
a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról**

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

Címzett:.....

Cím:.....

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

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

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII., Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú helyiség elidegenítése

**NYILATKOZAT**

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

- a.) átlátható szervezetnek minősül.
- b.) nem minősül átlátható szervezetnek.

*(a megfelelő szöveg aláhúzendó)*

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

*Handwritten signature and date*  
24



**Budapest VIII., Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú helyiség elidegenítése**

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

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII., Baross u. 98.** szám alatti **35516/0/A/69 hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiséget** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

*Handwritten signature and date: 25*

**Adásvételi szerződés**

(egy összegű fizetéssel)

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester) megbízásából és meghatalmazásából eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató), mint **eladó**

másrészről: ..... (székhelye: .....; adószáma: 21446823-2-43; cégjegyzék száma: .....; KSH száma: .....; **képviselésében eljárni jogosult: ..... vezető tisztségviselő**, született .... (születési helye és ideje: .....; anyja neve: .....; személyazonosító igazolvány száma: .....; lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: ....; állandó lakcíme: .....; a **képviselés módja: önálló**), mint **vevő** között az alábbiak szerint:

- 1.) **Eladó** tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú 497 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség** a közös tulajdonból hozzátartozó 1038/10000 tulajdoni illetőséggel.
- 2.) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államnak – minden más jogosultat megelőző –, az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján pedig a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.  
Az 1993. évi LXXVIII. tv. – Lakástörvény - alapján a dm drogerie-markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. bérlőnek elővásárlási joga van.
- 3.) Jogosultak elővásárlási jogukkal, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhetnek. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, az adásvételi szerződés közte és **Eladó** között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett .....,- Ft, azaz ..... forint összeget **Eladó** az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a ..... által vezetett ..... számú számlára visszautalja. A ..... tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után **Eladó** kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.
- 4.) Az adásvétel tárgyát képező beköltözhető ingatlan **Eladó**, az 1993. évi LXXVIII. tv. és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 32/2013. (VII. 15.) számú, a 66/2012. (XII. 13.) számú rendeletében, valamint a Képviselő-testület 40/2017. (II. 02.) számú határozatban foglaltak, illetve a Képviselő-testület .../2017. (.....) számú határozata alapján **2017. március 17. és 2017. .... között** lefolytatott nyilvános pályázat, és a Képviselő-testület ..... /2017. (.....) számú határozatában megállapított nyertes részére értékesíti.
- 5.) **Eladó** ezennel eladja, **Vevő** pedig megveszi teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, megtekintett állapotban vétel jogcímén az 1.) pontban körülírt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát.
- 6.) Az 1. pontban körülírt ingatlan vételára: ..... Ft.
- 7.) **Vevő** 2017. év ..... napján átutalással megfizetett .....,- Ft-ot, azaz ..... forintot **ajánlati biztosíték** címén a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, K&H Bank Nyrt.-nél vezetett 10403387-00028859-0000006 számú számlájára, amely összeg a vételárba beszámít, és amely összeget felek foglalónak tekintenek. Felek a foglaló jogi természetét ismerik és magukra nézve kötelezőnek elismerik.
- 8.) **Vevő** a fennmaradó .....,- Ft, azaz ..... forint vételárhátralékot az adásvételi szerződés aláírásának időpontjáig a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, K&H Bank Nyrt.-nél vezetett 10403387-00028865-0000007 számú bankszámlájára banki átutalással megfizette, melynek megtörténtét **Eladó** elismeri.
- 9.) **Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez, egyben kéri saját tulajdonjoga törlését.**

- 10.) **Vevő** az ingatlant megtekintette, a vonatkozó műszaki tájékoztatást ismeri. **Vevő** az ingatlan esetleges hiányosságai címén az **Eladóval** szemben semminemű igényt nem támaszthat. **Eladó** nem szavatol az ingatlannak a tulajdoni lapon feltüntetett térmértékéért.
- 11.) **Eladó** tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan bérlője a dm drogerie-markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
- 12.) **Vevő** vállalja, hogy a helyiségben 2020. december 31-ig a dm drogerie-markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által üzemeltetett drogéria, háztartási és kozmetikai vegyiáru-üzlet működését biztosítja.
- 13.) **Eladó** kijelenti, hogy fentiekén túl az ingatlan per-, teher- és igénymentes.
- 14.) **Eladó** az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló lemondó nyilatkozatok megérkezését, vagy az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat megadására rendelkezésre álló határidő lejártát követő 5 napon belül kötelés az ingatlan birtokát **Vevőre** átruházni. **Vevő** ettől az időponttól kezdődően viseli az ingatlan terheit, és szedi hasznait, ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a valamennyi közműmérő állását; amely mérőállásig valamennyi rezsi-, és közműköltséget bérlő viseli, míg ezen időponttól és mérőállásoktól kezdődően a hivatkozott rezsi-, és közműköltségeket **Vevő** tartozik megfizetni. **Vevő a birtok átruházást követő hónap első napjától** fizeti az ingatlan fenntartási költségeit.
- 15.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban közüzemi díjtarozása nincs. Tekintettel arra, hogy **Eladó** erre vonatkozóan igazolást **Vevőnek** nem mutatott be, amennyiben az adásvételi szerződés aláírásának napját megelőző időszakra vonatkozó tartozást állapítanak meg, annak megfizetésére **Eladó** kötelezettséget vállal.
- 16.) Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **Eladó**, mind **Vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 17.) **Vevő** Magyarországon bejegyzett természetes személy/gazdasági társaság, ezt **Eladónak** bemutatott és eredetben átadott személyazonosító okmánnal/Cégkivonattal és Aláírás mintával/Aláírási címpéldánnyal/ igazolta. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Nemzeti Vagyronról szóló törvény alapján átlátható szervezet, ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.
- 18.) **Vevő** tulajdonjogának bejegyzését a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalánál **Eladó** kérelmezi, amelynek költségét **Vevő** fizeti meg.
- 19.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetnie.
- 20.) 2012. január 1. napjától a 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (3) b. pontja alapján **Eladó** köteles energetikai tanúsítványt készíteni és azt **Vevő** részére átadni. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a ..... azonosító számmal ellátott energetikai tanúsítványt átvette.
- 21.) **Vevő** a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén az 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díjat, az 5.500,- Ft + Áfa eljárási díj összeget és 6.600,- Ft földhivatali eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett. **Vevő** kéri, az erről szóló számlát részére megküldeni.
- 22.) 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.
- 23.) Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
- 24.) 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.
- 25.) Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.

