



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/1

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. június 8.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, József u. 14. szám alatt található ingatlan pályázat útján történő értékesítésére

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: GYIMÓTHY BALÁZS IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, József utca 14. szám alatti, 34902 helyrajzi számon nyilvántartott, 2446 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan.

Az ingatlant illetően vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra.

Fentiekre tekintettel a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc, ingatlanforgalmi értékbecslő) 2017. február 24-én elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést, amit a független igazságügyi ingatlanszakértő (Gódor László) 2017. március 12-én jóváhagyott. Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 500.000.000.- Ft összegben került meghatározásra.

ÉRKEZETT

2017 MÁJ 31

1845 139



1

Az ingatlanon található két lakóépület, melyek alapterülete 213 m² és 623 m², és két üzemépület, alapterületük 254 m² és 174 m². Az épületek az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában állnak, műemléki védelemmel nem rendelkeznek.

A lakóépületekben 5 db lakás található, amelyből 4 db lakás bérlő által lakott (határozatlan idejű bérleti szerződéssel), 1 db lakásnak pedig jogcím nélküli használója van. A lakások bérbeadásából összesen 134.413,- Ft bevétele keletkezik havonta az Önkormányzatnak. Az ingatlanon 3 db nem lakás célú helyiség található, melyből 2 db került bérbeadás útján hasznosításra, amelyből az egyik egy transzformátorállomás. A 2 db helyiség bérleti díja havonta összesen 128.916,- Ft + ÁFA. A telek területéből 669 m² telekbérlet útján került hasznosításra 149.139,- Ft + ÁFA /hó bérleti díjon. A telekbérlő saját gépjárműveit parkoltatja az általa bérelt területen. Az ingatlan területén ezen kívül 6 db gépkocsi beállót bérelnek, melyből 45.332,- Ft/hó + ÁFA bevétele származik az Önkormányzatnak havonta. A gépkocsi beállókra kötött bérleti jogviszony felmondási ideje 30 nap, a helyiségbérletek, valamint a telekbérlet esetében a felmondási idő 60 nap. A bérleti szerződések felmondására az adásvételi előszerződés megkötését követően kerül sor.

Az ingatlan területén található egy transzformátorállomás, amely építési munkák esetén ideiglenesen áthelyezhető, azonban az építés során végleges helyet kell az új transzformátorállomásnak biztosítani. A transzformátorállomás áthelyezhetőségére vonatkozó részleteket a mellékletként csatolt ELMŰ Hálózati Kft. levele tartalmazza.

Mivel az ingatlan egy része jelenleg lakott, annak kiürítéséről gondoskodni szükséges. A vonatkozó költség- és feladatelemzés szerint, a bérleti jogviszonyok megváltása megközelítőleg 50.100.000 Ft összegben került meghatározásra. Ennek fedezetét a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a nyertes pályázó által megfizetett ajánlati biztosítékból kívánja biztosítani.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a pályázatot az Önkormányzat az alábbi feltételekkel hirdesse meg:

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, József u. 14. szám alatti, 34902 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése.

A minimális vételár összege: 500.000.000,- Ft.

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Az ajánlati biztosíték: 55.000.000,- Ft.

A nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó 55.000.000,- Ft-ot foglalóként fizet meg, amely megegyezik az ajánlati biztosíték összegével, majd ezt követően megkezdődik a bérleti jogviszonyok megszüntetése. Az épület kiürítésének előkészítése a pályázat kiírásával egyidejűleg megkezdhető, de a konkrét kiürítésre az adásvételi előszerződés aláírását követően kerülhet sor, amelyre az Önkormányzat 12 hónapos határidőt vállal. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiürítése az Önkormányzatnak felróható okból nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt lakás bérleti díj bevétel 1/30-ad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet a Vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzatnak nem felróható, érdeken kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér fizetési kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik.

Az adásvételi szerződés megkötésének végső határideje a lakások, a helyiségek, a telekbérlet, valamint a gépkocsi-beállókra vonatkozóan kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését

követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30. munkanap.

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

- az ingatlanon található épületeket elbontja, a birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
- a telekingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői letétbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozatában foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, azzal, hogy a felhívás nyomtatott sajtóban, fizetős hirdetésként nem kerül közzétételre, de megjelentetésre kerül a www.ingatlan.com hirdetési portálon.

II. A beterjesztés indoka

A telekingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult, tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke meghaladja a 100 MFT-ot.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A pályázattal kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlan elidegenítése esetén lesz, amennyiben a pályázatra érkezik érvényes ajánlat, és az eljárás érvényesen és eredményesen zárul.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. § a) pontja alapján a 100 millió Ft feletti forgalmi értékű ingatlanok hasznosításával, elidegenítésével kapcsolatos döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozata (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az irányadó.

A Versenyeztetési Szabályzat 11. pontja értelmében a nyilvános pályázati felhívást közzé kell tenni:

- a) a Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján,
- b) a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
- c) a Józsefváros című lapban,
- d) az Önkormányzat és a Bonyolító internetes honlapján,
- e) az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálon,

f) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen, illetve módon.

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

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

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József u. 14. szám alatti, 34902 hrsz.-ú ingatlan nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóság

Határidő: 2017. június 8.

2.) elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, József u. 14. szám alatti, 34902 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

a.) a minimális vételár: 500.000.000,- Ft,

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

c.) ajánlati biztosíték 55.000.000 Ft

d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy

da.) az ingatlanon található épületeket elbontja, a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,

db.) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,

dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek garanciaszerződés megkötésével biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

e) a nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó 55.000.000,- Ft-ot foglalóként megfizet, amely megegyezik az ajánlati biztosíték összegével, és a foglaló így az ingatlan kiürítésének fedezetéül szolgál.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóság

Határidő: 2017. június 8.

3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú határozatának (Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (telephelyein), 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 igazgatóság



Határidő: 2017. június 12.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóság

Határidő: 2017. szeptember 7.

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

Budapest, 2017. május 25.



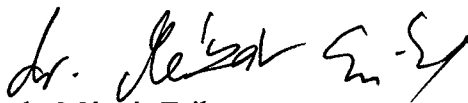
dr. Pesti Ivett
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



dr. Mészár Erika
aljegyző

Melléklet:

- József u 14. szám alatti ingatlan pályázati felhívása
- Ingatlanforgalmi értébecslés
- ELMŰ Hálózati Kft. levele



Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testületszámú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, József utca 14. szám alatti, 34902 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére.

1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon teszi közzé.

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

2. A pályázati kiírás adatai

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:	500.000.000,- Ft
Az ajánlati biztosíték összege:	55.000.000,- 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
A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:	2017.06.13. és 2017.07.10. 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)


6

Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje: 2017.07.11. 24⁰⁰ óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.

A pályázatok leadásának határideje: 2017.07.12. 10⁰⁰ óra.

A pályázatok leadásának helye: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda.

A pályázatok bontásának időpontja: 2017.07.12. 11¹⁰ óra.

