

Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testületszámú határozata alapján nyilvános, kétfordulós pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, József utca 25. szám alatti, 35205 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére.

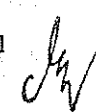
1. A pályázati felhívás közzététele

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

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

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat Bonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat jellege:	nyilvános, kétfordulós pályázat
A pályázat célja:	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
A pályázati dokumentáció díja:	50.000,- Ft + ÁFA
A pályázati dokumentáció befizetésének módja, számlaszám	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000007 számú számlájára
A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátásának feltétele:	- a pályázati dokumentáció díjáról szóló banki befizetési bizonylat - a pályázati dokumentációt cég által aláírásra jogosult személy vagy meghatalmazottja veheti át előre egyeztetett időpontban
Az ingatlan minimális vételára:	197.090.000,- Ft
Az ajánlati biztosíték összege:	20.000.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja,	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ

1


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. 24⁰⁰ óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.

A pályázatok leadásának határideje: 2017.11.24. 10⁰⁰ óra.

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

A pályázatok bontásának időpontja: 2017.11.24. 11⁴⁵ óra.

A pályázatok bontásának helye: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr 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 m²

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 megkezdí 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
- egyenlítsé 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 lejártá előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;

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

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele 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 ajánlattevőknek

- 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 CXLIII. törvény 62. § és 63. §-ban foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.

- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- f) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kíróval 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 Kíró nem köteles elfogadni. Ajánlattevő köteles nyilatkozatot tenni arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi előszerződés tervezettel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok kiíró általi elutasítása esetén is fenntartja ajánlatát.

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

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

A Bonyolító ajánlott, tértivevényes levélben, határidő 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 Kíró bankszámláján,
- b) nem jelöl meg vételárat.

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

8. Az ajánlat formai követelményei

Az ajánlattevőnek ajánlatát egy eredeti és egy másolati példányban kell elkészítenie, feltüntetve az adott példányon az „Eredeti ajánlat” és „Másolati ajánlat” megjelölést, melyeket külön - külön

Ján

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 (bánapénz) 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 lezártan vagy sérült borítékot nem vesz át. Kiíró minden, az ajánlattételi határidőn túl benyújtott ajánlatot érvénytelennek nyilvánít.

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlatához. 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

7
JW

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 Versenyzetési 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 bírálóban 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 Kiírót 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
névében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató



Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap
2. számú melléklet: Ajánlati összesítő
3. számú melléklet: Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
4. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
5. számú melléklet: Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról, kizáró körülményről
6. számú melléklet: Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
7. számú melléklet: Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
8. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről
9. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről
10. számú melléklet: Adásvételi előszerződés tervezet
11. számú melléklet: 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 ¹ :	
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 igénybevételével

(a megfelelő szöveg aláhúzendó)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



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

NYILATKOZAT
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról

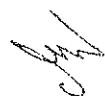
Alulírott.....
(társaság neve) képviselőjében kijelentem, hogy a társaság

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendő.



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

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete .../2017. (.....)** 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 vagyomról 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 foglaló jogcímre** változtatják, így felek a befizetett összeget, 20.000.000,- Ft összeget foglalónak fogadják el („Foglaló”). Előbbiek alapján tehát **vevő foglaló 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 előleghatározott 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, csőd eljárásról, 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:

I. 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 szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
 - bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
 - bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
 - bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a *ba)*, *bb)* és *bc)* alpont szerinti feltételek fennállnak;
- c) az a civil szervezet és a vizitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
 - cb) a civil szervezet és a vizitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
 - cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

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

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

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



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

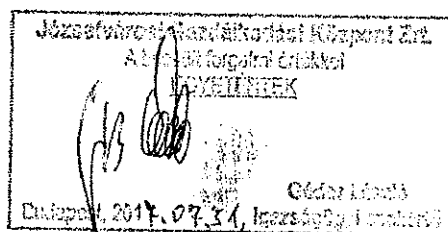
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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 ²	882
Beépített szintterület m ² földszint	694,20
A pinceszint alapterülete m ²	88,00

Forgalmi érték Ft **197 090 000**

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bartfai 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 ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk. Az alapadatokért a Megbízó szavatosságot 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 törvényvel 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	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Tulajdonos	Bp. VIII. Józsefvárosi Önkormányzat 1/1
Telek területe	882 m ²

A földterület keskeny, hosszú, nagy oldalarányú, hossz tengelyének tájolása megközelítőleg É-D-i, felszíne sík. A területen jelenleg egy gyenge állapotú, oldalhatárokon álló beépítésű, részben alápincézett, földszint + az utcafronton 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, téglalapozással, szigeteteletlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. 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, állószékes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádigos szerkezetek horganyzott acéllemezről 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 ² /m ²
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 m²/m², 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 zártosú 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)¹ 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 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)² Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)³ 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,

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

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

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

(2)¹ 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 ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ^h	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ⁽¹⁾	20 0 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	25,0

s saroktelkek esetén
⁽¹⁾ 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, környezettanulmányt 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[®] Kft. adatbázisának információit.

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

Feltételei:

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

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	Gazdasági tényezők					
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	Ingatlan alapterülete (m ²)	882	785	804	766	1 243
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	229 179	253 503	223 881	234 987	204 344
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
16	Korrekciós 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 ²)	229 179	253 503	223 881	234 987	204 344
19	Helyszini tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	229 179	253 503	223 881	234 987	204 344
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,95	0,98	0,98	0,98
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	rosszabb
35	Korrekciós tényező		0,90	0,95	0,95	1,02
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	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				

5.2.2. Felépítmények alapterülete albetét lista alapján

	Megnevezés	Komfort fokozat	Nettó alapterület m ²
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		782,20

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 ²	260 000
Felépítmény alapterülete m ²	694,20
Építmény számított értéke Ft	9 746 568

Pinceszint

Fizikai állapot %	15
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	150 000
Pinceszint alapterülete m ²	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	10 060 000



Nézet a 35204 hrsz felől



Nézet a 35206 hrsz felől



Kapualj



Udvar



Udvar belső nézet



Bútorasztalos műhely

Handwritten signature or mark.

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:		m ² :	69,80
- 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 helyiségei, területe

Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13.	m ² :	42,12
	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 :	20,29
Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	L 29.	m ² :	3,54
	Fürdőhelyiség:	-	-	L 31.	m ² :	0,00
	WC:	db:	0	L 32.	m ² :	0,00
Közlekedési helyiség					m ² :	0,00
Tároló helyiség:		db:	1	L 35.	m ² :	3,85
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 :	69,80
A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	69,80

Handwritten signature

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:
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

atlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.
 atlanon 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
Allagmutató	4	40-59%	50

Évesítés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

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

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

Handwritten mark

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
 bevezés:
 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:		m ² :	52,20
- 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: villany		5
Melegvíz ellátottság:	gázbojler		4

A lakás helyiségei, területe

Lakó helyiségek:	szoba:	db:	2	L 13.	m ² :	36,20
	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:	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:	főzőkonyha	1	L 27.	m ² :	5,70
Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	L 29.	m ² :	5,70
	Fürdőhelyiség:	-	-	L 31.	m ² :	0,00
	WC:	db:	0	L 32.	m ² :	0,00
Közlekedési helyiség					m ² :	0,00
Tároló helyiség:		db:	1	L 35.	m ² :	4,60
Műterem területe:					m ² :	0,00
Egyéb helyiség:		db:	0	L 38.	m ² :	0,00
A lakáshoz tartozó külső tartozkodók:					m ² :	0,00
A lakás területe összesen:					m ² :	52,20
A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	52,20

