

### Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testület .....számú 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

<b>A pályázat kiírója:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat Bonyolítója:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat jellege:</b>	nyilvános, egyfordulós pályázat
<b>A pályázat célja:</b>	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
<b>A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:</b>	50.000,- Ft + ÁFA
<b>Az ingatlan minimális vételára:</b>	500.000.000,- Ft
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	55.000.000,- 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 ingatlan megtekinthető:</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, Ór u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda.

**A pályázatok bontásának időpontja:** 2017.07.12. 11<sup>10</sup> óra.

**A pályázatok bontásának helye:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Ór 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 m<sup>2</sup>

**Közmű ellátottsága:** összközműves

**Terhei:** 4 + 16 m<sup>2</sup> 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

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 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.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

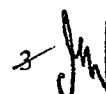
- egy összegben, vagy
- banki hitel felhasználásával

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.

3 

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 helyeztjével 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 lejártá előtt 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



4

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 kivonatát.
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződés-kötési 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

5. 

képviselőjére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cégaláírási 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 Kíró 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 kíró általi elutasítása esetén is fenntartja ajánlatát.

Amennyiben az ajánlattevő észrevételei, módosításra irányuló javaslatai a versenykorlátozás tilalmába ütköznek, vagy egyébként jogsértőek, úgy azokat a Kíró 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 Kíró bankszámláján,
- b) nem jelöl meg vételárat.

Amennyiben ajánlattevő nem jelöli meg a vételár megfizetésének módját, Kíró 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 közlését kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánap pénz) 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 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

π Jh

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.

**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 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



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 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

  
11

## „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 <sup>1</sup> :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

---

<sup>1</sup> 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 aláhúzendó)*

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



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

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

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

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

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



„Budapest VIII. kerület, 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 

„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 CXLIII. 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.





„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



„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 aláhúzendó)*

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

*JW*

**„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*

## 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 m<sup>2</sup>-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.

21  
JW

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 vételárat 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 foglalo jogcímre** változtatják, így felek a befizetett összeget, bruttó 55.000.000,- Ft összeget foglalónak fogadják el („Foglaló”). Előbbiek alapján tehát **vevő foglalo jogcímén 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 előleghozzájárulást kiállítani Vevő részére. Továbbá eladó a birtokátvétel 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 ingatlan vételárának 50 %-át, ..... Ft-ot, azaz ..... forintot, amelybe az ajánlati biztosíték összege beszámításra kerül, a fennmaradó vételárat,

..... Ft-ot, azaz ..... forintot Vevő banki hitel felhasználásával fizeti meg eladó részére, az Eladó .... által vezetett ..... számú bankszámlájára az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő eredménytelen eltérése 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

**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., 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, csődeljárásról, felszámolásról
9. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
10. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kifíróval szemben fennálló tartozásról
11. NAV igazolása
12. Helyi adóigazolás (beszerezhető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
13. Kifíróval, bonyolítóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Ö 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

JW



Átlátható szervezet:

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

**1. átlátható szervezet:**

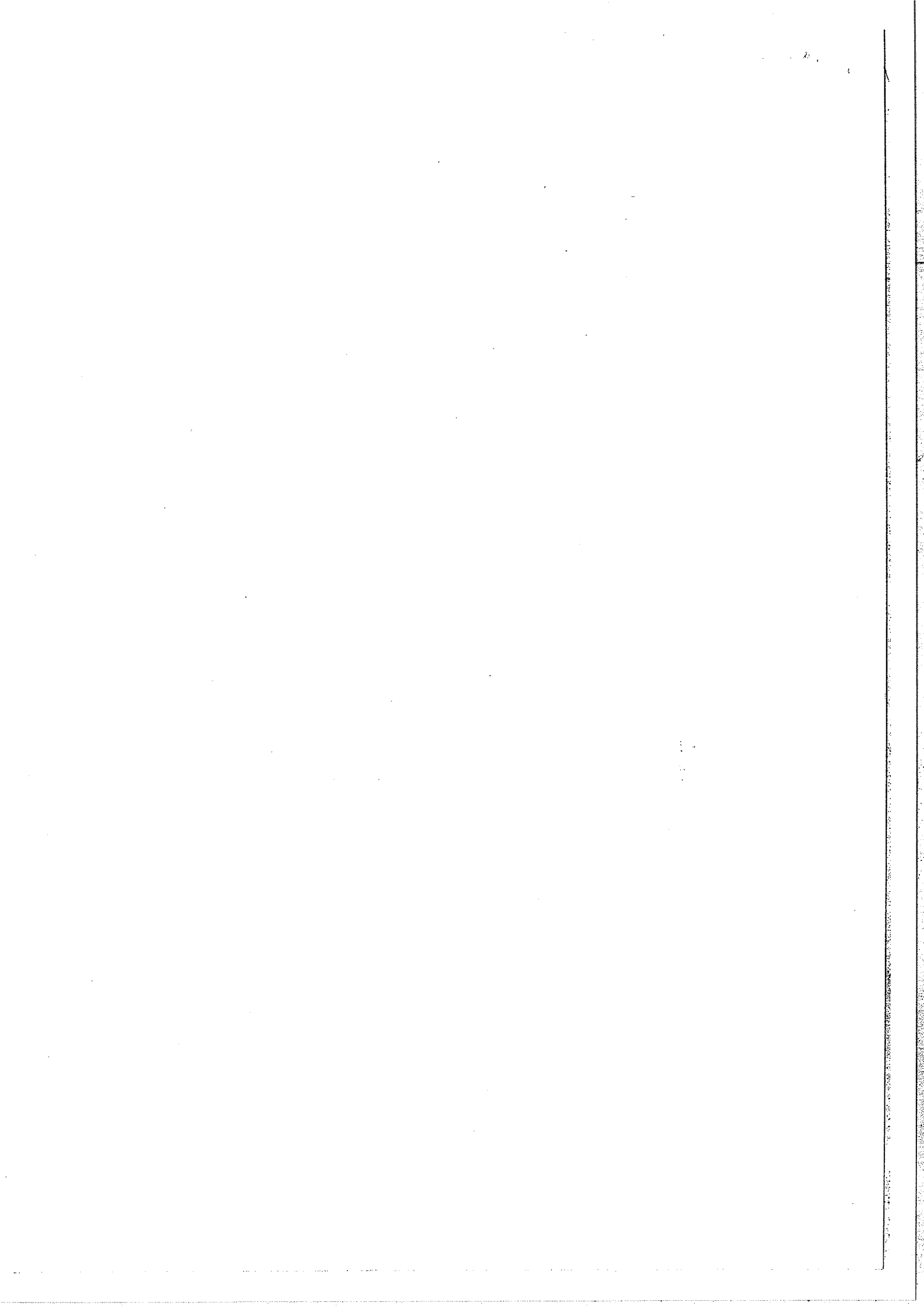
- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, 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 pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
  - bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
  - bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
  - bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;
- 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 Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

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

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

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

25  
JML





**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.**

H-1139 Budapest, Váci út 95. Tel.: +36 (1) 270 90 86 Fax: +36 (1) 270 90 87 E-mail: [property@grifton.hu](mailto:property@grifton.hu)

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

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP**  
**AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : telek

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok negyed  
Utca, házsám, emelet, ajtó : József utca 14.  
Hrsz. : 34902

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő(k) : van  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése : kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
Ingatlan (értékelt) típusa : telek  
Közmű-ellátottság : gáz, csatorna, villany, víz  
Alapterület : 2.446 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú és maradványelvű elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2017. február 23.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 204.415,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 500.000.000,- Ft  
azaz *Ötszázmillió forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke kerekítve : 380.000.000,- Ft  
azaz *Háromszáznyolcvanmillió forint*

\*a megállapított értékek bontási költséget tartalmaznak

Budapest, 2017. február 24.

Készítette:

Grifon Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679028-2-11  
Cégnév: Grifon Property Kft.

.....  
**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

*JW*



## 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
- Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 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 <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: Vezetékjog 4 m <sup>2</sup> nagyságú területre, Elmű Hálózati Kft. Vezetékjog 16 m <sup>2</sup> 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, társasházias és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelte ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg. Az értékelte 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 m<sup>2</sup> 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 keramítkockákkal, 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 m<sup>2</sup>,
- Beépítés módja: Zártosított (az utca jellegéből adódóan)
- Maximális beépítés terepszint felett: 65 %,
- Maximális beépítés terepszint alatt: 85 %, mélygarázs esetén 100 %,
- Maximális szintterületi mutató: 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,



**GRIFTON**  
Property

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

- 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.

H-1139 Budapest, Váci út 95. Tel.: +36 (1) 270 90 86 Fax: +36 (1) 270 90 87 E-mail: [property@grifon.hu](mailto:property@grifon.hu)

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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/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**

összegben számszerűsítettük.