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

A pályázat eredményét megállapító szervezet: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete vagy Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága, a 66/2012. (XII.13) önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.

A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés: 2017.09.07.

A pályázati eljárás nyelve: magyar

A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján
Tel.: 06-1-216-6961

3. A pályázattal érintett ingatlan:

Címe: Budapest VIII. kerület, József u. 14.

Helyrajzi száma: 34902

Megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Alapterülete: 2.446 m²

Közmű ellátottsága: összközműves

Terhei: 4 + 16 m² nagyságú területre az ELMŰ Hálózati Kft javára vezetékjog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba; az ingatlan jelenleg több bérleti joggal terhelt; az ingatlan területén található egy transzformátorállomás; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

JM

2

7

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

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.
- az ingatlanon található egy transzformátorállomás, melyre jelenleg az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. bérleti szerződéssel rendelkezik. Az ELMŰ Hálózati Kft. nyilatkozata alapján, az építkezés során egy ideiglenes transzformátorállomást kell telepíteni a területen folyó munkálatok idejére, az építkezés befejeztével az új épületbe kell visszahelyezni azzal, hogy az ideiglenes kihelyezésre is vezetékjog szükséges. Az ideiglenes állapotra üzemeltetési megállapodást kell kötni. A transzformátorállomás ideiglenes áthelyezésével kapcsolatos költségeket (tervezési, kivitelezési költségek, járulékos költségek) a leendő vevőnek kell vállalnia.

4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő ingatlan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, elidegenítésére a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet, valamint a Képviselő-testület 112/2017. (V. 11.) számú határozata (Versenyeztetési Szabályzat) vonatkozik.

A nyertes pályázó a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 30 munkanapon belül köteles előszerződést kötni. Az előszerződésben felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy az eladó által kiürített ingatlanra, a teljesítésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 munkanapon belül adásvételi szerződést kötnek.

Az előszerződés aláírását követően eladó haladéktalanul megkezdi az épület kiürítését, amelyre 12 hónapos határidőt vállal. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiürítése nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat, az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt, lakások bérbeadásából származóbérleti díj bevétel 1/30-ad 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.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárát

- egy összegben, vagy
- banki hitel felhasználásával

egyenlítsse ki.

Vevő a vételár

a) összegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárát az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül köteles az eladónak megfizetni,

b) a vételár banki hitelből történő kiegyenlítése esetén, az általa megajánlott vételár - ajánlati biztosíték összegével csökkentett - 50%-át a szerződés megkötését követő 60 napon belül 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.

8
JW

A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. Az ajánlati biztosíték foglalónak minősül.

Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: az ingatlan kiürítését követően, az adásvételi szerződésben meghatározott időpont.

Az adásvételi szerződés megkötésével a vevőt terhelő kötelezettségek:

- a) az ingatlanon található épületeket elbontja, a birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez
- b) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- c) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével, vagy közjegyzői letétbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

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

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- c) szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közzétételével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejártától legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását a versenyeztetési eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni azzal, hogy erről köteles a kiírás közzétételével megegyező módon hirdetményt megjelentetni,
- c) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. A vevőnek felróható ok az is, ha a vételárat

banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, de a banki hitelt határidőben nem kapja meg, vagy az a fizetési határidő napjának 24 óráig nem érkezik meg eladó bankszámlájára.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

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

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

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

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

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

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben

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

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőnek

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

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

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

Az ajánlat benyújtásával egyidejűleg, ajánlattevő jogosult a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi előszerződés tervezettel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok megtételére annak tudomásul vételével, hogy ezeket a Kiíró nem köteles elfogadni. Ajánlattevő köteles nyilatkozatot tenni arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi előszerződés tervezettel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok kiíró általi elutasítása esetén is fenntartja ajánlatát.

Amennyiben az ajánlattevő észrevételei, módosításra irányuló javaslatai a versenykorlátozás tilalmába ütköznek, vagy egyébként jogsértőek, úgy azokat a Kiíró mérlegelés nélkül köteles elutasítani.

Hiánypótlási eljárás során a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi előszerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok megtételére nem kerülhet sor.

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

Amennyiben ajánlattevő nem jelöli meg a vételár megfizetésének módját, Kiíró úgy veszi, hogy azt az adásvételi szerződés megkötése után egy összegben fizeti meg.

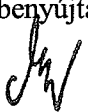
8. Az ajánlat formai követelményei

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 értelemeszerűen kitöltött nyilatkozatokat, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentumot. 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 (bánatpénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

Az ajánlat és az összes melléklet minden oldalát – összefűzve, az oldalak számának dokumentálásával – folyamatos számozással (az üres oldalakat is) kell ellátni.

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



„Budapest VIII. kerület, József u. 14. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

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

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 196. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

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

Ha az ajánlattevő gazdálkodó szervezet, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot a cégjegyzékben feltüntetett 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.

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

7 

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)–h) pontokban foglaltak szerint érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. A pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kööttség 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 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. Összeférhetetlenség

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

- a) annak közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) 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.


111

15. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének megállapítására a Versenyeztetési Szabályzat rendelkezései szerint kerülhet sor.

16. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2017. szeptember 7-éig** dönt, amelyről Bonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

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

A nyertes pályázó visszalépése esetén az eladó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével adásvételi előszerződést 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 Kiírót illeti meg.

17. Egyéb rendelkezések

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

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásáig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, továbbá a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tényt, 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 112/2017. (V. 11.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2017. június 08.

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



10

15

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; Kíróval szemben fennálló tartozásról, kizáró körülményről
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 előszerződés tervezet
11. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
12. számú melléklet: Értékbecslés

AW

11

16

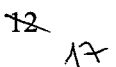
„Budapest VIII. kerület, József u. 14. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

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 aláírás¹ Meghatalmazott esetén



„Budapest VIII. kerület, József u. 14. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság neve) a **Budapest VIII. kerület, József u. 14. szám alatti ingatlan elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár:Ft


A vételár megfizetésének módja:

- a) egy összegben
- b) banki hitel igénybevételével

(a megfelelő szöveg aláhúzandó)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás


13 18

„Budapest VIII. kerület, József u. 14. 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 kötöttséget vállalom. Nyilatkozom, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok eredményének megállapítására vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalom az ajánlati kötöttség meghosszabbítását a pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő elhalasztásának napjai számával megegyezően.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

15 
20

„Budapest VIII. kerület, József u. 14. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

NYILATKOZAT
adó és adók módjára behajtható köztartozásról és a Kiíróval szemben fennálló
tartozásról, kizáró körülményről

Alulírott (név)
mint a (társaság neve) vezető

tisztségviselője kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,

- Adó és adók módjára behajtható köztartozása * van / nincs;
- 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.
3.
4.

Alulírott kijelentem, hogy cégünket érintően a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 62. § és 63. §-ban foglalt kizáró körülmények

a.) nem állnak fenn

b.) fenn állnak

(a megfelelő szöveg aláhúzendó)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.



