



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

3/5

**Előterjesztő:** dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

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

..... sz. napirend

**Tárgy:** **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatt található ingatlanok nyilvános, egyfordulós 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 *ai*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *ai*

JOGI KONTROLL: *ai*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*ai*  
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 tulajdonában áll a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. szám alatti, 35128 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan és a Bauer Sándor u. 13. szám alatti, 35127 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan. A 35128 hrsz.-ú ingatlan a 35128 hrsz.-ú (Bauer Sándor u. 11.) és a 35129 hrsz.-ú (Bauer Sándor u. 9.) ingatlanok egyesítése révén keletkezett, az ingatlan-nyilvántartásban címként Bauer Sándor u. 11. szám található, az önkormányzati nyilvántartásokban Bauer Sándor u. 9-11. cím szerepel.

Az ingatlanokra vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra a JGK Zrt.-hez.

Az értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. készítette 2017. május 6-án, mely alapján a Budapest VIII. kerület 35128 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 305.620.000,- Ft, a 35127 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 147.820.000,- Ft. A forgalmi értékeket Gódor László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő 2017. május 15-én jóváhagyta.

ERKEZETT

2017 MAJ 31.

*ai*  
1845 69 1

Az ingatlanok szomszédosak, ingatlanfejlesztés esetén együtt kedvezőbben hasznosíthatóak, ezért értékesítésük együtt javasolt, az együttes forgalmi érték 453.440.000,- Ft.

A Budapest VIII. kerület, Bauer S. u. 11. sz. alatti 35128 hrsz.-ú ingatlan 1398 m<sup>2</sup> területű, melyen egy 453,13 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, rossz állapotú felépítmény található, mely műemléki védelemmel nem rendelkezik. A felépítményben lévő 10 lakásból 3 lakás bérlője határozatlan idejű, 1 lakás bérlője határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, 3 lakásnak jogcím nélküli használója van, egy lakás a LÉLEK Program keretén belül került hasznosításra, 2 lakás pedig üres. A bérbeadásból az Önkormányzatnak havonta 44.008,- Ft bevétele keletkezik. Az ingatlan területén gépkocsi beállókát adott bérbe az Önkormányzat, jelenleg 24 db gépkocsi beállót bérelnek, amelyből összesen 145.996 Ft + ÁFA bevétel keletkezik havonta. A gépkocsi beállókra kötött bérleti jogviszony felmondási ideje 30 nap.

A Budapest VIII. kerület, Bauer S. u. 13. sz. alatti 35127 hrsz.-ú ingatlan 649 m<sup>2</sup> területű, melyen egy 669,53 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, gyenge műszaki állapotú felépítmény található, mely műemléki védelemmel nem rendelkezik. A felépítményben lévő 5 lakásból 1 lakás bérlője határozatlan idejű, 1 lakás bérlője határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, 1 lakásnak jogcím nélküli használója van, 1 lakás pedig üres. A bérbeadásból az Önkormányzatnak havonta 32.646,- Ft bevétele származik.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 2011. decemberében támogatási szerződést kötött a Nemzeti Erőforrás Minisztériummal (továbbiakban: Minisztérium) a Józsefvárosban hajléktalanná vált személyek komplex rehabilitációját célzó Józsefvárosi Lakhatási, Életviteli, Lelki-segítségnyújtási, Egzisztencia-teremtési Közösségi Program (továbbiakban: LÉLEK-Program) modellkísérleti program megvalósítása érdekében. A LÉLEK-Programot Önkormányzatunk sikeresen megvalósította, a modellkísérleti program szakmai és pénzügyi elszámolása lezárult. A támogatási szerződés alapján Önkormányzatunkat 8 éves fenntartási kötelezettség terheli a támogatással létrehozott vagyon tekintetében, a szerződés 8.2. pontja alapján az Önkormányzat a vagyont a Minisztérium előzetes jóváhagyásával idegenítheti el, adhatja bérbe vagy más használatába. A támogatási szerződésben foglaltak alapján többek között a 1086 Budapest, Bauer Sándor utca 9-11. fszt. 1. szám alatti 34 m<sup>2</sup> alapterületű lakás került felújításra, mely jelenleg is LÉLEK lakásként funkcionál. A Minisztériummal az egyeztetés megkezdődött az előzetes jóváhagyás megadása érdekében. A Minisztérium tájékoztatása szerint az előzetes jóváhagyás meghozatalához be kell mutatnia az Önkormányzatnak a megszüntetésre kerülő és a helyette azonos célra kijelölésre javasolt lakás címét, m<sup>2</sup>-ét, komfortfokozatát, a támogatás terhére beszerzett, beépített, stb. vagyontárgyakat, melyekről a Minisztérium személyes ellenőrzés keretében is meggyőződik. Amennyiben a Minisztérium az előzetes jóváhagyás megadásáról a mellékelt pályázati felhívásban meghatározott eredményhirdetési határidőig nem nyilatkozik, vagy a hozzájárulást nem adja meg, a versenyeztetési eljárás az Önkormányzat által visszavonásra kerülne.

