




# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

3/2

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. október 19.	..... sz. napirend
<b>Tárgy:</b> Javaslát ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: GYIMÓTHY BALÁZS IRODAVEZETŐ, RAFFAY RÉKA REFERENS <i>a1</i>	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>Ja mi</i>	
JOGI KONTROLL: <i>ll</i>	
BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:	
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
Társasházi Pályázatok Elbíráló Ideiglenes Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
Smart City Ideiglenes Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u> A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Képviselő-testület 2017. szeptember 07-i ülésén elhangzottak szerint összehasonlító elemzés készült arra vonatkozóan, hogy a jelen előterjesztésben szereplő, szomszédos elhelyezkedésű ingatlanok értékesítése együttesen, vagy egyedileg kedvezőbb-e az Önkormányzat számára. A jelen előterjesztés mellékletét képező elemzés alapján az ingatlanok egyedileg, külön-külön történő értékesítése javasolt az alábbiak szerint.

**I.1.) Javaslát a Budapest VIII. kerület, József u. 25. szám alatti, 35205 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítésére**

ÉRKEZETT

2017 OKT 11. 17:55 *KL*

*Ja*

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, József u. 25. szám alatti, 35205 helyrajzi számon nyilvántartott, 882 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan. Az ingatlanon található egy rossz állapotú lakóépület, melynek nettó összes alapterülete 782,2 m<sup>2</sup>. Az ingatlan műemléki védettséggel nem rendelkezik.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László igazságügyi szakértő) 2017. június 15-én elkészítette az ingatlanra vonatkozó értébecslést, amit a független igazságügyi ingatlanszakértő (Gódor László) 2017. július 31-én jóváhagyott. Az értébecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 197.090.000,- Ft összegben került meghatározásra.

A lakóépületben 7 db lakás található, amelyből 1 db üres, 5 db lakás bérlő által lakott (határozatlan idejű bérleti szerződéssel), 1 db lakásnak pedig jogcím nélküli használója van. A lakások bérbeadásából, használatából összesen 121.507,- Ft bevétele keletkezik havonta az Önkormányzatnak. Az épületben található továbbá 1 db üzlethelyiség, amely bérbeadásából 71.875,- Ft havi bevétel származik. A helyiséget a bérlő az épület értékesítéséig használhatja.

Mivel az ingatlan jelenleg lakott, annak kiürítéséről gondoskodni szükséges. A vonatkozó költség- és feladatelemzés szerint, a bérleti jogviszonyok megváltása megközelítőleg 46.300.000,- Ft összegben került meghatározásra. Nyertes pályázat esetén a kiürítés fedezetére előzetes kötelezettségvállalás szükséges a 2018. évi költségvetés terhére.

Az ingatlan kiürítésének előkészítése a pályázat kiírásával egyidejűleg megkezdhető, de a konkrét kiürítésre az adásvételi előszerződés megkötését követően kerül sor, melyre az Önkormányzat az adásvételi előszerződés megkötésének dátumától 1 éven belül vállal kötelezettséget. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiürítése az Önkormányzatnak felróható okból nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt lakás bérleti díj bevétel 1/30-ad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet a Vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzatnak nem felróható, érdeken kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér fizetési kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik.

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

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, József u. 25. szám alatti, 35205 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése.

A minimális vételár összege: 197.090.000,- Ft.

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Az ajánlati biztosíték összege: 20.000.000,- Ft.

A pályázatot két fordulóban javasoljuk lefolytatni.

A nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó 20.000.000,- Ft-ot foglalóként fizet meg, amely megegyezik az ajánlati biztosíték összegével, valamint megfizet további 26.300.000,- Ft vételárelőleget az adásvételi előszerződés megkötését követő 60 napon belül. A bérleti jogviszonyok megszüntetésére az ajánlati biztosíték és a vételárelőleg megfizetését követően kerül sor. Az adásvételi szerződés megkötésének végső határideje a lakásokra kötött valamennyi bérleti szerződés megszűnését követően, az utolsó bérleti szerződés megszűnéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30. munkanap. A fennmaradó vételárrész kiegyenlítésére az adásvételi szerződés megkötését követően kerül sor az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyztetés szabályairól szóló 112/2017. (05.11.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyztetési Szabályzat) 64. pontjában meghatározott határidők szerint.

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

- az ingatlanon található épületet elbontja, a birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
- az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,



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

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetemény a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, azzal, hogy a felhívás nyomtatott sajtóban, fizetős hirdetésként nem kerül közzétételre, de megjelentetésre kerül a [www.ingatlan.com](http://wwwingatlan.com) hirdetési portálon.

## **I.2.) Javaslat a Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti, 35204 hrsz.-ú ingatlan nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítésére**

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti, 35204 hrsz.-ú, 813 m<sup>2</sup> alapterületű, Csarnok-negyedben található ingatlan. Az ingatlan „kivett, beépítetlen terület” besorolással szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

A Képviselő-testület a 147/2017. (VI.08.) számú határozatával döntött az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázat kiírásáról, a pályázatot a 179/2017. (IX.07.) számú határozatával eredménytelennek nyilvánította.

Az ingatlanra továbbra is érdeklődés mutatkozik, ezért javasoljuk az ingatlan pályázat útján történő értékesítést.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készített aktualizált értékbecslést 2017. szeptember 20-án, amely 177.370.000,- Ft + ÁFA értékben határozta meg a telek értékét, ezt az összeget 2017. szeptember 20-án jóváhagyta Gódor László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő.

Az ingatlan jelenleg a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat által fenntartott intézmények, a tulajdonában álló gazdasági társaságok és a BRFK VIII. kerületi dolgozói részére gépkocsi-beállóként üzemel. A 36 db gépkocsi-beálló hely bérbeadásából összesen 51.883,- Ft + ÁFA/hó összegű bevétel származik. A bérleti szerződések határozatlan idejűek, 30 napos felmondási idővel megszüntethetőek. A bérleti szerződések felmondására az adásvételi szerződés megkötését követően kerül sor.

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

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti, 35204 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése.

A minimális vételár összege: 177.370.000,- Ft + ÁFA.

Az ajánlati biztosíték összege: 18.000.000,- Ft.

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

A pályázatot két fordulóban javasoljuk lefolytatni.

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

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



Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetés a Versenyzetési Szabályzatban 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.

### **I.3.) Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 30. szám alatti, 34792 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítésére**

Az Önkormányzat 100 %-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 30. szám alatti, 34792 helyrajzi számon nyilvántartott, 565 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan. Az ingatlanon található egy rossz műszaki állapotú lakóépület, melyek nettó beépített szintterülete 1048,5 m<sup>2</sup>. Az ingatlan műemléki védelemmel nem rendelkezik.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László igazságügyi szakértő) 2017. július 28-án elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést, amit a független igazságügyi ingatlanszakértő (Gódor László) 2017. július 31-én jóváhagyott. Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 140.321.225,- Ft összegben került meghatározásra, ezért a minimális ajánlati árat 140.321.225,- Ft összegben javasoljuk meghatározni.

A lakóépületben 18 db lakás található, amelyből 5 db üres, 10 db lakás bérlő által lakott (határozatlan idejű bérleti szerződéssel), 3 db lakásnak pedig jogcím nélküli használója van. A lakások bérbeadásából, használatából összesen 81.501,- Ft bevétele keletkezik havonta az Önkormányzatnak.

Mivel az ingatlan jelenleg lakott, annak kiürítéséről gondoskodni szükséges. A vonatkozó költség- és feladatelemzés szerint, a bérleti jogviszonyok megváltása megközelítőleg 36.000.000,- Ft összegben került meghatározásra. Nyertes pályázat esetén a kiürítés fedezetére előzetes kötelezettségvállalás szükséges a 2018. évi költségvetés terhére.

Az ingatlan kiürítésének előkészítése a pályázat kiírásával egyidejűleg megkezdhető, de a konkrét kiürítésre 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 ingatlan kiürítése az Önkormányzatnak felróható okból nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt lakás bérleti díj bevétel 1/30-ad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet a vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzatnak nem felróható, érdeken kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér fizetési kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik.

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

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 30. szám alatti, 34792 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése.

A minimális vételár összege: 140.321.225,- Ft.

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Az ajánlati biztosíték összege: 14.000.000,- Ft.

A pályázatot két fordulóban javasoljuk lefolytatni.

A nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó 14.000.000,- Ft-ot foglalóként fizeti meg, amely megegyezik az ajánlati biztosíték összegével, valamint megfizet további 22.000.000,- Ft vételárelőleget az adásvételi előszerződés megkötését követő 60 napon belül. A bérleti jogviszonyok megszüntetésére az ajánlati biztosíték és a vételárelőleg megfizetését követően kerül sor. Az adásvételi szerződés megkötésének végső határideje a lakásokra kötött valamennyi bérleti szerződés megszűnését követően, az utolsó bérleti szerződés megszűnéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30. munkanap. A fennmaradó vételárrész kiegyenlítésére az adásvételi szerződés megkötését követően kerül sor a Versenyzetési Szabályzat 64. pontjában meghatározott határidők szerint.

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



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

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetés a Versenyeztetési Szabályzatban 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.

#### **I.4.) Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti, 34791 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítésére**

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti, 34791 hrsz.-ú, 773 m<sup>2</sup> alapterületű, a Csarnok negyedben található, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

A Képviselő-testület a 146/2017. (VI.08.) számú határozatában úgy döntött, hogy az ingatlant nyilvános pályázat keretében értékesíti. A Képviselő-testület a 181/2017. (IX.07.) számú határozatával megállapította a pályázat eredménytelenségét.

Az ingatlanra továbbra is érdeklődés mutatkozik, ezért javasoljuk az ingatlan pályázat útján történő értékesítését.

Az ingatlan aktuális forgalmi értékének megállapítására a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készített aktualizált értébecslést 2017. szeptember 19-én, amely nettó 160.000.000,- Ft értékben határozta meg az ingatlan értékét. Ezt az összeget 2017. szeptember 20-án jóváhagyta Gódor László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő.

Az ingatlant jelenleg az Önkormányzat gépkocsi-beállóként üzemelteti. A telken 25 db beállóhely van, amelyből 22 db helyre van érvényes bérleti szerződés, ebből 10 db beállóhelyre kedvezményesen az Önkormányzat intézményeinek munkavállalói, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságok munkavállalói kötöttek bérleti szerződést. A beállóhelyek hasznosításából az Önkormányzatnak összesen 73.172,- Ft + ÁFA/hó összegű bevétele származik. A bérleti szerződések 30 napos felmondási idővel szüntethetők meg. A bérleti szerződések felmondására az adásvételi szerződés megkötését követően kerül sor.

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

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti, 34791 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése.

A minimális vételár összege: 160.000.000,- Ft + ÁFA

Az ajánlati biztosíték összege: 16.000.000,- Ft

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

A pályázatot két fordulóban javasoljuk lefolytatni.

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

- az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
- az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan

érvényesíthetők. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, azzal, hogy a felhívás nyomtatott sajtóban, fizetős hirdetként nem kerül közzétételre, de megjelentetésre kerül a [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com) hirdetési portálon.

#### **I.5.) Javaslat a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 45. szám alatti, 35407 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítésére**

Az Önkormányzat 100 %-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 45. szám alatti, 35407 helyrajzi számon nyilvántartott, 1219 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan. Az ingatlanon található egy rossz műszaki állapotú lakóépület, melyek nettó beépített szintterülete 421,28 m<sup>2</sup>. Az ingatlan műemléki védettséggel nem rendelkezik.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László igazságügyi szakértő) 2017. szeptember 10-én elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést, amit a független igazságügyi ingatlanszakértő (Gódor László) 2017. október 2-án jóváhagyott. Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 239.830.000,- Ft összegben került meghatározásra, ezért a minimális ajánlati árat 239.830.000,- Ft összegben javasoljuk meghatározni.

A lakóépületben 2 db üres helyiség és 7 db lakás található, amelyből 2 db lakás üres, 4 db lakás bérlő által lakott (határozatlan idejű bérleti szerződéssel), 1 db lakásnak pedig jogcím nélküli használója van. A lakások bérbeadásából, használatából összesen 23.966,- Ft bevétele keletkezik havonta az Önkormányzatnak.

Mivel az ingatlan jelenleg részben lakott, annak kiürítéséről gondoskodni szükséges. A vonatkozó költség- és feladatelemzés szerint, a bérleti jogviszonyok megváltása megközelítőleg 19.000.000,- Ft összegben került meghatározásra. Nyertes pályázat esetén a kiürítés fedezetére előzetes kötelezettségvállalás szükséges a 2018. évi költségvetés terhére.

Az ingatlan kiürítésének előkészítése a pályázat kiírásával egyidejűleg megkezdhető, de a konkrét kiürítésre 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 ingatlan kiürítése az Önkormányzatnak felróható okból nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt lakás bérleti díj bevétel 1/30-ad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet a vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzatnak nem felróható, érdekén kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér fizetési kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik.

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

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 45. szám alatti, 35407 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése.

A minimális vételár összege: 239.830.000,- Ft.

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Az ajánlati biztosíték összege: 24.000.000,- Ft.

A pályázatot két fordulóban javasoljuk lefolytatni.

A nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó 24.000.000,- Ft-ot foglalóként fizeti meg, amely megegyezik az ajánlati biztosíték összegével. A bérleti jogviszonyok megszüntetésére az ajánlati biztosíték megfizetését követően kerül sor. Az adásvételi szerződés megkötésének végső határideje a lakásokra kötött valamennyi bérleti szerződés megszűnését követően, az utolsó bérleti szerződés megszűnéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30. munkanap. A fennmaradó vételár rész kiegyenlítésére az adásvételi szerződés megkötését követően kerül sor a Versenyeztetési Szabályzat 64. pontjában meghatározott határidők szerint.

