

Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testület .../2017. (III. 09.) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, 36623 helyrajzi számú, természetben a Bródy Sándor u. 15. cím alatt található ingatlan elidegenítése céljából.

1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló, 40/2017 (II.02.) számú önkormányzati rendelet 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon teszi közzé.

A Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület 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:	619.500.000,- Ft
Az ajánlati biztosíték összege:	61.950.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett, 10403387-00028859-00000006 számú számlájára
Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:	2017. április 20. (csütörtök) 24 ⁰⁰ óra. Az ajánlati biztosítéknek a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
A pályázatok leadásának határideje:	2017. április 21. (péntek) 10 ⁰⁰ óra

x 

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

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

A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető: 2017. március 16. (csütörtök) és 2017. április 20. (csütörtök) között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodáján lehetséges (1084 Budapest, Tavaszmező u. 2., Tel.: 06-1-210-4928, 06-1-210-4929)

A pályázatok bontásának időpontja: 2017. április 21. (péntek) 10⁰⁵ óra

A pályázatok bontásának helye: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Ór u. 8. I. em. tárgyaló. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.

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

A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés: 2017. június 20.

A pályázati eljárás nyelve: magyar

3. A pályázattal érintett ingatlan:

Címe: Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15.

Helyrajzi száma: 36623

Megnevezése: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Földrészlet területe: 2085 m²

Felépítmények területe: Az ingatlanon egy, több lépcsőházból álló épület és több felépítmény található, az épület nettó szintterülete 2212 m² + 756 m² pince.

Közmű ellátottsága: összközműves

Terhei: Az ingatlan műemléki védelemmel rendelkezik; jelenleg az épületben bérlők találhatóak; az ELMŰ Hálózati Kft. javára 7 és 9 m² nagyságú területre vezetékJog van bejegyezve. Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes

Az ingatlanra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza. Az ingatlan övezeti besorolása: VK-VIII-2.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

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

Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre. Ez esetben eladó a pályázó által befizetett vételár előleg és az ajánlati biztosíték összegét a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszautalja a pályázat nyertese részére. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget, kártérítést nem fizet.

Kiíró továbbá felhívja a figyelmet, hogy **az ingatlan kizárólag oktatási célra hasznosítható.**

4. A pályázat tartalma


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

A nyertes pályázó a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles előszerződést kötni, melynek feltétele, hogy a vételár 33%-át megfizesse eladó részére vételár előleg jogcímen. A vételárelőlegbe az ajánlati biztosíték összege beszámításra kerül. Az előszerződésben felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy az eladó által kiűritett ingatlanra, a teljesítésről szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül adásvételi szerződést kötnék.

Az előszerződés aláírását követően eladó haladéktalanul megkezdi az épület kiűritését, amelyre 18 hónapos határidőt vállal. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiűritése nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat, az épület kiűritése megkezdése napját megelőző hónapra előírt bérleti díj bevétel 1/30-cad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet Vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzat érdekein kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik. A nyertes pályázó ilyen irányú kérése esetén az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben az épület kiűritésének ütemezése lehetővé teszi, az ingatlant több ütemben adja birtokba, a kiűritésre vállalt határidőn belül. majd a teljes kiűritést követően adásvételi szerződést köt.

A pályázat előkészítése során felmerült, hogy az ingatlan műemléki védettségű utcafronti része felújítással, az ingatlan hátsó része pedig bontás után új épület építésével lenne gazdaságosan hasznosítható. A korábban említett szakaszolt birtokbaadás feltétele lehet, hogy a telek megosztásra kerüljön a felújítandó és a bontandó épületrészek határán. Igény esetén a telek megosztásához és a bontandó épületrészek bontásának tervezéséhez, az ehhez szükséges építéstörténeti tudományos dokumentáció elkészítéséhez, valamint szükség esetén a telek övezeti besorolásának módosításához és a bontás bonyolításához az Önkormányzat tulajdonosként minden, pénzügyi kötelezettségvállalással nem járó segítséget – szükség esetén tulajdonosi hozzájárulásokat, előkészítő munkában való közreműködést – megad a nyertes pályázó részére.

Amennyiben azonban, mindezen az Önkormányzat által nyújtott segítség ellenére sem járulna hozzá a Műemlékvédelmi Hatóság a műemléki jelleg levételéhez – legalább a hátsó épületrészről – a nyertes pályázó elállhat az adás-vételi szerződéstől a foglaló és/vagy ajánlati biztosíték elvesztése nélkül, tekintettel arra, hogy ez a hozzájárulás nélkülözhetetlen az ingatlanfejlesztési beruházás kivitelezéséhez.