Mivel az ingatlanok jelenleg lakottak, ezek kiürítéséről gondoskodni szükséges. A vonatkozó költség- és feladatelemezés szerint, a bérleti jogviszony megváltása megközelítőleg 25.688.056,- 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, Bauer Sándor u. 11. szám alatt található, 35128 hrsz.-ú, és Bauer Sándor u. 13. szám alatt található 35127 hrsz.-ú ingatlanok együttes elidegenítése

A két ingatlan együttes minimális vételára: 453.440.000,- Ft

A pályázat bírálati szempontja: a két ingatlanra együttesen megajánlott legmagasabb vételár.

Az ajánlati biztosíték: 46.000.000,- Ft.

A két ingatlan kizárólag együtt vásárolható meg, csak az egyik ingatlanra benyújtott pályázat érvénytelen.

A nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó a 46.000.000,- Ft-ot foglalóként fizet meg, amely megegyezik az ajánlati biztosíték összegével, majd ezt követően megkezdődik a bérleti jogviszonyok megszüntetése. Az adásvételi szerződés megkötésének végső határideje a lakások, valamint a gépkocsi-beállókra kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30. munkanap.

Az ingatlanok konkrét kiürítésére az adásvételi előszerződés megkötését követően kerül sor, melyre az Önkormányzat az adásvételi előszerződés megkötésének dátumától 18 hónapon belül vállal kötelezettséget. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlanok kiürítésére az Önkormányzatnak felróható okból nem kerül sor, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat az épületek kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt bérleti díj bevétel 1/30-ad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet a Vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzatnak nem felróható, érdekkörén kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlanok átadására kijelölt határidő, kötbér fizetési kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik.

Javasoljuk továbbá, hogy a pályázatra vonatkozó 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](http://www.ingatlan.com) hirdetési portálon.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult, tekintettel arra, hogy az ingatlanok értéke meghaladja a 100 millió Ft-ot.

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

A pályázattal kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlanok 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. § aa) alpontja alapján: „A Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a 100 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető - vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntésre.”



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

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

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanok 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, Bauer Sándor u. 11. szám alatt található, 35128 hrsz.-ú, és Bauer Sándor u. 13. szám alatt található 35127 hrsz.-ú ingatlanok együttes, 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, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatt található ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
  - a.) a két ingatlan együttes minimális vételára: 453.440.000.- Ft,
  - b.) a pályázat bírálati szempontja: a két ingatlanra együttesen megajánlott legmagasabb vételár,
  - c.) a két ingatlan kizárólag együtt vásárolható meg, csak az egyik ingatlanra benyújtott pályázat érvénytelen.

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, valamint a 1086 Budapest, Bauer Sándor utca 9-11. fszt. 1. szám alatti lakás helyett másik LÉLEK-Program keretében hasznosítható lakás kijelölésére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.

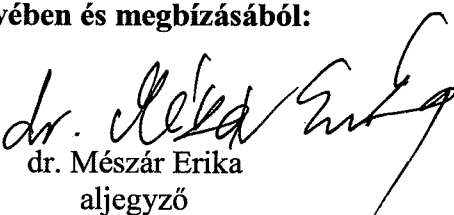
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóság  
Határidő: 2017. szeptember 7.

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

Budapest, 2017. május 30.

  
dr. Pesti Ivett  
igazgatóság elnöke

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

  
dr. Mészár Erika  
aljegyző

**Melléklet:**

- Pályázati felhívás
- Ingatlanforgalmi értékbecslés





## Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testület .....számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. szám alatti, 35128 hrsz.-ú és a Bauer Sándor u. 13. szám alatti, 35127 hrsz.-ú, ingatlanok együtt történő értékesítésére.