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

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

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési Szabályzatban 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 M Ft-ot.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja az ingatlanok pályázat útján történő értékesítésére vonatkozó döntések meghozatala, amely pénzügyi fedezetet nem igényel. Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések aláírása és a vételár összegek megfizetése esetén várható.

A lakott ingatlanok kiürítési költsége összesen 101.300 e Ft, melynek fedezetét nyertes pályázat esetén a 2018. évi költségvetésben biztosítani szükséges.

## 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 100 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

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 ingatlan elidegenítésekkel kapcsolatos döntéseit meghozni szíveskedjen.



## Határozati javaslat

...2017.(X.19.) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

### **I.1. [Budapest VIII. kerület, József u. 25. szám alatti, 35205 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítése]**

I.1.1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József u. 25. szám alatti, 35205 hrsz.-ú ingatlan nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2017. október 19.

I.1.2.) elfogadja a határozat mellékletét képező a Budapest VIII. kerület, József u. 25. szám alatti, 35205 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális vételár: 197.090.000,- Ft,
- b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
- c.) ajánlati biztosíték összege: 20.000.000,- Ft
- d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
  - da.) az ingatlanon található épületet elbontja, az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
  - db.) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
  - dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek garanciaszerződés megkötésével biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.
- e) A nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó 20.000.000,- Ft-ot foglalóként fizeti meg, amely megegyezik az ajánlati biztosíték összegével, valamint megfizet további 26.300.000,- Ft vételárelőleget az adásvételi előszerződés megkötését követő 60 napon belül.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

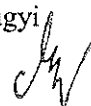
Határidő: 2017. október 19.

I.1.3.) 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 igazgató

Határidő: 2017. október 24.

I.1.4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás végett. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.





Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2018. január 24.

**I.2. [Budapest VIII. kerület, József u. 27. szám alatti, 35204 hrsz.-ú ingatlan nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítése]**

I.2.1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti, 35204 hrsz.-ú ingatlan nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2017. október 19.

I.2.2.) elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti, 35204 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális vételár: 177.370.000,- Ft + ÁFA,
- b.) az ajánlati biztosíték összege: 18.000.000,- Ft
- c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
- d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
  - da.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
  - db.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
  - dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2017. október 19.

I.2.3.) 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 igazgató  
Határidő: 2017. október 24.

I.2.4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás végett. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2018. január 24.

**I.3. [Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 30. szám alatti, 34792 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítése]**



I.3.1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 30. szám alatti, 34792 hrsz.-ú ingatlan nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2017. október 19.

I.3.2.) elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 30. szám alatti, 34792 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális vételár: 140.321.225,- Ft,
- b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
- c.) ajánlati biztosíték összege: 14.000.000,- Ft
- d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
  - da.) az ingatlanon található épületet elbontja, az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
  - db.) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
  - dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek garanciaszerződés megkötésével biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.
- e.) A nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó 14.000.000,- Ft-ot foglalóként fizeti meg, amely megegyezik az ajánlati biztosíték összegével, valamint megfizet további 22.000.000,- Ft vételárelőleget az adásvételi előszerződés megkötését követő 60 napon belül.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2017. október 19.

I.3.3.) 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 igazgató  
Határidő: 2017. október 24.

I.3.4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás végett. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2018. január 24.

#### **I.4. [Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti, 34791 hrsz.-ú ingatlan nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítése]**

I.4.1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 32. szám alatti, 34791 hrsz.-ú ingatlan nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2017. október 19.

- I.4.2.) elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 32. szám alatti, 34791 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
- a.) a minimális vételár: 160.000.000,- Ft + ÁFA,
  - b.) az ajánlati biztosíték összege: 16.000.000,- Ft
  - c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
    - da.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
    - db.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
    - dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2017. október 19.

I.4.3.) 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 igazgató  
Határidő: 2017. október 24.

I.4.4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás végett. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2018. január 24.

#### **I.5. [Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 45. szám alatti, 35407 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítése]**

I.5.1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 45. szám alatti, 35407 hrsz.-ú ingatlan nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2017. október 19.

I.5.2.) elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 45. szám alatti, 35407 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális vételár: 239.830.000,- Ft,
- b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
- c.) ajánlati biztosíték összege: 24.000.000,- Ft



- d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
- da.) az ingatlanon található épületet elbontja, az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
  - db.) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
  - dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek garanciaszerződés megkötésével biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.
- e) A nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó 24.000.000,- Ft-ot foglalóként fizeti meg, amely megegyezik az ajánlati biztosíték összegével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2017. október 19.

I.5.3.) 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.

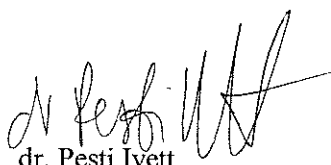
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2017. október 24.

I.5.4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás végett. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.

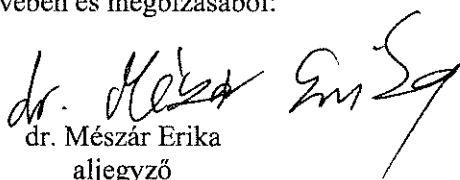
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2018. január 24.

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

Budapest, 2017. október 10.

  
dr. Pesti Ivett  
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:  
Danada-Rimán Edina  
jegyző  
névében és megbízásából:

  
dr. Mészár Erika  
aljegyző



## Mellékletek:

- Összehasonlító elemzés az önkormányzati tulajdonú, szomszédos elhelyezkedésű ingatlanok értékesítéséről
- a József u. 25. szám alatti ingatlan pályázati felhívása
- a József u. 25. szám alatti ingatlan értékbecslése
- a József u. 27. szám alatti ingatlan pályázati felhívása
- a József u. 27. szám alatti ingatlan értékbecslése
- a Bérkocsis u 30. szám alatti ingatlan pályázati felhívása
- a Bérkocsis u 30. szám alatti ingatlan értékbecslése
- a Bérkocsis u 32. szám alatti ingatlan pályázati felhívása
- a Bérkocsis u 32. szám alatti ingatlan értékbecslése
- a Dobozi u. 45. szám alatti ingatlan pályázati felhívása
- a Dobozi u. 45. szám alatti ingatlan értékbecslése



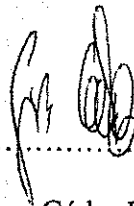


## Összehasonlító elemzés

**Készült:** A JGK Zrt. által értékesítendő Önkormányzati tulajdonú szomszédos elhelyezkedésű ingatlanok értékesítéséről

1. ingatlanok: József u. 25. és 27.
2. ingatlanok: Bérkocsis u. 30. és 32.

Az elemzést készítette:



Gódor László  
Építészmérnök  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi  
Szakértő

Melléklet: 2 db ingatlanforgalmi szakvélemény

Budapest, 2017. szeptember 19.



## Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	2
I. Az előzmény ismertetése .....	3
II. Az elemzés tárgya, metodikája.....	3
III. Az egyes értékesítési lehetőségek vizsgálata .....	4
III.1 Ingatlanok külön-külön értékesítése: (jelen műszaki állapotban).....	4
III.2 Ingatlanok együtt történő értékesítése (jelen műszaki állapotban).....	5
III.3 Ingatlanok összevonása építési telekként: (építési telek+lakóház).....	6
IV. A forgalmi értékek, költségek összevetése, összegzés.....	8

*Ju*



## I. Az előzmény ismertetése

Közvetlen egymás mellett lévő szomszédos ingatlanok értékesítése során a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő testülete annak megvizsgálását kérte, hogy külön-külön történő értékesítés, vagy pedig az értékesítést megelőzően végrehajtott telkek egyesítése, összevonása után kedvezőbb-e az elidegenítés.

Az értékesítés lehetőségei:

- ingatlanok külön-külön történő értékesítése,
- ingatlanok együtt történő értékesítése,
- ingatlanok összevonása, építési telekként történő értékesítése.

## II. Az elemzés tárgya, metodikája

Szomszédos elhelyezkedésű ingatlanok - építési telkek, lakóépületek- értékesítése előtt elvégzendő gazdaságossági számítások.

1. Ingatlanok **külön-külön** értékesítése: (jelen műszaki állapotban)
  - a szomszédos ingatlanok eladását egymástól függetlenül pályáztatja, hirdeti meg, egyenként a rávonatkozó JÓKÉSZ előírások figyelembevételével készíti elő az értékesítést a JGK Zrt.
  - a forgalmi érték megállapítása egyenkénti felméréssel készül, az ingatlanok jelenlegi műszaki paramétereinek rögzítésével
2. Ingatlanok **együtt történő** értékesítése (jelen műszaki állapotban)
  - a szomszédos ingatlanok eladását együtt pályáztatja, hirdeti meg, egyenként a rávonatkozó JÓKÉSZ előírások figyelembevételével készíti elő az értékesítést a JGK Zrt.
  - a forgalmi érték megállapítása egyenkénti felméréssel készül, az ingatlanok jelenlegi műszaki paramétereinek rögzítésével
3. Ingatlanok **összevonása** építési telekként: (építési telek+lakóház)
  - a két szomszédos ingatlan egyike építési telek, a másik felépítményes ingatlan, ebben az esetben a felépítményt tartalmazó ingatlanon az épületet bontási engedélyezés után le kell bontani, a pincéket tömedékelni kell, közművek lezárása ideiglenes kikötése szükséges, kerítést kell építeni, majd ezt követően a telekalakítási tervezési- és a hatósági engedélyezési, átvezetési, bejegyzési feladatokat el kell végezni
  - a forgalmi érték megállapítása egy műszaki felméréssel készül, az ingatlan egyesítés utáni műszaki paramétereinek rögzítésével, a rávonatkozó JÓKÉSZ előírások figyelembevételével

### III. Az egyes értékesítési lehetőségek vizsgálata

#### III.1 Ingatlanok külön-külön értékesítése: (jelen műszaki állapotban)

Ingatlanok külön-külön, jelenlegi műszaki állapot szerinti becsült forgalmi értéke:

Cím	Funkció	Hrsz.	telek terület m <sup>2</sup>	épület terület m <sup>2</sup>	beépítési ‰	forgalmi érték eFt
József u. 25.	épület	35205	882	694 88 (pince)	----	197.090-
József u. 27.	építési telek	35204	813	----	65	177.370 + áfa
Összesen:						374.460 + áfa

Cím	Funkció	Hrsz.	telek terület m <sup>2</sup>	épület terület m <sup>2</sup>	beépítési ‰	forgalmi érték eFt
Békkocsis u. 30.	épület	34792	565	720 328 (pince)	----	140.321
Békkocsis u. 32.	építési telek	34791	773	----	75	160.000 + áfa
Összesen						300.321 + áfa

### III.2 Ingatlanok együtt történő értékesítése (jelen műszaki állapotban)

Cím	Funkció	Hrsz.	telek terület m <sup>2</sup>	épület terület m <sup>2</sup>	becsítési %	forgalmi érték eFt
József u. 25.	épület	35205	882	694 88 (pince)	----	197.090-
József u. 27.	építési telek	35204	813	----	65	177.370 + áfa
Összes forgalmi érték:						374.460 + áfa

Cím	Funkció	Hrsz.	telek terület m <sup>2</sup>	épület terület m <sup>2</sup>	becsítési %	forgalmi érték eFt
Békkocsis u. 30.	épület	34792	565	720 328 (pince)	----	140.321
Békkocsis u. 32.	építési telek	34791	773	----	75	160.000 + áfa
Összes forgalmi érték:						300.321 + áfa

Az ingatlanok együtt történő értékesítése esetén az 1. változat, előző táblázat szerinti forgalmi értékekkel kell számolni, az ingatlanokkal műszaki feladat nincs. Az együtt történő értékesítés esetén az egyedi forgalmi értékek összeadódnak, a kiírás az együttes értéken történhet. Ebben az értékesítési változatban, azonban az épület kiürítése, majd vevő általi bontásának időszükséglete kockázati tényező, ezáltal ez a változat kedvezőtlenebb értékesítési lehetőséget teremt a III.1-es változatnál.

### III.3 Ingatlanok összevonása építési telekként: (építési telek+lakóház)

A szomszédos ingatlanok összevonásához, építési telek kialakítása céljából mindkét ingatlan páros esetében a lakóépülettel beépített ingatlanokon lévő épületeket el kell bontani. A bontás után munkavédelmi és biztonsági szempontból a pincét szakszerűen tömedékelni kell sóderral, kerítést kell építeni és a közműveket (gáz, víz, szennyvíz csatorna, elektromos áram) le kell kötni.

A tervezett telek összevonás tervezési, hatósági munkái csak a bontási és egyéb műszaki feladatok elvégzése után kezdhetők el.

A telekösszevonás idő igénye: kb. 10-12 hónap (bontási engedély, bontás kivitelezés (pályáztatás), tervezés, hatósági engedélyek, bejegyzés)

Az ingatlanok összevonásának előkészítéseként az épületeket el kell bontani, valamint különböző biztonsági és munkavédelmi műszaki feladatokat el kell végezni a közművek lekötésével együtt.