8


Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő a vételár

- egy összegben történő megfizetése esetén – a már megfizetett vételár előleg összegével csökkentett vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig köteles eladónak megfizetni,
- a vételár banki hitelből történő kiegyenlítése esetén pedig a – a már megfizetett vételár előleg összegével csökkentett - vételár 50%-át megfizetni. A fennmaradó 50% kiegyenlítésére banki hitel vehető igénybe, amely teljesítésére – a Budapest Fővárosi Önkormányzat, valamint a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 45 munkanap áll a nyertes ajánlattevő rendelkezésére. A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. Az ajánlati biztosíték összege ebben az esetben előlegnek minősül.

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

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díj,
- 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj,
- 6.600,- Ft/helyrajzi szám/ügylet földhivatali eljárási illeték (a földhivatali eljárási díjat egyszer kell megfizetni, az adásvételi szerződés benyújtásakor).

A Kiíró kiköti, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- c) szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.
- d) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:74. § (2) bekezdése alapján, a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön szerződést.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő 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) az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, eredménytelenné nyilvánítása, vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén – ennek közlését követő 15 napon belül -, illetőleg ha a szerződéskötés a Bonyolító érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg, a pályázatok elbírálását követő 15 napon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített ajánlati 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 határidőben történő befizetése.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – azoknak az ajánlattevőknek, akik nem nyertek a pályázaton, 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 fogadja el.

A pályázaton természetes személy, vagy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján átlátható szervezet vehet részt.

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

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az az ajánlattevő vehet részt a pályázaton aki:

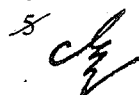
- a) az ajánlati biztosíték összeget határidőben megfizeti, és az a rendelkezésre álló határidőig beérkezik a Kiíró által megjelölt bankszámlára,
- b) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát benyújtja.

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőnek

- a) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adóazonosító jelét/adószámát, cég esetében cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló visszavonhatatlan banki átutalást vagy a bankszámla kivonatát.
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 62. § és 63. §-ban foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.
- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- f) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
- g) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviselőjére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.
- h) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- i) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Az ajánlattevőnek a pályázati eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég

5


képviselőjére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cégeljárás nyilatkozatuknak megfelelően.

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

Amennyiben az 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 oldala a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lap”, a második oldala a kitöltött „Ajánlati összesítő”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatok, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentum. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény közzétételét 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, folyamatos számozással kell ellátni.

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

„Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

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

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton közjegyző által hitelesítve van;

- d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;
- e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

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

9. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

10. Ajánlati kötöttség

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

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

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

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

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

A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, eredménytelenné nyilvánítása, vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén – ennek közlését követő 15 napon belül -, illetőleg ha a szerződéskötés a Bonyolító érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg, a pályázatok elbírálását követő 15 napon belül Kiíró visszafizeti.

11. A pályázatok bontása

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

A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidőt követő 15 napon belül nyilvánosan történik. Nyilvános bontáson a kiíró képviselője, a kiíró által meghívott személyek,

valamint a pályázók, illetve meghatalmazottjaik is jelen lehetnek. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.

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

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

12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei

A Bonyolító az ajánlatok bírálatakor az alábbi esetekben megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek:

- a) a pályázatot a kiírásban meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
- c) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte, továbbá ha a megajánlott vételár, bérleti díj mértéke a minimum árat nem éri el,
- d) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,
- e) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- f) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljárásán.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, akinek az a)-f) pontokban foglaltak szerint érvénytelen az ajánlata.

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 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint, negatív licit nem lehetséges. A licit nyertese az, az ajánlattevő, aki a legmagasabb összeget ajánlja.

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

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

- a) a pályázat tárgyát,
- b) a lebonyolítás rövid ismertetését, a beérkezett pályázatok számát,
- c) a beérkezett pályázatok összefoglalását,
- d) a pályázatok értékelésének főbb szempontjait,
- e) a pályázati kiírásban szereplő bírálati szempontok szerinti legkedvezőbb pályázat javaslatának indokait,
- f) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első és a második helyre javasolt pályázó megjelölését.