### 1. A pályázati felhívás közzététele

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

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

### 2. A pályázati kiírás adatai

<b>A pályázat kiírója:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat Bonyolítója:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat jellege:</b>	nyilvános, egyfordulós pályázat
<b>A pályázat célja:</b>	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
<b>A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:</b>	50.000,- Ft + ÁFA
<b>Az ingatlanok minimális vételára</b>	
<b>a Bauer Sándor u. 11. szám alatti ingatlanra</b>	305.620.000,- Ft
<b>a Bauer Sándor u. 13. szám alatti ingatlanra</b>	147.820.000,- Ft
<b>Összesen:</b>	453.440.000,- Ft
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	46.000.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
<b>Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:</b>	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000006 számú számlájára
<b>A pályázattal érintett ingatlanok megtekinthetőek:</b>	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)

- Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:** 2017.07.11. 24<sup>00</sup> óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
- A pályázatok leadásának határideje:** 2017.07.12. 10<sup>00</sup> 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. 11<sup>30</sup> 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 ingatlanok:

- Címe:** Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11.
- Helyrajzi száma:** 35128
- Megnevezése:** kivett lakóház, udvar
- Alapterülete:** 1398 m<sup>2</sup>
- Közmű ellátottsága:** összközműves
- Terhei:** az ingatlanon jelenleg bérlők találhatóak; az egyik lakás LÉLEK-Programban szerepel; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

valamint



<b>Címe:</b>	Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 13.
<b>Helyrajzi száma:</b>	35127
<b>Megnevezése:</b>	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
<b>Alapterülete:</b>	649 m <sup>2</sup>
<b>Közmű ellátottsága:</b>	összközműves
<b>Terhei:</b>	az ingatlanon jelenleg bérlők találhatóak; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

Az ingatlanokra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemények tartalmazzák.

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.
- Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. fszt. 1. szám alatti LÉLEK-lakás értékesítéséhez a Nemzeti Erőforrás Minisztérium előzetes jóváhagyására van szükség. Amennyiben a Nemzeti Erőforrás Minisztérium az előzetes jóváhagyás megadásáról a pályázati felhívás 2. pontban meghatározott eredményhirdetési határidőig nem nyilatkozik, vagy a hozzájárulást nem adja meg, a versenyeztetési eljárás a Kiíró által visszavonásra kerül.

#### 4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő ingatlanok 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 adásvételi szerződést kötnek. Az adásvételi szerződés megkötésének végső határideje a lakások, valamint a gépkocsi-beállókra kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30. munkanap.

Az előszerződés aláírását követően eladó haladéktalanul megkezdí az épületek kiürítését, amelyre 18 hónapos határidőt vállal. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlanok kiürítése nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat, az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt 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 ingatlanok átadására kijelölt határidő, kötbér kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egy összegben, vagy
- banki hitel felhasználásával

egyenlítsse ki.

## Vevő a vételár

a) összegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat 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.

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

Az ingatlanok birtokbaadásának időpontja: az ingatlanok kiürítését követően, az adásvételi szerződésben meghatározottak szerint.

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 versenyztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyztetési 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 versenyztetési 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 közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását a versenyztetési eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni azzal, hogy erről köteles a kiírás közlésével 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 ajánlatához csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló visszavonhatatlan banki átutalást vagy a bankszámla kivonatát.
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2015. évi 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 képviseletére 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 képviseletére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cégeláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

  
5  
10

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

Amennyiben ajánlattevő nem jelöli meg a vételár megfizetésének módját, Kiíró úgy veszi, hogy azt az adásvételi szerződés 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 értelemszerűen 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, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése - pályázat”**



6

11

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 kiállítja minősített elektronikus aláírást helyezett el.

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

## 9. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

## 10. Ajánlati kötöttség

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

  
12

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,
- i) amennyiben a pályázó csak az egyik ingatlanra tett érvényes ajánlatot.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki a)–i) 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 ingatlanokra együttesen megajánlott legmagasabb 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 együttes 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.



**15. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének megállapítására a Versenyzetési 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 soron 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 ingatlanok megtekinthetők 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 kívülállókknak, 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





Mellékletek:

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

„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok 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 <sup>1</sup> :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

<sup>1</sup> Meghatalmazott esetén



12  
17

**„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése -  
pályázat”**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság  
neve) a **Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlan  
elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

**A Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. szám alatti ingatlan tekintetében**

a megajánlott vételár: .....Ft

**A Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 13. szám alatti ingatlan tekintetében**

a megajánlott vételár: .....Ft

**Összesen** .....Ft, azaz .....forint


A vételár megfizetésének módja:

- a) egy összegben
- b) banki hitel igénybevételével

*(a megfelelő szöveg aláhúzendó)*

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

  
13  
18

**„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése -  
pályázat”**

**NYILATKOZAT  
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról**

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

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

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



**„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok 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, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése -  
pályázat”**

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

Alulírott ..... (név)  
mint a ..... (társaság neve) vezető  
tisztviselője 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, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése -  
pályázat”**

**NYILATKOZAT  
pénzügyi alkalmasságról**

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

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

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

*[Handwritten signature]*  
17  
22

**„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése -  
pályázat”**

**NYILATKOZAT  
a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról**

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

Címzett:.....