Tervezett bontási- és egyéb hatósági díjak, költségek:  
készült a JGK Zrt. Műszaki osztály adatai és az Építőipari költségbecslési segédlet alapján 2017. évi árszinten  
(mellékelt ingatlanforgalmi szakvélemény alapján)

#### József u. 25.

bontás + telek rendezése + tervezés+ hatósági díjak	2083 lm <sup>3</sup>	--- Ft/lm <sup>3</sup>	20.200.000 Ft
<b>Osszes nettó költség:</b>			<b>20.200.000 Ft</b>

#### Bérmocsis u. 30.

bontás + telek rendezése + tervezés+ hatósági díjak	2028 lm <sup>3</sup>	--- Ft/lm <sup>3</sup>	26.260.000 Ft
<b>Osszes nettó költség:</b>			<b>26.260.000 Ft</b>

Ingatlanok összevonás utáni tervezett műszaki adatai és a becsült forgalmi értékei:

#### József u. 25 és 27. építési telek

Cím	Funkció	Hrsz. (vált)	telek terület m <sup>2</sup>	beépítési %	forgalmi érték eFt
József u. 25- 27.	építési telek	35204	1695	65	
<b>Forgalmi érték:(jelenlegi összesen)</b>					<b>374.460+ áfa</b>
<b>Forgalmi érték:(telekösszevonás után)</b>					<b>381.375+ áfa</b>
Bontási, telek összevonási összes nettó költség:					20.200 + áfa
<b>Költségekkel csökkentett nettó forgalmi érték:</b>					<b>361.175+ áfa</b>

### Bévkocsis u. 30-32. építési telek

Cím	Funkció	Hrsz (vált)	telek terület m <sup>2</sup>	becpítési %	forgalmi érték eFt
Bévkocsis u. 30-32.	építési telek	34791	1338	75 sarok telek	
<b>Forgalmi érték:(jelenlegi összesen)</b>					300.321 + áfa
<b>Forgalmi érték:(telekösszevonás után)</b>					307.740+ áfa
<b>Bontási, telek összevonási összes nettó költség:</b>					26.260 + áfa
<b>Költségekkel csökkentett nettó forgalmi érték:</b>					<b>281.480 + áfa</b>

Az ingatlanok összevonás utáni forgalmi értékének várható becsült összegéről elemzést, forgalmi érték tervezetet készített Bártfai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő, mely szakvélemények jelen dokumentum mellékletét képezik.

#### IV. A forgalmi értékek, költségek összevetése, összegzés

A forgalmi értékek összehasonlítása külön-külön történő- és telekösszevonás utáni értékesítés esetén:

József u. 25-27. építési telek + beépített ingatlan	Ingatlanok külön történi értékesítése esetén a várható egyedi értékek összege	Ingatlanok összevonása nélkül, azonban együtt történi értékesítés esetén várható érték	Összevonás után költségekkel csökkentett forgalmi érték építési telekként
	374.460.000 + áfa	374.460.000 + áfa	361.175.000 + áfa

Béerkocsis u. 30-32. építési telek + beépített ingatlan	Ingatlanok külön történi értékesítése esetén a várható egyedi értékek összege	Ingatlanok összevonása nélkül, azonban együtt történi értékesítés esetén várható érték	Összevonás után költségekkel csökkentett forgalmi érték építési telekként
	300.321.000 + áfa	300.321.000 + áfa	281.480.000 + áfa

Az ingatlanok **külön-külön, jelen műszaki állapotban** történi értékesítése esetén, amennyiben mindkét ingatlanra érkezik érvényes ajánlat, a minimális lehetséges bevétel a két ingatlan értékének összege. Az építési telkekre mutató jelentős kereslet miatt a piaci környezet kedvező ezen értékesítési lehetőség alkalmazására. **Ezt figyelembe véve az ingatlanok egyedileg, helyrajzi számonként történi meghirdetése, pályáztatása javasolt.**

Az ingatlanok **együtt, jelen műszaki állapotban** történi értékesítése esetén a forgalmi értékek összeadódnak. Azonban a lakott ingatlanok kiürítésének időszükséglete, majd a bontás a leendő vevő részére pénzügyi kockázatot jelent, amely az együttes értékesítés lévén mindkét ingatlant érinteni fogja, az értékesíthetőséget befolyásolja. **A jelenlegi piaci konjunkturális mutatók alakulásának, valamint a kedvezményes, építést érintő áfa környezet megváltozásának lehetősége az építési telkek szeparált, egyedi értékesítését támogatja. Az együttes értékesítés esetén kisebb beruházók a nagyobb tőkeszükséglet okán a pályázatokon nem indulnak, ezáltal csökken a verseny, árverseny esetén ezért az elérhető haszon is kisebb lehet.**

**Az ingatlanok összevonása, egy ingatlanként történi értékesítése esetén a bontási, műszaki, telekegyesítési költségek csökkentik a lehetséges bevételt. A kiürítés, valamint a bontás önkormányzati forrást igényel, ezek időszükséglete további piaci kockázatot rejt magában.**

Értékesítési kockázatok a telek összevonás esetén:

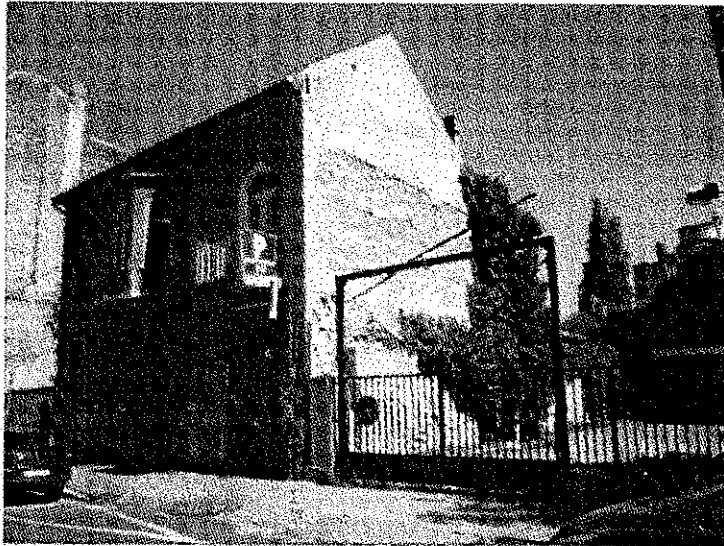
- a jelentős összegű áfa különbözőség miatt vevői likviditási probléma
- vevői érdeklődési kör szűkülhet (meg is szűnhet) a beruházási nagyságrend (műszaki és pénzügyi) jelentős megváltozása, emelkedése miatt
- az aktuális vevő érdeklődők a telek összevonás 10-12 hónapos várakozási idejét kérdéses, hogy kivárják-e
- a bontási és előkészítő munkák jelentős JGK Zrt. és Önkormányzati műszaki és adminisztratív létszámot kötnek le



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

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. József u. 25. 35205 kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és a  
József u. 27. 35204 hrsz beépítetlen terület egyesített értékesítéséről



Budapest, 2017. szeptember 12.

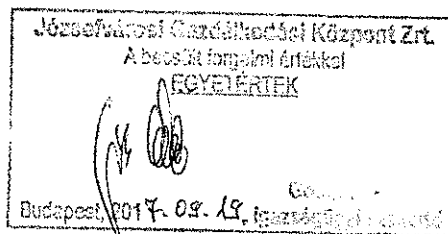
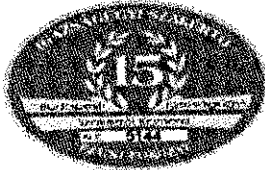
### 5. A telekegyesítés után létrejövő új ingatlan forgalmi értéke

Az ingatlan bontásának hatósági engedélyeztetése és a bontás kivitelezésének időigénye kb. egy év. Az új ingatlanra új értékbecslést kell készíteni, új pályázatot kiírni, eredményes pályázat esetén új szerződést kötni, ami további hónapokat vehet igénybe. A teljes átfutási idő kb. 1 ½ év, ezalatt a jelenlegi kedvező ingatlanpiaci helyzet megváltozhat. Felépítményes ingatlan értékesítése esetén nincs áfa fizetési kötelezettség, ami építési telek értékesítésénél fennáll. A nagyobb ingatlant csak tökeerősebb beruházó tudja megvenni, az áfát meg kell előlegezni, ami tovább szűkíti a lehetséges vevők körét, nehezíti az értékesítést. A felmerülő költségek az értékesítésből származó árbevétel csökkentik. Az ingatlanok egyesítésével a beépíthetőség nem változott, mivel mindkettőre a sarok telkek beépítés szabályai (75 %-os beépíthetőség) vonatkoznak együtt és külön-külön is.

Feltételezve a jelenlegi ingatlanpiaci tendenciák folytatását a telekegyesítés befejeződésekor a Bérkocsis u. 30-32. című építési telek forgalmi értéke nominálisan az alábbiak szerint alakulhat.

Összevonás utáni telek terület m <sup>2</sup>	1 338
Összevonás utáni fajlagos forgalmi érték nettó Ft/m <sup>2</sup>	230 000
Összevont ingatlan forgalmi értéke nettó Ft	307 740 000
Bontási és telekegyesítési költségek nettó Ft	26 260 000
Egyesített ingatlanok költségekkel csökkentett forgalmi értéke nettó Ft	<b>281 480 000</b>

Az ingatlanpiaci kockázatok az egyesítés előreláthatólag 1-1,5 éves időtartama alatt átlagosnál nagyobb volatilitást mutatnak. Az ingatlanpiaci előrejelzések szerint jelenleg nem látszik olyan ok, ami a fennálló kedvező tendenciát befolyásolná, azonban ennek lehetősége nem kizárható.



*Bárfai László*  
 -----  
 Bárfai 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 ingatlanok egyenkénti, ill. esetleges együttes értékesítéséről szóló számításokat. A költségeket az ÉTK 2017. évi Költségbeadási segédlet adataival számítottuk. A forgalmi és behajtási korlátozások miatt az értékeket korrigáltuk.

## 2. Forgalmi értékek az ingatlanok egyenkénti értékesítése esetén

	Cím	Hrsz	Megnevezés	Telek terület m <sup>2</sup>	Forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	Forgalmi érték nettó Ft
1	József u. 25.	35205	Lakóház, udvar, gazdasági épület	882	223 458	197 090 000

	Cím	Hrsz	Megnevezés	Telek terület m <sup>2</sup>	Forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	Forgalmi érték nettó Ft
2	József u. 27.	35204	Beépítetlen terület	813	218 167	177 370 000

## 3. Forgalmi értékek az ingatlanok összevonása nélkül, összesen

	Cím	Hrsz	Megnevezés	Telek terület m <sup>2</sup>	Forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	Forgalmi érték nettó Ft
1	József u. 25.	35205	Lakóház, udvar, gazdasági épület	882	223 458	197 090 000
2	József u. 27.	35204	Beépítetlen terület	813	218 167	177 370 000
3	Összesen			1 695		374 460 000

## 4. Az ingatlanok egyesítése utáni értékesítésnél felmerülő költségek

Megnevezés	Alapterület m	Magasság m	Terfogat m <sup>3</sup>	Ft/m <sup>3</sup>	Nettó Ft	Áfa 27 %	Bruttó Ft
Épület bontása, hagyományos szerkezet, géppel, törmelék elszállítás lerakóba, kerítés építés, statikus szakvélemény bontáshoz, kerítés építésével, a Műszaki Osztály adatai alapján	694,20	3,00	2 082,60		18 110 236	4 889 764	23 000 000
Pince (a megadott árban szerepel)	88,00	2,10	184,80				
Telekegyesítés tervezés					150 000	40 500	190 500
Telekegyesítés, hatósági illetékek					100 000	0	100 000
Összesen Ft					18 360 236	4 957 264	23 317 500
Cash Flow tényező kb. 1 év áfutas miatt					1,10		1,10
					20 196 260		25 649 250
Összesen, kerekítve Ft					20 200 000	5 454 000	25 654 000

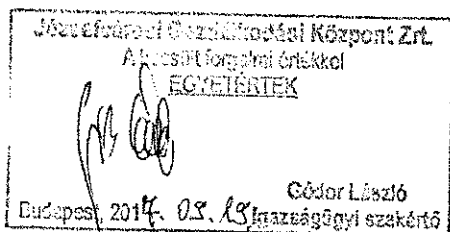
### 5. A telekegyesítés után létrejövő új ingatlan forgalmi értéke

Az ingatlan bontásának hatósági engedélyeztetése és a bontás kivitelezésének időigénye kb. egy év. Az új ingatlanra új értékbecslést kell készíteni, új pályázatot kiírni, eredményes pályázat esetén új szerződést kötni, ami további hónapokat vehet igénybe. A teljes átfutási idő kb. 1 ½ év, ezalatt a jelenlegi kedvező ingatlanpiaci helyzet megváltozhat. Felépítményes ingatlan értékesítése esetén nincs áfa fizetési kötelezettség, ami építési telek értékesítésénél fennáll. A nagyobb ingatlant csak tőkeerősebb beruházó tudja megvenni, az áfát meg kell előlegezni, ami tovább szűkíti a lehetséges vevők körét, nehezíti az értékesítést. A felmerülő költségek az értékesítésből származó árbevételről csökkentik. Az ingatlanok egyesítésével a beépíthetőség nem változott, mivel mindkettőre a nem sarak telkek beépítés szabályai (65 %-os beépíthetőség) vonatkoznak együtt és külön-külön is.

Feltételezve a jelenlegi ingatlanpiaci tendenciák folytatását a telekegyesítés befejeződésekor a József u. 25-27. című építési telek forgalmi értéke nominálisan az alábbiak szerint alakulhat.

Összevonás utáni telek terület m <sup>2</sup>	1 695
Összevonás utáni fajlagos forgalmi érték nettó Ft/m <sup>2</sup>	225 000
Összevont ingatlan forgalmi értéke nettó Ft	381 375 000
Bontási és telekegyesítési költségek nettó Ft	20 200 000
EGYESÍTETT ingatlanok költségekkel csökkentett forgalmi értéke nettó Ft	<b>361 175 000</b>

Az ingatlanpiaci kockázatok az egyesítés előreláthatólag 1-1,5 éves időtartama alatt átlagosnál nagyobb volatilitást mutatnak. Az ingatlanpiaci előrejelzések szerint jelenleg nem látszik olyan ok, ami a fennálló kedvező tendenciát befolyásolná, azonban ennek lehetősége nem kizárható.