14. Összeférhetetlenség

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

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

15. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha

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

A kiíró eredménytelennek nyilváníthatja az eljárást, ha

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

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

16. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2017. július 21-ig** dönt, amelyről Kiíró 5 munkanapon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

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

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

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

17. Egyéb rendelkezések

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

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

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

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról 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.02.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2017.

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

Mellékletek:

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

Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat

Jelentkezési lap

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

¹ Meghatalmazott esetén

Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság neve) a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 15. szám alatti ingatlan elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár:Ft

A vételár megfizetésének módja:

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

JW

Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat

NYILATKOZAT
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról

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

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat

NYILATKOZAT
a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről,
ajánlati kötöttségről

Alulírott.....

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

Kijelentem, hogy Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok.

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Handwritten signature

Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat

**NYILATKOZAT
kiíróval szemben fennálló tartozásról**

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

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

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1.
2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat

NYILATKOZAT
pénzügyi alkalmasságról

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

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

1.
2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

JW

Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat

**NYILATKOZAT
a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról**

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

Címzett:.....

Cím:.....

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

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

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat

NYILATKOZAT

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

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

(a megfelelő szöveg aláhúzendó)

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat

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

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15.szám alatti lakóépület** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

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), mint **eladó** meghatalmazásából és megbízásából eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli:).

másrészről

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

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.)

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete .../2017. (III.09.)** számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület, 36623 hrsz.-ú, természetben a Bródy Sándor u. 15. cím alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan értékesítésére.

2.)

A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület .../2017. (...)** számú határozata szerint vevő.

3.)

Eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a Budapest, 36623 hrsz.-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 15. cím alatt található ingatlan.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben 24 db lakás található, amelyből 22 db jelenleg bérlő által lakott, egy lakás üres, egy lakásnak pedig jogcímnélküli használója van. A hatályos bérleti szerződések szerint 20 lakásra határozatlan idejű, 2 lakásra határozott idejű bérleti szerződés került megkötésre.

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlanon gépkocsi-beállók találhatóak, 30 db beállóból 25 db rendelkezik érvényes bérleti szerződéssel. A gépkocsi-beállókra kötött bérleti jogviszony felmondási ideje 24 beálló esetében 30 nap, míg egy 1984-ben kötött bérleti szerződés esetében 1 év, ami közös megegyezéssel módosítható.

Eladó tájékoztatja a vevőt, 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.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy 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.

4.)

Eladó el kívánja adni vevőnek, vevő pedig meg kívánja venni eladótól, a műemléki védettséget, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezett ELMŰ Hálózati Kft.-t illető vezetékjogokat leszámítva per-, teher- és igénymentesen, teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, szavatosság terhe mellett, vétel jogcímén az 1.) pontban írt ingatlant a jelen okiratban írt feltételekkel.

Az adásvételi szerződés megkötésének határideje az ingatlan kiürítésének és a lakások, valamint gépkocsi-beállókra vonatkozóan kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 15. nap.

5.)

Vevő vállalja, hogy az ingatlant oktatási célra hasznosítja.

6.)

Eladó vállalja, hogy az ingatlan kiürítését jelen adásvételi előszerződés aláírásától számított 18 naptári hónapon belül, azaz legkésőbb napjáig végrehajtja azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzatnak nem felróható, érdeken kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik.

7.)

Eladó vállalja, hogy amennyiben az épület kiürítésének ütemezése lehetővé teszi, az ingatlant több ütemben adja birtokba, a kiürítésre vállalt 18 hónapos határidőn belül.

8.)

A vételár Ft, azaz forint, mely a vevő által a pályázati eljárás során ajánlott vételár. A vételárat vevő az alábbiak szerint fizet meg eladó részére:

Felek rögzítik, hogy Vevő jelen szerződés aláírásig megfizette Eladónak az ajánlati biztosíték összegét, előlegként Ft, azaz forint összeget. Az ajánlati biztosítékon felül a vételárból, Forintot, azaz forintot vételár előleg jogcímén vevő *jelen előszerződés aláírásig megfizetett* eladónak. Ajánlat biztosíték és a vételár előleg összegének átvételét eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

A vételárból fennmaradó Ft-ot, azaz forintot vevő a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg teljesíti a következők szerint.