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

27.) Felek meghatalmazzák ..... budapesti (..... sz. alatti) ügyvédet, hogy őket jelen jogügylet kapcsán a földhivatali eljárás során az Ügyvédi törvényben írt teljes jogkörrel képviselje.

Felek a fenti okiratot elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2017. év ..... hó ..... napján.

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat, mint eladó megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviseli: Bozsik István Péter  
vagyongazdálkodási igazgató

.....  
vevő

A jelen okiratot ..... budapesti (....., székhely: ..... ) ügyvéd készítettem és ellenjegyzem.

Kelt: Budapest, 2017. év ..... hó ..... napján.

.....  
okiratkészítő ügyvéd

**Adásvételi szerződés függőben tartással**

(banki hiteles)

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross-u. 63-67., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató), mint **eladó**

másrészről: ..... (székhelye: .....; adószáma: 21446823-2-43; cégjegyzék száma: .....; KSH száma: .....; **képviseletében eljárni jogosult: ..... vezető tisztségviselő**, született .... (születési helye és ideje: .....; anyja neve: .....; személyazonosító igazolvány száma: .....; lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: .....; állandó lakcíme: .....; a **képviselet módja: önálló**), mint **vevő** között az alábbiak szerint:

- 1.) **Eladó** tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú 497 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség** a közös tulajdonból hozzátartozó 1038/10000 tulajdoni illetőséggel.
- 2.) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államnak – minden más jogosultat megelőző –, az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján pedig a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.  
Az 1993. évi LXXVIII. tv. – Lakástörvény - alapján a dm drogerie-markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. bérlőnek elővásárlási joga van.
- 3.) Jogosultak elővásárlási jogukkal, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhetnek. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, az adásvételi szerződés közte és **Eladó** között jön létre. Ez esetben a ..... által befizetett .....,- Ft, azaz ..... forint összeget **Eladó** az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a ..... által vezetett ..... számú számlára visszautalja. A ..... tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után **Eladó** kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.
- 4.) Az adásvétel tárgyát képező beköltözhető ingatlan **Eladó**, az 1993. évi LXXVIII. tv. és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 32/2013. (VII. 15.) számú, a 66/2012. (XII. 13.) számú rendeletében, valamint a Képviselő-testület 40/2017. (II.02.-) számú határozatban foglaltak, illetve a Képviselő-testület .../2076. (.....) számú határozata alapján **2017. március 17. és 2017. .... között** lefolytatott nyilvános pályázat, és a Képviselő-testület ..... /2017. (.....) számú határozatában megállapított nyertes részére értékesíti.
- 5.) **Eladó** ezennel eladja, **Vevő** pedig megveszi teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, megtekintett állapotban vétel jogcímén az 1.) pontban körülírt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát.
- 6.) Az 1. pontban körülírt ingatlan vételára: ..... Ft.
- 7.) **Vevő** 2017. év ..... napján átutalással megfizetett .....,- Ft-ot, azaz ..... forintot **ajánlati biztosíték** címén a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, K&H Bank Nyrt.-nél vezetett 10403387-00028859-0000006 számú számlájára, amely összeg a vételárba beszámít, és amely összeget felek foglalónak tekintenek. Felek a foglaló jogi természetét ismerik, magukra nézve kötelezőnek elismerik.
- 8.) **Vevő** a fennmaradó .....,- Ft, azaz ..... forint vételárhátralékot az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 90 napon belül, ..... Bank által folyósított hitelből fizeti meg - amennyiben **Eladó** erre vonatkozóan másként nem nyilatkozik -, a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, K&H Bank Nyrt.-nél vezetett 10403387-00028865-0000007 számú bankszámlájára banki átutalással.
- 9.) Felek közösen kérik a Földhivatalt, hogy a **Vevő** tulajdonjog bejegyzését **tartsa függőben** a tulajdonjog bejegyzés iránti engedély benyújtásáig, de **legfeljebb ..... napjáig**