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



**GRIFTON**  
Property

*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	Dezseréli utca	Mártyu tér	Magdolna utca	
Telek területe	2446	716	869	771	506	807	
Jellemzők	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter.	L1-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 5,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	L1-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter.	L1-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , 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/22366815	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		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)		kisebb	-10%	kisebb	-10%	kisebb	-15%
beépíthetőség (3)		nagyobb	-10%	hasonló	0%	hasonló	0%
használhatóság (4)		azonos	0%	azonos	0%	nagyobb	-5%
közművesítés (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-15%	ajánlat	-15%	ajánlat	-15%
A piaci korrekció mértéke összesen		-30%		-20%		-25%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		206 285		165 708		194 553	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		217 919					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		533 000 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		373 100 000					

*Ötszázharminchárommillió forint*

*Háromszázhetvenhárommillió-egyszázezer forint*

H-1139 Budapest, Váci út 95. Tel.: +36 (1) 270 90 86 Fax: +36 (1) 270 90 87 E-mail: [property@grifton.hu](mailto:property@grifton.hu)

*MF*  
82



A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételeztünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlanról 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 fizta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tisza" 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 árakból 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 m<sup>2</sup>-es, többségében 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m<sup>2</sup>-es lakásoknál lakásonként 3 m<sup>2</sup>-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.

H-1139 Budapest, Váci út 95. Tel.: +36 (1) 270 90 86 Fax: +36 (1) 270 90 87 E-mail: [property@grifton.hu](mailto:property@grifton.hu)

**Az építési projekt alapadatai**

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

összegben 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 <sup>2</sup>
Eladható üzlet terület			535 m <sup>2</sup>
Eladható terasz, loggia, kert			417 m <sup>2</sup>
Közös területek			832 m <sup>2</sup>
Eladható tároló			417 m <sup>3</sup>
Eladható teremgarázs			97 db
Eladható felszíni parkoló			42 db
Lakászám			139 db
A fejlesztés költsége			
Bontási költség			15 000 000 Ft
Építési költség - lakás			210 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - üzletek			210 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - erkély/terasz			130 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - tároló			130 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség teremgarázs			110 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség felszíni parkolók			280 000 Ft/db
Építési költség közös területek			130 000 Ft/m <sup>2</sup>
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
<b>Összes költség</b>			<b>2 081 383 407 Ft</b>

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

Funkciók	Bruttó terület (m <sup>2</sup> )	Nettó terület (m <sup>2</sup> )	Eladható terület (m <sup>2</sup> /darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ; 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
Érkély/terasz	417	417	417	250 000	104 252 014	83 401 611
Tároló	463	417	417	250 000	104 252 014	83 401 611
Garázs	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

3 485 066 816

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

Évek	2017	2018	2019	Összesen
	építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
<b>Összes nettó bevétel</b>	<b>1 021 520 045</b>	<b>1 362 026 726</b>	<b>1 021 520 045</b>	<b>3 405 066 816</b>
<b>Finanszírozás</b>				
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 hiteltörlesztés	510 760 022	1 191 773 386	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	469 596 613	-248 103 141	-271 824 874	
<b>Kiadások</b>				
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	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash flow jelenérték	41 040 418	370 158 790	0	
<b>Maradványérték</b>				
<b>Cash flow-k jelenértéke</b>	<b>411 000 000</b>			
Telek területe, m <sup>2</sup>	2 446		Átlagos lakásméret	50 m <sup>2</sup>
<b>Fajlagos érték Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>168 029</b>			

*[Handwritten signature]*

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

#### 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:

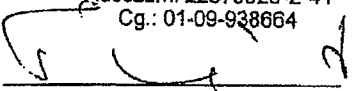
**500.000.000 Ft-ban,**  
**azaz**  
**Öszázmillió forintban**

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 érdekeltsége 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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekben 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 értékbecsítő tényezőkhöz az értékelő felelőséget 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.

MELLÉKLETEK

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

TAKARNET v5.7	Földhivatal	10/2/2017 (Körkép)
---------------	-------------	--------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés  
adagja díj: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI. Budatorki út 39-43/1 Budapest, 11415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés

Regisztrációs szám: 8600000475437/2017

2017.02.14.

BUDAPEST VIII. KER.