76

21

„Budapest VIII. kerület, József u. 14. 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

17.04.17
22

„Budapest VIII. kerület, József u. 14. 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 pénzüintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



„Budapest VIII. kerület, József u. 14. 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 aláhúzandó)

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



„Budapest VIII. kerület, József u. 14. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

NYILATKOZAT

a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, József u. 14. szám alatti ingatlant** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

JW

20
25

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. (VI.08.)** számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület, 34902 hrsz.-ú, természetben a József u. 14. 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. Vevő pályázatában az ingatlan területén található felépítmények elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalta.

3.)

Eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a Budapest, 34902 hrsz.-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, József u. 14. cím alatt található ingatlan.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az épületekben 5 db lakás található, amelyből 4 db lakás bérlő által lakott, 1 db lakásnak pedig jogcím nélküli használója van, valamint hogy egy helyiség és a telek 669 m²-es része bérbeadásra került határozatlan bérleti szerződés alapján. A bérleti jogviszonyok felmondási ideje 60 nap.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy Az ingatlan területén 6 db gépkocsi beállót adott bérbe az Önkormányzat. A gépkocsi beállókra kötött bérleti jogviszony felmondási ideje 30 nap.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan területén az ELMŰ Hálózati Kft. által üzemeltetett transzformátorállomás található. Az ELMŰ Hálózati Kft. nyilatkozata alapján, az építkezés során egy ideiglenes transzformátorállomást kell telepíteni a területen folyó munkálatok idejére, az építkezés befejeztével az új épületbe kell visszahelyezni azzal, hogy az ideiglenes kihelyezésre is vezetékjog szükséges. Az ideiglenes állapotra üzemeltetési megállapodást kell kötni. A transzformátorállomás ideiglenes áthelyezésével kapcsolatos költségeket (tervezési, kivitelezési költségek, járulékos költségek) a vevő vállalja azzal, hogy eladó kifejezetten tájékoztatja a vevőt arról, hogy az ELMŰ Hálózati Kft. nyilatkozata értelmében, a transzformátorállomás ideiglenes kihelyezésével összefüggő tervezés, engedélyezés, kivitelezés becsült költsége 13.500.000,-Ft+ÁFA, mely nem tartalmazza az ideiglenes állomás bérleti díját és a járulékos költségeket.

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 teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, szavatosság terhe mellett, vétel jogcímén az 1.) pontban írt ingatlant a jelen okiratban írt feltételekkel.

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

5.)

Vevő az ingatlan területén található felépítmények elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalta.

6.)

Eladó vállalja, hogy az ingatlan kiürítését jelen adásvételi előszerződés aláírásától számított 12 naptári hónapon belül, azaz legkésőbb napjáig végrehajtja. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiürítése nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat, az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt, lakások bérleti díjából származó bérleti díj bevétel 1/30-ad 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.

7.)

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

A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára **55.000.000,- Ft, azaz ötvenötmillió forint** összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy a **befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre** változtatják, így felek a befizetett összeget, bruttó 55.000.000,- Ft összeget foglalnak fogadják el („Foglaló”). Előbbiek alapján tehát **vevő foglaló jogcímen megfizetett 55.000.000 Ft összeget eladó részére**. Az ajánlati biztosítékon felül a vételárból, Forintot, azaz forintot vételár előleg jogcímén vevő *jelen előszerződés aláírásáig megfizetett* eladónak. Az ajánlati 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 megkötését követően teljesíti a következők szerint.

a.) egy összegben történő fizetés esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 60 naptári napon belül vevő köteles a vételárból fennmaradó Ft, azaz forint összeget megfizetni eladó részére. Eladó a vételár hátralék összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani Vevő részére. Továbbá eladó a birtokátruházás napjával, mint teljesítési nappal köteles végszámlát kiállítani Vevő részére.

b.) banki hitel felhasználása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 60 naptári napon Vevő megfizeti Eladó részére az ingatlan vételárának 50 %-át, Ft-ot, azaz forintot, amelybe az ajánlati biztosíték összege beszámításra kerül, a fennmaradó vételarat,

..... Ft-ot, azaz forintot Vevő banki hitel felhasználásával fizeti meg eladó részére, az Eladó által vezetett számú bankszámlájára az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő eredménytelen elteltére vonatkozó eladói értesítés vevő részére történt sikeres kézbesítését követő 45 munkanapon belül.

8.)

Eladó az ingatlan kiürítését követően, az adásvételi szerződésben meghatározott időpontban 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.

9.)

Ezen okirat elkészítésével kapcsolatos összes költség eladót terheli.

10.)

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

23
28 

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., József u. 14. szám alatti ingatlan 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 József u. 14.**

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kérjük 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, csódeljárásról, 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. Kiíróval, bonyolítóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr u. 8., 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 előszerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

JW

24
29

Átlátható szervezet:

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

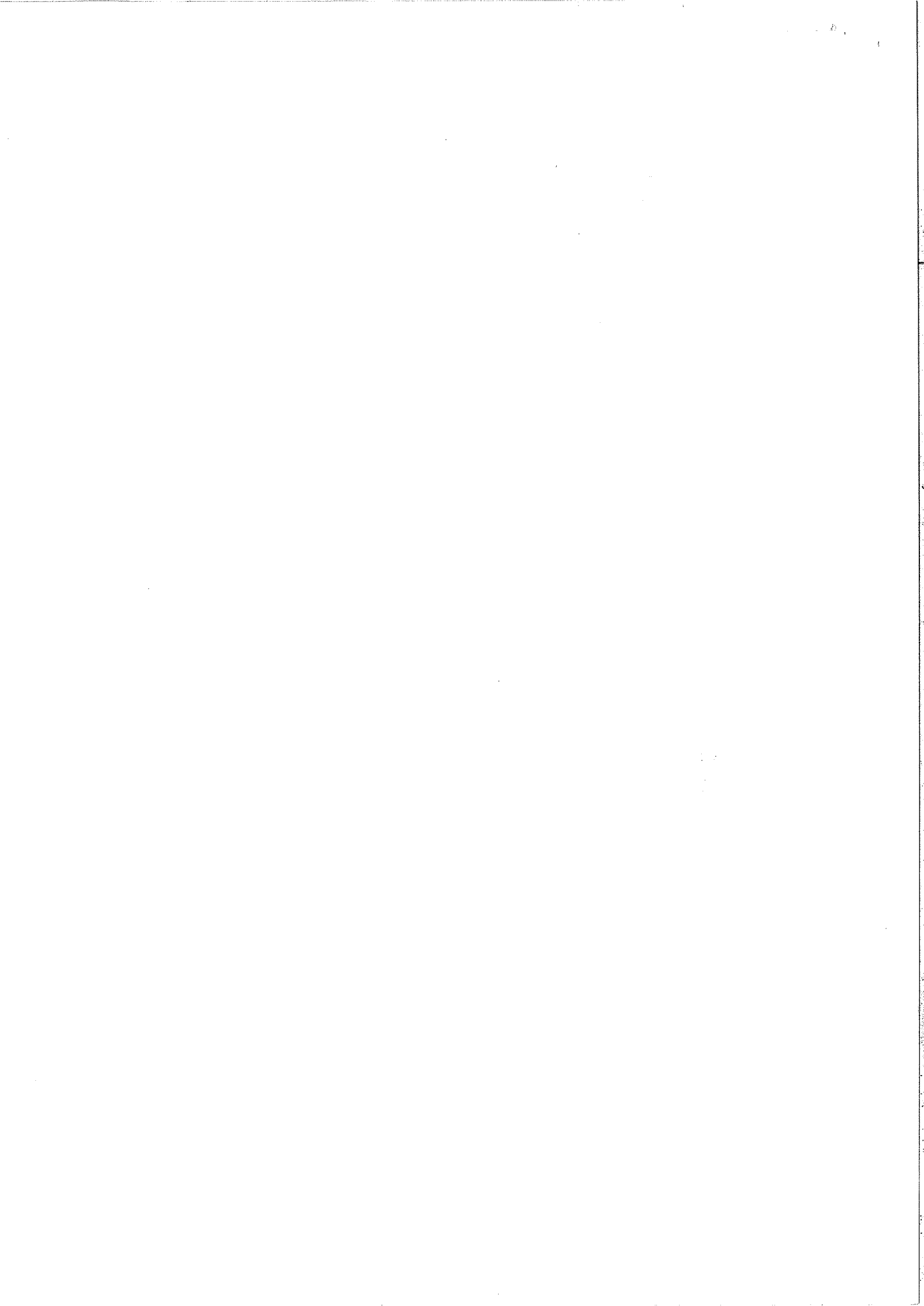
1. átlátható szervezet:

- 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 szerkezte, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
 - bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
 - bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
 - bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;
- a) 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.





GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 14. telek (Hrsz.: 34902)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., József utca 14. szám
(hrsz.: 34902) alatti,
Önkormányzati tulajdonú építési telek forgalmi értékéről**



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. február 24.



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, József utca 14. szám alatti, 34902 hrsz-ú telek ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a maradványelvű módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált építési telek esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert és a maradványelvű módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. február 23.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. február 14.)
- térképszelvény
- Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

Handwritten signature

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: József utca 14.
Helyrajzi szám	: 34902
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület	: 2.446 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: VezetékJog 4 m ² nagyságú területre, Elmű Hálózati Kft. VezetékJog 16 m ² nagyságú területre, Elmű Hálózati Kft.

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok negyed elnevezésű városrészben, a József utcában, a Salétrom utca és a Német utca között fekszik. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg. Az értékelt terület közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható.

3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 34902 hrsz-ú földrészlet 2.446 m² nagyságú. Az értékelés időpontjában a telken több rossz állapotú földszintes és földszint + emeletes épületrész látható, melyeket a megbízó kérésére nem vettünk figyelembe az értékképzésnél.

A telek L1-VIII-1 övezeti besorolású, mely főleg lakófunkciójú övezetbe illeszkedik, felszíne sík, a tulajdoni lapon szereplő megnevezése „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”. Formája keskeny téglalap alakú, síkfelületű. Az utcafronton és az udvari részen is, a környező lakóházak tűzfalaival érintkező hagyományos szerkezetű épületek vannak.

A felszín részben, a kocsibejáró útvonalában keramitkockákkal, viacolor elemekkel és betonnal burkolt. A szemle során az ingatlant bérlők használták.

Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-1 jelű, zártosított beépítésű nagyvárosias lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: 500 m²,
- Beépítés módja: Zártosított (az utca jellegéből adódóan)
- Maximális beépítés terepszint felett: 65 %,
- Maximális beépítés terepszint alatt: 85 %, mélygarázs esetén 100 %,
- Maximális szintterületi mutató: 4 m²/m²,

- Maximális építmény magassága: **19 méter,**
- Zöldfelület mértéke: **15 %, mélygarázs esetén 0 %,**

A területen létrehozható:

- lakóépület
- szálláshely-szolgáltató épület
- közintézmény
- irodaépület
- építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület
- parkolóház, mélygarázs
- sportlétesítmények
- egészségügyi építmény
- szociális építmény
- egyházi építmény

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2003) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifon Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci adatok alapján történő összehasonlító és a maradványelvű módszert tartották alkalmasnak.



Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m² hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -15% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A terület városközponti övezetbe (L1-VIII-1) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., József utca 14. szám alatti (34902 hrsz-ú) telekingatlan értékét:

533.000.000,- Ft,

azaz

Ötszázharminchárommillió forint

összeben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFA-t nem tartalmaz. A telekingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatban közöljük.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 14. telek (Hrsz.: 34902)

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői					
		1	2	3	4	5	
Az ingatlan funkciója	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	József utca 14.	Balassa utca	Baross utca	Bezerédi utca	Mitra tér	Magdolna utca	
Telek terület	2446	716	869	771	506	897	
Jellemzők	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	LI-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 5,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	LI-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	LI-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	
Közművesítés	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		211 000 000	180 000 000	200 000 000	125 000 000	308 000 000	
Ajánlat ideje		2017	2017	2017	2017	2017	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/22031982	ing.com/22605426	ing.com/22620398	ing.com/22847174	ing.com/22966815	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		294 693	207 135	259 403	408 497	343 367	
Korrektúra tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		kiseb	-10%	kiseb	-10%	kiseb	-10%
beépíthetőség (3)		nagyobb	-10%	hasonló	0%	nagyobb	-5%
használhatóság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közművesítés (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-15%	ajánlat	-15%	ajánlat	-15%
A piaci korrekció mértéke összesen		-37%		-27%		-25%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		206 285		165 708		194 553	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		217 919					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		533 000 000				Ötszázharminchárommillió forint	
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		373 100 000				Háromszázhetvenhárommillió-egyszázezer forint	

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értéké. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értéké, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árból állapítottuk meg.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 12/2008.(III.18.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 139 db, 30 – 75 m²-es, többségében 50 m² nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 5 emelet szintszámú épület helyezhető el.



GRIFTON
P.r.o.p.e.r.t.y

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 14. telek (Hrsz.: 34902)

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 85 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m² tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m²-es lakásoknál lakásonként 3 m²-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m ² , db, %
Telek területe	2 446 m ²
Övezet jele	L1-VIII-1
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m ²
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	85 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány	15 %
Szintterületi határérték	4,0 m ² /m ²
Építménymagasság legalább	16,0 m
Építménymagasság legfeljebb	19,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	2 079 m ²
Bruttó beépítés terepszint felett	1 590 m ²
Maximális szintterület	9 784 m ²
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	10 864 m ²
Nettó beépítés terepszint alatt	1 871 m ²
Nettó beépítés terepszint felett	8 316 m ²
Földszinti bruttó terület	1 188 m ²
Földszinti üzletek bruttó területe	594 m ²
Lakások nettó összterülete	6 950 m ²
Üzletek nettó összterülete	535 m ²
Közös területek	832 m ²
Erkély/terasz (3 m ² /lakás)	417 m ²
Tárolók (3 m ² /lakás)	417 m ²
Lakásszám (50 m ² /lakás)	139 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	8 821 m ²
Teremgarázshelyek száma	97 db
Felszíni parkolóhelyek száma	42 db

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 14. telek (Hrsz.: 34902)

A részletes számítások alapján a jövedelem alapú módszer alkalmazásával a Budapest VIII. ker., József utca 14. szám (34902 hrsz.) alatti telekingatlan értékét:

411.000.000,- Ft,
azaz
Négyszáztizenegymillió forint

összeben állapítottuk meg.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot utána közöljük.