- 10.) **Eladó** az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az ingatlanra vonatkozóan aláírja és ellenjegyző ügyvédnél (...) ügyvédi letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatát, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja saját tulajdonjoga törléséhez és **Vevő** 1/1 arányú (egész) tulajdonjogának vétel jogcímen történő bejegyzéséhez.
- 11.) Letéteményes ügyvéd az 6. pontban írt vételár hiánytalan megfizetéséről szóló igazolás bemutatását követő 8 napon belül jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a Budapest Főváros Kormányhivatal XI. kerületi Hivatalához benyújtani, vagy vevő, illetve a hitelt folyósító bank részére kiadni.
- 12.) Amennyiben a Vételár kifizetésére legkésőbb ..... napjáig - bármilyen oknál fogva - nem kerül sor, illetve annak megtörténtét a felek a fenti időpontig nem igazolják letétkezelő ügyvéd előtt továbbá, ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból megghiúsul, és erről a letétkezelő ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt letétkezelő ügyvéd köteles haladéktalanul megsemmisíteni.
- 13.) Felek a jelen szerződés aláírásával, letéteményes ügyvéd pedig a szerződés ellenjegyzésével a 10-12. pontban rögzített letéti szabályokat elfogadja.
- 14.) **Vevő** az ingatlan megtekintette, a vonatkozó műszaki tájékoztatást ismeri. **Vevő** az ingatlan esetleges hiányosságai címén az **Eladóval** szemben semminemű igényt nem támaszthat. **Eladó** nem szavatol az ingatlanok a tulajdoni lapon feltüntetett térmértékéért.
- 15.) **Eladó** tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan bérlője a dm drogerie-markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
- 16.) **Vevő** vállalja, hogy a helyiségben 2020. december 31-ig a dm drogerie-markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által üzemeltetett drogéria, háztartási és kozmetikai vegyiáru-üzlet működését biztosítja.
- 17.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlan a fentiekben túl per-, teher- és igénymentes.
- 18.) **Eladó** a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül köteles az ingatlan birtokát **Vevőre** átruházni. **Vevő** ettől az időponttól kezdődően viseli az ingatlan terheit, és szedi hasznait, ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a valamennyi közműmérő állását, amely mérőállásig valamennyi rezsi-, és közműködtséget bérlő viseli, míg ezen időponttól és mérőállásoktól kezdődően a hivatkozott rezsi-, és közműködtségeket **Vevő** tartozik megfizetni. **Vevő** a **birtok átruházást követő hónap első napjától** fizeti az ingatlan fenntartási költségeit.
- 19.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban közüzemi díjtartozása nincs. Tekintettel arra, hogy **Eladó** erre vonatkozóan igazolást **Vevőnek** nem mutatott be, amennyiben az adásvételi szerződés aláírásának napját megelőző időszakra vonatkozó tartozást állapítanak meg, annak megfizetésére **Eladó** kötelezettséget vállal.
- 20.) Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **Eladó**, mind **Vevő** feltűnő értékaránytalananságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 21.) **Vevő** Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ezt **Eladónak** bemutatott és eredetben átadott Cégekivonattal és Aláírás mintával/Aláírási címpéldánnyal igazolta. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló törvény alapján átlátható szervezet/ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.
- 22.) **Vevő** tulajdonjogának bejegyzését a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalánál **Eladó** kérelmezi, amelynek költségét **Vevő** fizeti meg.
- 23.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetnie.
- 24.) 2012. január 1. napjától a 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (3) b. pontja alapján **Eladó** köteles energetikai tanúsítványt készíteni és azt **Vevő** részére átadni. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a ..... azonosító számmal ellátott energetikai tanúsítványt átvette.
- 25.) **Vevő** a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén az 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díjat, az 5.500,- Ft + Áfa eljárási díj összeget és a 2\*6.600,- Ft/ingatlan földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett. **Vevő** kéri, az erről szóló számlát részére megküldeni.

- 26.) 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.
- 27.) Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
- 28.) Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- 29.) Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 30.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó, illetve az ide vonatkozó jogszabályok jelen szerződés aláírásának napján hatályos rendelkezései az irányadók.
- 31.) Felek meghatalmazzák ..... budapesti (..... sz. alatti) ügyvédet, hogy őket jelen jogügylet kapcsán a földhivatali eljárás során az Ügyvédi törvényben írt teljes jogkörrel képviselje.

Felek a fenti okiratot elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2017. év ..... hó ..... napján.

.....  
 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
 Önkormányzat eladó megbízásából eljáró  
 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
 képviseli: Bozsik István Péter  
 vagyongazdálkodási igazgató

.....  
 vevő

A jelen okiratot ..... budapesti (....., székhely: ..... ) ügyvéd készítettem és ellenjegyzem.

Kelt: Budapest, 2017. év ..... hó ..... napján.

.....  
 okiratkészítő ügyvéd

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

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

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

A borítékon a következő szöveget kell és lehet feltüntetni: „Budapest VIII., Baross u. 98. szám alatti 35516/0/A/69 hrsz.-ú helyiség elidegenítése”.

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



Átlátható szervezet:

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

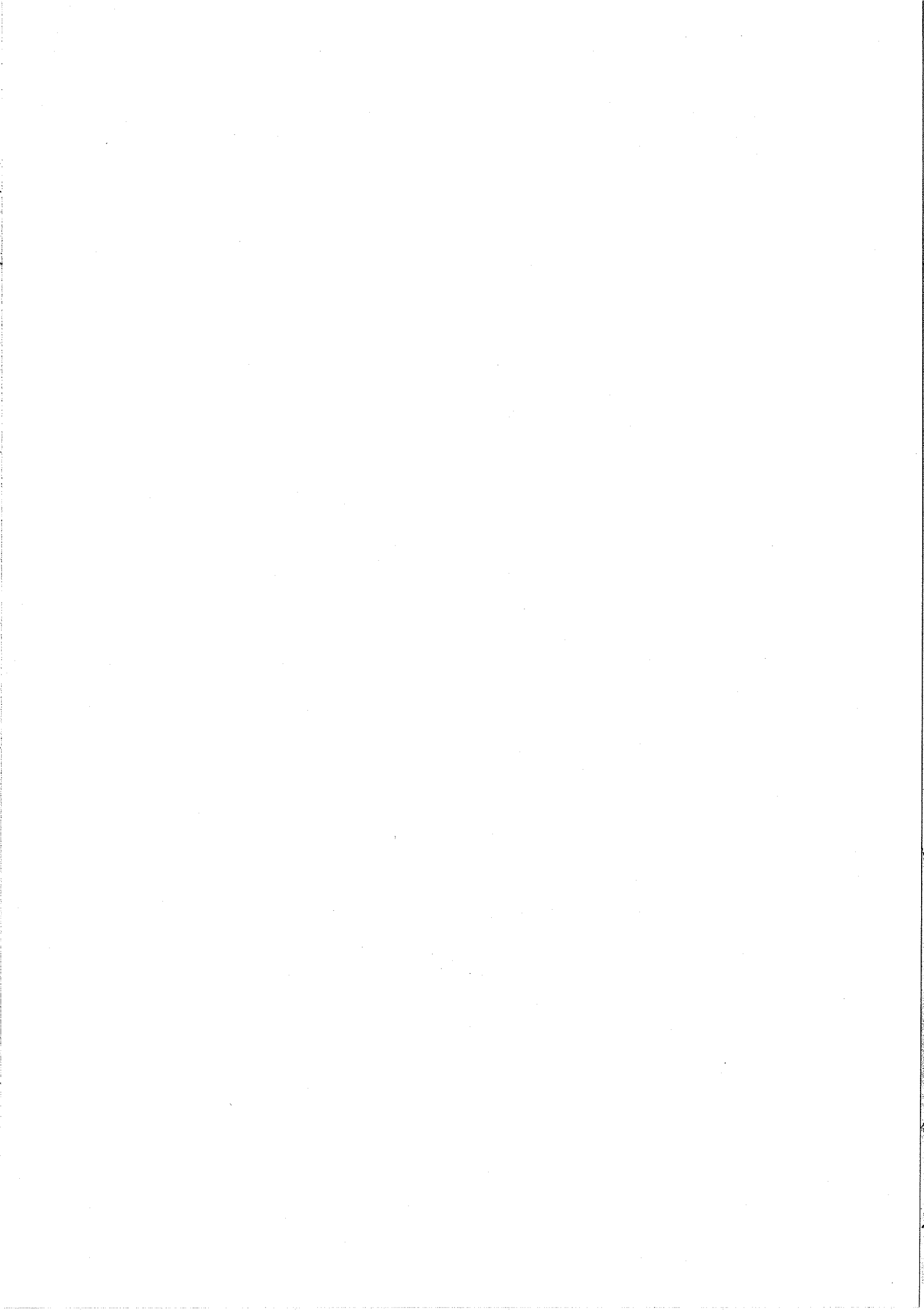
**1. átlátható szervezet:**

- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,
- b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
  - ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
  - bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági 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.





Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995  
e-mail: avantimmo@t-online.hu

R

Czappouk  
2015 DEC 10.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma:	2015 DEC 10.
Iktatás szám:	LNE-224/7/2015.
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

Brauer Z.

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
a Budapest VIII. Baross u. 98. fsz.  
35516/0/A/69 hrsz alatti üzlethelyiségről

2015 DEC. 12

B



Budapest, 2015. december 08.

34

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett üzlethelyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Magdolna negyed

**Földszint**

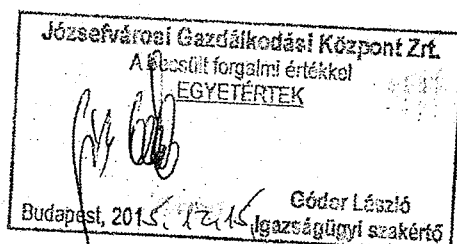
A földszinti üzlettér alapterülete m <sup>2</sup>	345,20
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	399 763
A földszinti üzlettér számított forgalmi értéke Ft	<b>137 998 166</b>

**Pince**

A pince alapterülete m <sup>2</sup>	151,80
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	152 664
A pince számított forgalmi értéke Ft	<b>23 174 409</b>

Földszint és pince számított forgalmi értéke Ft	<b>161 172 575</b>
Földszint és pince forgalmi értéke összesen, kerekítve Ft	<b>161 170 000</b>

Az albetétre jutó földterület nagysága m <sup>2</sup>	114,60
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	10 310 000



*Bártfai László*  
 Bártfai László  
 okl. ú. mérnök  
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

<b>Környezet</b>	
Beépítettség	Zártsoros, a Koszorú u. sarkán
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán, fizető parkolóhelyen
Közösségi közlekedési megálló	3 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes
<b>Földterület</b>	
Telek területe	1.104 m <sup>2</sup>
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 5 em. + beépített tetőtér
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Acél gerendás közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, bitumenes zindely héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat az üzlet padlószintjéről
Padlás állapota	Tetőtér lakásokkal beépítve
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	1.038/10.000
Alapterülete	497,0 m <sup>2</sup> , ebből 345,20 m <sup>2</sup> földszint, 151,80 m <sup>2</sup> pince
Belmagassága	Földszinti födém: 3,52 m, az üzlettérben az álmennyezet alatt 3,19 m, a pincében 2,39 m
Tájolás	Sarok, a Baross utcára és a Koszorú u-ra is van portálja
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	dm Kft.
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Elektromos kazán, melegvízes radiátorok
Melegvíz	Elektromos bojler 120 l-es
Gázvezeték	Mérőóra van, használaton kívül
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	A válaszfalak elbontásával a funkciónak megfelelő L alakú üzlettér jött létre
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

  
 37

**A helyiség helyiségstruktúrája és felületképzések**

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Üzlettér	Járólap	Festett	
Iroda	Járólap	Festett	
Raktár	Járólap	Festett	
WC	Járólap	Csempe + festett	
Pince	Símitott beton	Festett	

**Értékmódosító tényezők**

Értéknövelő tényezők	Sarok épület
	Sarok üzlet
	Klíma, fűtés, légfüggöny
	Riasztó, ipari kamera
Értékcsökkentő tényezők	Pince lejárata az üzlettérből
	Vizes pince falak
	Acél tartály a pincében (használaton kívül)

**5. Értékképzés****5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlélet tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezetanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakkégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant Immo Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