Handwritten signature

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter Lakás "L"



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

atlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.
 atlanon belüli épület jel: A Lép.h/Em./Ajtó A ép. földszint 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		4 113
Allagmutató	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:

JW

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
Vizmérővel 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

Handwritten signature

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
Allagmútató	4	40-59%	50

Döntéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

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

Kang 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"



szám: 11 / 1 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

A lakás főbb jellemzői

Társasházi alapító okirat szerint: - a lakás alapterülete:		m ² :	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 helységei, területe

Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13.	m ² :	19,20
	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:	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:	főzőkonyha	1	L 27.	m ² :	3,20
Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba	1	L 29.	m ² :	3,00
	Fürdőhelyiség:	-	-	L 31.	m ² :	0,00
	WC:	db:	1	L 32.	m ² :	1,30
Közlekedési helyiség					m ² :	4,20
Tároló helyiség:		db:	0	L 35.	m ² :	0,00
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 :	30,90
A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	30,90

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 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

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
Állagmutató	4.	40-59%	50

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

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

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

Ju

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"



szám: 12 / 1 Törölve: N
 jelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / A / 0 Közt:N Kült.: N
 bevezés:

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
Vizmérővel ellátottság:	Nincs		1
Fűtési mód:	egyedi: gáz		4
Melegvíz ellátottság:	gázbojler		4

A lakás helyiségei, területe

Lako 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

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 Küt.:N

szés:

Lezetség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

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

Illetlen 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.:

Program 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"



szám: 13 / 1 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

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

A lakás főbb jellemzői

Társasházi alaptó okirat szerint: - a lakás alapterülete:		m²:	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 helyiségei, területe

Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13.	m ² :	19,80
	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:	főzőkonyha	1	L 27.	m ² :	5,00
Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	L 29.	m ² :	4,30
	Fürdőhelyiség:	-	-	L 31.	m ² :	0,00
	WC:	db:	0	L 32.	m ² :	0,00
Közlekedési helyiség					m ² :	0,00
Tároló helyiség:		db:	0	L 35.	m ² :	0,00
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 :	29,10
A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	29,10

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

ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca 25.
 ingatlanon 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.:

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

Ju

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"



Zám: 14 / 1 Törölve: N
 Tanjelleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / B / 0 Közt:N Kült.: N
 Bevezetés:
 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>m²:</i>	46,64
- 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	L 13.	<i>m²:</i>	29,38
	szoba hálófülkével:	<i>db:</i>	0	L 15.	<i>m²:</i>	0,00
	szoba étkezőfülkével:	<i>db:</i>	0	L 17.	<i>m²:</i>	0,00
	szoba étkezőfülkével:	<i>db:</i>	0	L 19.	<i>m²:</i>	0,00
	félszoba:	<i>db:</i>	0	L 21.	<i>m²:</i>	0,00
	hall:	<i>db:</i>	0	L 23.	<i>m²:</i>	0,00
	lakó előtér:	<i>db:</i>	0	L 25.	<i>m²:</i>	0,00
Főző helyiség:	fajtája:	étkezőkonyha	2	L 27.	<i>m²:</i>	7,00
Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	L 29.	<i>m²:</i>	4,56
	Fürdőhelyiség:	-	-	L 31.	<i>m²:</i>	0,00
	WC:		<i>db:</i> 0	L 32.	<i>m²:</i>	0,00
Közlekedési helyiség					<i>m²:</i>	4,57
Tároló helyiség:		<i>db:</i>	1	L 35.	<i>m²:</i>	1,13
Műterem területe:					<i>m²:</i>	0,00
Egyéb helyiség:		<i>db:</i>	0	L 38.	<i>m²:</i>	0,00
A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					<i>m²:</i>	0,00
A lakás területe összesen:					<i>m²:</i>	46,64
A lakás hasznos alapterülete:					<i>m²:</i>	46,64

Handwritten signature

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter Lakás "L"



14/2

Törölve: N

Elleg: Három és annál több lakásos la 1221-132 Helyrajzi szám: 35205 / B / 0 Közt:N Kült.: N
 ezés:

üzettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

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

tanon belüli épület jel: B Lép.h/Em./Ajtó B ép. földszint 4.

A lakás értékadatai

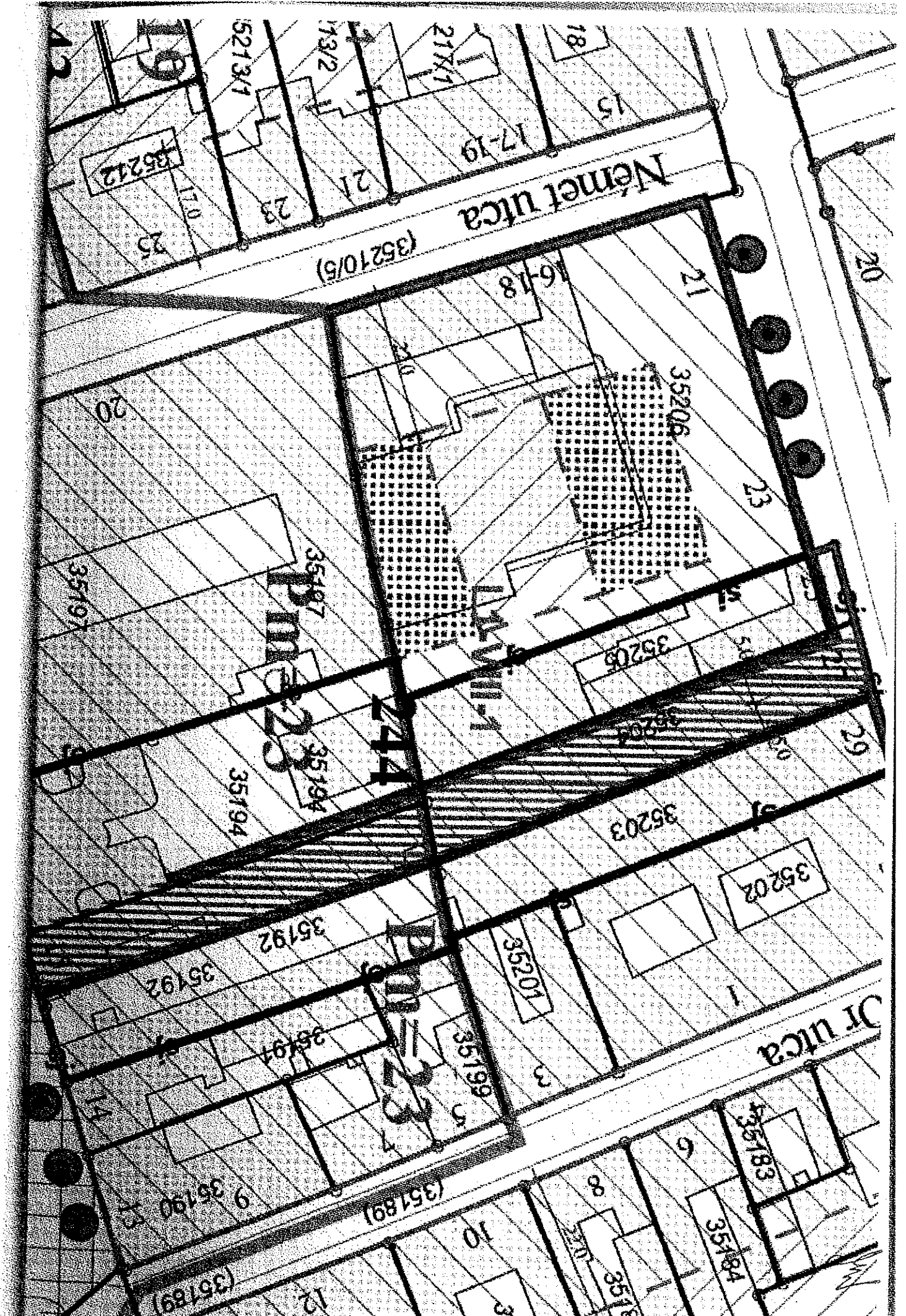
Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Könyv szerinti bruttó érték	0		
Bruttó érték változás	2006		
Becsült érték	2013		3 748
Allagmutató	4	40-59%	50