Cím:.....

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

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

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás





**„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése - pályázat”**

**NYILATKOZAT**

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

a.) átlátható szervezetnek minősül.

b.) nem minősül átlátható szervezetnek.

*(a megfelelő szöveg aláhúzendó)*

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



19 24

**„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése -  
pályázat”**

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

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanokat** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

*Handwritten signature*

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 a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. szám alatti, 35128 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan és a Bauer Sándor u. 13. szám alatti, 35127 hrsz.-ú alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan együttes értékesítésére.

2.)

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

3.) Eladó tulajdonát képezik 1/1 arányban a Budapest VIII. kerület, 35128 hrsz.-ú, és 35127 hrsz.-ú ingatlanok.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. szám alatti 35128 hrsz.-ú ingatlan területén 10 db lakás található, amelyből 3 bérlő határozatlan idejű, 1 bérlő határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, 3 lakásnak jogcím nélküli használója van, egy lakás a Lélek program keretén belül került hasznosításra, 2 lakás pedig üres. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan területén 24 db gépkocsi beállót adott bérbe az Önkormányzat. A gépkocsi beállókra kötött bérleti jogviszony felmondási ideje 30 nap.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 13. szám alatti 35127 hrsz.-ú ingatlan területén 5 lakás található, amelyből 1 bérlő határozatlan idejű, 1 bérlő határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, 1 lakásnak jogcím nélküli használója van, 1 lakás pedig üres.

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 ingatlanokat a jelen okiratban írt feltételekkel.

Az adásvételi szerződés megkötésének határideje a lakásokra, valamint a gépkocsi-beállókra vonatkozóan kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30. munkanap.

5.)

Eladó vállalja, hogy az ingatlanok kiürítését jelen adásvételi előszerződés aláírásától számított 18 naptári hónapon belül, azaz legkésőbb ..... napjáig végrehajtja. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlanok 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 ingatlanok átadására kijelölt határidő, kötbér kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik.

6.)

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

A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára .... Ft, azaz ..... forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy a **befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre** változtatják, így felek a befizetett összeget, ..... Ft összeget foglalónak fogadják el („Foglaló”). Előbbiek alapján tehát **vevő foglaló jogcímen megfizetett ..... Ft összeget eladó részére**. Az ajánlati biztosíték, ezáltal a foglaló összegének átvételét eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyújtázza.

A vételárból fennmaradó ..... Ft-ot, azaz ..... forintot vevő a végleges adásvételi szerződés megkötését követően az alábbiak szerint fizeti meg:

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 előleghozzájárulást kiállítani Vevő részére. Továbbá eladó a birtokátruházás napjával, mint teljesítési nappal köteles végösszeget kiállítani Vevő részére.

b.) banki hitel felhasználása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 60 naptári napon Vevő megfizeti Eladó részére az ingatlanok vételárának 50 %-át, ..... Ft-ot, azaz ..... forintot, amelybe az ajánlati biztosíték összege beszámításra kerül, a fennmaradó vételárat, ..... Ft-ot, azaz ..... forintot Vevő banki hitel felhasználásával fizeti meg eladó részére, az Eladó .... által vezetett ..... számú bankszámlájára 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.

7.)

Az ingatlanok birtokátruházására az ingatlanok kiürítését követően, az adásvételi szerződésben meghatározott időpontban kerül sor.

8.)

Ezen okirat elkészítésével kapcsolatos összes költség eladót terheli.

9.)

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: ....  
Eladó

.....  
képviseli: .....  
Vevő

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

....  
okiratkészítő ügyvéd



23

28

**„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése -  
pályázat”**

**Adásvételi előszerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat**

Alulírott ..... (név)  
mint a ..... (társaság neve) vezető  
tisztségviselője jelen pályázatban található adásvételi előszerződéshez /az alábbi módosítási  
javaslatokat teszem / nem teszek módosítási javaslatot\*

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

Alulírott ..... (név)  
mint a ..... (társaság neve) vezető  
tisztségviselője nyilatkozom, hogy pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi  
előszerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló  
javaslatok kiíró általi elutasítása esetén is fenntartom ajánlatomat.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A \*-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó



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

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

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

A borítékon a következő szöveget kell és lehet feltüntetni: **„Budapest VIII., Bauer Sándor u. 11. és 13. 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 Bauer S. u. 11. és 13.**