Területi adatok			
Eladható lakásterület			6 950 m ²
Eladható üzlet terület			535 m ²
Eladható terasz, loggia, kert			417 m ²
Közös területek			832 m ²
Eladható tároló			417 m ³
Eladható teremgarázs			97 db
Eladható felszíni parkoló			42 db
Lakásszám			139 db
A fejlesztés költsége			
Bontási költség			15 000 000 Ft
Építési költség - lakás			210 000 Ft/m ²
Építési költség - üzletek			210 000 Ft/m ²
Építési költség - erkély/terasz			130 000 Ft/m ²
Építési költség - tároló			130 000 Ft/m ²
Építési költség teremgarázs			110 000 Ft/m ²
Építési költség felszíni parkolók			280 000 Ft/db
Építési költség közös területek			130 000 Ft/m ²
Bontási és építési költség összesen			1 825 774 918 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség	3,0 %-a	54 773 248 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség	2,0 %-a	36 515 498 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség	3,0 %-a	54 773 248 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség	2,0 %-a	36 515 498 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség	4,0 %-a	73 030 997 Ft
Összes költség			2 081 383 407 Ft

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 14. telek (Hrsz.: 34902)

Funkciók	Bruttó terület (m ²)	Nettó terület (m ²)	Eladható terület (m ² /darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m ² ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	7 722	6 950	6 950	500 000	3 475 067 143	2 780 053 714
Üzletek	594	535	535	500 000	267 312 857	213 850 286
Erkély/terasz	417	417	417	250 000	104 252 014	83 401 611
Tároló	463	417	417	250 000	104 252 014	83 401 611
Csárizs	3 232	2 998	97	2 500 000	242 363 657	193 890 926
Parkoló	1 051	1 051	42	1 500 000	63 085 834	50 468 667

3 405 066 816

A 1084 Budapest, József utca 14. szám alatti telekingatlan értéke DCF módszerrel

Évek	2017	2018	2019	Összesen
	épités kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	1 021 520 045	1 362 026 726	1 021 520 045	3 405 066 816
Finanszírozás				
Hitel felvétel	992 612 964	464 355 421	0	1 456 968 385
Kumulált hitel felvétel	992 612 964	1 456 968 385	1 456 968 385	
Hitel törlesztés	510 760 022	681 013 363	265 194 999	1 456 968 385
Kumulált hitel törlesztés	510 760 022	1 191 773 385	1 456 968 385	
Átlagos hitelállomány	496 306 482	628 903 981	132 597 500	
Kamatköltség 5%	12 256 327	31 445 199	6 629 875	50 331 401
Hitel folyamatok egyenlege	469 596 615	-248 103 141	-271 824 874	
Kiadások				
Beruházás	1 418 018 520	663 364 887	0	2 081 383 407
Kumulált beruházás	1 418 018 520	2 081 383 407	0	
Marketing költségek 3,0%	30 645 601	40 860 802	30 645 601	102 152 004
Cash flow	42 452 539	409 697 896	719 049 569	
Diskonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	41 040 418	370 158 790	0	
Maradványérték				
Cash flow-k jelenértéke	411 000 000			
Telek területe, m ²	2 446		Átlagos lakás méret	50 m ²
Átlagos érték Ft/m ²	168 029			

4.3 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása:

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant 2017. február 23-án megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembe vételével elvárt szemrevételezéssel felmérte, így ezt az időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2017. február 14-i, nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

Az ingatlan egyeztetett piaci értékét a piaci összehasonlító elemzéssel és a maradványérték elvű módszerrel kapott érték 70-30%-os figyelembe vételével javasoljuk elfogadni.

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	533 000 000 Ft	411 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	496 000 000 Ft	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., József utca 14. szám (34902 hrsz.) alatti telekingatlan piaci értékét kerekítve:

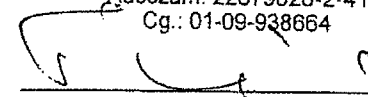
**500.000.000 Ft-ban,
azaz
Öszázmillió forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2017. február 24.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekelttsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

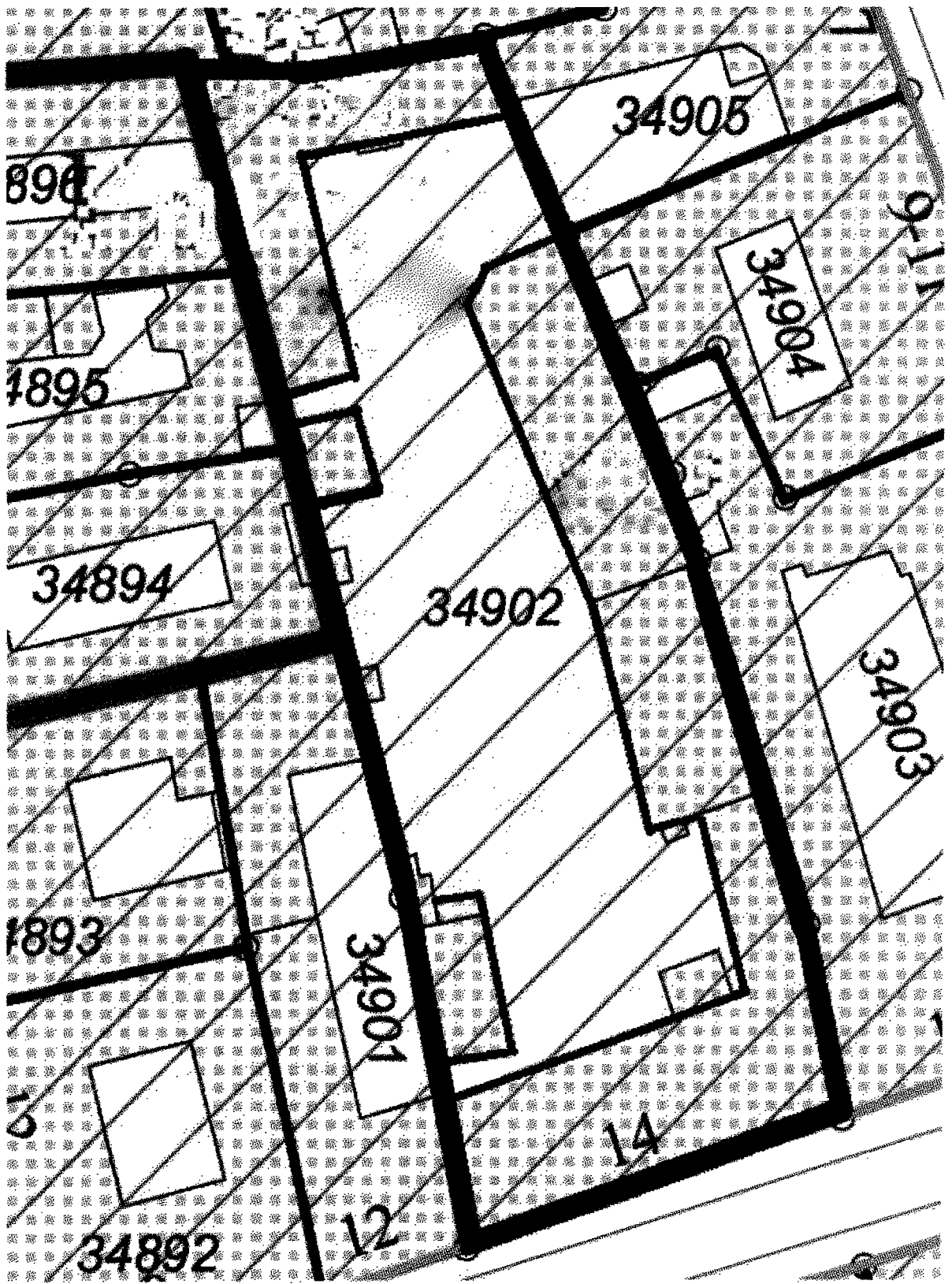
Az értékelés időpontja 2017. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 14. telek (firsz.: 34902)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Térképszelvény
Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata (részlet)
Fényképek
Térkép



Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata

Képviselő-testületének

66/2007.(XII.12.) rendelete

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) *

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotta Budapest Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban JÓKÉSZ).

I. FEJEZET

ALTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának hatálya

1.§

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának (JÓKÉSZ) hatálya, a 39.§ (2) bekezdésben meghatározott területek kivételével Budapest VIII. kerület, Józsefváros közigazgatási területére (a továbbiakban: a terület) terjed ki.

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása

2.§

(1) A JÓKÉSZ részei az alábbiak:

a) a szabályzat

b)¹ a mellékletek:

1. melléklet: értelmező rendelkezések
2. melléklet: magyarázó ábrák
3. melléklet: Józsefváros Kerületi Szabályozási Terve
(a továbbiakban: a szabályozási terv)
- 4.² melléklet: Övezeti terv

5.^{3,4}

* Egyéves szakaszában a 12/2008. (III.18.) sz. önk. rendelettel

MÓDOSÍTOTTA ÉS EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALTA A 35/2008.(VI.18.) ÖNK. RENDELET

Egyéves szakaszában a 46/2008.(IX.12.) önk. rendelettel, a 45/2009.(XII.21.) rendelettel, a 56/2010.(IX.10.) rendelettel, az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelettel, a 40/2012.(VII.26.) rendelettel, a 63/2012. (XI.23.) önk. rendelettel, a 68/2012.(XII.07.) önk. rendelettel, a 27/2013. (VI.13.) szűkítő rendelettel, a 38/2013. (VII. 25.) sz. önk. rendelettel, továbbá az 58/2013. (XII. 05.) szűkítő rendelettel, hatályos 2013. december 5-től, továbbá a 18/2014. (VI.12.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. június 12-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, továbbá a 42/2014. (XI.13.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. november 20-tól. Továbbá a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelettel, hatályos 2014. december 5-től, a 15/2015.(III.31.) önk. rendelettel, a 43/2015.(X.22.) önk. rendelettel, az 55/2015.(XII.10.) önk. rendelettel, az 5/2016.(II.11.) önk. rendelettel, a 29/2016. (XI.17.) önk. rendelettel.

¹ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27. §-a, hatályba lép 2011.10.19-én

² Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 1. §-a, hatályba lép 2011.10.19-én

³ Hatályos kívül helyezett a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

⁴ Hatályos kívül helyezett a 38/2013. (VII. 25.) önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2013. augusztus 25-től.

JW

LI-VIII jelű zártosú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.§

- (1) Az LI-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az LI-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)⁹⁸ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pince szintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az LI-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)⁹⁷ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)⁹⁸ Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 0,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2)⁹⁹ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	helyi jelző	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	teremgarázs alatti beépítési mértéke	szélességi mértéke	építménymagassága	
LI	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
LI-VIII-1	Z	500	18	65 ± 7,5	4,00 ± 4,30	85 100 ¹⁰⁰	15 0 ¹⁰	16,0	23,0
LI-VIII-2	Z	500	18	60 ± 7,5	3,50 ± 4,00	85 100 ¹⁰⁰	15 0 ¹⁰	14,0	23,0
LI-VIII-3	Z	500	18	60 ± 7,5	3,50 ± 4,00 ¹⁰⁰	85 100 ¹⁰⁰	15 0 ¹⁰	14,0	19,5
LI-VIII-4	Z	500	18	60 ± 7,5	3,50 ± 4,00	80 100 ¹⁰⁰	20 0 ¹⁰	12,5	16,0
LI-VIII-5	Z	500	18	50 ± 7,5	3,50 ± 4,00	70	20	12,5	19,5

⁹⁷ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

⁹⁸ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

⁹⁹ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰⁰ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰¹ 12/2008. (III.18.) sz. önk. rendelettel módosult rész

L1-VIII-6	Z	300	-	85 ± 80	4,50 ± 3,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	300	-	85 ± 80	4,50 ± 3,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	25,0

¹⁾ saroktálcák esetén

⁽¹⁾ mélygarázs létesítése esetén

L2-VIII jelű zártosorú beépítési városias lakóterület építési övezetének részletes előírásai

23.§

- (1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pinceszintjén és földszintjén létesíthető.
 - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
 - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.
- (2)⁽¹⁾ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

Az építési övezet jelű	L2	a telkek megengedett						az épület megengedett	
		beépítési mód	legkisebb kialakításban		legnagyobb		legkisebb	legnagyobb	
			terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	szélességi mértéke	építménymagassága
m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m			
L1-VIII-1	Z	300	18	55 ± 65	3,00 ± 3,50	70 80 ⁽¹⁾	10 20 ⁽¹⁾	12,5	21,0

¹⁾ saroktálcák esetén

⁽¹⁾ mélygarázs létesítése esetén, illetőleg ha szabályozási terv lehetővé teszi

L2/A-VIII jelű zártosorú beépítésű kisvárosias lakóterület építési övezetének részletes előírásai

24.§

- (1) Az L2/A-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet egy, vagy többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Más rendeltetésű épület – gépkocsitároló, valamint oktatási-, egészségügyi- és szociális épület kivételével – nem létesíthető.
 - Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.
 - Lakóhelyiség padlószint-magassága, előkert nélküli beépítés esetén, a közterületi járdaszinttől mérten legalább +0,8 méter legyen. Előkert létesítése esetén a lakóhelyiség padlószint-magassága a közterületi járdaszint felett legalább +0,3 méter kell, hogy legyen.
 - ⁽¹⁾ Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével melléképítményként csak gépkocsi-tároló létesíthető.