a.) egy összegben történő fizetés esetén az adásvételi szerződés aláírásáig a vételárból fennmaradó Ft, azaz forint vételárhátralékot Vevő részére, melyet az adásvételi szerződés aláírásával Eladó nyugtáz Vevő részére. Eladó a vételár hátralék összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előleghátralék kiállítani Vevő részére. Továbbá eladó a birtokátruházás napjával, mint teljesítési nappal köteles végösszeget kiállítani Vevő részére.

b.) függőben tartással történő (banki hitel felhasználása esetén) adásvételi szerződés megkötése esetén az adásvétel szerződés aláírásáig Vevő megfizeti Eladó részére az ingatlan vételárának 50 %-át, Ft-ot, azaz forintot, amelybe az ajánlati biztosíték összege beszámításra kerül, a fennmaradó vételárat, Ft-ot, azaz forintot Vevő banki hitel felhasználásával fizeti meg eladó részére, az Eladó által vezetett számú bankszámlájára abban az esetben, ha sem a Magyar Állam, sem a Budapest Fővárosi Önkormányzat nem él elővásárlási jogával. Vevő a fizetési kötelezettségének az eladó erre vonatkozó felhívásának kézhezvételét követő 45 munkanapon belül köteles eleget tenni.

9.)

Eladó – az 5.) pontban meghatározott kivétellel – az adásvételi szerződés megkötését követően adja birtokba az ingatlant, összes ingóságaitól kiürítve, a kulcsok átadásával. Eddig az időpontig az ingatlannal kapcsolatban felmerülő valamennyi költség az eladót, ettől az időponttól kezdődően pedig vevőt terheli.

10.)

Ezen okirat elkészítésével kapcsolatos összes költség vevőt terheli.

11.)

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

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

Budapest, 2017.. ..

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

.....
képviseli:

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

....
okiratkészítő ügyvéd



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

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjegyével 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., Bródy Sándor u. 15. szám alatti lakóépület elidegenítése - pályázat”

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

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

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

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kell összefűzni:

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

Átlátható szervezet:

A 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet:

1. átlátható szervezet:

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

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

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

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



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Bródy Sándor u. 15.
36623 hrsz alatti lakóházzal

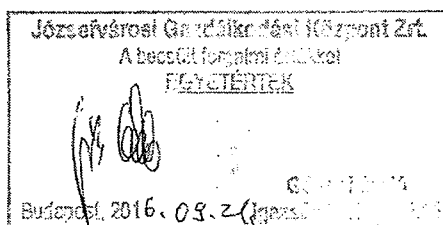


Budapest, 2016. szeptember 19.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakóház ingatlan műszaki forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Palota negyed	
Nettó beépített szintterület m ²	2212,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	344 836
A nettó beépített szintek műszaki értéke, kerekítve Ft	762 780 000
A pinceszint alapterülete m ²	756,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	81 068
A pinceszint műszaki forgalmi értéke, kerekítve Ft	61 290 000
Udvari és egyéb építmények műszaki forgalmi értéke Ft	1 930 000
Forgalmi műszaki érték összesítve Ft	826 000 000
Földterület értéke ebből Ft	521 250 000



Bártfai László
 Bártfai László
 okl. ü. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett lakóház ingatlan forgalmi értékbecslését. Megbízásunk nem terjed ki a helyiségek és lakások egyenkénti értékbecslésére.

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

Környezet	
Beépítettség	Zártsoros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán és a lakóház udvarában
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt

Földterület	
Telek területe	2085 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 1 ill. 2 em.
Építési év	1855 és 1860.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Tégla dongaboltozatos pince, poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,60-1,80 m
Padlás állapota	Gyenge
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakások jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	100 % önkormányzati tulajdon, nem társasház
Alapterület összesen nettó szint	2.212 m ²
Lakások alapterülete összesen	1.214 m ² Önkormányzati Házkezelő Iroda Lakásügyi Csoport alapadat szolgáltatása alapján
Lakások száma	24 db, adatszolgáltatás alapján
Alapterület pinceszint	756 m ²
Belmagassága	Lakások az utcai épületben 3,80 m
Tájolás	Utcai és udvari
Komfortfokozat	Többségük komfortos, néhány komfort nélküli
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gázkonvektor
Melegvíz	Elektromos bojler ill. gázbojler
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	
	Nagy földterület
	Egyedi különleges épület

Értékcsökkentő tényezők	
	Nem társasház
	Falnedvesség, repedések
	Gyenge műszaki állapot