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, csődeljárásról, felszámolásról
9. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
10. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról
11. NAV igazolása
12. Helyi adóigazolás (beszerezhető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
13. Kiíróval, bonyolítóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Ór 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 bankszámlaszámáról
16. Nyilatkozat átlátható szervezetről
17. Az adásvételi előszerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

  
25  
30

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

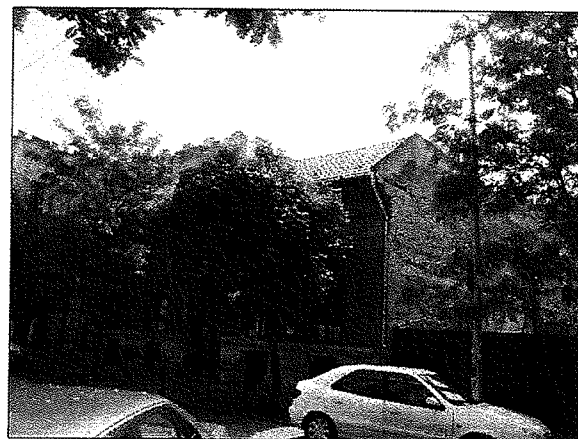
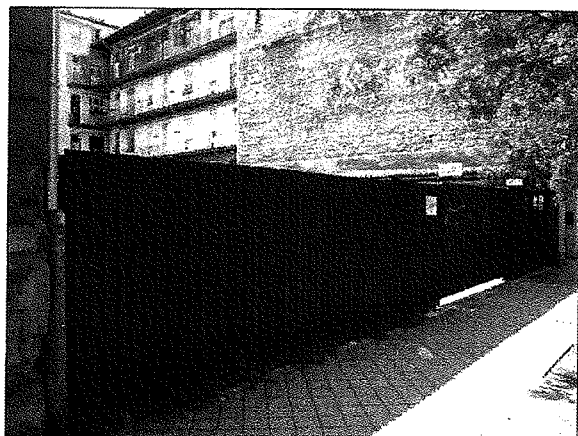






Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995  
1031 Budapest, Városhal köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
a Budapest VIII. Bauer Sándor u. 9-11.  
35128 hrsz alatti kivett lakóház udvarról,  
műszaki, újraelőállítási érték alapján



Budapest, 2017. május 06.

*J. J.*  
32

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett lakóház udvar ingatlan műszaki forgalmi értékét, újraelőállítási költség-  
ből, avulással számítva, a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Magdolna negyed	
Építési övezet	L1-VIII-1
Földterület mérete m <sup>2</sup>	1 398
Földterület értéke Ft	288 610 000
Beépített szintterület m <sup>2</sup> földszint	366,98
A földszint műszaki forgalmi értéke Ft	16 363 638
A pincszint alapterülete m <sup>2</sup>	86,15
A pincszint műszaki forgalmi értéke Ft	646 125
Felépítmények műszaki forgalmi értéke kerekítve Ft	17 010 000
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	305 620 000

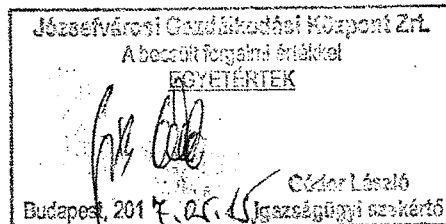


*Bártfai László*

Bártfai László

okl. ü. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő



## 1. Előzmények

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

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. Az értékbecslés változatlan körülmények esetén 180 napig használható fel.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

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

## 4. Az ingatlan leírása

<b>Környezet</b>	
Beépítettség	A 9. sz. terület beépítetlen, a 11. sz. korábbi oldalhatárokon álló U alaprajzú
Utca burkolata	Aszfalt és kockakő
Járda	Díszburkolat
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
<b>Földterület</b>	
Telek területe	1398 m <sup>2</sup>
Felszíne	Sík, épülettel és kerítéssel bekerített

<b>Az épület jellemzői</b>	
Szintszám	Pince + földszint csak a 11. sz. alatt
Építési év	1880.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Tégla boltozatos pince, fagerendás zárófdém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás, felújított állapotban
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 20 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,60 m
Padlás állapota	Gyenge, az ácsolat korhadt
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Tulajdoni lap III. oldal	Telekalakítás