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

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

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

JW



Cím: József u. 25

Kód	Atón	Kezel.	Kialakítás	Albetét	Úfca. hrsz.	Lph/elmaj	Bérlő	Üres	Térület Szoba	Fekvés	Komfort	Közműora
19184	0	ON	Helyiség	35205/1	József u. 25	/ / /	Sarkány Péter		340,00 0 + 0	UDH (földszil. nem besorolható viz.	komfortos	áram, víz, gáz
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	Osváld Béláné		72,00 2 + 1	- nincs info	komfortos	áram, víz, gáz
38580	19182	ON	Lakás	35205/1	József u. 25	/ / / 1/A	KVR-MENGYI RAJMLJI		32,00 1 + 0	- nincs info	komfortos	
38581	19184	ON	Lakás	35205/1	József u. 25	/ / / 2	KVR-ÉSIK ISTVANNÉ	X.2016.12.06	52,00 2 + 0	- nincs info	komfortos	áram, víz, gáz
									694,20 12 + 2			
									Összesen 8 albetét			

F.1. 116/0000	koridor	10,00 m ²
F.2. 117/0000	koridor	10,00 m ²
F.3. 118/0000	koridor	10,00 m ²
F.4. 119/0000	koridor	10,00 m ²
F.5. 120/0000	koridor	10,00 m ²
F.6. 121/0000	koridor	10,00 m ²
F.7. 122/0000	koridor	10,00 m ²
F.8. 123/0000	koridor	10,00 m ²
F.9. 124/0000	koridor	10,00 m ²
F.10. 125/0000	koridor	10,00 m ²
F.11. 126/0000	koridor	10,00 m ²
F.12. 127/0000	koridor	10,00 m ²
F.13. 128/0000	koridor	10,00 m ²
F.14. 129/0000	koridor	10,00 m ²
F.15. 130/0000	koridor	10,00 m ²
F.16. 131/0000	koridor	10,00 m ²
F.17. 132/0000	koridor	10,00 m ²
F.18. 133/0000	koridor	10,00 m ²
F.19. 134/0000	koridor	10,00 m ²
F.20. 135/0000	koridor	10,00 m ²
F.21. 136/0000	koridor	10,00 m ²
F.22. 137/0000	koridor	10,00 m ²
F.23. 138/0000	koridor	10,00 m ²
F.24. 139/0000	koridor	10,00 m ²
F.25. 140/0000	koridor	10,00 m ²
F.26. 141/0000	koridor	10,00 m ²
F.27. 142/0000	koridor	10,00 m ²
F.28. 143/0000	koridor	10,00 m ²
F.29. 144/0000	koridor	10,00 m ²
F.30. 145/0000	koridor	10,00 m ²
F.31. 146/0000	koridor	10,00 m ²
F.32. 147/0000	koridor	10,00 m ²
F.33. 148/0000	koridor	10,00 m ²
F.34. 149/0000	koridor	10,00 m ²
F.35. 150/0000	koridor	10,00 m ²
F.36. 151/0000	koridor	10,00 m ²
F.37. 152/0000	koridor	10,00 m ²
F.38. 153/0000	koridor	10,00 m ²
F.39. 154/0000	koridor	10,00 m ²
F.40. 155/0000	koridor	10,00 m ²
F.41. 156/0000	koridor	10,00 m ²
F.42. 157/0000	koridor	10,00 m ²
F.43. 158/0000	koridor	10,00 m ²
F.44. 159/0000	koridor	10,00 m ²
F.45. 160/0000	koridor	10,00 m ²
F.46. 161/0000	koridor	10,00 m ²
F.47. 162/0000	koridor	10,00 m ²
F.48. 163/0000	koridor	10,00 m ²
F.49. 164/0000	koridor	10,00 m ²
F.50. 165/0000	koridor	10,00 m ²
F.51. 166/0000	koridor	10,00 m ²
F.52. 167/0000	koridor	10,00 m ²
F.53. 168/0000	koridor	10,00 m ²
F.54. 169/0000	koridor	10,00 m ²
F.55. 170/0000	koridor	10,00 m ²
F.56. 171/0000	koridor	10,00 m ²
F.57. 172/0000	koridor	10,00 m ²
F.58. 173/0000	koridor	10,00 m ²
F.59. 174/0000	koridor	10,00 m ²
F.60. 175/0000	koridor	10,00 m ²
F.61. 176/0000	koridor	10,00 m ²
F.62. 177/0000	koridor	10,00 m ²
F.63. 178/0000	koridor	10,00 m ²
F.64. 179/0000	koridor	10,00 m ²
F.65. 180/0000	koridor	10,00 m ²
F.66. 181/0000	koridor	10,00 m ²
F.67. 182/0000	koridor	10,00 m ²
F.68. 183/0000	koridor	10,00 m ²
F.69. 184/0000	koridor	10,00 m ²
F.70. 185/0000	koridor	10,00 m ²
F.71. 186/0000	koridor	10,00 m ²
F.72. 187/0000	koridor	10,00 m ²
F.73. 188/0000	koridor	10,00 m ²
F.74. 189/0000	koridor	10,00 m ²
F.75. 190/0000	koridor	10,00 m ²
F.76. 191/0000	koridor	10,00 m ²
F.77. 192/0000	koridor	10,00 m ²
F.78. 193/0000	koridor	10,00 m ²
F.79. 194/0000	koridor	10,00 m ²
F.80. 195/0000	koridor	10,00 m ²
F.81. 196/0000	koridor	10,00 m ²
F.82. 197/0000	koridor	10,00 m ²
F.83. 198/0000	koridor	10,00 m ²
F.84. 199/0000	koridor	10,00 m ²
F.85. 200/0000	koridor	10,00 m ²
F.86. 201/0000	koridor	10,00 m ²
F.87. 202/0000	koridor	10,00 m ²
F.88. 203/0000	koridor	10,00 m ²
F.89. 204/0000	koridor	10,00 m ²
F.90. 205/0000	koridor	10,00 m ²
F.91. 206/0000	koridor	10,00 m ²
F.92. 207/0000	koridor	10,00 m ²
F.93. 208/0000	koridor	10,00 m ²
F.94. 209/0000	koridor	10,00 m ²
F.95. 210/0000	koridor	10,00 m ²
F.96. 211/0000	koridor	10,00 m ²
F.97. 212/0000	koridor	10,00 m ²
F.98. 213/0000	koridor	10,00 m ²
F.99. 214/0000	koridor	10,00 m ²
F.100. 215/0000	koridor	10,00 m ²