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a lakásokat is tartalmazó nettó szintterületnél, pincéknél a műszaki értékből, piaci összehasonlító adatokon alapuló, az építmények esetében az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki 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 Önkormányzati Házkezelő Iroda Lakásügyi Csoport mellékelt táblázata alapján fogadtuk el a lakások alapterületét. A nyilvántartás szerint az épületekben 24 db lakás található, 1.214 m² nettó alapterületen. A közös területek ezen felül 998 m²-t tesznek ki, az összes nettó lakóház szintterület (a pinceszinten kívül) 2.212 m², a pinceszint 756 m². A táblázatot, mint alapadat szolgáltatást kezeltük és valóságosnak fogadtuk el. Mellékeljük a 6 db E lapot és 2 db I lapot. Ahol az I lapokon a telek méreténél eltérés mutatkozik, a Tulajdoni lap adatait fogadtuk el hitelesnek. Helyszíni, egyenkénti alapterület felmérésre és egyenkénti forgalmi érték meghatározásra nem szolt a megbízásunk, ezt a megrendelés és munkadíjunk nem tartalmazza. Az épület nem társasház, tulajdoni hányadok nincsenek. A közös területek (közlekedők, lépcsőház, stb.) a nettó szintterületbe beleszámítanak. A társasházi összehasonlító árak alapterülete nem tartalmazza a közös területek méretét, ezeket csak mint eszmei hányadot vesszük figyelembe. A reális értékelés miatt az összehasonlító táblázatban a fajlagos értéket csökkentettük.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatóságot, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek 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.

Nettó szintterületek számítása alapadatok szerint

Épület	Nettó szintterület m ²	Pince m ²
A	1 404	523
B	322	116
C	486	117
Összesen m²	2 212	756

5.2. Érték számítások, nettó beépített szintterület értékelése (pinceszint kivételével)

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Bródy S. u. 15.	VIII. Bródy S. u.	VIII. Bródy S. u	VIII. Vas u.	VIII. Szentkirályi u.	VIII. Puskin u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		19 000 000	22 300 000	15 400 000	36 400 000	21 300 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	2212,00	43,00	51,00	35,00	86,00	49,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	435 413	441 860	437 255	440 000	423 256	434 694
8	Ingatlan jellege	Nettó szintterület	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
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 (műszaki érték miatt)		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		15 200 000	17 840 000	12 320 000	29 120 000	17 040 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	348 330	353 488	349 804	352 000	338 605	347 755
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	jobb	jobb	ua.	jobb
21	Korrektíós tényező		1,00	0,98	0,99	1,00	0,98
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	344 836	353 488	342 808	348 480	338 605	340 800
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	344 836	353 488	342 808	348 480	338 605	340 800
33	Számított forgalmi érték Ft	762 777 615					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	762 780 000					

A felépítmények értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az élénkülő kereslet miatt a használt lakások piacán reálérték növekedés valószínűsíthető.

Pinceszint értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Bródy S. u. 15. pince-szint	VIII. Bródy S. u.	VIII. Mária u.	VIII. Szent-királyi u.	VIII. Szent-királyi u.	VIII. Krúdy Gy. u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		6 200 000	4 100 000	11 300 000	3 000 000	5 100 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	756,00	55,00	39,00	105,00	35,00	52,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	101 853	112 727	105 128	107 619	85 714	98 077
8	Ingatlan jellege	Nem társasházi pince	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince
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	Onkonn. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező (műszaki érték miatt)		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		4 960 000	3 280 000	9 040 000	2 400 000	4 080 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	81 483	90 182	84 103	86 095	68 571	78 462
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a területen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	jobb	rosszabb	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	0,96	1,02	1,00
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvarí, em.)		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	81 068	90 182	84 103	82 651	69 943	78 462
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	81 068	90 182	84 103	82 651	69 943	78 462
33	Számított forgalmi érték Ft	61 287 439					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	61 290 000					

Építmények értékelése (9 db garázs, 2 db nyitott szín, 13 db tároló)

Nytott szín (4)

Fizikai állapot %	40
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	25 000
Építmény alapterülete m ²	13,75
Építmény számított értéke nettó Ft	22 000
Áfa 27%	5 940
Építmény értéke bruttó Ft	27 940

Garázs (6)

Fizikai állapot %	40
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	85 000
Építmény alapterülete m ²	13,75
Építmény számított értéke nettó Ft	74 800
Áfa 27%	20 196
Építmény értéke bruttó Ft	94 996