<b>A lakások, helyiségek jellemzői</b>	
Közös tulajdoni hányad	100 % önkormányzati tulajdon, nem társasház
Alapterület földszint	366,98 m <sup>2</sup>
Alapterület pinceszint	86,15 m <sup>2</sup>
Lakások száma	13 db + raktár, mosókonyha, lépcső, kapualj
Belmagassága	Lakásokban és a helyiségekben 3,17 m
Tájolás	Udvari bejáratú lakások
Komfortfokozat	Általában komfortos, a lefalazott lakásokba nem jutotunk be
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések típusa	Vegyes típusok
Felületképzések állapota	Általában gyenge, vizes, beázott

### Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nagy földterület kis lakásszám
	Tető felújítás
Értékcsökkentő tényezők	Nem társasház
	Tartószerkezeti gyengeség
	Falnedvesség, repedések, penész
	Gyenge, gazdaságosan nem felújítható műszaki állapot

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003 - 2012. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait. Az alapadat szolgáltatást valószínűsnek fogadtuk el. Földmérésre, helyszíni, egyenkénti alapterület felmérésre és egyenkénti forgalmi érték meghatározásra nem szolt a megbízásunk, ezt a megrendelés és munkadíjunk nem tartalmazza. Az épület nem társasház, tulajdoni hányadok nincsenek. A közös területek (közlekedők, kapualj, stb.) a szintterületbe beleszámítanak.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szaccégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

#### Feltételei:

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

**Nettó szintterületek digitális mérések alapján**

Lakások és helyiségek alapterülete	Nettó alapterület m <sup>2</sup>
F1 Lakás	34,73
F2 Lakás	32,67
F3 Lakás	21,38
F4 Raktár	10,13
F5 Lakás	20,63
F6 Lakás	43,52
F7 Lakás	20,63
F8 Lakás	21,16
F9 Lakás	18,38
F10 Lakás	22,10
F11 Lakás	17,77
F12 Lakás	18,48
F13 Lakás	29,26
F14 Lakás	21,72
F I. Kapualj	11,52
F II. Lépcső	4,68
F III. Mosókonyha	5,62
F IV. Lomtár	7,50
F V. Lépcső	5,10
Földszint összesen	<b>366,98</b>
Pinceszint	<b>86,15</b>
Épület összesen	<b>453,13</b>

A lefalazott, lezárt ingatlanokba nem lehetett bejutni, a mért adatok tájékoztató jellegűek.

## 5.3. Földterület értékelés

1	Értékelendő	1	2	3	4	
2	Cím	VIII. Bauer S. u. 9-11.	VIII. Lujza u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Magdolna u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		242 000 000	170 000 000	189 000 000	199 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 398	1 245	884	874	934
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	203 999	194 378	192 308	216 247	213 062
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgáltatás, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		229 900 000	161 500 000	179 550 000	189 050 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	193 799	184 659	182 692	205 435	202 409
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrektíós tényező		1,03	1,03	1,03	1,03
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Van	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	199 613	190 198	188 173	211 598	208 481
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
33	Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,02	1,02
34	Használhatóság, funkció, oldalárány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	206 443	199 708	197 582	215 830	212 651
45	Számított forgalmi érték Ft	288 606 865				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	288 610 000				

## 5.4. Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás, csökkent teherbírású 20 %
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 25 %
5	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
6	Fedélszék	Szemrevételezés	Közepes 50 %
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 50 %
8	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
9	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Jó 50 %
10	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 40 %
11	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %

## 5.5. A lakóház műszaki értékelése újraelőállítási költségből, avulással

## Földszint, lakások és helyiségek

Fizikai állapot %	35
Funkcionális állapot %	70
Környezeti állapot %	70
Újraelőállítási ktg. Ft/m <sup>2</sup>	260 000
Felépítmény alapterülete m <sup>2</sup>	366,98
Építmény számított értéke Ft	16 363 638

## Pinceszint

Fizikai állapot %	20
Funkcionális állapot %	50
Környezeti állapot %	50
Újraelőállítási ktg. Ft/m <sup>2</sup>	150 000
Pinceszint alapterülete m <sup>2</sup>	86,15
Építmény számított értéke Ft	646 125

## Felépítmények összesen

Lakóház földszint Ft	16 363 638
Lakóház pinceszint Ft	646 125
Építmények forgalmi értéke összesen Ft	17 009 763
Építmények forgalmi értéke kerekítve Ft	17 010 000

A 9. sz. alatti lemez garázsok és nyitott tárolók értéke csekély a földterülethez képest, a forgalmi érték meghatározásánál nem vettük figyelembe. Építési és használatbavételi engedélyt a garázsokról nem láttunk, a tulajdoni lapon és az ingatlanvagyon kataszterben nem szerepelnek.