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

## 1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlanok egyenkénti, ill. esetleges együttes értékesítéséről szóló számításokat. A költségeket az ÉTK 2017. évi Költségbecslési segédlet adataival számítottuk. A forgalmi és behajtási korlátozások miatt az értékeket korrigáltuk.

## 2. Forgalmi értékek az ingatlanok egyenkénti értékesítése esetén

	Cím	Hrsz	Megnevezés	Telek terület m <sup>2</sup>	Forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	Forgalmi érték nettó Ft
1	Békkocsis u. 30	34792	Lakóház, udvar, gazdasági épület	565	223 281	140 321 225

	Cím	Hrsz	Megnevezés	Telek terület m <sup>2</sup>	Forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	Forgalmi érték nettó Ft
2	Békkocsis u. 32.	34791	Beépítetlen terület	773	206 986	160 000 000

## 3. Forgalmi értékek az ingatlanok összevonása nélkül, összesen

	Cím	Hrsz	Megnevezés	Telek terület m <sup>2</sup>	Forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	Forgalmi érték nettó Ft
1	Békkocsis u. 30	34792	Lakóház, udvar, gazdasági épület	565	223 281	140 321 225
2	Békkocsis u. 32.	34791	Beépítetlen terület	773	206 986	160 000 000
3	Összesen			1 338		300 321 225

## 4. Az ingatlanok egyesítése utáni értékesítésnél felmerülő költségek

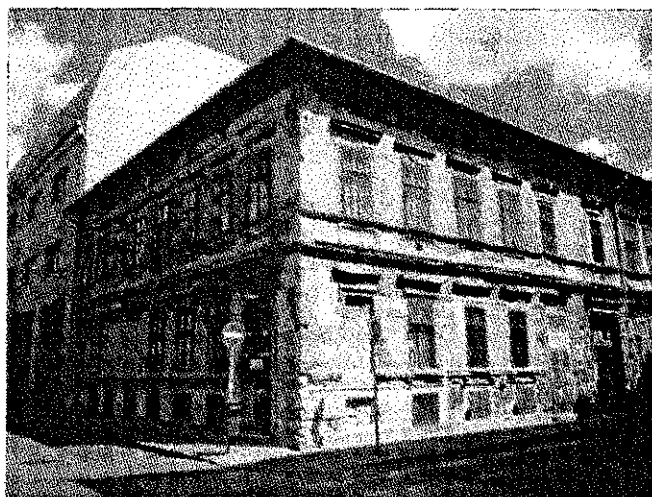
Megnevezés	Alapterület m	Magasság m	Terfogat m <sup>3</sup>	Ft/m <sup>3</sup>	Nettó Ft	Afa 27 %	Bruttó Ft
Épület bontása, hagyományos szerkezet, géppel, törmelék elszállítás lerakóba, kerítés építés, statikus szakvélemény bontáshoz, kerítés építésével, a Műszaki Osztály adatai alapján	676,00	3,00	2 028,00		23 622 047	6 377 953	30 000 000
Pince (a megadott árban szerepel)	328,00	2,10	688,80				
Telekegyesítés tervezés					150 000	40 500	190 500
Telekegyesítés, hatósági illetékek					100 000	0	100 000
Összesen Ft					23 872 047	6 445 453	30 317 500
Cash Flow tényező kb. 1 év átfutás miatt					1,10		1,10
					26 259 252		33 349 250
Összesen, kerekítve Ft					26 260 000	7 090 200	33 350 200



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. Bérkocsis u. 30. 34792 hrsz kivett lakóház, udvar és a  
Bérkocsis u. 32. 34791 hrsz beépítetlen terület egyesített értékesítéséről



Budapest, 2017. szeptember 12.

*J. W.*

## Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testület .....számú határozata alapján nyilvános, kétfordulós pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, József utca 25. szám alatti, 35205 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 hirdetőabláján, 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, kétfordulós pályázat
<b>A pályázat célja:</b>	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
<b>A pályázati dokumentáció díja:</b>	50.000,- Ft + ÁFA
<b>A pályázati dokumentáció befizetésének módja, számlaszám</b>	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000007 számú számlájára
<b>A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátásának feltétele:</b>	- a pályázati dokumentáció díjáról szóló banki befizetési bizonylat - a pályázati dokumentációt cég által aláírásra jogosult személy vagy meghatalmazottja veheti át előre egyeztetett időpontban
<b>Az ingatlan minimális vételára:</b>	197.090.000,- Ft
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	20.000.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
<b>Az ajánlati biztosíték befizetésének módja,</b>	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ

**számlaszám:** Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000006 számú számlájára

**A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:** 2017.10.25. és 2017.11.23. 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:** 2017.11.23. 24<sup>00</sup> óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.

**A pályázatok leadásának határideje:** 2017.11.24. 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:** 2017.11.24. 11<sup>45</sup> óra.

**A pályázatok bontásának helye:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Ór u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelenhetnek.

**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.

**Várható eredményhirdetés:** 2018.01.24.

**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. 25.

**Helyrajzi száma:** 35205

**Megnevezése:** kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

**Alapterülete:** 882 m<sup>2</sup>

**Közmű ellátottsága:** összközműves



**Terhei:**

az ingatlan jelenleg több bérleti joggal terhelt; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

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.

**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 pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázat benyújtás

II. forduló: versenytárgyalás

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az érvényes ajánlatot benyújtó pályázók vehetnek részt. Az eljárást a kiíró elektronikus úton bonyolítja le, amely lebonyolításának módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban tájékoztatja az érvényes pályázatot benyújtókat. A versenytárgyaláson a licitlépcső 1.000.000 Ft.

A nyertes pályázó a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 30 munkanapon belül köteles előszerződést kötni. Az előszerződésben felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy a lakásokra kötött valamennyi bérleti szerződés megszűnését követően, az utolsó bérleti szerződés megszűnéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 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

egyenlítse ki.

Vevő a vételár

a) egy összegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték és vételárelőleg 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 és vételárelőleg 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 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 bizalmi őrzésbe 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. A garanciaszerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

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

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

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

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejártától legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;



- b) jogosult az ajánlattételi felhívását a versenyeztetési eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni azzal, hogy erről köteles a kiírás közzétételével megegyező módon hirdetményt megjelentetni,
- c) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. A vevőnek felróható ok az is, ha a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, de a banki hitelt határidőben nem kapja meg, vagy az a fizetési határidő napjának 24 óráig nem érkezik meg eladó bankszámlájára.

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

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele a pályázati dokumentáció megvásárlása és 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 cégnevét, székhelyét, adószámát/adóazonosító jelét, cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló visszavonhatatlan banki átutalást vagy a bankszámla kivonatát.
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2015. évi CXLI. törvény 62. § és 63. §-ban foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.

*SW*

- 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.
- j) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az adásvételi előszerződéssel kapcsolatosan van-e bármilyen módosítási javaslat.

Az ajánlattevőnek a pályázati eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviselőjére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

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

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

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

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

A 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 a 12. mellékletben szereplő sorrendben. 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 (bánatpénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

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

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

### **„Budapest VIII. kerület, József u. 25. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”**

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

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

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

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

## **9. Az ajánlat módosítása**

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

## **10. Ajánlati kötöttség**

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

kötöttség meghosszabbítását a pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő elhalasztásának napjai számával megegyezően.

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

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

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

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

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 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 bontásán, 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 bontásakor a Bonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), azonban az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.

A Bonyolító az ajánlatok bontási eljárásról 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 pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének megállapítására a Versenyeztetési Szabályzat rendelkezései szerint kerülhet sor.**

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

A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. A pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

A Bonyolító a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja az érvényes pályázati ajánlatokat, szükség szerint szakértők bevonásával.

### **Az elbírálás fő szempontja:**

- az ajánlott vételár összege.

A Kiíró a pályázati felhívásban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A Kiíró szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást, hiánypótlást 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, hiánypótlás 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.** A versenytárgyalás során az induló vételár a pályázat I. fordulójában beérkezett legmagasabb vételár ajánlat, a licitlépcső 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint, negatív licit nem lehetséges. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a Bonyolító jelen lévő képviselője, a jegyzőkönyvvezető és a Bonyolító jogi képviselője ír 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. Eredményhirdetés, szerződéskötés**

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2018. január 24-ig** dönt, amelyről Bonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti. A határidőt a Bonyolító egyoldalú nyilatkozattal, egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja.

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 Kiíróra illeti meg.

## 16. 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. október

Józsefvárosi Önkormányzat  
nevében 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; Kifíróval 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: Nyilatkozat adásvételi előszerződést érintő javaslatokról
12. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
13. számú melléklet: Értékbecslés




## „Budapest VIII. kerület, József u. 25. 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

\_\_\_\_\_  
 Meghatalmazott esetén



**„Budapest VIII. kerület, József u. 25. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság neve) a **Budapest VIII. kerület, József u. 25. szám alatti ingatlan elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár: .....Ft

A vételár megfizetésének módja:

- a) egy összegben
- b) banki hitel igénybevételevel

*(a megfelelő szöveg aláhúzendó)*

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

**„Budapest VIII. kerület, József u. 25. 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. 25. 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

„Budapest VIII. kerület, József u. 25. 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  
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 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. 25. 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

\* amennyiben a pályázó céget 1 éven belül alapították, kérjük erre vonatkozó nyilatkozatuk  
csatolását, valamint a számlavezető pénzügyintézet azon igazolását, hogy a megalakulás óta  
számlájukon/számláikon sorban állás nem volt.

**„Budapest VIII. kerület, József u. 25. 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. 25. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”**

**NYILATKOZAT**

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

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

*(a megfelelő szöveg aláhúzendó)*

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

„Budapest VIII. kerület, József u. 25. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

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

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, József u. 25. szám alatti ingatlant** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás





## ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

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

másrészről

..... (székhelye: .....; cégjegyzékszáma: .....; 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. (.....)** számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület, 35205 hrsz.-ú, természetben a József u. 25. 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, 35205 hrsz.-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, József u. 25. cím alatt található ingatlan.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az épületekben 7 db lakás található, amelyből 5 db lakás bérlő által lakott, 1 db üres, 1 db lakásnak pedig jogcím nélküli használója van.

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 az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát, vevő pedig meg kívánja venni eladótól összes tartozékaival, szavatosság terhe mellett, vétel jogcímén az 1.) pontban írt ingatlant a jelen okiratban írt feltételekkel.

Az adásvételi szerződés megkötésének végső határideje a lakásokra kötött valamennyi bérleti szerződés megszűnését követően, az utolsó bérleti szerződés megszűnéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30. munkanap.

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 **20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint** összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy a **befizetett ajánlati biztosíték jogcímét fogláló jogcímre** változtatják, így felek a befizetett összeget, 20.000.000,- Ft összeget foglalónak fogadják el („Foglaló”). Előbbiek alapján tehát **vevő fogláló jogcímen megfizetett 20.000.000,- Ft összeget eladó részére**. Az ajánlati biztosítékon felül a vételárból, 26.300.000,- Forintot, azaz huszonhatmillió-háromszázezer forintot vételárelőleg jogcímen vevő jelen előszerződés aláírásától számított 60 naptári napon belül megfizet eladónak. Amennyiben a vételárelőleg megfizetése nem történik meg 60 naptári napon belül, vevő a foglalót elveszti.

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 előleghátralék 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 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 elteltére vonatkozó eladói értesítés vevő részére történt sikeres kézbesítését követő 45 munkanapon belül.

8.)

Eladó az ingatlan kiürítését követően, az adásvételi szerződésben meghatározott időpontban adja birtokba az ingatlant, összes ingóságaitól kiürítve, a kulcsok átadásával. Eddig az időpontig az ingatlannal kapcsolatban felmerülő valamennyi költség az eladót, ettől az időponttól kezdődően pedig vevőt terheli.

9.)

Ezen okirat elkészítésével kapcsolatos összes költség eladót terheli.

10.)

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

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

Budapest, 2017.. ..

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

.....  
képviseli: .....  
vevő

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

....  
okiratkészítő ügyvéd

**„Budapest VIII. kerület, József u. 25. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”**

**Adásvételi előszerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat**

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

1. ....

2. ....

Alulírott ..... (név)  
mint a ..... (társaság neve) vezető  
tisztviselője nyilatkozom, hogy pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi  
előszerződés tervezettel 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., József u. 25. 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. 25.**

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, Őr u. 8., és Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Pénzügyi Ügyosztály 1082 Budapest, Baross u. 63-67. II. em.)
14. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
15. Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
16. Nyilatkozat átlátható szervezetről
17. Nyilatkozat a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről
18. Az adásvételi előszerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

Átlátható szervezet:

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

**1. átlátható szervezet:**

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

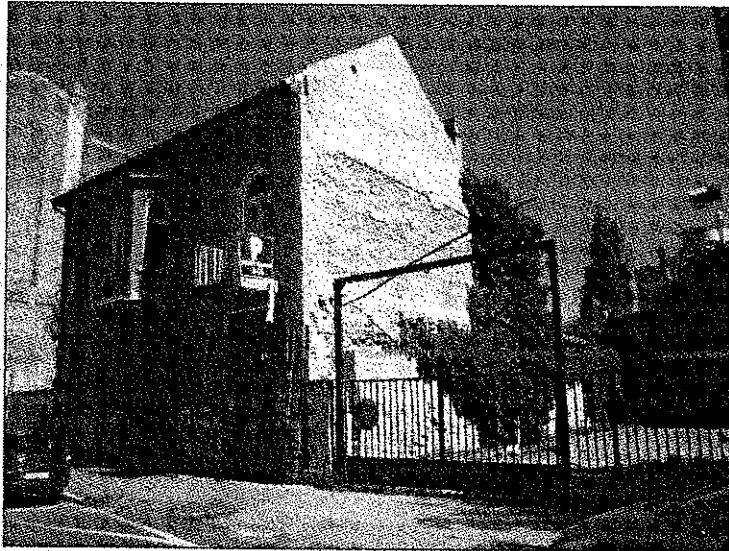
3. § (2) Az (1) bekezdés 1. pont *b)* és *c)* alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről a szerződő félnek cégszerűen aláírt módon nyilatkoznia kell. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.