Számla: 0 01

Beltartalom: 34502 helyrejelzés

100% BUDAPEST VIII. KER. JÓVÁKÉPŐK ÖZVEGYSÉGE

IRÁNY

Feladványt tartalmazó előzetes nyilatkozat

3 (sz) 0016 Hirdetve: 12/21/2000/00

1. Adószám: 15302100

Adószám: 15302100

Működési megnevezés:

hely: Budapest, VIII. kerület, József Attila utca 12-14.

hely: Budapest, VIII. kerület, József Attila utca 12-14.

1. KÖZÖSSÉGI SZERVEZET, ÖZVEGYSÉG

IRÁNY

2. KÖZÖSSÉGI SZERVEZET, ÖZVEGYSÉG

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala, Budapest, XI. Budatorki út 39-43/1

Regisztrációs szám: 8600000475437/2017

Regisztrációs szám: 8600000475437/2017

Működési megnevezés:

100% BUDAPEST VIII. KER. JÓVÁKÉPŐK ÖZVEGYSÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1. Budapest Fővárosi Kormányhivatala, Adószám: 15302100/2017/11.07.00

Működési megnevezés:

100% BUDAPEST VIII. KER. JÓVÁKÉPŐK ÖZVEGYSÉGE

Jegyző:

Név: SZILVIA BALOGH KFT.

Hely: 1122 BUDAPEST VIII. KER. VILÁGOS UTCA 12-14.

2. Budapest Fővárosi Kormányhivatala, Adószám: 15302100/2017/11.07.00

Működési megnevezés:

100% BUDAPEST VIII. KER. JÓVÁKÉPŐK ÖZVEGYSÉGE

Jegyző:

Név: SZILVIA BALOGH KFT.

Hely: 1122 BUDAPEST VIII. KER. VILÁGOS UTCA 12-14.

ES A TULAJDONI LAP KÖZÖSSÉGI SZERVEZET, ÖZVEGYSÉG MŰKÖDÉSI MEGNEVEZÉSÉNEK NEM HITELES MŰVELÉSÉRE.

TULAJDONI LAP VÉGE

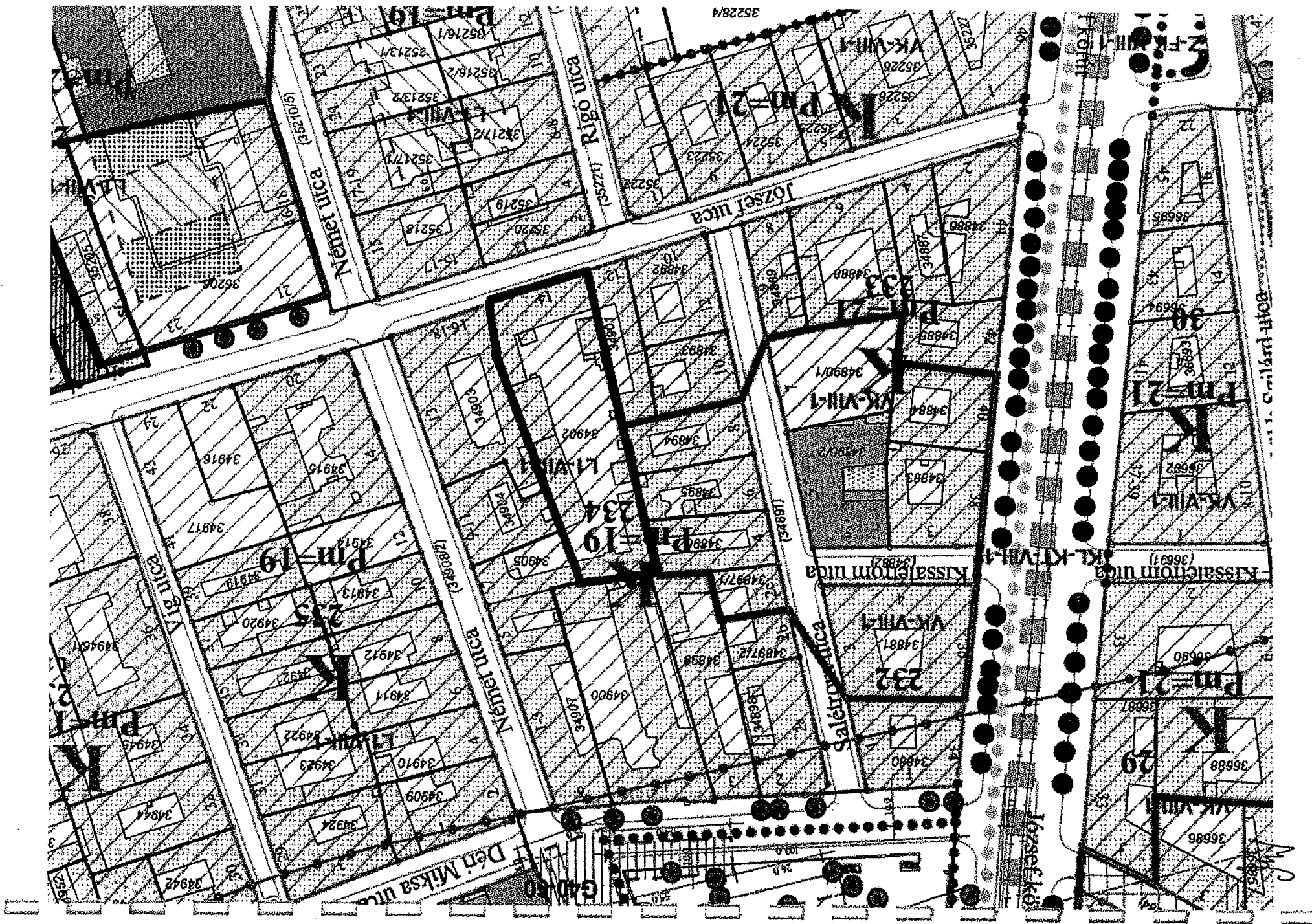
BIZONYÍTÓ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Jun