**Feltételei:**

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

## 5.2. Érték számítások, földszinti üzlethelyiség értékelés

1	Értékelendő	1	2	3	4	5	
2	Cím	VIII Baross u. 98. fsz.	VIII. Baross u.	VIII. József krt.	VIII. József krt.	VIII. Üllői út	VIII. Üllői út
3	<b>Gazdasági tényezők</b>						
4	Ár (Ft)		39 400 000	68 700 000	36 000 000	48 100 000	51 500 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	345,20	108,00	211,00	96,00	144,00	137,00
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	355 069	364 815	325 592	375 000	334 028	375 912
8	Ingtatlan jellege	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		39 400 000	68 700 000	36 000 000	48 100 000	51 500 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	355 069	364 815	325 592	375 000	334 028	375 912
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	jobb	ua.	jobb
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	0,98	1,00	0,98
20	Az épület lokalizációja, állapota		rosszabb	rosszabb	ua.	rosszabb	ua.
21	Korrektíós tényező		1,02	1,05	1,00	1,05	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		rosszabb	rosszabb	ua.	rosszabb	ua.
23	Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,00	1,05	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	370 768	390 717	358 966	367 500	368 266	368 394
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>						
26	Korszerűség, piacképesség		rosszabb	rosszabb	ua.	rosszabb	jobb
27	Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,00	1,05	0,98
28	Használhatóság, funkció, közművek		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	jobb
29	Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,02	1,05	0,99
30	Műszaki állag		ua.	ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb
31	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,05	1,02	1,02
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	399 763	430 765	395 760	393 593	414 133	364 564
33	Számított forgalmi érték Ft	137 998 166					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon a bankok elszámoltatása, a devizahitelek forintosítása és az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek piacán reálérték növekedés valószínűsíthető.



## 5.3. Érték számítások, pinceszint értékelés

1	Értékelendő	1	2	3	4	5	
2	Cím	VIII. Baross u. 98. pince	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. József krt.	VIII. József krt.	VIII. Üllői út
3	<b>Gazdasági tényezők</b>						
4	Ár (Ft)		13 780 000	13 400 000	12 600 000	13 800 000	14 400 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	151,80	96,00	78,00	75,00	103,00	91,00
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	155 112	143 542	171 795	168 000	133 981	158 242
8	Ingatlan jellege	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Onkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		13 780 000	13 400 000	12 600 000	13 800 000	14 400 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	155 112	143 542	171 795	168 000	133 981	158 242
17	<b>Helyszini tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a területen belül		ua.	ua.	jobb	jobb	jobb
19	Korrektív tényező		1,00	1,00	0,98	0,98	0,98
20	Az épület lokalizációja, állapota		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrektív tényező		1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
22	Elhelyezkedés az épületen belül		rosszabb	ua.	ua.	rosszabb	rosszabb
23	Korrektív tényező		1,02	1,00	1,00	1,02	1,02
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	158 090	149 341	175 231	167 933	136 606	161 342
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		ua.	jobb	ua.	ua.	jobb
29	Korrektív tényező		1,00	0,98	1,00	1,00	0,98
30	Műszaki állag		jobb	jobb	jobb	rosszabb	jobb
31	Korrektív tényező		0,98	0,95	0,95	1,02	0,98
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	152 664	146 354	163 140	159 536	139 338	154 953
33	Számított forgalmi érték Ft	23 174 409					

A pince forgalmi értékében a tulajdoni hányadra jutó földterület értéke és a tulajdoni hányadhoz kapcsolódó szavazati jog mértéke is szerepel.

## 5.4. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	1038
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m <sup>2</sup>	1 104
Az albetétre jutó földterület mérete m <sup>2</sup>	114,60
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m <sup>2</sup>	90 000
Terület számított értéke Ft	10 313 568
Terület értéke, kerékkítve Ft	<b>10 310 000</b>

## Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 40 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes, piszkos 40 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Beépítve	Magántulajdon
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 40 %	2-5 éven belül
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, repedések, vakolathiányos 40 %	2-5 éven belül
7	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathiányos 30 %	2-5 éven belül
8	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge, hullámos 40 %	2-5 éven belül
9	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
10	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
11	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 30 %	2-5 éven belül
12	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
13	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül

## A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	A Koszorú u-i oldalon 2 db műanyag keretes hőszigetelt, a Baross u-i oldalon 6 db fa keretes részben hőszigetelt üvegezésű	50 %
Belső felületképzések, falak	A földszinten megfelelő, a pincében falnedvesség, beázás, repedések, földem gerendák korrodáltak	40 %
Hidegburkolatok	Közepes	45 %
Melegburkolatok	Nincsenek	0 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Gázóra használaton kívül	0 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	50 %

### Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártsoros, sarok, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, acél gerendák közötti vasbeton pince és közbenső födémszerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, 10 %-ban vakolathiányos. Az épület padlástere lakásokkal beépített. A lakóházban lift van. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

Az épület emeleti nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az üzlethelyiség földszinti, a Baross u-ra és a Koszorú u-ra is van kirakata, L alakú, sarok elrendezésű, bejárata a Baross u-ról nyílik. A Baross u-i szárny trapéz alakú. Az üzletnek automata, üvegezett bejárati tolóajtaja van, légfüggönnyel. Az üzlettérben álmennyezetbe épített klíma berendezés, az automata tolóajtós bejárat előtt légfüggöny és elektromos kazánról üzemelő melegvízes radiátoros fűtés van. Gázóra van a helyiségben. A felületképzések a funkcióknak megfelelő jó, közepes állapotban vannak. Riasztó és ipari kamera rendszer kiépített.