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

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

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
a Budapest VIII. József u. 25. 35205 hrsz alatti  
kivett lakóház, udvar, gazdasági épületről



Budapest, 2017. június 15.

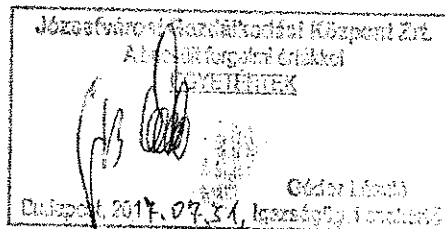
*Handwritten signature*  
54

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Csarnok negyed	
Földterület mérete m <sup>2</sup>	882
Beépített szintterület m <sup>2</sup> földszint	694,20
A pinceszint alapterülete m <sup>2</sup>	88,00
<b>Forgalmi érték Ft</b>	<b>197 090 000</b>

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



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



## 1. Előzmények

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

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk. Az alapadatokat a Megbízó szavatosságát vállal.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan feltételek mellett 180 napig használható fel.
- 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

### 4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, belterületen található. A környezet többnyire régi, néhány új építésű, társas lakóházakkal beépített, a tárgyi ingatlan bal oldalán üres építési telek, jobb oldalán a Magyar Telekom Csoport 6 szintes ingatlana van. Az úttest és a járda az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Csapadékvíz-elvezetésre egyesített vízvezető rendszer szolgál.

A tömegközlekedési eszközök megállója 5 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan területén és előtte, az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 5 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 5 percen

belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés közepes, a közbiztonsági helyzet a rendőrség közelsége miatt a környék átlagánál jobb.

#### 4.2. Az ingatlan adatai

Helyrajzi szám	35205
Megnevezés	Kívett lakóház, udvar, gazdasági épület
Tulajdonos	Bp. VIII. Józsefvárosi Önkormányzat 1/1
Telek területe	882 m <sup>2</sup>

A földterület keskeny, hosszú, nagy oldalarányú, hossz tengelyének tájolása megközelítőleg É-D-i, felszíne sík. A területen jelenleg egy gyenge állapotú, oldalhatárokra álló beépítésű, részben alapincézett, földszint + az utcáfronton és a bal oldal egy részén egyemeletes, a többi részen földszintes lakóház és gazdasági épület található. A telek jobb oldali oldalhatárán földszintes tárolók, a hátsó telekhatáron műhely épület áll.

A lakóháznak helyet adó telek az oldalhatárokon álló épületekkel bekerített. Az utcában és az ingatlanon minden közmű alapvezeték (elektromos áram, vezetékes víz, csatorna, gázvezeték) megtalálható. Az ingatlan 1/1 önkormányzati tulajdonban van, tulajdonviszonya rendezett. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról és tényekről nincs tudomásunk.

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, L alakú beépítéssel, téglával alapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbelső, fagerendás záró födémszerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti vb. lemezek. Az ereszeszkázat és az ereszcatorna rossz állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathianyos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerkezes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. A lakóház általános műszaki állapota gyenge, 15 %-os.

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JÓKÉSZ) sz. 66/2007. (XII. 12.) ök. számú rendelet előírásai szerint az ingatlan övezeti besorolása L1-VIII-1.

Beépítési mód	Zárt sorú
Maximális beépítés terepszint felett	65-75 %
Maximális beépítés terepszint alatt	85-100 %
Szintterületi mutató	4,0-4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Minimális zöldfelület mértéke	15-0 %
Legkisebb/nagyobb építmény magasság	16-23 m

Beépítési mód: zárt soros, a telek megengedett legnagyobb beépítése 65 %, szintterületi mutatója 4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, terepszint alatti beépítés mértéke mélygarázs esetén 100 %, legkisebb építménymagassága 16,0 m, legnagyobb építménymagassága 23,0 m. A szabályozási terven Pm = 19 m szerepel. A földszinti beépítés mértéke teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén elérheti a 100 %-ot. A kerületi új építésű lakóházak egy része két szintes mélygarázzsal épül.

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.

**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.) önk. rendelettel,

<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.

(2)<sup>1</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 saroktelkek esetén  
<sup>[1]</sup> mélygarázs létesítése esetén

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a forgalmi értéket újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték és maradványérték és módszerrel is meghatároztuk. Figyelembe vettük a 26/2005. (VIII. 11.) sz. rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2003 - 2012. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezetanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, a NAV Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo<sup>®</sup> 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 versenyeztetéssel 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.

#### Értékmódosító tényezők

##### Értéknövelő tényezők

Horváth Mihály tér és a Hotel közelsége  
Rendezett sík terület  
Jól bérbe adható lakások és helyiségek  
Szálláshely céljára szolgáló épület is építhető

##### Értékcsökkentő tényezők

Keskeny, hosszú, nagy oldalarányú földterület

## 5.2. Műszaki forgalmi érték meghatározása újraelőállítási értékből avulással

## 5.2.1. Földterület érték meghatározása összehasonlító árak alapján

1	Értékelendő	1	2	3	4	
2	Cím	VIII. József u. 25. 35205 hrsz.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. Orczy út
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		199 000 000	180 000 000	180 000 000	254 000 000
5	Információ forrás		NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték
6	Ingtalan alapterülete (m <sup>2</sup> )	882	785	804	766	1 243
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	229 179	253 503	223 881	234 987	204 344
8	Ingtalan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonosi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
16	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		199 000 000	180 000 000	180 000 000	254 000 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	229 179	253 503	223 881	234 987	204 344
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	229 179	253 503	223 881	234 987	204 344
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektív tényező		0,95	0,98	0,98	0,98
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	rosszabb
35	Korrektív tényező		0,90	0,95	0,95	1,02
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	212 053	216 745	208 433	218 773	204 263
45	Számított forgalmi érték Ft	187 031 076				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	187 030 000				

Budapest VIII. József u. 25. 35205 hrsz

**5.2.2. Felépítmények alapterülete albetét lista alapján**

Megnevezés		Komfort fokozat	Nettó alapterület m <sup>2</sup>
Földszint	Helyiség (műhely)		340,00
Fsz. 1.	Lakás	Komfortos	70,00
Fsz. 2.	Lakás	Komfortos	52,20
Fsz. 3.	Lakás	Komfortos	29,00
Fsz. 4-5.	Lakás	Komfortos	47,00
I. 1.	Lakás	Komfortos	72,00
I.1/A.	Lakás	Komfortos	32,00
I. 2.	Lakás	Komfortos	52,00
Pinceszint	Helyiség		88,00
	Összesen		<b>782,20</b>

**5.2.3. Felépítmények értékének meghatározása újraelőállítási értékből, avulással****Földszint és emelet**

Fizikai állapot %	15
Funkcionális állapot %	60
Környezeti állapot %	60
Újraelőállítási ktg. Ft/m <sup>2</sup>	260 000
Felépítmény alapterülete m <sup>2</sup>	694,20
Építmény számított értéke Ft	9 746 568

**Pinceszint**

Fizikai állapot %	15
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m <sup>2</sup>	150 000
Pinceszint alapterülete m <sup>2</sup>	88,00
Építmény számított értéke Ft	316 800

**Összesítés**

Lakóház földszint és emelet Ft	9 746 568
Lakóház pinceszint Ft	316 800
Építmények forgalmi értéke összesen Ft	10 063 368
Építmények forgalmi értéke kerekítve Ft	<b>10 060 000</b>



Nézet a 35204 hrsz felől



Nézet a 35206 hrsz felől



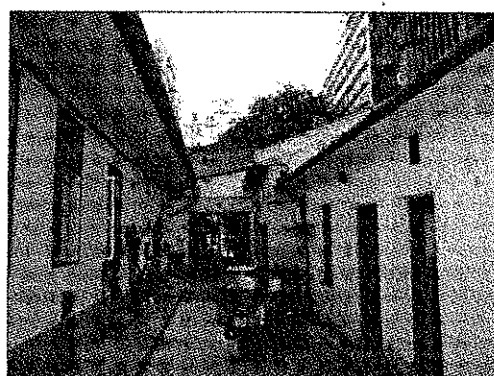
Kapualj



Udvar



Udvar belső nézet



Bútorasztalos műhely

Budapest VIII. József u. 25. 35205 hrsz

*Jy*



**Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"**



szám: 8 / 1 Törölve: N  
 jelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / A / 0 Közt:N Kült.:N  
 levezés:  
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.  
 ingatlanon belüli épület jel: A Lép.h/Em./Ajtó A ép. földszint 1.

**A lakás főbb jellemzői**

Társasházi alapító okirat szerint: - a lakás alapterülete:	<i>m<sup>2</sup>:</i>	69,80
- közös tulajdoni hányada:	1 / 1	
Lakásból résztulajdon:	/	
A lakás forgalomképessége:	forgalomképes	5
A lakás komfortfokozata:	komfortos	2
Közműellátottság:	valamennyi közmű	11
Vizmérővel ellátottság:	Nincs	1
Fűtési mód:	egyedi: villany	5
Melegvíz ellátottság:	gázbojler	4

**A lakás helyiségei, területe**

Lakó helyiségek:	szoba:	<i>db:</i>	2	<i>L</i>	13.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	42,12
	szoba hálófülkével:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	15.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	szoba étkezőfülkével:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	17.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	szoba étkezőfülkével:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	19.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	félszoba:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	21.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	hall:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	23.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	lakó előtér:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	25.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
Főző helyiség:	fajtája:	étkezőkonyha	2	<i>L</i>	27.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	20,29
Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	<i>L</i>	29.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	3,54
	Fürdőhelyiség:	-	-	<i>L</i>	31.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	WC:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	32.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
Közlekedési helyiség						<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
Tároló helyiség:		<i>db:</i>	1	<i>L</i>	35.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	3,85
Műterem területe:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
Egyéb helyiség:		<i>db:</i>	0	<i>L</i>	38.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
A lakáshoz tartozó külső tartozkodók:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
A lakás területe összesen:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	69,80
A lakás hasznos alapterülete:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	69,80

*[Handwritten signature]*  
6h

**Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"**

n: 8/2 Törölve: N  
jelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / A / 0 Közt:N Kült.:N  
vezetés:  
rendeztettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.  
Ingatlanon belüli épület jel: A Lép.h/Em./Ajtó A ép. földszint 1.

**A lakás értékadatai**

Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Könyv szerinti bruttó érték	0		
Bruttó érték változás	2006		
Becsült érték	2013		5 500
Állagmutató	4	40-59%	50

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

**Adatrögzítés****Adatellenőrzés**

Aláírás: Kelt.: Aláírás: Kelt.: Aláírás:

Karig Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.07.27. Csete Gyula Krisztián  
Ántartásért felelős személy neve/aláírása:

**Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"**



szám: 9 / 1 Törölve: N  
 jelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / A / 0 Közt.N Kült.: N  
 levezés:  
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.  
 ingatlanon belüli épület jel: A Lép.h/Em./Ajtó A ép. földszint 2.

**A lakás főbb jellemzői**

Társasházi alapító okirat szerint: - a lakás alapterülete:	<i>m<sup>2</sup>:</i>	52,20
- közös tulajdoni hányada:		1 / 1
Lakásból résztulajdon:		/
A lakás forgalomképessége:	forgalomképes	5
A lakás komfortfokozata:	komfortos	2
Közműellátottság:	valamennyi közmű	11
Vízmerővel ellátottság:	Nincs	1
Fűtési mód:	egyedi: villany	5
Melegvíz ellátottság:	gázbojler	4

**A lakás helyiségei, területe**

Lakó helyiségek:	szoba:	<i>db:</i>	2	<i>L</i>	13.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	36,20
	szoba hálófülkével:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	15.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	szoba étkezőfülkével:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	17.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	szoba étkezőfülkével:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	19.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	félszoba:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	21.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	hall:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	23.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	lakó előtér:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	25.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
Főző helyiség:	fajtája:	főzőkonyha	1	<i>L</i>	27.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	5,70
Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	<i>L</i>	29.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	5,70
	Fürdőhelyiség:	-	-	<i>L</i>	31.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	WC:		<i>db:</i> 0	<i>L</i>	32.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
Köziokedési helyiség						<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
Tároló helyiség:			<i>db:</i> 1	<i>L</i>	35.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	4,60
Műterem területe:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
Egyéb helyiség:			<i>db:</i> 0	<i>L</i>	38.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
A lakáshoz tartozó külső tartozkodók:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
A lakás területe összesen:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	52,20
A lakás hasznos alapterülete:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	52,20

*Handwritten signature or initials.*

**Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"**



Im: 9/2 Törölve: N  
 Ingelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / A / 0 Közt:N Kűt.: N  
 vezés:  
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerűlet 1084 József utca 25.  
 Ingatlanon belűli  pűlet jel: A L p.h/Em./Ajtó A ép. f ldsztint 2.