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata  
Képviselő-testületének**

**66/2007.(XII.12.) rendelete**

**Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÖKÉSZ) \***

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

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának hatálya  
1.§**

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának (JÖKÉSZ) 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 JÖKÉSZ részei az alábbiak:

- a) a szabályzat
- b)<sup>1</sup> a mellékletek:
  - 1. melléklet: értelmező rendelkezések
  - 2. melléklet: magyarázó ábrák
  - 3. melléklet: Józsefváros Kerületi Szabályozási Terve  
(a továbbiakban: a szabályozási terv)
  - 4.<sup>2</sup> melléklet: Övezeti terv
  - 5.<sup>3,4</sup>

\* Együttes szerkesztésben a 12/2006. (III.18.) sz. önk. rendelettel.

**MÓDOSÍTTA ÉS EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALTA A 35/2006.(VI.14.) ÖNK. RENDELET**

Együttes szerkesztésben a 46/2008.(IX.12.) önk. rendelettel, a 45/2009.(XII.21.) rendelettel, a 56/2010.(X.10.) rendelettel, az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelettel, a 40/2012.(VII.26.) rendelettel, a 63/2012. (XI.23.) önk. rendelettel, a 64/2012.(XII.07.) önk. rendelettel, a 27/2013. (VI.13.) szűkített rendelettel, a 38/2013. (VII. 25.) sz. önk. rendelettel, továbbá az 50/2013. (XII. 05.) szűkített rendelettel, hatályos 2013. december 5-ével, továbbá a 18/2014. (VI.12.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. június 12-ével, rendelkezéseit a folyamatosan lévő ügyekben is alkalmazni kell, továbbá a 42/2014. (XI.15.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. november 20-tól. Továbbá a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelettel, hatályos 2014. december 5-ével, a 15/2015.(III.31.) önk. rendelettel, a 43/2015.(X.22.) önk. rendelettel, az 55/2015.(XII.10.) önk. rendelettel, az 52/2016.(II.11.) önk. rendelettel, a 28/2016. (XII.17.) önk. rendelettel.

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

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

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezett a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-ével.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezett a 38/2013. (VII. 25.) önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2013. augusztus 25-ével.

*JW*

*[Handwritten signature]*

\* Működés a 19/2015. (III. 31.) önk. rendelet 10. §. hatálya 2015. évről 3-6-ig  
 \* Működés a 48/2014. (XII. 19.) önk. rendelet 12. § (1) bekezdés, hatálya 2011.12.19-én  
 \* Működés a 48/2014. (XII. 05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdés, hatálya 2014. december 5-étől  
 \* Működés a 48/2014. (XII. 05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdés, hatálya 2014. december 5-étől  
 \* 17/2008. (III. 19.) önk. rendelet módosított rész

Az épület névleges területe	a térszámjegyekben						Az épület névleges területe		
	legnagyobb térszámjegy	terület	számszorzó	számszorzó	számszorzó	számszorzó			
LI-VIII-1	Z	500	18	65	4,00	85	15	14,0	23,0
LI-VIII-1	Z	500	18	60	3,50	85	15	14,0	23,0
LI-VIII-2	Z	500	18	60	3,50	85	15	14,0	19,5
LI-VIII-3	Z	500	18	60	3,50	85	15	14,0	19,5
LI-VIII-4	Z	500	18	60	3,50	85	15	14,0	16,0
LI-VIII-5	Z	500	18	60	3,50	85	15	14,0	19,5