A pincébe az üzlettér padozatának felemelésével, acél létrán lehet lejutni. A pince a lejárattal miatt korlátozottan használható, falai 1,50-2,0 m magasságig vizesek, vakolathiányosak, a födémgerendák lemezesen korrodáltak, statikai auditálás javasolt. A pincén haladnak keresztül a lakóház csatorna, víz- gáz- és elektromos vezetékei. Utóbbiakat szakszerűtlenül vezették, több helyen a levegőben lógnak. A pincében egy ismeretlen rendeltetésű, használaton kívüli kb. 3.000 l-es tartály, és kézi szivattyú található. A padló piszkos, szemetes, több helyen törmelék található. A pince csak elektromos áram hálózattal rendelkezik, más közmű nincs. A teherlift jelenleg nem működik.

A takart vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

### Bérlői információk

Fentiekén kívül a bérlő képviselőjétől érdemi információt nem kaptunk.

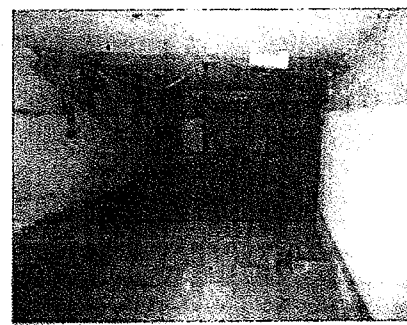
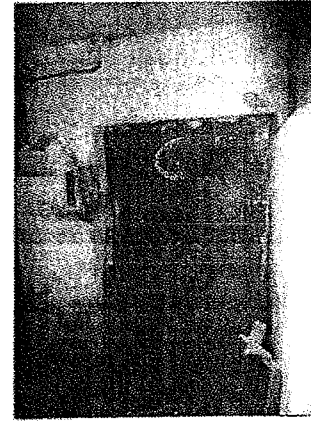
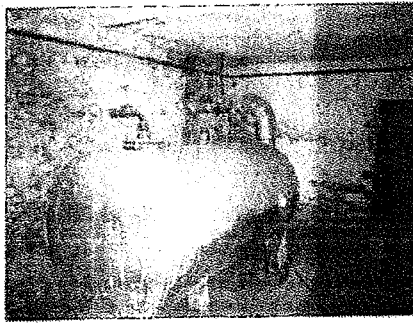
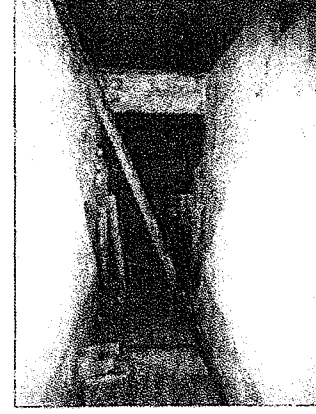
c/42

**5.5. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel**

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő piaci bérleti díj mértéke: 736.480.- Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit. A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 482		
Alapterület m <sup>2</sup>	497,00		
Bérleti díj Ft/hó	736 480		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	7 953 984		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	159 080
Menedzselési költségek		2	159 080
Felújítási költségalap		3	238 620
Összesen Ft	7 953 984		556 779
Éves üzemi eredmény Ft	<b>7 397 205</b>		
Tökésítési ráta %		<b>5,00</b>	
Tökésített érték Ft			<b>147 944 102</b>

93



*Handwritten signature and initials*

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: nem lakás célú helyiség

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házszám, emelet, ajtó: Baross utca 98. földszint + pince  
HRSZ: 35516/0/A/69 345 m<sup>2</sup> 152 m<sup>2</sup>

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant.Immo Kft
Értékbecslő:	Bárfai László
Fajlagos forgalmi érték.:	
Az ingatlan forgalmi értéke:	161.170.000,- Ft
Dátuma:	2015.12.08.
1. aktualizálás :	2016.04. 18.
az ingatlan forgalmi értéke:	172.450.000 Ft

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	Drogerie Markt DM

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték/

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

VÁLTOZATLAN

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	FSZT: 427,750 - ...PINCE: 163,350 -... Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	172.450.000 - Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke:	..... 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. Szept. 26,

Gódor László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

45

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házszám, emelet, ajtó: Baross u. 98. fsz. (+ pince)  
HRSZ: 35516/0/A/69

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Avant.Immo Kft  
Értékbecslő: Bártfai László  
Fajlagos forgalmi érték:  
Az ingatlan forgalmi értéke: 161.170.000,- Ft  
Dátuma: 2015.12.08.  
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat  
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

INGATLANSZÁM ÉRTÉK NÖVEKEDÉS  
2016. I. NEV ⊕ 7%

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: FSZT: 427.450 -  
PINCÉ: 163.350 - Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 172.450.000 - 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. 04. 18. ....

Gódor László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

46

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: nem lakás célú helyiség

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Baross utca 98. földszint (345 m <sup>2</sup> ) + pince (152 m <sup>2</sup> )
HRSZ:	35516/0/A/69

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant Immo Kft.
Értékbecslő:	Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték:	
Az ingatlan forgalmi értéke:	161.170.000 Ft/m <sup>2</sup>
Dátuma:	2015.12.08.
1. aktualizálás:	2016.04.18.
Az ingatlan forgalmi értéke:	172.450.000 Ft

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	Drogerie Markt DM

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

INGATLAPIACI ÉRTÉK NÖVEKEDÉS  
ÖVEZETI 2016. IV. NEF. ⊕ 5%

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	FszT. 450.000/m <sup>2</sup> PINCÉ! 170.000/m <sup>2</sup> ..... Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	181.030.000 - ..... Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke:	..... 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 2017. február 27.

Gódor László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

47



# Helyiség bérleti szerződés

## határozott időre

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről

a **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67. adószáma: 15508009-2-42 a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó **nevében eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft** (1083 Budapest, Losonci u. 2, cég száma: 01-09-265463, képv.: Kovács Ottó ügyvezető igazgató) (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

**dm Kft.**

Céggjegyzékszám: 13-09-078006

Adószáma: 11181530-2-44

Székhelye: 2046 Törökbálint, DEPO Pf.:4.