**A lakás értékadatai**

Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Könyv szerinti bruttó érték	0		
Bruttó érték változás	2006		
Becsűlt érték	2013		4 113
�llagmutat�	4	40-59%	50

Ad�sk�t�s dátuma	Szerződéskötés �rt�ke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali �tvezet�s dátuma

Adatr�gzit�s		Adatellen�rzt�s		
Al�ir�s:	Kelt.:	Al�ir�s:	Kelt.:	Al�ir�s:

Karig Kft. GISPÁN  nkorm nyzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.07.27. Csete Gyula Kriszt n  
 tartásért felelős személy neve/aláirása:

*Handwritten signature*

# Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"



szám: 10 / 1 Törölve: N  
 jelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / A / 0 Közt:N Kült.:N  
 nevezés:  
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.  
 ingatlanon belüli épület jel: A Lép.h/Em./Ajtó A ép. 1. emelet 1.

## A lakás főbb jellemzői

Társasházi alapító okirat szerint: - a lakás alapterülete:		$m^2$ :	72,20
- közös tulajdoni hányada:		1 / 1	
Lakásból résztulajdon:		/	
A lakás forgalomképessége:	forgalomképes		5
A lakás komfortfokozata:	komfortos		2
Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
Vízmérővel ellátottság:	Nincs		1
Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
Melegvíz ellátottság:	villanybojler		5

## A lakás helyiségei, területe

Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13.	$m^2$ :	39,20
	szoba hálófülkével:	db:	0	L 15.	$m^2$ :	0,00
	szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 17.	$m^2$ :	0,00
	szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 19.	$m^2$ :	0,00
	félszoba:	db:	1	L 21.	$m^2$ :	6,10
	hall:	db:	0	L 23.	$m^2$ :	0,00
	lakó előtér:	db:	0	L 25.	$m^2$ :	0,00
Főző helyiség:	fajtája:	étkezőkonyha	2	L 27.	$m^2$ :	8,80
Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	L 29.	$m^2$ :	5,00
	Fürdőhelyiség:	-	-	L 31.	$m^2$ :	0,00
	WC:	db:	0	L 32.	$m^2$ :	0,00
Közlekedési helyiség					$m^2$ :	8,60
Tároló helyiség:		db:	1	L 35.	$m^2$ :	4,50
Műterem területe:					$m^2$ :	0,00
Egyéb helyiség:		db:	0	L 38.	$m^2$ :	0,00
A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					$m^2$ :	0,00
A lakás területe összesen:					$m^2$ :	72,20
A lakás hasznos alapterülete:					$m^2$ :	72,20

**Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"**



m: 10/2 Törölve: N  
 jelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / A / 0 Közt:N Kült.:N  
 vezetés:  
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.  
 Ingatlanon belüli épület jel: A Lép.h/Em./Ajtó A ép. 1. emelet 1.

**A lakás értékadatai**

Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Könyv szerinti bruttó érték	0		
Bruttó érték változás	2006		
Becsült érték	2013		5 689
Állagmutató	4	40-59%	50

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés		
Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Karig Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.07.27. Csete Gyula Krisztián  
 Tartásért felelős személy neve/aláírása:

*Handwritten signature*

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

szám: 11 / 1 Törölve: N  
 jelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / A / 0 Közt.:N Kült.:N  
 levezés:  
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.  
 Ingatlanon belüli épület jel: A Lép.h/Em./Ajtó A ép. 1. emelet 1/A

**A lakás főbb jellemzői**

Társasházi alapító okirat szerint: - a lakás alapterülete:		m <sup>2</sup> :	30,90
- közös tulajdoni hányada:		1 / 1	
Lakásból résztulajdon:		/	
A lakás forgalomképessége:	forgalomképes		5
A lakás komfortfokozata:	komfortos		2
Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
Vízmérővel ellátottság:	Nincs		1
Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
Melegvíz ellátottság:	villanybojler		5

**A lakás helyiségei, területe**

Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13.	m <sup>2</sup> :	19,20
	szoba hálófülkével:	db:	0	L 15.	m <sup>2</sup> :	0,00
	szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 17.	m <sup>2</sup> :	0,00
	szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 19.	m <sup>2</sup> :	0,00
	félszoba:	db:	0	L 21.	m <sup>2</sup> :	0,00
	hall:	db:	0	L 23.	m <sup>2</sup> :	0,00
	lakó előtér:	db:	0	L 25.	m <sup>2</sup> :	0,00
Főző helyiség:	fajtája:	főzőkonyha	1	L 27.	m <sup>2</sup> :	3,20
Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba	1	L 29.	m <sup>2</sup> :	3,00
	Fürdőhelyiség:	-	-	L 31.	m <sup>2</sup> :	0,00
	WC:	db:	1	L 32.	m <sup>2</sup> :	1,30
Közlekedési helyiség					m <sup>2</sup> :	4,20
Taroló helyiség:		db:	0	L 35.	m <sup>2</sup> :	0,00
Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	0,00
Egyéb helyiség:		db:	0	L 38.	m <sup>2</sup> :	0,00
A lakáshoz tartozó külső tartozkodók:					m <sup>2</sup> :	0,00
A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	30,90
A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	30,90

Handwritten signature and date.

**Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"**



m: 11/2 Törölve: N  
 jelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / A / 0 Közt:N Kult.: N  
 vezetés:  
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.  
 ingatlanon belüli épület jel: A Lép.h/Em./Ajtó A ép. 1. emelet 1/A

**A lakás értékadatai**

Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Könyv szerinti bruttó érték	0		
Bruttó érték változás	2006		
Becsült érték	2013		2 539
Allagmutató	4	40-59%	50

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:

Garig Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.07.27. Csete Gyula Krisztián  
 tartásért felelős személy neve/aláírása:

*Handwritten signature*



# Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"



szám: 12 / 1 Törölve: N  
 Jeljelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / A / 0 Közt.N Kült.: N  
 Nevezés:  
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.  
 Ingatlanon belüli épület jel: A Lép.h/Em./Ajtó A ép. 1. emelet 2.

## A lakás főbb jellemzői

Társasházi alapító okirat szerint: - a lakás alapterülete:		$m^2$ :	51,56
- közös tulajdoni hányada:		1 / 1	
Lakásból résztulajdon:		/	
A lakás forgalomképessége:	forgalomképes		5
A lakás komfortfokozata:	komfortos		2
Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
Vízmérővel ellátottság:	Nincs		1
Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
Melegvíz ellátottság:	gázbojler		4

## A lakás helyiségei, területe

Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13.	$m^2$ :	34,08
	szoba hálófülkével:	db:	0	L 15.	$m^2$ :	0,00
	szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 17.	$m^2$ :	0,00
	szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 19.	$m^2$ :	0,00
	félszoba:	db:	0	L 21.	$m^2$ :	0,00
	hall:	db:	0	L 23.	$m^2$ :	0,00
	lakó előtér:	db:	0	L 25.	$m^2$ :	0,00
Főző helyiség:	fajtája:	étkezőkonyha	2	L 27.	$m^2$ :	8,27
Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	L 29.	$m^2$ :	4,05
	Fürdőhelyiség:	-	-	L 31.	$m^2$ :	0,00
	WC:	db:	0	L 32.	$m^2$ :	0,00
Közlekedési helyiség					$m^2$ :	3,90
Tároló helyiség:		db:	1	L 35.	$m^2$ :	1,26
Műterem területe:					$m^2$ :	0,00
Egyéb helyiség:		db:	0	L 38.	$m^2$ :	0,00
A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					$m^2$ :	0,00
A lakás területe összesen:					$m^2$ :	51,56
A lakás hasznos alapterülete:					$m^2$ :	51,56

Handwritten signature and number 72

**Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"**



12/ 2

Törölve: N

elleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / A / 0 Közt:N Kült.: N  
szés:

vezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

tan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.

tanon belüli épület jel: A Lép.h/Em./Ajtó A ép. 1. emelet 2.

**A lakás értékadatai**

Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Könyv szerinti bruttó érték	0		
Bruttó érték változás	2006		
Becsült érték	2013		4 062
Állagmutató	4	40-59%	50

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés		
Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Varig Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.07.27. Csete Gyula Krisztián  
tartásért felelős személy neve/aláírása:

*JW*

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"



Ám: 13 / 1 Törölve: N  
 jelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / B / 0 Közt.N Kült.: N  
 evezés:  
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

atlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.  
 atlanon belüli épület jel: B Lép.h/Em./Ajtó B ép. földszint 3.

**A lakás főbb jellemzői**

Társasházi alapító okirat szerint: - a lakás alapterülete:		<i>m<sup>2</sup>:</i>	29,10
- közös tulajdoni hányada:		1 / 1	
Lakásból résztulajdon:		/	
A lakás forgalomképessége:	forgalomképes		5
A lakás komfortfokozata:	komfortos		2
Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
Vízmérővel ellátottság:	Nincs		1
Fűtési mód:	egyedi: villany		5
Melegvíz ellátottság:	gázbojler		4

**A lakás helységei, területe**

Lakó helyiségek:	szoba:	<i>db:</i>	1	<i>L</i>	13.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	19,80	
	szoba hálófülkével:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	15.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00	
	szoba étkezőfülkével:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	17.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00	
	szoba étkezőfülkével:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	19.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00	
	félszoba:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	21.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00	
	hall:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	23.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00	
	lakó előtér:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	25.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00	
Főző helyiség:	fajtája:	főzőkonyha	1	<i>L</i>	27.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	5,00	
Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	<i>L</i>	29.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	4,30	
	Fürdőhelyiség:	-	-	<i>L</i>	31.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00	
	WC:		<i>db:</i>	0	<i>L</i>	32.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
Közlekedési helyiség						<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00	
Tároló helyiség:			<i>db:</i>	0	<i>L</i>	35.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
Műterem területe:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00	
Egyéb helyiség:			<i>db:</i>	0	<i>L</i>	38.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00	
A lakás területe összesen:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	29,10	
A lakás hasznos alapterülete:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	29,10	

74

**Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"**



n: 13/ 2 Törölve: N  
 jelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / B / 0 Közt:N Kült.: N  
 vezetés:  
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

átlan postal címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.  
 átlanon belüli épület jel: B Lép.h/Em./Ajtó B ép. földszint 3.

**A lakás értékadatai**

Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Könyv szerinti bruttó érték	0		
Bruttó érték változás	2006		
Becsült érték	2013		2 338
Állagmutató	4	40-59%	50

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés		
Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Program Kft. GISPAN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.07.27. Csete Gyula Krisztián  
 Tartásért felelős személy neve/aláírása:

*Jan*

**Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"**



szám: 14 / 1 Törölve: N  
 Jeljelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / B / 0 Közt.N Kült.: N  
 Nevezés:  
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.  
 Ingatlanon belüli épület jel: B Lép.h/Em./Ajtó B ép. földszint 4.

**A lakás főbb jellemzői**

Társasházi alapító okirat szerint: - a lakás alapterülete:		<i>m<sup>2</sup>:</i>	46,64
- közös tulajdoni hányada:		1 / 1	
Lakásból résztulajdon:		/	
A lakás forgalomképessége:	forgalomképes		5
A lakás komfortfokozata:	komfortos		2
Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
Vízmérővel ellátottság:	Nincs		1
Fűtési mód:	egyedi: villany		5
Melegvíz ellátottság:	gázbojler		4

**A lakás helységei, területe**

Lakó helyiségek:	szoba:	<i>db:</i>	2	<i>L</i>	13.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	29,38
	szoba hálófülkével:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	15.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	szoba étkezőfülkével:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	17.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	szoba étkezőfülkével:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	19.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	félszoba:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	21.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	hall:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	23.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	lakó előtér:	<i>db:</i>	0	<i>L</i>	25.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
Főző helyiség:	fajtája:	étkezőkonyha	2	<i>L</i>	27.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	7,00
Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	<i>L</i>	29.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	4,56
	Fürdőhelyiség:	-	-	<i>L</i>	31.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
	WC:		<i>db:</i> 0	<i>L</i>	32.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
Közlekedési helyiség						<i>m<sup>2</sup>:</i>	4,57
Tároló helyiség:			<i>db:</i> 1	<i>L</i>	35.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	1,13
Műterem területe:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
Egyéb helyiség:			<i>db:</i> 0	<i>L</i>	38.	<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	0,00
A lakás területe összesen:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	46,64
A lakás hasznos alapterülete:						<i>m<sup>2</sup>:</i>	46,64

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"



n. 14/2 Törölve: N  
 Felleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / B / 0 Közt:N Kült.: N  
 vezetés:  
 üezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

tlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.  
 tlanon belüli épület jel: B Lép.h/Em./Ajtó B ép. földszint 4.