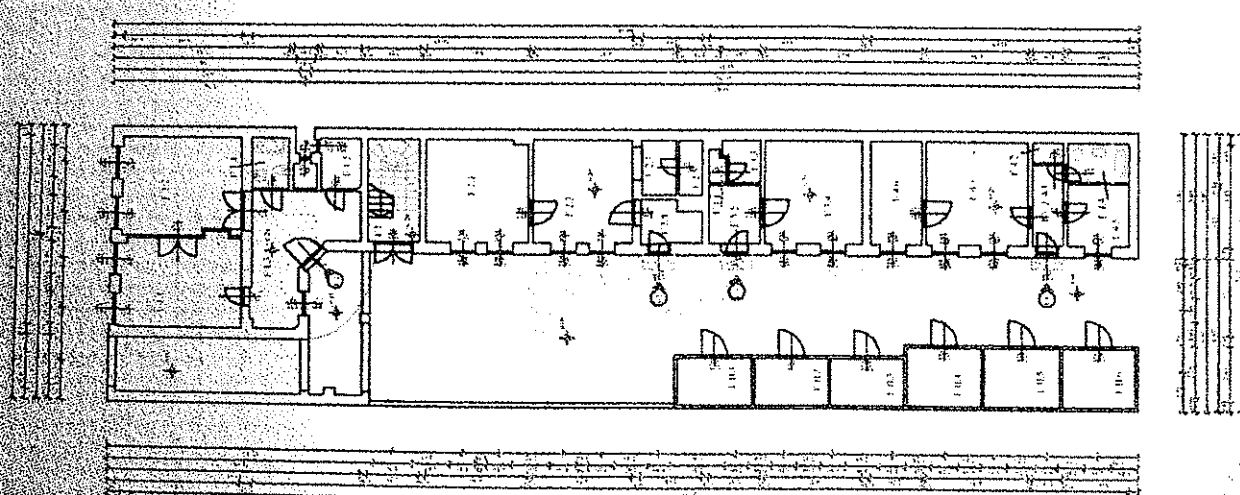
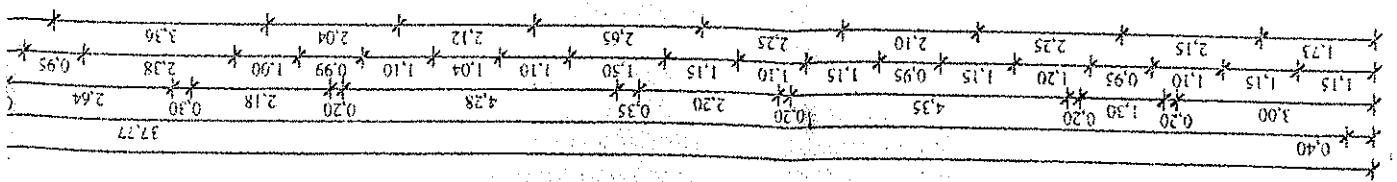
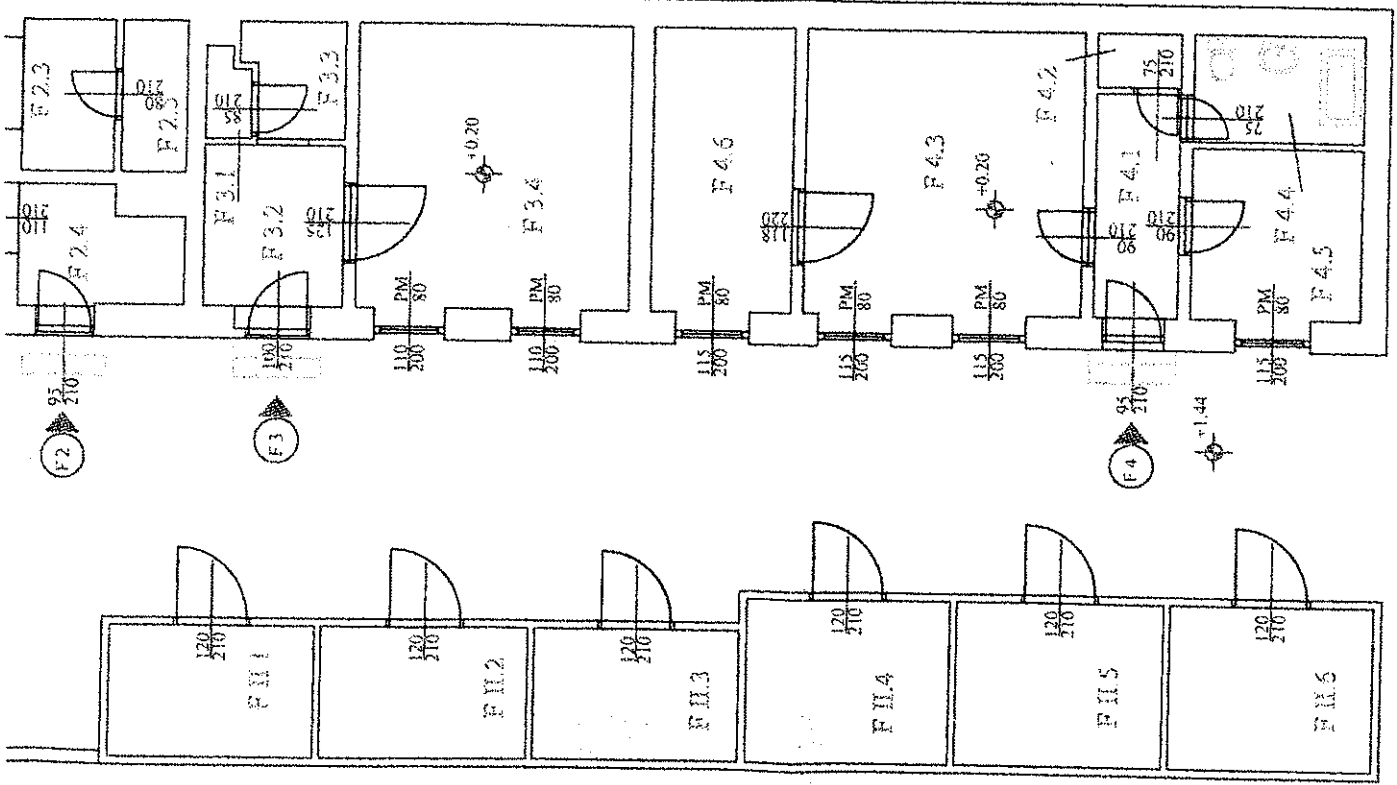
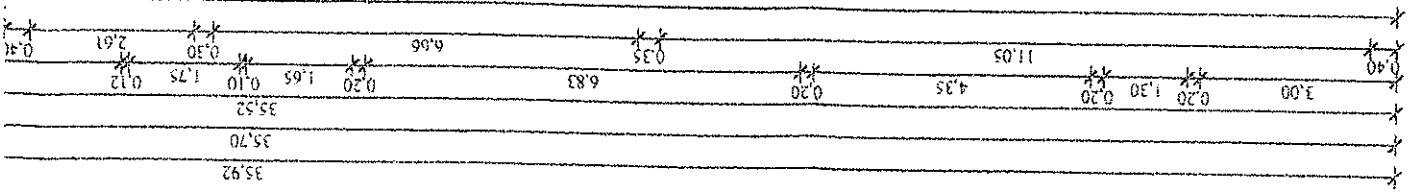