Levelezési címe: 2046 Törökbálint, DEPO Pf.:4.

Bankszámla szám: 10800021-60000001-01030067 CITIBANK Rt.

Képviselik: Wolfgang Strasser ügyvezető és Görgey András cégvezető együttesen

Telefonszám: 06-23-516-228

Kapcsolattartó:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: **szerződő felek**) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.

Az **Önkormányzat** tulajdonát képezi a **Budapest 35516/A/69** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **VIII. Baross u. 98.** szám alatt található 497 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti (345 m<sup>2</sup> fszt. + 152 m<sup>2</sup> pince) nem lakás céljára szolgáló (tulajdoni lapon: **üzlet**) helyiség (a továbbiakban: bérlemény)

2.

Az Önkormányzat Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága a 968/2010.(VI. 02.) számú határozatában döntött a bérleménynek a **Bérlő** részére az 1.) pontban körülírt helyiség újbóli, határozott idejű bérbeadásáról.

3.

A szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadási jogok – ezen belül a bérleti közmű díj – és terhelik a bérbeadási kötelezettségek. A Bérbeadó a bérbeadás tekintetében az Önkormányzat megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az Önkormányzat jogosult.

4.

A szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleményt vegyiárú-, drogéria-, gyógynövény- szaküzlet, élelmiszer jellegű vegyeskereskedés céljára használja.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell megszereznie. Erre

*[Handwritten signatures and initials]* 98

tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.

**Bérlő** tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a helyiség használati mód megváltoztatáshoz beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési igényvel nem léphet fel. Ez esetben a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.

5.

A **Bérbeadó** az 1./ pontban meghatározott bérleményt határozott időre adja bérbe a **Bérlőnek**.

A bérleti jogviszony kezdete: a szerződés kelte, azzal, hogy Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlőnek a bérlemény tekintetében 1995.07.07. napjától ezen szerződés hatálybalépéséig bérleti jogviszonva állt fent.

A díjfizetési kötelezettség kezdete: 2010. július 01.

A bérleti jogviszony vége: 2020. december 31. napjáig.

6.

A szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat 659.400.- Ft/hó + Áfa, azaz hatszázötvenkilencezer-négyszáz forint/hó + Áfa összegben határozzák meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, adott év január 1.-től, a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2011. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

7./

A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

Víz és csatornadíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött szerződés alapján fizetendő.
Szemétszállítás díja:	A Szolgáltatóval kötött szerződés alapján fizetendő.
Áramdíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött szerződés alapján fizetendő.
Gázszolgáltatás díja /változó/	A Szolgáltatóval kötött szerződés alapján fizetendő.
Fűtés díja /változó/	A Szolgáltatóval kötött szerződés alapján fizetendő.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

A **Bérlő** az előbbi fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja.

8.

A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** által kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára, amennyiben a számviteli előírásoknak megfelelően kiállított számla az esedékességet megelőzően, a **Bérlő** székhelyén átadásra került. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 14100309-92110649-03000007 Volksbank Zrt. A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, a **Bérbeadó** tájékoztatása szerint. A **Bérlőt** 2010. július 1.-től az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírásáig a bérleti díjjal azonos összegű használati díj, ezt követően bérleti díj terheli, amelyet számla ellenében köteles megfizetni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 15. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** jogosult a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot felszámítani.

Ha a külön szolgáltatások díját a **Bérbeadó** számlázza a **Bérlő** felé, azt a **Bérlőnek** a számlán szereplő határidőig kell átutálnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

9.

A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

JW 49

*[Handwritten signature]*

10.

A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a **Bérlő** a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a **Bérlő** jelen szerződésben szereplő személyes adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

11.

A **Bérlő** a fent körülírt helyiséget 1995.-től folyamatosan birtokában tartja, ezért külön átadás-átvételi eljárás nem szükséges.

12.

A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.

A **Bérbeadó** vállalja, hogy biztosítja a jelen szerződésben szereplő azon szolgáltatásokat, amelyekre a **Bérlőnek** nem külön szolgáltatóval kell szerződést kötnie.

13.

A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt megállapodás alapján átvállalhatja.

14.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a 4. pontban megjelölt tevékenységének végzése céljából veszi igénybe, és kizárólag saját maga használhatja.

A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

15.

A **Bérlő** valamennyi, a bérlemény használatához szükséges szolgáltatási szerződést (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Díjbeszedő Rt-vel, az ELMŰ NyRt-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), 1995.-ben megkötötte.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó**, vagy annak vagyonneveléssel megbízott szervezete a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 5. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

16.

A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleti szerződés megkötését megelőzően a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára 3 havi – Áfát is tartalmazó - bérleti díjnak megfelelő 2.472.750.-Ft összegű óvadék megfizetésére kötelezett. A **Bérlő** 1995.07.28.-án 2.024.565.-Ft óvadékat megfizetett, melyhez 2010.06.30-ig 2.921.457.-Ft kamat tartozik, ezért óvadék feltöltési kötelezettsége jelen szerződéskötéskor nem áll fenn. (A fennmaradó 2.473.272.-Ft összeg visszautalásáról a **Bérlő** fent ismertetett CITIBANK Rt.-nél vezetett számlájára, **Bérbeadó** jelen szerződés hatályba lépését követően gondoskodik).

Handwritten signature and initials, possibly '50' at the end.

A **Bérbeadó** az óvadékot a **Bérlő** által meg nem fizetett bérleti díjra, a közüzemi díjra, a **Bérlőt** terhelő helyreállítási költségre, illetve egyéb a **Bérlőt** terhelő költség fedezésére szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

A befizetett óvadék összeg nem kamatozik és a bérleti szerződés megszűnésekor visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza a **Bérbeadónak**. Amennyiben a bérleti szerződés lejártakor, megszűnésekor a **Bérlőnek** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, a **Bérbeadó**, vagy annak vagyonkezeléssel megbízott szervezete felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja.