**A lakás értékadatai**

Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Könyv szerinti bruttó érték	0		
Bruttó érték változás	2006		
Becsült érték	2013		3 748
Allagmutató	4	40-59%	50

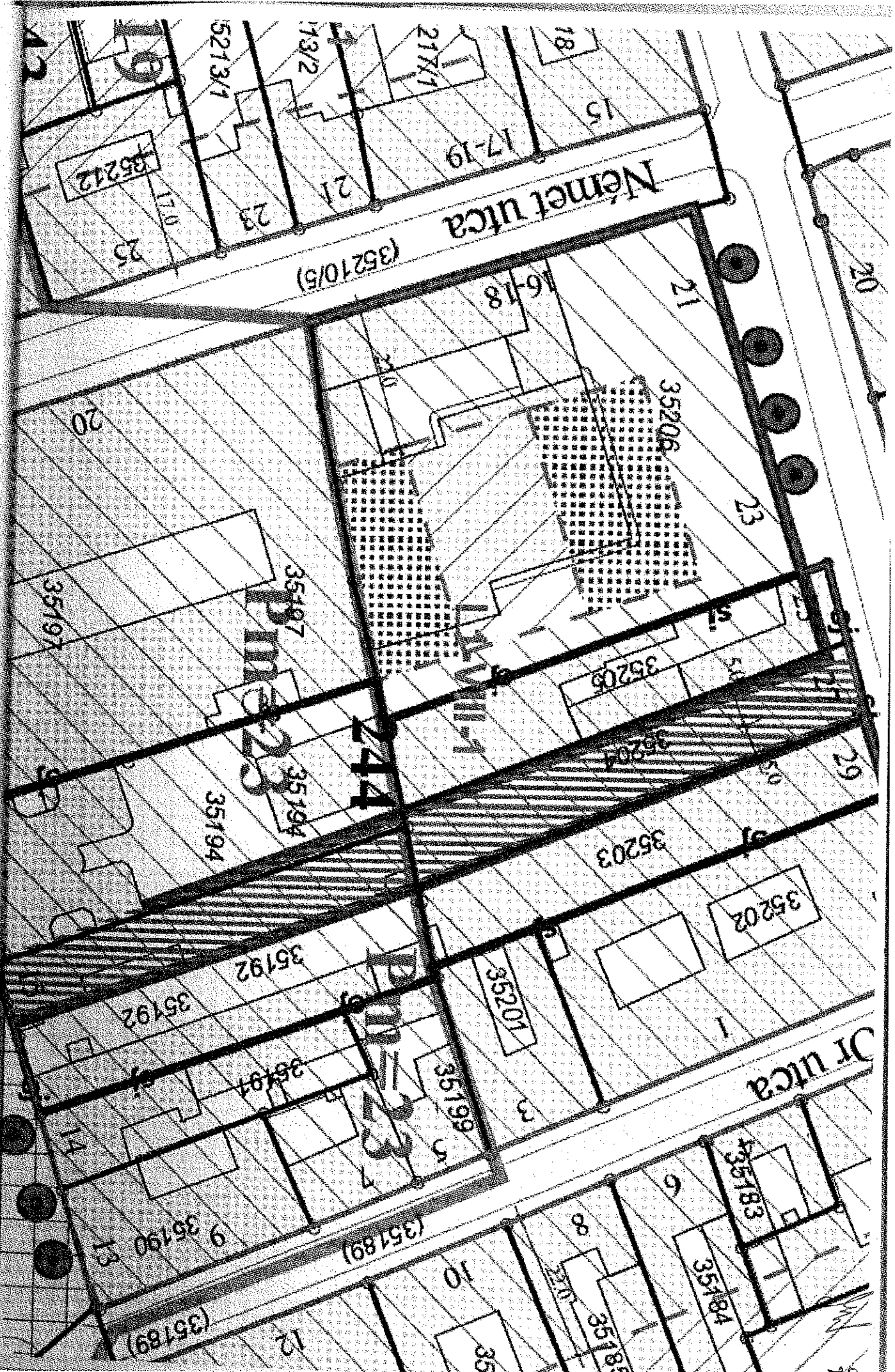
  

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:

Ang Kit. GISPAN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.07.27. Csete Gyula Krisztián  
 tartásért felelős személy neve/aláírása:

*JW*



Német utca

Di utca

Zala

(35210/5)

(35189)

35212

35206

35205

35204

35203

35202

35201

35199

35194

35194

35192

35192

35191

35190

(35189)

35183

35184

35185

35

42

19

5213/1

13/2

217/1

18

15

17-19

21

23

170

25

16-18

21

20

35197

35197

35194

23

51

29

29

29

29

29

29

29

29

29

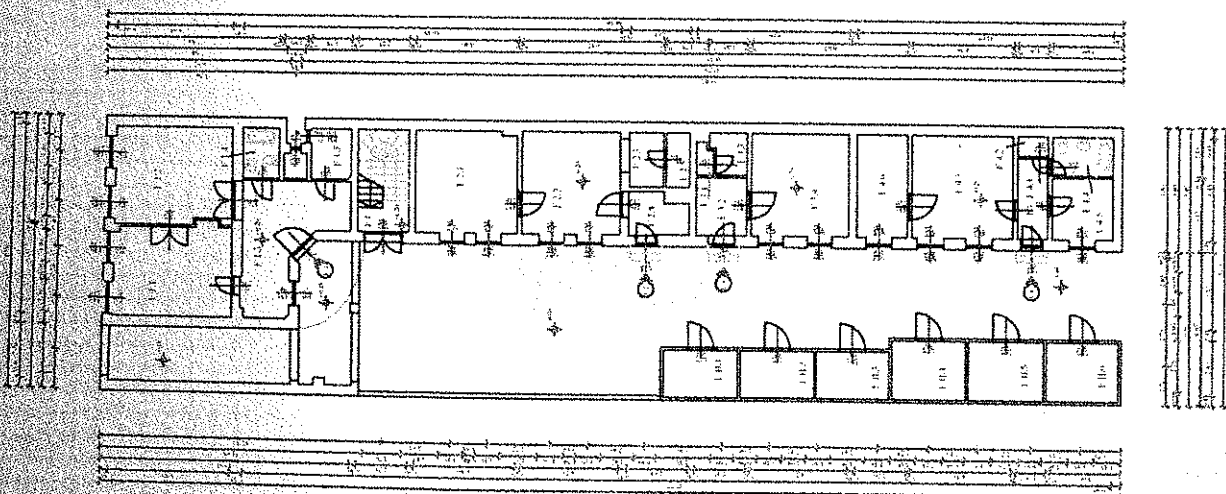
29

Cím: József u. 25

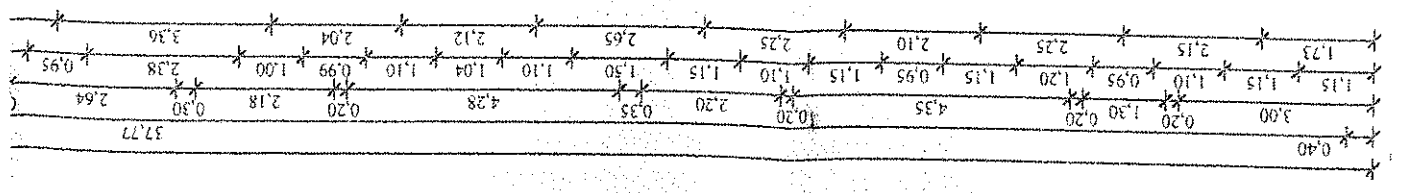
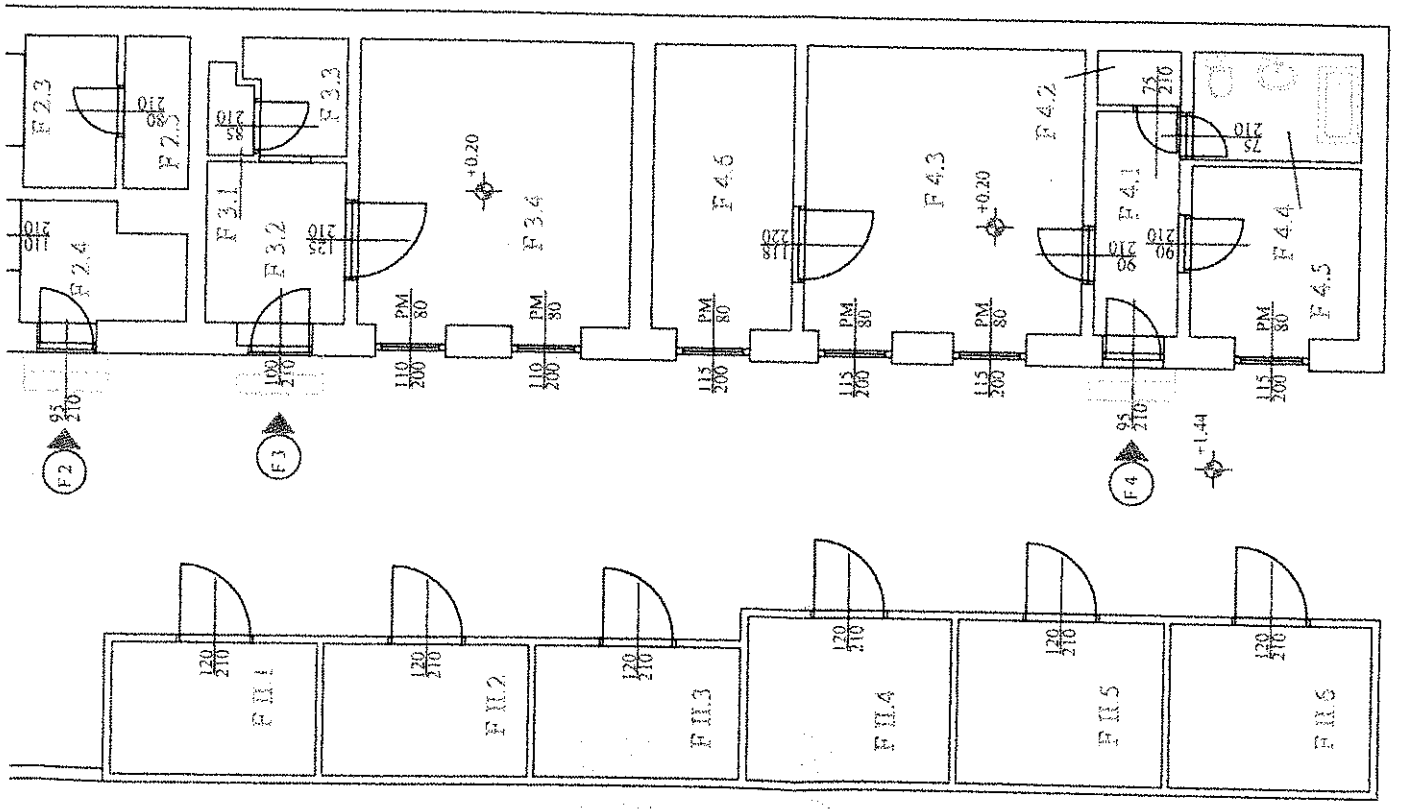
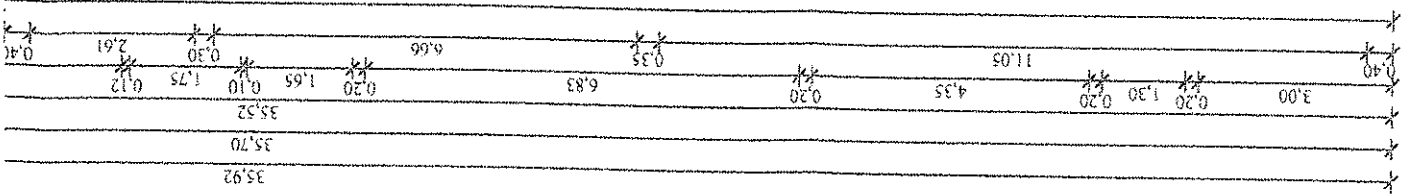
Kód	Azon.	Kezel.	Kialakítás	Albetét	Utca, hsz	Lph/em/aj.	Bérlő	Üres	Terület	Szoba	Fekvés	Komfort	Közműóra
10961	0	ON	Helyiség	35205/A/1	József u. 25	/ /	Sárkány Péter		340,00	0 + 0	UDH (földszir	nem besorolhat	víz
38575	19185	ON	Lakás	35205/1	József u. 25	/Fsz./1.	KVR-BOROSTYÁN JAI		70,00	2 + 1	- nincs info	komfortos	áram, víz, gáz
38576	19186	ON	Lakás	35205/1	József u. 25	/Fsz./2.	KVR-BODINÉ HEJTEJ		52,20	2 + 0	- nincs info	komfortos	áram, gáz
38577	19187	ON	Lakás	35205/1	József u. 25	/Fsz./3.	KVR-VAJAI TIVADARN		29,00	1 + 0	- nincs info	komfortos	áram, víz, gáz
38578	19188	ON	Lakás	35205/1	József u. 25	/Fsz./4-5.	KVR-BORBÉLY JOZSE		47,00	2 + 0	- nincs info	komfortos	áram, víz, gáz
38579	19183	ON	Lakás	35205/1	József u. 25	/1./1.	Osvaid Béláné		72,00	2 + 1	- nincs info	komfortos	áram, víz, gáz
38580	19182	ON	Lakás	35205/1	József u. 25	/1./1/A.	KVR-MENGYI RAJMUI		32,00	1 + 0	- nincs info	komfortos	
38581	19184	ON	Lakás	35205/1	József u. 25	/1./2.	KVR-ÉSIK ISTVÁNNÉ	X 2016.12.06	52,00	2 + 0	- nincs info	komfortos	áram, víz, gáz
Összesen 8 albetét									694,20	12 + 2			



F.1	KAMBA	perbaikan	2007 m <sup>2</sup>
F.2	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.3	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.4	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.5	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.6	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.7	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.8	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.9	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.10	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.11	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.12	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.13	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.14	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.15	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.16	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.17	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.18	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.19	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.20	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.21	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.22	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.23	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.24	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.25	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.26	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.27	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.28	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.29	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.30	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.31	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.32	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.33	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.34	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.35	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.36	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.37	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.38	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.39	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.40	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.41	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.42	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.43	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.44	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.45	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.46	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.47	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.48	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.49	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.50	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.51	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.52	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.53	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.54	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.55	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.56	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.57	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.58	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.59	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.60	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.61	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.62	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.63	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.64	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.65	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.66	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.67	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.68	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.69	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.70	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.71	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.72	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.73	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.74	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.75	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.76	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.77	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.78	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.79	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.80	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.81	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.82	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.83	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.84	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.85	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.86	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.87	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.88	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.89	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.90	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.91	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.92	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.93	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.94	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.95	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.96	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.97	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.98	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.99	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>
F.100	KAMBA	perbaikan	211 m <sup>2</sup>