**5.6. Összesítés, földterület és felépítmények műszaki értéke Ft**

Építési övezet	L1-VIII-1
Földterület értéke Ft	288 610 000
Beépített szintterület m <sup>2</sup> földszint	366,98
A földszint műszaki forgalmi értéke Ft	16 363 638
A pinceszint alapterülete m <sup>2</sup>	86,15
A pinceszint műszaki forgalmi értéke Ft	646 125
Felépítmények műszaki forgalmi értéke kerekítve Ft	17 010 000
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	305 620 000

## 6. Forgalmi érték meghatározása összehasonlító adatok alapján

## 6.1. Földszint, lakások és helyiségek

1	Értékelendő	1	2	3	4	5	
2	Cím	VIII. Bauer S. u. 9-11	VIII. Szerdahelyi u. 3.	VIII. Szerdahelyi u. 3.	VIII. Szerdahelyi u. 3.	VIII. Szerdahelyi u. 3.	VIII. Szerdahelyi u. 3.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>						
4	Ár (Ft)		11 700 000	12 300 000	9 600 000	12 900 000	17 800 000
5	Információ forrás		NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	366,98	42,00	44,00	34,00	44,00	64,00
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	282 355	278 571	279 545	282 353	293 182	278 125
8	Ingtatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		11 700 000	12 300 000	9 600 000	12 900 000	17 800 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	282 355	278 571	279 545	282 353	293 182	278 125
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektációs tényező		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	240 002	236 786	237 614	240 000	249 205	236 406
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	240 002	236 786	237 614	240 000	249 205	236 406
33	Számított forgalmi érték Ft	88 075 945					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	88 080 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a közös területek és a földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az élénkülő kereslet miatt a használt lakások piacán reálérték növekedés valószínűsíthető.

## 6.2. Pincszint

	Értékelendő	1	2	3	4	5
Cím	VIII. Bauer S. u. 9-11	VIII. Szerdahelyi u. 3.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.
<b>Gazdasági tényezők</b>						
Ár (Ft)		4 500 000	3 000 000	4 600 000	2 900 000	2 450 000
Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
Ingtatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	86,15	47,00	39,00	51,00	33,00	29,00
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	87 045	95 745	76 923	90 196	87 879	84 483
Ingtatlan jellege	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince
Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár		4 500 000	3 000 000	4 600 000	2 900 000	2 450 000
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	87 045	95 745	76 923	90 196	87 879	84 483
<b>Helyszíni tényezők</b>						
Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Az épület lokalizációja, állapota		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	73 988	81 383	65 385	76 667	74 697	71 810
<b>Eladhatósági tényezők</b>						
Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Használhatóság, funkció, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	73 988	81 383	65 385	76 667	74 697	71 810
Számított forgalmi érték Ft	6 374 093					
Kerekített forgalmi érték Ft	6 370 000					

## Összesítés összehasonlító árak alapján

Lakások és helyiségek forgalmi értéke Ft	88 080 000
Pincszint forgalmi értéke Ft	6 370 000
Összesen Ft	94 450 000

Az összehasonlító módszerrel számított értékbecslés a különleges körülmények, a kis lakás-szám, nagy földterület, a lakások, helyiségek és az épület leromlott állapota miatt nem értékelhető eredményt adott, ezért azt figyelmen kívül hagytuk.

**Műszaki leírás, diagnosztika**

A tárgyi kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan a T-74242 tiszámú térrajz alapján a 35128 és a 35129 hrsz ingatlanok egyesítésével keletkezett 35128 hrsz alatt.

A 35129 hrsz Bauer S. u. 9. alatti telek beépítetlen, egy db utcára nyíló trapézlemezről készített garázs, ill. a telken belül 5 db hullámlemez garázs és 2-3 db oldalt nyitott tároló található rajta. Az építményekről tervrajzot, engedélyt nem láttunk, tulajdoni lapon és vagyonszámtartásban nincs nyoma. A telek felszíne sík, a két hosszanti oldalon épületekkel, az utcafronti és hátsó oldalon fémlemez kerítéssel bekerített. A telken aszfalt és beton térburkolat található.

A Bauer s. u. 11. sz alatti pince + földszintes épületet nem alakították társasházzá, 100 % önkormányzati tulajdon. A lakóház 1880-ban épült, oldalhatárokra álló U alakú beépítéssel. Az egyesített telek jól használható, kedvező oldalarányú téglalap. Az épület utcafrontja a korábbi telek teljes szélességét elfoglalja, középen kétszárnyú teli fa kapu található, csak gyalogos bejárás lehetséges. Az udvaron töredezett, megsüllyedt, hullámos térbevonat található, növényzet nincs.