## 17.

A **Bérlő** köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban; - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékben, épület-felszerelési tárgyakban - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

A **Bérlő** köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek. A bérlemény portál és üzlethomlokzat pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viseléséről a Szerződő feleknek külön írásos megállapodásban kell megegyezniük azzal, hogy ha ezen megállapodás nem jön létre, akkor egyik felet sem terheli ezen kötelezettség.

A **Bérlő** a bérleményben a többi bérlő, a szomszédok, valamint a **Bérbeadó** nyugalma és munkáját, zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a bérbeadó nyugalma vagy munkáját indokolatlanul zavarja.

A **Bérlő** a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltóztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 4.) pontban meghatározott célra, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

## 18.

A bérlő tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károokra a **Bérlő** köteles biztosítást kötni.

## 19.

A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

- a./ a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b./ az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c./ a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
- d./ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e./ a helyiségekhez tartozó kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f./ a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,

51 Jul

- g./ működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- h./ ha a bérlemény előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
- i./ a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
- j./ a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül a cégnyilvántartásból törölni a székhelyként illetve telephelyként bejelentett bérleményt, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni
- k./ mindazt, amit jogszabályok előírnak.

## 20.

A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle építési engedélyköteles átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, vagy leszerelés esetén az állagsérelmet kijavítani. A **Bérlő** a bérlemény eredeti állapotának (1995. évi átadás-átvételi állapot) helyreállítására nem köteles. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a **Bérlő** részére pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a **Bérbeadó** hozzájárult, és abban a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult.

## 21.

A **Bérlő** az épület homlokzatán 1 m<sup>2</sup>-nél nagyobb emblémáját, reklámját a társasház előzetes hozzájárulásával a **Bérbeadó** által engedélyezett helyen és kivitelben elhelyezte. A **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz nem kötheti. Az elhelyezéshez szükséges engedélyeztetési eljárás és kivitelezési költség a **Bérlőt** terheli.

## 22.

**Bérlő** a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírói változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a levelezési cím megváltozását, valamint a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az e helyetti új bankszámlát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére és levelezési címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében és levelezési címében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza/ az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. /ötödik/ napon kell kézbesítettnek tekinteni.

## 23.

A **Bérlő** a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a **Bérbeadónak**, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárást rendelt el jogerősen az illetékes bíróság vagy a végelszámolását határozta el.

Handwritten signature and date: 52

24.

A bérleti jogviszony a 5./ pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a felek azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

25.

A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha

- a./ az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkorai kisajátítási jogcímek alapján kisajátíthatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szükséges van.
- b./ a helyiség /a helyiséget, érintő épületrészt/ átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
- c./ az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni.

26.

A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

27.

A **Bérbeadó** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt, ha a **Bérlő**

- a./ A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet,
- b./ A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c./ A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d./ A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e./ A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg, feltéve, hogy az így keletkezett hátralékot a Szolgáltató a **Bérbeadó**ra átháríthatja.
- f./ A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g./ A bérleményt nem rendeltetésszerűen használja.
- h./ A **Bérbeadó** felhívása ellenére sem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő, a **Bérlőre** tartozó felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i./ A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez építés engedélyköteles átalakítást vagy bővítést.
- j./ A bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja.
- k./ Nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károkra, ezt a **Bérbeadó** felhívása ellenére 8 napon belül nem pótolja.
- l./ Azokat hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem tartja be, melyek a **Bérbeadó**t, mint Tulajdonost hátrányosan érinthetik.
- m./ A székhelyében, levelezési címében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 30 napon belül nem jelenti be a **Bérbeadó**nak

53

n./ Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadó**t terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.

28.

A bérleti jogviszony egyebekben a 33. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

29.

A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a bérbeadó vagyongazdálkodással megbízott társaságának illetve annak képviselőjének átadni. A felek az átadott bérleményről állapotfelvételt és helységleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel.

30.

Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül a bérlő köteles azt törölnetni.

31.

A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

32.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint a többször módosított 17/2005. (IV. 20.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Ha a határozott időre szóló szerződés bármilyen okból határozatlan időtartamúvá alakul át, a bérleti jogviszonyra az előbbi jogszabályoknak a határozatlan idejű bérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

33.

**Szerződő Felek** az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

34.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A bérlő tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül nem írja alá, az Önkormányzatnak, illetve a **Bérbeadónak** a **Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, a jelen bérleti szerződés a hatályát veszíti.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó** a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejáratára, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

*Handwritten signature and date:*  
5.4.2005

A **Szerződő Felek** a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, ill. a ténytanúsítványt elkészítse.

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a bérlőt terhelik.

35.

A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** a közjegyzőnél az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírta.

36.

A jelen bérleti szerződés megkötésével a **Szerződő felek** között a bérlet tárgyában korábban létrejött megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.

37.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

38.

A jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a **Felek** cégkivonata, és az aláírási címpéldányok.

39.

Jelen szerződés nyolc (8) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

2010 JÚL 22.

Kelt: Budapest, 2010. .... hó ..... nap

KISFALU  
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
nevében eljáró Kisfalu Kft.  
Kovács Ottó ügyvezető igazgató  
Bérbeadó

2010 JÚL 22.

Törökbálint, 2010. .... hó ..... nap

dm Kft.  
képv.: Wolfgang Strasser ügyvezető és  
Görgey András cégvezető dm Kft.  
Bérlő

2046 Törökbálint, Depo P/L4.  
Bank: Citibank Rt.  
10800021-60000001-01030067  
Adóig. szám: 11181530-2-44

55 Jul

pr