Garázs (7-9)

Fizikai állapot %	50
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	90 000
Építmény alapterülete m ²	78,00
Építmény számított értéke nettó Ft	561 600
Áfa 27%	151 632
Építmény értéke bruttó Ft	713 232

Garázs (10)

Fizikai állapot %	40
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	50 000
Építmény alapterülete m ²	18,00
Építmény számított értéke nettó Ft	57 600
Áfa 27%	15 552
Építmény értéke bruttó Ft	73 152

Garázs (11-14)

Fizikai állapot %	40
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	50 000
Építmény alapterülete m ²	72,00
Építmény számított értéke nettó Ft	230 400
Áfa 27%	62 208
Építmény értéke bruttó Ft	292 608

Nyitott szín (15-19)

Fizikai állapot %	50
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	35 000
Építmény alapterülete m ²	63,00
Építmény számított értéke nettó Ft	176 400
Áfa 27%	47 628
Építmény értéke bruttó Ft	224 028

Tárolók 13 db

Fizikai állapot %	40
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	80 000
Építmény alapterülete m ²	78,00
Építmény számított értéke nettó Ft	399 360
Áfa 27%	107 827
Építmény értéke bruttó Ft	507 187

Építmények forgalmi értékének összesítése	
Nyitott szín (4)	27 940
Garázs (6)	94 996
Garázs (7-9)	713 232
Garázs (10)	73 152
Garázs (11-14)	292 608
Nyitott szín (15-19)	224 028
Tárolók 13 db	507 187
Építmények forgalmi értéke összesen Ft	1 933 143
Építmények forgalmi értéke kerekítve Ft	1 930 000

5.3. Földterület értékelés

Teljes földterület m ²	2 085
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	250 000
Terület érték (számított) Ft	521 250 000
Terület érték kerekítve Ft	521 250 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakípari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 40 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 40 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge, 40 %	2-5 éven belül
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, repedések 40 %	2-5 éven belül
7	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathiányos 40 %	2-5 éven belül
8	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge, 40 %	2-5 éven belül
9	Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
10	Kémények	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
11	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
12	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
13	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl

Műszaki leírás, diagnosztika

A Kéményseprő-háznak nevezett, késő klasszicista stílusú lakóház Hild Károly tervei alapján, 1851-55 között épült. Az eredetileg U alakú épületet 1860-ban a telek bal oldalán udvari szárnyal toldották meg, A, B, C épület a megnevezésük. Az utcai szárny pince + földszint + emeletes, nyeregvetős, cserép héjalású. A később épült udvari szárny első harmada földszint + emeletes, hátsó része pince + földszint + 2 emeletes, félnyereg tetős. A telek keskeny, hosszú, nagy oldalarányú. Az utcai épületben kétkarú, vörös márvány lépcső vezet az emeletre, amit kovácsolt vas korlát szegélyez. A lakóházban lift nincs. A homlokzaton az építettő kéményseprő mester, Devecis Mihály mesterségét hirdető szobor áll. Az utcafronti épület lakásainak belmagassága 3,80 m, az udvariaké 3,0 m körüli. Az utcai épület alatt téglaboltíves pince található. Az utcai pince bejárata a jobb oldalon csak 1,60 m, a bal oldalon és az udvarban 1,80 m. A boltíves pincék legnagyobb belmagassága 2,80, 2,70, és 2,15 m. A pincék falai vizesek, a pincék piszkosak, működő közművek nincsenek. A bal oldali utcai pincében járólappal burkolat található, a többi pincerész betonozott, téglapadozatú, ill. földes.