⁽¹⁾ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2014. december 5-től.

JM

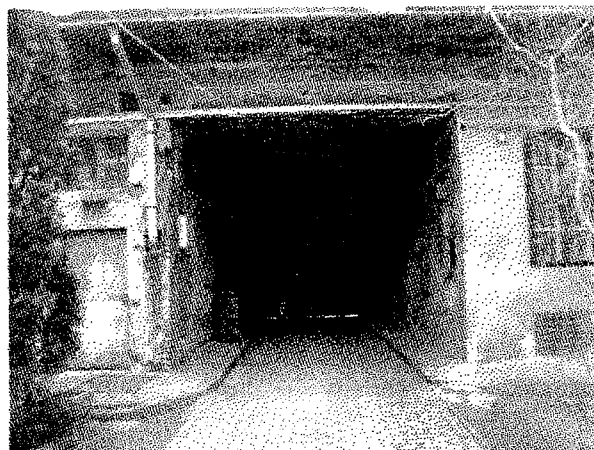
1084 Budapest, József utca 14. telek Hrsz.:34902



Környezet, utca



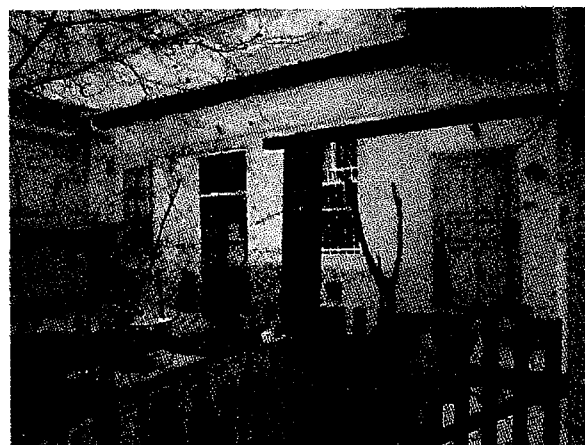
A vizsgált ingatlan utcafrontja



Utcafronti lakóház kapualja



Utcafronti lakóház udvari része

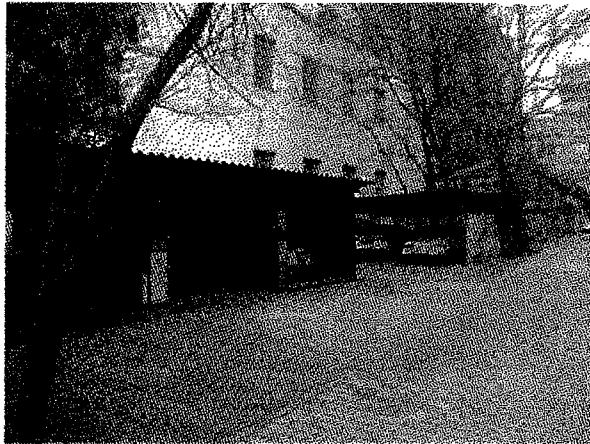


2017. február 23.

1084 Budapest, József utca 14. telek Hrsz.:34902



A vizsgált ingatlan udvara



Garázként használt fedett tárolók



Üzemi épületek az udvar végében

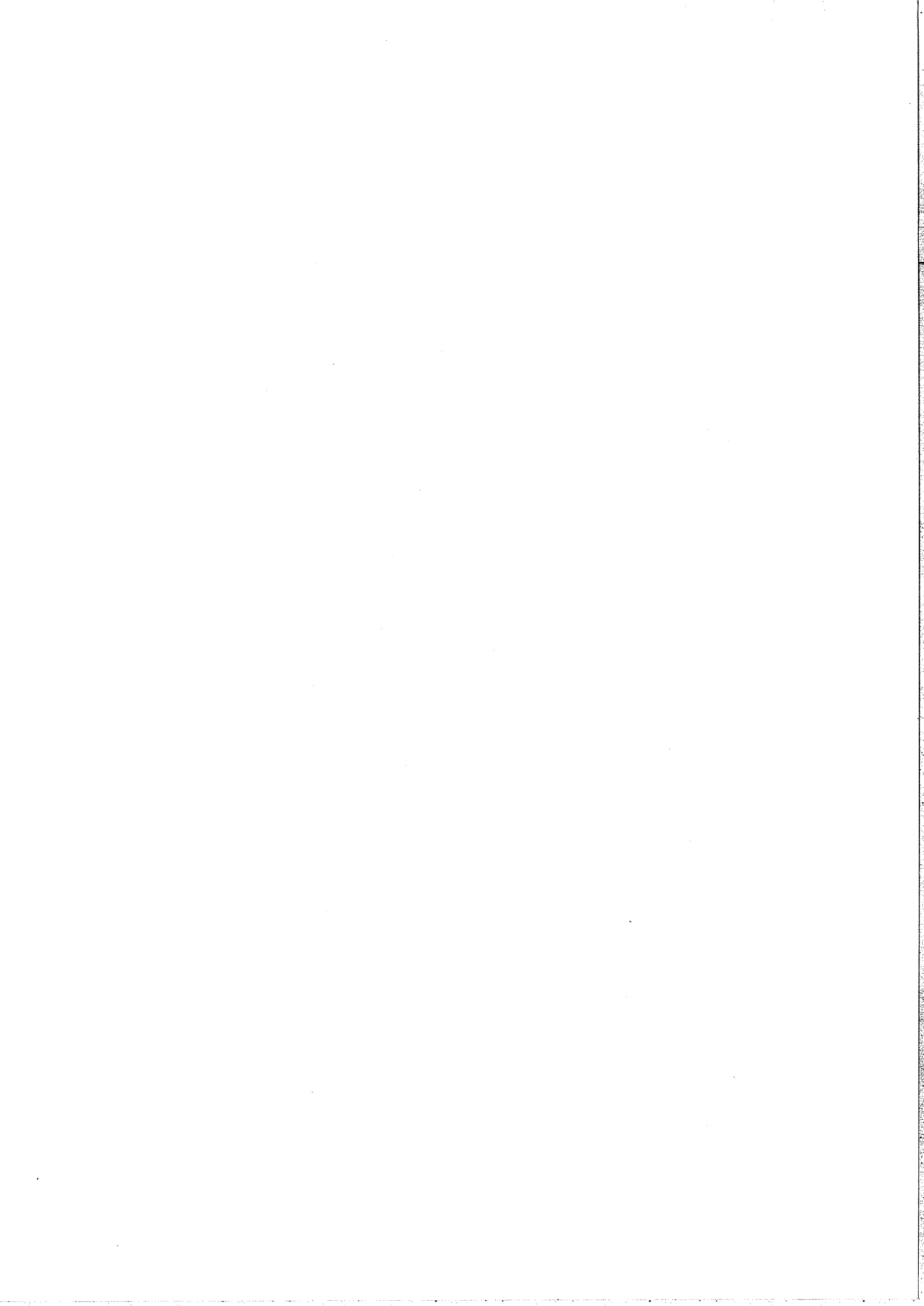
2017. február 23.