1. sz. táblázat

- 1) Az LI-VIII-jeli építési övezetek területén
  - a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – kereskedelmi, lakóüzemi, kocsaközelími funkciók kivételével, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az LI-VIII-5-jelű övezet kivételével – eléri a 100%-ot
  - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek viaszos udvarterületek kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
  - c) Az építési övezet területén létesítendő új lakóházakban kocsaközelími rendeltetésű, illetve csak az épület perczszintjén, földszintjén, valamint első emeleten alakítandó ki, a bruttó kocsaközelími célú szakterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> lehet.
  - d) Az övezetekben létesítendő, lakóüzemi célú nem tartalmazó közterületnyi és szálláshelyi célú épületek beépítési mértéke az 1. sz. táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés eléri a 100%-ot, földszint felüli beépítés eléri a 80 %-ot, az LI-VIII-5-jeli építési övezet kivételével.
  - e) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megmarásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-es szünteretelt mutató értékét nem haladhatja meg.
  - f) Alapított önkormányzati feladatokon kívül művelődési, sport- és egészségügyi célú épületek kivételével az 1. sz. táblázat szerinti legfeljebb értékek legfeljebb 6,00 méterrel kell lenni. A csatlakozásnál az illetékes szabványait kell alkalmazni.
  - g) Az építési övezetek területén a térszámjegyek és az épületek kialakításra vonatkozó paramétereket a 1. sz. táblázat tartalmazza.

22. §

LI-VIII-jeli zártos lakóterület építési övezetek részletes előírásai

Handwritten mark

Modosított a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §. hatályos 2014. december 5-étől

- (1) Az L2/A-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet egy, vagy több lakóház lakóépületek elhelyezésére szolgál. Más rendeltetésű épület – gépkocsiparkoló, valamint oktatási-, egészségügyi- és szociális épület kivételével – nem létesíthető.
  - Az épületek a kialakított beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.
  - Lakóépületek padlószint-magassága, előkert nélküli beépítés esetén, a közterületi járdaszintnél mértéket legalább +0,8 méter legyen. Előkert létesítése esetén a járdaszintnél mértéket legalább +0,3 méter legyen. A közterületi járthozást magassága a közterületi járthozást mértéket legalább +0,3 méter kell, hogy legyen.
  - Meglehető épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével melléképítmények csak építési-területi területre.

**24. §**  
**előkészítési**

L2/A-VIII jelű zóna területén beépítés kivételével lakóterület építési övezeteknek részletes

területi szabályozás készítése, hatályos az önkormányzat 2014. évi költségvetéséről szóló 10/2014. (II.18.) önkormányzati rendelettel módosított 10/2014. (II.18.) önkormányzati rendelettel

Az építési övezet neve	A zóna megnevezése						Az építési övezetek területén
	terület	terület	terület	terület	terület	terület	
L2	beépítés	terület	terület	terület	terület	terület	21,0
	terület	terület	terület	terület	terület	terület	12,5
L2/A-VIII-1	2	800	18	55	1,00	1,30	20,0

- (1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egyéb épületek, valamint lakóházak építésére nem, csak az épület pinceszintjén és földszintjén létesíthető.
  - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.
  - Az építési övezetben megálló terület új rendeltetésű épületek építését eredményező beépítés esetén a szintterületi mutató a kereskedelmi megengedett értéktől eltérhet.
- (2) Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

**23. §**  
**előkészítési**

L2-VIII jelű zóna területén beépítés kivételével lakóterület építési övezeteknek részletes

területi szabályozás készítése, hatályos az önkormányzat 2014. évi költségvetéséről szóló 10/2014. (II.18.) önkormányzati rendelettel módosított 10/2014. (II.18.) önkormányzati rendelettel

Az építési övezet neve	A zóna megnevezése						Az építési övezetek területén
	terület	terület	terület	terület	terület	terület	
L2-VIII-4	2	500	-	85	4,50	1,00	15,0
	2	500	-	85	4,50	1,00	15,0
L2-VIII-7	2	500	-	85	4,50	1,00	15,0



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.

*JW*

Budapest, VIII. ker. József u. 14.



*Handwritten signature or initials.*