FIG. 11. PROJEKCIJA: 1:100 m

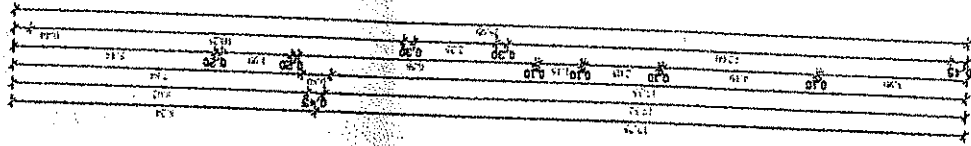
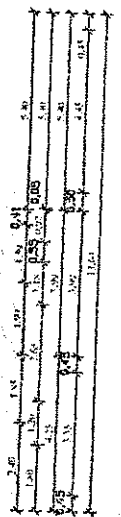
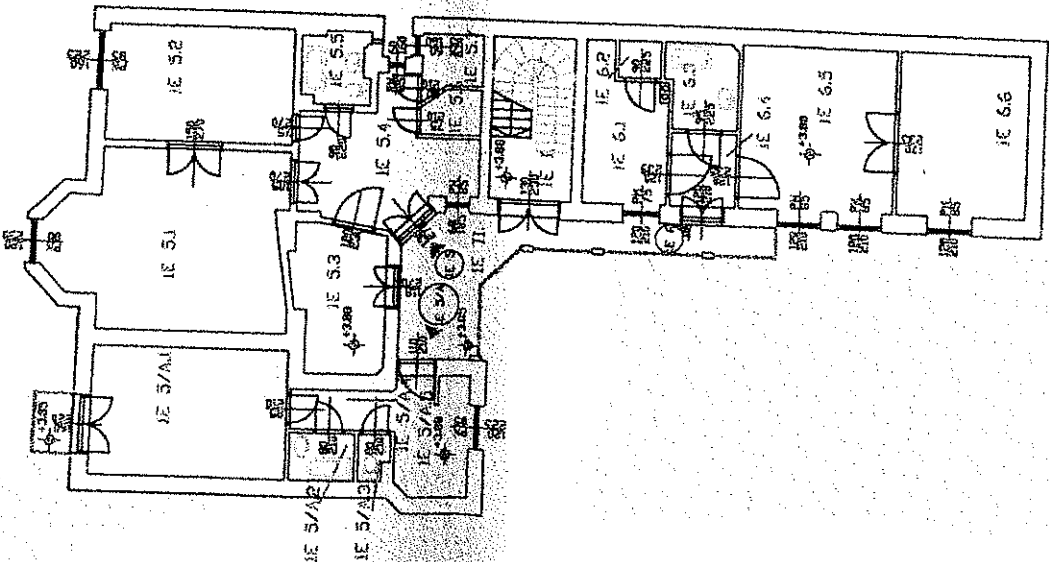
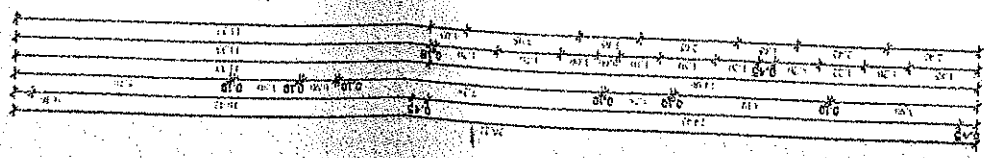
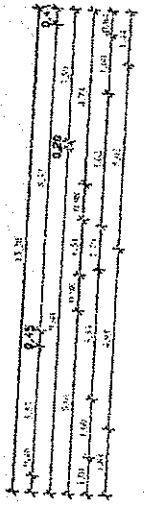
Muf



1.72 2.70 2.02 0.23 5.40

JW

M=1:100



IE 5/A.1 SZOBA	parketta	18,65 m ²
IE 5/A.2 FÜRDŐ	kőburkolat	2,34 m ²
IE 5/A.3 WC	kőburkolat	1,06 m ²
IE 5/A.4 KÖZLEKEDŐ	kőburkolat	3,27 m ²
IE 5/A.5 KONYHA	kőburkolat	5,58 m ²
IE 5/A. 30,90+0,10+0+0		
IE 5.1 SZOBA	parketta	28,53 m ²
IE 5.2 SZOBA	parketta	16,02 m ²
IE 5.3 ÉTKEZŐ	kőburkolat	9,78 m ²
IE 5.4 KONYHA	kőburkolat	14,13 m ²
IE 5.5 FÜRDŐ	kőburkolat	3,29 m ²
IE 5.6 KAMRA	kőburkolat	2,24 m ²
IE 5.7 SZOBA	parketta	7,56 m ²
IE 5. 76,50+1,93+0+0+0		
IE 1. LÉPCSŐHÁZ	kőburkolat	10,05 m ²
IE 6.1 KONYHA	kőburkolat	8,27 m ²
IE 6.2 KAMRA	kőburkolat	1,26 m ²
IE 6.3 FÜRDŐ	kőburkolat	4,05 m ²
IE 6.4 FÜGSZOBA	kőburkolat	3,29 m ²
IE 6.5 SZOBA	parketta	18,06 m ²
IE 6.6 SZOBA	kőburkolat	15,42 m ²
IE 6. 61,61+0+0+0+0		
IE II. FOLYOSÓ	kőburkolat	16,88 m ²
I. EMELET ÖSSZESEN : 171,00+26,93 = 197,93 m ²		
ÉPÜLET ÖSSZESEN : 447,836 m ²		

[Handwritten signature]

11. Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
11. XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/307462/2017

2017.06.28

Szektor : 53

EST VIII. KER.

terület 35205 helyrajzi szám

11. BUDAPEST VIII. KER. József utca 25.

I RÉSZ

ingatlan adatai:

terület adatai

területi ág/kivett megnevezés/

min.ó

terület ha m2

kat. b. jöv. k. fill.

adatok

kat. jöv. k. fill.

11 lakóház, udvar, gazdasági épület

0

982

0,00

II RÉSZ

területi hányad: 1/1

területi határozat, érkezési idő: 155558/1996/1996.08.16

területi törvény: 1991. évi XXXIII. tv.

területi állás: tulajdonos

területi címe: JOZSEFVÁROSI KORMÁNYZAT

területi címe: 1092 BUDAPEST, VIII. KER. Szarvas utca 65-67

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

DIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testületszámú határozata alapján nyilvános kétfordulós pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti, 35204 hrsz.-ú, 813 m² 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 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 indoklás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat Bonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat jellege:	nyilvános, kétfordulós pályázat
A pályázat célja:	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
A pályázati dokumentáció díja:	50.000,- Ft + ÁFA
A pályázati dokumentáció befizetésének módja, számlaszám	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000007 számú számlájára
A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátásának feltétele:	- a pályázati dokumentáció díjáról szóló banki befizetési bizonylat - a pályázati dokumentációt cég által aláírásra jogosult személy vagy meghatalmazottja veheti át előre egyeztetett időpontban
Az ingatlan minimális vételára:	177.370.000,- Ft+ ÁFA
Az ajánlati biztosíték összege:	18.000.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.

Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000006 számú számlájára
A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:	2017.10.25. 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 ⁰⁰ óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
A pályázatok leadásának határideje:	2017.11.24. 10 ⁰⁰ óra.
A pályázat leadásának helye:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Ór u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda.
A pályázatok bontásának időpontja:	2017.11.24. 12 ¹⁵ 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.
A pályázat elbírálásának határideje és a 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 utca 27.
Helyrajzi száma:	35204
Megnevezése:	kivett, beépítetlen terület
Alapterülete:	813 m ²
Közmű ellátottsága:	közművek nélkül

Terhei:

az ingatlanon jelenleg gépjármű-beálló helyeket ad bérbe 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

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

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közzétételével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejártától legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását a versenyztetési 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 összegét 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 cég aláírási 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 kitűzésével felszólíthatja az ajánlattevőt az ajánlattal kapcsolatos formai vagy tartalmi hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, illetve nem teljes körűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljes körűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

Amennyiben ajánlattevő nem jelöli meg a vételár megfizetésének módját, Kiíró úgy veszi, hogy azt az adásvételi szerződés 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 (báratpénz) 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 képviselői 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 Kíró 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 Kíró 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 Kíró 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 jelenléti 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.