Ju

Budapest, VIII. ker. József u. 14.



Handwritten signature or initials



Gyimóthy Balázs

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt
Vagyongazdálkodási igazgatóság

Budapest VIII. ker.
Őr utca 8. sz.
1084

ELMŰ Hálózati Kft.

Hálózat csatlakozási osztály
1132 Budapest, Váci út 72-74.
Levelezési cím: 1393 Budapest 62. Pf. 511.
Hívatközlési szám:
Iktatószám: HCSO/1587-1/2017
Sepland azonosító: IF-2816
Kapcsolattartó: Tóth Noémi *NT*
Telefonszám: +36 1 238 1572
Fax: +36 1 238 2815
E-mail: noemi.toth@elmu.hu

Tárgy: Budapest, VIII. József utca 14. 34902 hrsz-ú alatti területen lévő 22389/10-es számú transzformátorállomás áthelyezése

Tisztelt Gyimóthy Balázs!

A társaságunkhoz beérkezett megkeresés szerint a József utca 14. 34902 hrsz. alatti 22389/10-es transzformátorállomás megszüntetésével, áthelyezhetőségével kapcsolatban szeretnének információt kapni.

A jelzett transzformátorállomásból 11 db. 0,4 kV-os kivezetés indul, jelentős számú közcélú fogyasztót látva el és a közelben nem található olyan transzformátorállomás ahova a jelenlegi fogyasztókat át lehetne terhelni, ezért a transzformátorállomás megszüntetése nem kivitelezhető.

Amennyiben egy esetleges építkezés során a transzformátorállomás az építkezés útjában áll, az állomást ideiglenesen a terület előtti közterületre ki kell helyezni, majd később, az építkezés befejeztével az új épületbe visszahelyezni. Az állomás ideiglenes kihelyezésére is vezetékjog szükséges.

Az áthelyezés a következő módon és feltételekkel lehetséges:

Műszaki tartalom:

- A terület elé egy ideiglenes transzformátorállomást kell telepíteni a területen folyó munkálatok idejére. A későbbiekben az épületben biztosított helyre a transzformátorállomást vissza kell helyezni. Az új elosztói tulajdonú berendezések elhelyezésére szolgáló helyiség az Igénylő által létesítendő épület 0. vagy -1. szintjén, az Igénylő által kerül kialakításra. Az építés során az Igénylő a Beruházási osztályunkkal és az ELMŰ megbízott építészével köteles egyeztetni (pl. leeresztő és kábelaknák, szellőzés, kábelbebúvók kialakítása, stb.). Az állomás alapterülete kb. 4x5m-es és le-



galább 2,8m belmagasságú kell hogy legyen, és a nap 24 órájában az akadálymentes, közterület felőli megközelíthetőségét biztosítani szükséges.

- Az állomás 10 kV-os (Erzsébetváros/Somogyi jelű kábel) és 0,4 kV-os kábeleinek átforgatása szükséges az ideiglenes állomásba, majd a kábeleket vissza kell forgatni a területen létesülő állomásba. A kihelyezés-visszatelepítés során a 10 kV-os és 0,4 kV-os kábeleket szükség szerint toldani kell (kb. 2x5 m hosszban). Az ideiglenes állapotra **üzemeltetési megállapodást** kell kötni, melyben rögzíteni kell, hogy az építési munkák befejeztével a trafóállomás a 34902 hrsz-ú területre visszatelepítésre kerül. Az alább megadott költségek nem tartalmazzák az ideiglenes állomás költségét (bérleti díját), csak a végállapotban ELMŰ részére átadandó berendezések költségeit.

Bontandó kábel nyomvonalhossz:

10 kV-os földkábel: kb. 2 x 5 m

0,4 kV-os földkábel: kb. 11 x 5 m

Létesítendő kábel nyomvonalhossz:

10 kV-os földkábel: kb. 2x5 m

0,4 kV-os földkábel: kb. 11 x 5 m

A műszaki tartalom részleteinek pontosítása céljából a megbízott villamos kiviteli tervezőnek az ELMŰ Hálózati Kft. helyileg illetékes területfelelősével szükséges felvenni a kapcsolatot (Kovács Károly, tel: 238 2566, e-mail: karoly.kovacs@elmu.hu).

A beruházás becsült költségei:

tervezés, és engedélyeztetés költsége:	1 500 000,- Ft + ÁFA
kivitelezés költsége:	12 000 000,- Ft + ÁFA

A fenti költségek nem tartalmazzák az ideiglenes állomás bérleti díját és a járulékos költségeit (pl. közterület-foglalási díj).

A közcélú hálózatot az igénylőnek saját költségén kell megvalósítani, amely magába foglalja az engedélyezéssel, kártalanítással, bejegyeztetéssel, és megvalósítással kapcsolatos összes költséget. A megvalósult beruházást további üzemeltetésre térítésmentesen az ELMŰ Hálózati Kft. tulajdonába kell adni.

A beruházás kezdetekor, a tárgyi munka tervezésének megindítása előtt az átadás részletszabályait tartalmazó megállapodásban kívánjuk rögzíteni az elkészülő hálózat tulajdonba adásával kapcsolatos kérdéseket, feltételeket. Ameddig ez a megállapodás az Önök részéről nem kerül aláírásra, addig az időközben esetlegesen elkészült terveket nem lehet engedélyeztetni.

A levelünk mellékleteként csatolt megvalósítási feltételekben foglalt elvárásoknak megfelelően lehet csak a kivitelezést lefolytatni.

A minősített tervezők és kivitelezők listáját megtalálják honlapunkon:

<http://elmuhalozat.hu/#!/partnereinknek/altalanos-szerzodesi-feltetelek>

elmű hálózat

A fent leírt munkák megvalósításához elengedhetetlenül szükséges a Szabályozási Terv szerint kialakított közút, vagy a közforgalom számára megnyitott magánút és az Önkormányzat hozzájárulása.

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy tapasztalatunk szerint a fent leírt munkák várható átfutási ideje a tervezési-, engedélyezési-, és kivitelezési munkákkal együtt kb. 10 hónap.

Tájékoztatjuk Önöket, hogy kábelfektetési munkák 0 fok fölött végezhetők.

Jelen tájékoztató levelünk műszaki tartalma és a gazdasági feltételek 3 hónapig érvényesek.


Amennyiben jelen levelünkben foglaltakat elfogadják, akkor a levelünk mellé csatolt elfogadó nyilatkozatot kérjük kitöltve és cégszerűen aláírva az ELMŰ Hálózati Kft. Hálózat csatlakozási osztály levélcímére: 1393. Budapest, Pf. 511. visszaküldeni.

A tájékoztató alapján elkészítjük a szükséges megállapodást, melyet az Önök által megjelölt kapcsolattartó személy részére elektronikusan megküldünk.



Budapest, 2017. május 4.

Üdvözlettel,


Magyar Lajos
osztályvezető


Tóth Noémi
hálózati csatlakozási szakértő

ELMŰ Hálózati Kft.
1132 Budapest, Váci út 72-74.



58