A lakóház kő és téglalapozással, szigetetlen tömör agyagtégla felmenő falakkal, szilárd pince, fagerendás földszinti födémekkel készült. A falak a szigetelés hibája miatt vizesek. Az utcai és az udvari homlokzat vakolat szennyezett, több, mint 50 %-ban hiányos. A tető az utcafronton nyereg az udvari szárnyakon félnyereg kialakítású, cserép héjalású. A tetőszerkezet, a héjalás, az ereszcatorna és az ereszeszkázat felújított állapotú.

Az épületben 13 db földszinti lakás és 3 db nem lakás célú helyiség található. A lakások egy részét lefalazták, belső állapotuk nem ismert. A lakások udvari nyílászárói többnyire régi fa-keretes, egyszeres üvegezésűek, gyenge állapotban. A lakások falai vizesek, faldnedvesség, penészedés, beázás látható.

A padlás lépcső korhadt, rálépéskor törnek a lépcsőfokok, a padlást OSB lapokkal lezárták. A pince az udvarról nyílik, bejárata 1,60 m magas, nem szabványos. A téglalapoltív legnagyobb belmagassága 2,0 m. A pince vizes, szemetes, lomtalanítás szükséges.

A lakóház műszaki állapota gyenge, kialakítása, kora, a nagy földterület és a kis lakásszám miatt, a gazdaságosan nem felújítható kategóriába tartozik.

**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 megalkotja Budapest Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban JÓKÉSZ).

**L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai****1.§**

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivétellel – 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)<sup>1</sup> Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> lehet.
  - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
  - e)<sup>2</sup> Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
  - f)<sup>3</sup> alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

\* Egységes szerkezetben a 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel,

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

Egységes szerkezetben a 46/2008.(IX.12.) önk. rendelettel, a 45/2009.(XII.21.) rendelettel, a 36/2010.(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.) számú rendelettel, a 38/2013. (VII. 25.) sz. önk. rendelettel, továbbá az 50/2013. (XII. 05.) számú 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.) ör-tel,

<sup>1</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>2</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>3</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

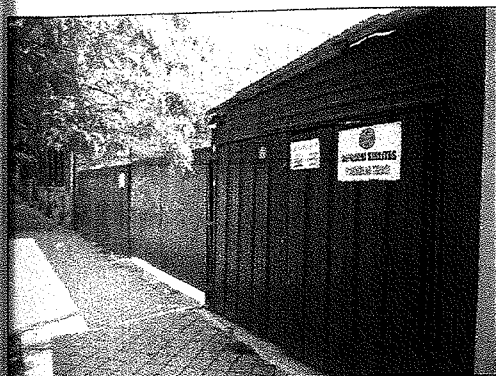
hh  


(2)<sup>i</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

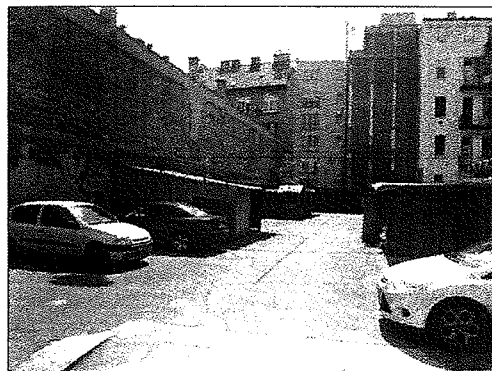
1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 <sup>ii</sup>	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 <sup>[1]</sup>	20 0 <sup>[1]</sup>	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	25,0

s saroktelek esetén  
<sup>[1]</sup> mélygarázs létesítése esetén



Lemez kerítés és garázs



9. sz. alatti telek és garázsok



9. sz. alatti telek és garázsok



11. sz. alatti belső udvar



Lábazat



Kapu bejárat

46 *[Handwritten signature]*



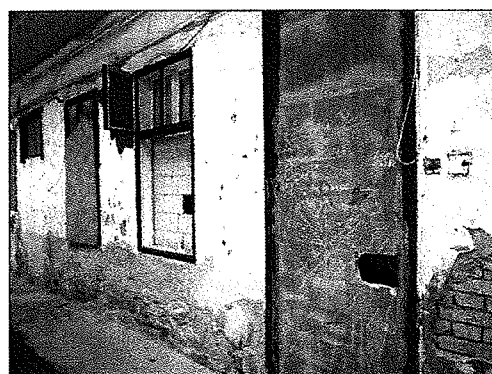
Udvar



Ereszcsatorna, deszkázat



Udvar



Lezárt lakások



Udvar a kapualj felé



Lezárt padlás feljárat