JW

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 Kiírót 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 ¹ :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás¹ 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 aláhúzandó)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



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

JW

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

NYILATKOZAT

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

Alulírott.....

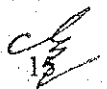
... (név/társaság neve) kijelentem, hogy a pályázat tárgyát részletesen megismertem, az ajánlattétel feltételeit, a pályázati kiírást magamra nézve kötelezőnek elfogadom.

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



„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 CXLIII. törvény 62. § és 63. §-ban foglalt kizáró körülmények

a.) nem állnak fenn

b.) fenn állnak

(a megfelelő szöveg aláhúzandó)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

„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



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

NYILATKOZAT

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

a.) átlátható szervezetnek minősül.

b.) nem minősül átlátható szervezetnek.

(a megfelelő szöveg aláhúzandó)

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

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

NYILATKOZAT

a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, József utca 27. szám alatti ingatlant** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET
(tervezet)

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) képviseletében 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: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

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

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete .../2017. (.....)** számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki **Budapest VIII. kerület 35204 hrsz.-ú**, természetben a József utca 27. cím alatt található ingatlan beépítési kötelezettségével történő értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület/2017. (.....)** számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan beépítését vállalta.

2.

A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület, József utca 27.
Helyrajzi száma:	35204
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Telek alapterülete:	813 m ²
Közmű ellátottsága:	közművek nélkül
Terhei:	ingatlanon jelenleg bérlők találhatóak, az adásvételi szerződésben foglaltakon túl per-, teher- és igénymentes.

3.

Jognyilatkozat

- 3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett- Ft+ ÁFA, azaz forint +ÁFA összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a vevőBank Zrt által vezetett HUF számú számlájára visszautalja. A vevő tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

Az ingatlanon jelenleg bérlők találhatóak, a bérleti szerződések felmondására az adásvételi szerződés megkötését követően kerül sor.

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan csak a József utca felőli telekhatáron kerített.

- 3.2. Eladó eladja, vevő megvásárolja 1/1 tulajdoni hányadban a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.

- 3.3. Eladó kiköti, vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig eladó hozzájárulása szükséges. Eladó abban az esetben adja hozzájárulást a továbbértékesítéshez, amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben vevő elmulasztja eladó hozzájárulását kérni, eladó vevőn követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését.

Felek rögzítik, hogy eladó hozzájárulása nem szükséges az ingatlan harmadik személy részére történő vevő általi továbbértékesítéséhez, amennyiben az ingatlanra vevő a jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az eladó felé hitelt érdemlő módon igazolta.

- 3.4 Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 naptári napon belül postai úton, ajánlott tértivevényes küldeménnyel megküldi vagy személyesen eljuttatja a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat részére a jelen szerződést azzal a felhívással, hogy a megküldéstől számított 35 naptári napon belül nyilatkozzon, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni.

4.

Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan üres telek, a 2. pontban foglaltak figyelembevételével.

- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a 3.1. pontban rögzítettek kivül a továbbiakban per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-

nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.

- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.4. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 4.5. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az általa ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.

5.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

5.1. Az ingatlan vételára- Ft, melyet 27% általános forgalmi adó terheli, (azaz forint + 27% ÁFA). A vételár általános forgalmi adóval növelt összege összesen-Ft, azaz forint, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.

5.2. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.2.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára **18.000.000,- Ft, azaz tizennyolcmillió forint** összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre változtatják, így felek a befizetett összeget, bruttó 18.000.000,- Ft összeget foglalónak fogadják el („Foglaló”). Előbbiek alapján tehát **vevő foglaló jogcímen megfizetett bruttó 18.000.000,- Ft összeget eladó részére**. A Foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár.

A Foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a Foglaló teljes összege megfizetésre került.

Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, eladó a Foglaló összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előleghozzájárulást kiállítani vevő részére.

5.2.2. Felek rögzítik, hogy vevő a fennmaradó-Ft, azazösszegű vételár hátralék megfizetésére jelen szerződés aláírásától számított 60 naptári napon belül köteles, az eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028570 számú bankszámlájára való átutalással. Eladó a birtokátruházás napjával, mint teljesítési nappal köteles végösszeget kiállítani vevő részére.

kiállítani a bankszámláján történt jóváírást követően vevő, illetőleg az általa megjelölt harmadik személy részére.

6.

Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlant a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez és
- b) a telekingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés. stb.) a vevőt terheli.

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

7.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

7.1. Az beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- 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.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül vevő késedelmes teljesítésére tekintettel eladónak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft/nap.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét nem tekinti eltúlzottnak.

7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő banki garanciaszerződés megkötésével/ közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel (a továbbiakban:

garanciaszerződés) biztosítandó garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének eleget tett, a Bank/közjegyző által kibocsátott számú garanciaszerződés jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 15.000.000,- Ft, a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződés az eladó javára lehívásra/átutalásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan garancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank/közjegyző átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

8.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

- 8.1 Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban („**Bejegyzési engedély**”) feltétlen, teljes, kizárólagos és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga a 2. pontban meghatározott ingatlan tekintetében a teljes vételár megfizetését követően vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó a Bejegyzési engedélyt az ellenjegyző ügyvédnél, külön ügyvédi letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi, amelyet ellenjegyző ügyvéd minden további feltétel kikötése nélkül köteles vevő részére kiadni, illetve tulajdonjog bejegyzésére az illetékes földhivatali osztálynak benyújtani, amennyiben a teljes vételár eladónak maradéktalanul megfizetésre került.
- 8.2. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés benyújtásra kerüljön az illetékes földhivatalhoz, azonban azzal a feltétellel, hogy Bejegyzési engedély vevőnek történő kiadásáig, azonban legfeljebb a jelen szerződésnek a földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónapig, a földhivatali eljárás függőben tartását kezdeményezik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint.

9.

Az ingatlan birtokának átruházása

- 9.1 Az ingatlan birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy a 3.4 pontban rögzített határidő eredménytelen leteltét és a teljes vételár megfizetését, a bérleti szerződések megszüntetését, az ingatlan bérlők által történő elhagyását követő 15 munkanapon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik. Vevő a birtok átvételére köteles és a birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlan hasznait és viseli azok terheit.

10.

Egyéb rendelkezések

- 10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.



Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, 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. Eladó képviselőjének eredeti aláírási címpéldányaszám alatt korábban csatolásra került a Földhivatal részére.

- 10.2. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyónátruházási illetéket kell fizetni.
- 10.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 10.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

- 10.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.

- 10.6. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket és 1.670,- Ft/fő JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.

- 10.7. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.

- 10.8. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

- 10.9. A szerződés felek teljes megállapodását tartalmazza. A felek között a szerződés előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.

A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.

- 10.10. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel **ügyvédet** bízják meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2017.

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

képviseli: Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

Eladó

.....
Vevő

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

.....
okiratkészítő ügyvéd

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
(tervezet)

banki hitel felvétele esetén irányadó

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) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

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

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete .../2017. (.....)** számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki **Budapest VIII. kerület 35204 hrsz.-ú**, természetben a József utca 27. cím alatt található ingatlan beépítési kötelezettségével történő értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület/2017. (.....)** számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan lakóépület célra történő beépítését vállalta.