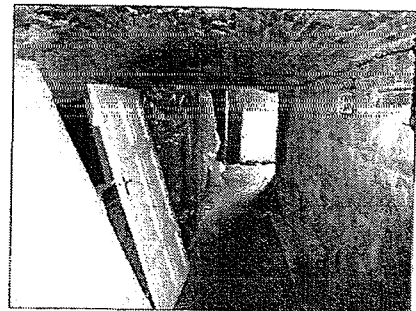
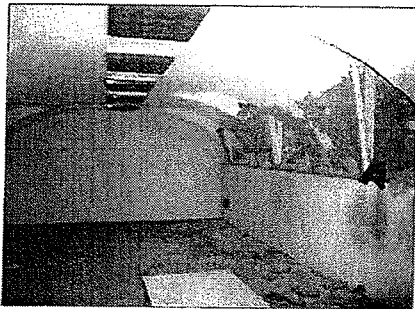
A lakóház zártos, L alakú beépítéssel, téglaból építve, téglaból alapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, tégladongaboltozatú pince, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel készült. Nem alakították társasházzá, 1/1 önkormányzati tulajdon. Az utcai és az udvari homlokzat kopott, vakolathianyos. A kapualj téglapadozatú. Az ereszcsonna javított, jó állapotú, az ereszeszkázat korhadt. A kémények egy része bélelt, a tető bádorgatás javított, helyenként új állapotú. Az épület nyílászárói általában régi, néhány lakásban hőszigetelt ablakok vannak. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. A gerendák helyenként korhadtak, a csomópontok megfelelőek. Faanyagvédelmi auditálás javasolt. A cserép héjalás jó, beázás nem látszik, tető hőszigetelés nincs. A csatorna és a gáz alapvezetékek a pincében látszó helyeken jó, felújított állapotúak. A takart vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő.

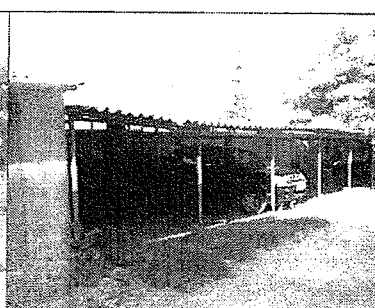
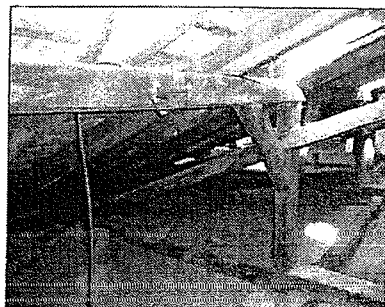
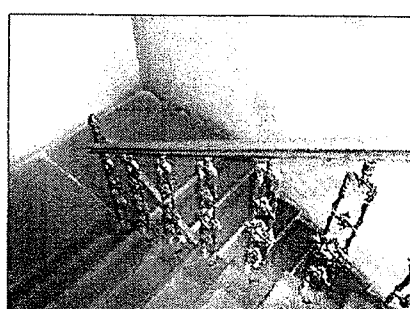
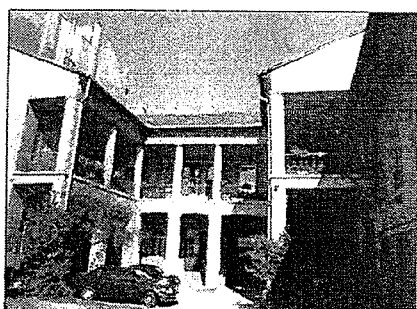
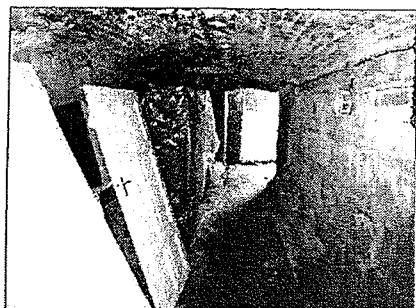
A udvaron a bal oldali épület vonaláig két keréknymnak megfelelő beton járólappal burkolat van. A telek jobb és bal oldalán kb. 30 gépkocsi számára van parkolóhely, részben téglaból, részben farostlemez építésű garázsokban, részben nyitott szín alatt, ill. szabad téren.

A lakóház általános állapota gyenge-közepes, az udvar elhanyagolt. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az ingatlan korlátozottan forgalomképes, törvény alapján.

Megbízásunk a lakások egyenkénti értékelésére nem terjedt ki, a nettó szintterületet, ami magába foglalja a lakásokat és a közös használatú területeket, a pince kivételével, valamint a pincés szintet az E lapon szereplő alapterület szerint értékeltük. A lakásokat tartalmazó nettó szintterület esetében az összehasonlító árak átlagos állapotú, komfortos lakásokra vonatkoznak. A lakások pontos forgalmi értéke csak egyenkénti szemlével állapítható meg, egyedi eltérések adódhatnak, fekvés, elhelyezkedés, komfort fokozat, műszaki állapot alapján.





Budapest VIII. Bródy Sándor u. 15. 36623 hrsz