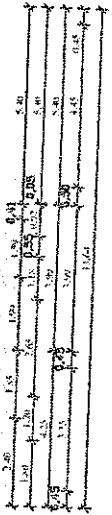
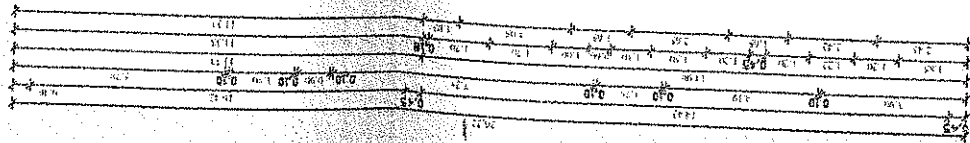
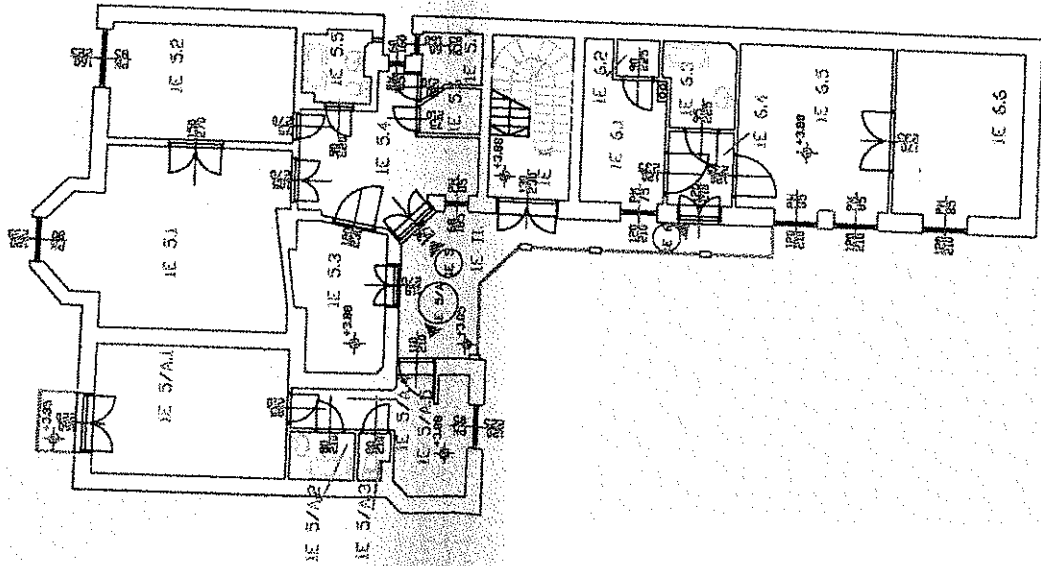
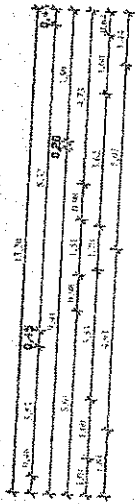
Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.



1.72 \* 2.70 \* 2.02 \* 0.23 \* 5.40

*Handwritten signature*

M=1:100



IE 5.A.1 SZOBA	parketta	18,65 m <sup>2</sup>
IE 5.A.2 FÜRDŐ	kőburkolat	2,74 m <sup>2</sup>
IE 5.A.3 WC	kőburkolat	1,06 m <sup>2</sup>
IE 5.A.4 KOZLEKEDŐ	kőburkolat	3,27 m <sup>2</sup>
IE 5.A.5 KONYHA	kőburkolat	5,38 m <sup>2</sup>
IE 5.A. 30,90+0,0+0+0		
IE 5.1 SZOBA	parketta	28,33 m <sup>2</sup>
IE 5.2 SZOBA	parketta	16,02 m <sup>2</sup>
IE 5.3 ÉTKEZŐ	kőburkolat	9,78 m <sup>2</sup>
IE 5.4 KONYHA	kőburkolat	14,13 m <sup>2</sup>
IE 5.5 FÜRDŐ	kőburkolat	3,39 m <sup>2</sup>
IE 5.6 KAMRA	kőburkolat	2,34 m <sup>2</sup>
IE 5.7 SZOBA	parketta	2,56 m <sup>2</sup>
IE 5. 76,56+0,03+0+0+0		
IE I. LÉPCSŐHÁZ	kőburkolat	10,05 m <sup>2</sup>
IE 6.1 KONYHA	kőburkolat	8,27 m <sup>2</sup>
IE 6.2 KAMRA	kőburkolat	1,26 m <sup>2</sup>
IE 6.3 FÜRDŐ	kőburkolat	4,05 m <sup>2</sup>
IE 6.4 FŐSZOBA	kőburkolat	3,90 m <sup>2</sup>
IE 6.5 SZOBA	parketta	18,66 m <sup>2</sup>
IE 6. 61,61+0,0+0+0+0	kőburkolat	15,42 m <sup>2</sup>
IE II. FOLYOSÓ	kőburkolat	16,88 m <sup>2</sup>
I. ÉMELET ÖSSZESEN : 171,00+26,93 = 197,93 m <sup>2</sup>		
ÉPÜLET ÖSSZESEN : 447,436 m <sup>2</sup>		

*[Handwritten signature]*

m hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

az Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
2. N. Budapesti ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldalsz: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80300004/307462/2017

2017. 06. 28

Szertípus: 53

897 VIII. KER.

teljes 35205 helyrajzi szám

1 BUDAPEST VIII. KER. József utca 25.

IRÉSZ

ingatlan adatai:  
szület adatok  
tel. ág./kivett megnevezés/

min. o

terület kat. b. jöv. adatok  
ha m<sup>2</sup> k. filli kat. jöv.  
ha m<sup>2</sup> k. filli ha m<sup>2</sup> k. filli

itt lakóház, udvar, gazdasági épület

0 IRÉSZ

882

0,00

ajdoni hányad: 1/1

igény beiktatott, érvényességi idő: 155558/1996/1996.08.16  
szám: 1991. évi XXXIII. tv.

állás: tulajdonos

ÖSSZEVEVŐSÉGI ÖNREGISZTRÁCIÓ

1082 BUDAPEST VIII. KER. Sármas utca 65-67

IRÉSZ

NEM TARTALMAS BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP

**BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

*Handwritten mark*

83

## Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testület .....számú határozata alapján nyilvános kétfordulós pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti, 35204 hrsz.-ú, 813 m<sup>2</sup> alapterületű kivett, beépítetlen terület megnevezésű 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, kétfordulós pályázat
<b>A pályázat célja:</b>	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
<b>A pályázati dokumentáció díja:</b>	50.000,- Ft + ÁFA
<b>A pályázati dokumentáció befizetésének módja, számlaszám</b>	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000007 számú számlájára
<b>A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátásának feltétele:</b>	- a pályázati dokumentáció díjáról szóló banki befizetési bizonylat - a pályázati dokumentációt cég által aláírásra jogosult személy vagy meghatalmazottja veheti át előre egyeztetett időpontban
<b>Az ingatlan minimális vételára:</b>	177.370.000,- Ft+ ÁFA
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	18.000.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.

1

84

<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>	2017.10.25. és 2017.11.23. 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)
<b>Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:</b>	2017.11.23. 24 <sup>00</sup> óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
<b>A pályázatok leadásának határideje:</b>	2017.11.24. 10 <sup>00</sup> óra.
<b>A pályázat leadásának helye:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda.
<b>A pályázatok bontásának időpontja:</b>	2017.11.24. 12 <sup>15</sup> óra.
<b>A pályázatok bontásának helye:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelenhetnek.
<b>A pályázat eredményét megállapító szervezet:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete vagy Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága, a 66/2012. (XII.13) önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.
<b>A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés:</b>	2018.01.24.
<b>A pályázati eljárás nyelve:</b>	magyar
<b>A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján Tel.: 06-1-216-6961

### 3. A pályázattal érintett ingatlan:

<b>Címe:</b>	Budapest VIII. kerület, József utca 27.
<b>Helyrajzi száma:</b>	35204
<b>Megnevezése:</b>	kivett, beépítetlen terület
<b>Alapterülete:</b>	813 m <sup>2</sup>
<b>Közmű ellátottsága:</b>	közművek nélkül

*JW*

**Terhei:**

az ingatlanon jelenleg gépjármű-beálló helyeket ad bérebe az Önkormányzat, a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; egyebekben per-, teher- és igénymentes.

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. évi 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 ingatlan csak a József utca felőli telekhatáron kerített.

Eladó az ingatlant a fent megjelölt elővásárlási jog jogosultjának elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának kézhezvételétől, illetve az erre rendelkezésre álló határidő leteltétől, vagy a teljes vételár beérkezésétől számított 15 munkanapon belül adja vevő birtokába, attól függően, hogy melyik történik meg később. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre. Ez esetben a befizetett ajánlati biztosítékot eladó a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszautalja a pályázat nyertese részére. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget nem fizet.

A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a birtokátruházás a vételár eladóhoz történő megérkezését követő 15 munkanapon belül - előre egyeztetett időpontban - történik.

**4. A pályázat célja, tartalma**

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

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázat benyújtás

II. forduló: versenytárgyalás

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az érvényes ajánlatot benyújtó pályázók vehetnek részt. Az eljárást a kiíró elektronikus úton bonyolítja le, amely lebonyolításának módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban tájékoztatja az érvényes pályázatot benyújtókat. A versenytárgyaláson a licitlépcső 1.000.000 Ft.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egy összegben, vagy
- banki hitel felhasználásával

egyenlítsé ki.

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

Vevő a vételár

- a) egy 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 ingatlan birtokbaadásának időpontja: az elővásárlási jog lemondására vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől, illetve a teljes vételár beérkezését követő 15 munkanapon belül, attól függően, hogy melyik történik meg később.

Az adásvételi szerződés megkötésével a vevőt terhelő kötelezettségek:

- a) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez
- b) a telekingatlan 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 bizalmi őrzésbe 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. A garanciaszerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

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 felhívja a pályázók figyelmét, hogy a vételárat ÁFA terheli.

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

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

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró



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

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

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele a pályázati dokumentáció megvásárlása és 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 vagyronról 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 szerződéskötési és egyéb feltételeket,



- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2015. évi CXLI. törvény 62. § és 63. §-ban foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.
- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- f) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
- g) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviselőjére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.
- h) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- i) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Az ajánlattevőnek a pályázati eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég 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 szerződés tervezetekkel 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 szerződés tervezetekkel 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 szerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok megtételére nem kerülhet sor.

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

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

## 8. Az ajánlat formai követelményei

Az ajánlattevőnek ajánlatát egy eredeti és egy másolati példányban kell elkészítenie, feltüntetve az adott példányon az „Eredeti ajánlat” és „Másolati ajánlat” megjelölést, melyeket külön - külön sértetlen, lezárt borítékban kell benyújtania. A példányok közötti eltérés esetén az **eredeti példány** érvényes.

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően kell elhelyezni az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatokat, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentumot a 13. mellékletben szereplő sorrendben. 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 (bánatpénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

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

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

**„Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”**

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

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

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


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

## **9. Az ajánlat módosítása**

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát (a 10. pontban meghatározottak szerint), 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 kitér belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – ajánlata elfogadása esetén – azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

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

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

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni. A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

## **11. A pályázatok bontása**

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

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

Az ajánlatok bontásakor a Bonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), azonban az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.

A Bonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertett 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 pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének megállapítására a Versenyeztetési Szabályzat rendelkezései szerint kerülhet sor.**

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

A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. A pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

A Bonyolító a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja az érvényes pályázati ajánlatokat, szükség szerint szakértők bevonásával.

### **Az elbírálás fő szempontja:**

- az ajánlott vételár összege.

A Kiíró a pályázati felhívásban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A Kiíró szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást, hiánypótlást 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, hiánypótlás 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.** A versenytárgyalás során az induló vételár a pályázat I. fordulójában beérkezett legmagasabb vételár ajánlat, a licitlépcső 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint, negatív licit nem lehetséges. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a Bonyolító jelen lévő képviselője, a jegyzőkönyvvezető és a Bonyolító jogi képviselője ír 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. Eredményhirdetés, szerződéskötés**

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2018. január 24-ig** dönt, amelyről Bonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

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

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

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

## **16. Egyéb rendelkezések**

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

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

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

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról állapodnia.

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

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 112/2017 (V.11.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2017. október

Józsefvárosi Önkormányzat  
nevében 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 szerződés tervezet függőben tartással
11. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet függőben tartással (banki hitel felvétele esetén)
12. számú melléklet: Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
13. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
14. számú melléklet: Értékbecslés

## „Budapest VIII. kerület, József utca 27. 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 utca 27. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság neve) a **Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti ingatlan elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár: .....Ft + ÁFA

A vételár megfizetésének módja:

- a) egy összegben
- b) banki hitel igénybevételével

*(a megfelelő szöveg aláhúzendó)*

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

**„Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”**

**NYILATKOZAT  
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról**

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

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

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

*JW*

**„Budapest VIII. kerület, József utca 27. 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 utca 27. 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  
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.

**„Budapest VIII. kerület, József utca 27. 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

\* amennyiben a pályázó céget 1 éven belül alapították, kérjük erre vonatkozó nyilatkozatuk  
csatolását, valamint a számlavezető pénzügyintézet azon igazolását, hogy a megalakulás óta  
számlájukon/számláikon sorban állás nem volt.

**„Budapest VIII. kerület, József utca 27. 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