2.

A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület József utca 27.
Helyrajzi száma:	35204
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Telek alapterülete:	813 m ²
Közmű ellátottsága:	közművek nélkül
Terhei:	az ingatlanon jelenleg bérlők találhatóak, az adásvételi szerződésben foglaltakon túl per-, teher- és igénymentes.

3.

Jognyilatkozat

- 3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett,- Ft+ ÁFA, azaz forint +ÁFA összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a vevőBank Zrt által vezetett HUF számú számlájára visszautalja. A vevő tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

Az ingatlanon jelenleg bérlők találhatóak, a bérleti szerződések felmondására az adásvételi szerződés megkötését követően kerül sor.

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan csak a József utca felőli telekhatáron kerített.

- 3.2. Eladó eladja, vevő megvásárolja 1/1 tulajdoni hányadban a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.

- 3.3. Eladó kiköti, vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig eladó hozzájárulása szükséges. Eladó abban az esetben adja hozzájárulást a tovább-értékesítéshez, amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben vevő elmulasztja eladó hozzájárulását kérni, eladó vevőn követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését.

Felek rögzítik, hogy eladó hozzájárulása nem szükséges az ingatlan harmadik személy részére történő vevő általi tovább-értékesítéséhez, amennyiben az ingatlanra vevő a jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az eladó felé hitelt érdemlő módon igazolta.

- 3.4 Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 naptári napon belül postai úton, ajánlott tértivevényes küldeménnyel megküldi a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat részére a jelen szerződést azzal a felhívással, hogy a megküldéstől számított 35 naptári napon belül nyilatkozzon, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni.

4.

Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan üres telek, a 2. pontban foglaltak figyelembevételével.

- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a 3.1. pontban rögzítetteken kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.

- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.4. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 4.5. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az által ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.

5.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

5.1. Az ingatlan vételára- Ft, melyet 27% általános forgalmi adó terhel, (azaz forint + 27% ÁFA). A vételár általános forgalmi adóval növelt összege összesen-Ft, azaz forint, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.

5.2. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.2.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára **18.000.000,- Ft, azaz Tizennyolcmillió forint** összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre változtatják, így felek a befizetett összeget, bruttó 18.000.000,- Ft összeget foglalónak fogadják el („Foglaló”). Előbbiek alapján tehát **vevő foglaló jogcímen megfizetett bruttó 18.000.000 Ft összeget eladó részére.** A Foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár.

A Foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a Foglaló teljes összege megfizetésre került.

Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, eladó a Foglaló összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére.

5.2.2. Felek rögzítik, hogy vevő a foglaló összegével csökkentett, a vételár 50 %-ának megfelelő,-Ft, azaz forint vételárrészlet megfizetésére jelen szerződés aláírásától számított 60 napon belül köteles az eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028570 számú bankszámlájára történő átutalással.

Eladó az I. vételárrészlet összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére.

5.2.3. Felek rögzítik, hogy vevő, 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 köteles a vételár fennmaradó 50 %-át, **bruttó Ft-ot, azaz forintot („Vételárhátralék”)** eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028570 számú bankszámlájára megfizetni abban az esetben, ha sem a Magyar Állam, sem a Budapest Fővárosi Önkormányzat nem él a jelen szerződés 3.1. pontjában biztosított elővásárlási jogával. Amennyiben a vevő késedelembe esik a vételárhátralékkal, eladó póthatáridő kitűzése nélkül jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni.

Eladó a Vételár hátralék összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előleghszámlát kiállítani vevő részére. Továbbá eladó a birtokátruházás napjával mint teljesítési nappal köteles végszámlát kiállítani vevő részére.

6.

Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlant a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget

- a) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül megszerzi az építésére vonatkozó jogerős építési engedélyt és
- b) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés, stb.) a vevőt terheli.

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

7.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

7.1. Az beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felelő kötbérre esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- 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.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül vevő késedelmes teljesítésére tekintettel eladónak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft/nap.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét nem tekinti eltúlzottnak.

- 7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő banki garanciaszerződés megkötésével/ közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandó garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének eleget tett, a Bank/közjegyző által kibocsátott számú garanciaszerződés jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 15.000.000,- Ft, a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződés az eladó javára lehívásra/átutalásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan garancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank/közjegyző átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

8.

Ingtalan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

- 8.1 Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban („**Bejegyzési engedély**”) feltétlen, teljes, kizárólagos és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga a 2. pontban meghatározott ingatlan tekintetében a teljes vételár megfizetését követően vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó a Bejegyzési engedélyt az ellenjegyző ügyvédnél, külön ügyvédi letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi, amelyet ellenjegyző ügyvéd minden további feltétel kikötése nélkül köteles vevő részére kiadni, illetve tulajdonjog bejegyzésére az illetékes földhivatali osztálynak benyújtani, amennyiben a teljes vételár eladónak maradéktalanul megfizetésre került.
- 8.2. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés benyújtásra kerüljön az illetékes földhivatalhoz, azonban azzal a feltétellel, hogy Bejegyzési engedély vevőnek történő kiadásáig, azonban legfeljebb a jelen szerződésnek a földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónapig, a földhivatali eljárás függőben tartását kezdeményezik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint.

9.

Az ingatlan birtokának átruházása

- 9.1 Az ingatlan birtokának átruházására legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy a 3.4 pontban rögzített határidő eredménytelen

leteltét és a teljes vételár megfizetését, a bérleti szerződések megszüntetését, az ingatlan bérlők által történő elhagyását követő 15 munkanapon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik. Vevő a birtok átvételére köteles és a birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlan hasznait és viseli azok terheit.

10.

Egyéb rendelkezések

10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.

Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, 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. Eladó képviselőjének eredeti aláírási címpéldánya szám alatt korábban csatolásra került a Földhivatal részére.

10.2. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.

10.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

10.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

10.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.

10.6. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket és 1.670,- Ft/fő JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.

10.7. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.

10.8. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

10.9. A szerződés felek teljes megállapodását tartalmazza. A felek között a szerződés előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.

A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.

10.10. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel **ügyvédet** bízzák meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2017.

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
képviseli: Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató
Eladó

.....
Vevő

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

....
okiratkészítő ügyvéd

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

Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat

Alulírott (név)
mint a (társaság neve) vezető
tisztviselője jelen pályázatban található adásvételi szerződéshez /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 szerződés
tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok
kiíró általi elutasítása esetén is fenntartom ajánlatomat.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó

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

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

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

A borítékon a következő szöveget kell és lehet feltüntetni: **„Budapest VIII., József utca 27. 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. 27.**

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; Kúróval szemben fennálló tartozásról
11. NAV igazolása
12. Helyi adóigazolás (beszerezhető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
13. Kúróval, bonyolítóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr u. 8., és Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Pénzügyi Ügyosztály 1082 Budapest, Baross u. 63-67. II. em.)
14. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
15. Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
16. Nyilatkozat átlátható szervezetről
17. Az adásvételi szerződéssel 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 köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,
- b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
 - bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
 - bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
 - bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;
- a) az a civil szervezet és a vizitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
 - cb) a civil szervezet és a vizitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
 - cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

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

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

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



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

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

AKTUALIZÁLT INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. József u. 27.
35204 hrsz alatti telekről



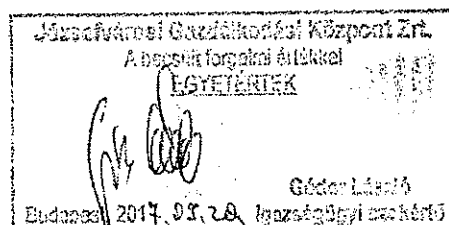
Budapest, 2017. szeptember 20.

AKTUALIZÁLT ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Csarnok negyed	
Építési övezet	L1-VIII-1
Telek mérete összesen m ²	813
Fajlagos forgalmi érték nettó Ft/m ²	218 168
Forgalmi érték súlyozott átlaga, kerekítve, nettó Ft	177 370 000
Áfa 27 % Ft	47 889 900
Forgalmi érték bruttó Ft	225 259 900

A JÓKÉSZ szerint javasolt a tárgyi VIII. József u. 27. sz. alatti terület összekötő magánútként önálló helyrajzi számon történő besorolása. A szakvéleményben a területet építési telekként értékeltük, a javaslat értékcsökkentő tényezőként nem szerepel. Amennyiben kötelező lenne az összekötő út megvalósítása, a forgalomképtelen út miatt új szakvélemény készítése szükséges.



László Bártfai
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 ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlan 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 ingatlan 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 építésű, társas lakóházakkal beépített. 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. A telek leírása

Helyrajzi szám	35204
Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Bp. VIII. Józsefvárosi Önkormányzat 1/1
Telek területe	813 m ²
Övezeti besorolás	L1-VIII-1 lakóövezet Pm=19 m

A mellékelt övezeti besorolás szerint alakították ki a tárgyi telket. A telek keskeny, hosszú, nagy oldalarányú, hossz tengelyének tájolása megközelítőleg É-D-i, felszíne sík. Jelenleg gépkocsi parkolóként hasznosítják. Utcafronti oldalán tömör téglá és beton lábazon álló drótfonattal, a D-i oldalán drótfonattal bekerített. A telket a bal oldalon a 35203 hrsz P + F + 3 emeletes, magastetős szomszéd lakóház tűzfala, a jobb oldalon a 35205 hrsz P + F + 1 emeletes utcafronton és oldalhatáron álló lakóház tűzfala határolja. A határoló kerítések épületek feltételezhetően a jogi birtokhatáron állnak.

A telek 1/1 önkormányzati tulajdonban van, tulajdonviszonya rendezett. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról és tényekről nincs tudomásunk.

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

A JÓKÉSZ szerint javasolt a tárgyi terület összekötő magánútként önálló helyrajzi számon történő besorolása. A szakvéleményben a területet építési telekként értékeltük, a javaslat értékcsökkentő tényezőként nem szerepel. Amennyiben kötelező lenne az összekötő út megvalósítása, a forgalomképtelen út miatt új szakvélemény készítése szükséges.

Beépítési mód: zárt soros, a telek megengedett legnagyobb beépítése 65 %, szintterületi mutatója 4,0 m²/m², 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 mélygarázzal épül.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a forgalmi értéket összehasonlító és maradványérték 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. és 2009. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

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

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

Feltételei:

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

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők

Horváth Mihály tér és a Hotel közelsége
Rendezett sík terület
A környéken nincs hasonló építési telek
Jól bére adható lakások és üzletek

Értékcsökkentő tényezők

Keskeny, hosszú, nagy oldalarányú telek

5.2. Telek érték meghatározása összehasonlító árak alapján

1	Értékelendő	1	2	3	4	
2	Cím	VIII. József u. 27.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. Orczy ut.
3	Gazdasági tényezők					
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	Ingatlan alapterülete (m ²)	813	785	804	766	1 243
7	Fajlagos ár nettó (Ft/m ²)	229 179	253 503	223 881	234 987	204 344
8	Ingatlan jellege	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2016.	2016.	2016.	2016.
16	Korrekciós 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 ²)	229 179	253 503	223 881	234 987	204 344
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Van	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	229 179	253 503	223 881	234 987	204 344
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,95	0,98	0,98	0,98
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	rosszabb
35	Korrekciós tényező		0,90	0,95	0,95	1,02
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték nettó (Ft/m ²)	212 053	216 745	208 433	218 773	204 263
45	Számított forgalmi érték, nettó Ft	172 399 393				
46	Kerekített forgalmi érték nettó Ft	172 400 000				
47	Áfa 27 % Ft	46 548 000				
48	Forgalmi érték bruttó Ft	218 948 000				

5.3. Telek érték meghatározása maradványérték módszerrel

		Értékesítési ár nettó Ft		
		Területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
1				
2				
3	Telek területe m ²	813		
4	Beépíthető %	65%		
5	Bruttó építmény terület egy szinten m ²	528		
6	Nettó építmény terület egy szinten m ²	449		
7	Nem értékesíthető közös területek 15 %	67		
8	Szintszám	Földszint + 4 emelet + tetőtér		
9	Értékesíthető terület lakások	1 833	590 000	1 081 272 114
10	Lakás db, átlag 50,0 m ²	37		
11	Üzlet értékesíthető alapterület m ²	382	600 000	229 083 075
12	Értékesíthető területek összesen m ²	2 214		
13	Teremgarázs hely db	35		
14	Teremgarázs hely Ft/db		2 800 000	96 747 000
15	Terasz, loggia 3,0 m ² / lakás	110	200 000	21 991 975
16	Felszíni parkoló db	10	800 000	8 000 000
17	Összes bevétel nettó Ft			1 437 094 164
18		Építési költségek nettó Ft		
19		Épített területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési kgt. Ft
20	Bruttó építmény terület felépítmény m ²	3 171	210 000	665 847 000
21	Teremgarázs hely db	35	1 500 000	51 828 750
22	Erkély, terasz m ²	110	38 000	4 178 475
23	Felszíni parkoló db	10	200 000	2 000 000
24	Építési költség összesen nettó Ft			723 854 225
25	Haszon %	36%		260 587 521
26	Közművek díja Ft	4%		28 954 169
27	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	4%		28 954 169
28	Tervezési díjak Ft	4%		28 954 169
29	Beruházási tartalék Ft	10%		72 385 423
30	Kamatok az építkezés teljes idejére	15%		108 578 134
31	Járulékos költségek és haszon Ft			528 413 584
32	Összes költség nettó Ft			1 252 267 810
33	Maradványérték nettó Ft			184 826 354
34	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			227 339

Maradványérték módszerrel meghatároztuk a maximálisan felépíthető épület bruttó és nettó alapterületét, a kialakítható teremgarázs helyek, lakások és üzletek méretét. Ezek nettó bekerülési költségét levontuk az értékesíthető területek nettó eladási árából. A különbség a telek nettó maradványértéke.

A szintterületi mutató alapján 3.252 m² építhető be.

5.4. Súlyozott átlag számítás

A súlyozott átlag számításánál az összehasonlító árak alapján számított forgalmi értéket 60 %-kal, a maradványérték alapján számított értéket 40%-os súlyozással vettük figyelembe.

Forgalmi érték számítása	Ft
Összehasonlító árak (60%) nettó Ft	172 400 000
Maradványérték (40%) nettó Ft	184 826 354
Telek mérete m ²	813
Fajlagos forgalmi érték átlaga nettó Ft/m ²	218 168
Súlyozott forgalmi érték, számított nettó Ft	177 370 542
Súlyozott forgalmi érték átlaga kerekítve nettó Ft	177 370 000
Áfa 27 % Ft	47 889 900
Bruttó Ft	225 259 900



Utcafront



Bal oldali oldalhatár



Jobb oldali oldalhatár

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of stylized, cursive letters.

