

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. június 24-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. és 23/B. szám alatt található ingatlanok pályázat útján történő értékesítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskemét László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Kecskemét László Zsolt vagyongazdálkodási igazgató

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db pályázati felhívás,
2 db értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23. szám alatti, természetben Tömő u. 23/A. szám alatti, 36194 helyrajzi számon nyilvántartott, 962 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan és a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23. szám alatti, természetben Tömő u. 23/B. szám alatti, 36193 helyrajzi számon nyilvántartott, 557 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc, ingatlanforgalmi értékbecslő) 2019. június 7-én elkészítette az ingatlanokra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés alapján a Budapest VIII., Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlan forgalmi értéke 275.310.000,- Ft összegben, a Budapest VIII., Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlan forgalmi értéke 155.580.000,- Ft összegben került meghatározásra.

A Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlanon egy lakóépület található, amelynek nettó alapterülete 1455 m². Az épület társasház, azonban az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában áll, műemléki védelemmel nem rendelkezik.

A lakóház kő és téglával alapozással, szigetetlen vegyes mész- és tömör agyagtégla felmenő falakkal, szilárd poroszsüveg alagsori és közbenső, borított fagerendás zárófedéssel készült. A falak a szigetelés hibája miatt vízesek, vakolathiányosak. Az épület nyeregtetős kialakítású, cserép és lemez héjalású. A tetőszerkezet, a héjalás, és az ereszdeszkázat gyenge állapotú, az ereszcsonna közepes.

A Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlanon egy lakóépület található, amelynek nettó alapterülete 588 m². Az épület az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában áll, műemléki védelemmel nem rendelkezik.

A lakóház téglával alapozással, szigetetlen tömör agyagtégla felmenő falakkal, szilárd poroszsüveg közbenső, borított fagerendás zárófedéssel készült. A falak a szigetelés hibája miatt vízesek, vakolathiányosak. Az épület az utcáfronton nyeregtetős, kétoldalt félnyereg tetős kialakítású, cserép héjalású. A tetőszerkezet, a héjalás, az ereszdeszkázat és az ereszcsonna gyenge állapotú.

Az ingatlanok első alkalommal kerülnek pályázaton meghirdetésre.

A Tömő u. 23/A. szám alatti lakóépületben 35 db lakás található, amelyből 19 db lakás bérlő által lakott, 1 db lakásban jogcím nélküli használó lakik, 15 db lakás pedig üres. A lakások bérbeadásából összesen 216.960,- Ft bevétele keletkezik havonta az Önkormányzatnak. Az ingatlanban 3 db üres nem lakás célú helyiség található.

A Tömő u. 23/B. szám alatti lakóépületben 8 db lakás található, amelyből 4 db lakás bérlő által lakott, 1 db lakásban jogcím nélküli használó lakik, 2 db lakás pedig üres. A lakások bérbeadásából összesen 51.501,- Ft bevétele keletkezik havonta az Önkormányzatnak. Az ingatlanban nem lakás célú helyiség nem található.

Mivel az ingatlanok jelenleg lakottak, annak kiürítéséről gondoskodni szükséges. A vonatkozó költség- és feladatelemzés szerint, a bérleti jogviszonyok megváltása a Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlan esetében 250.000.000,- Ft, a Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlan esetében 43.000.000,- Ft összegben került meghatározásra.

Az ingatlan kiürítésének előkészítése a pályázat kiírásával egyidejűleg megkezdhető, de a konkrét kiürítésre az adásvételi előszerződés megkötését követően kerül sor, amelyre az Önkormányzat az adásvételi előszerződés megkötésének időpontjától 24 hónapon belül vállal kötelezettséget.

Az adásvételi szerződés megkötésének végső határideje a lakásokra és a helyiségekre vonatkozóan kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30 munkanap.

Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiürítése az Önkormányzatnak felróható okból nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt lakás bérleti díj bevétel 1/30-ad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet a Vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzatnak nem felróható, érdeken kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér fizetési kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik.

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

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. szám alatti, 36194 és 36193 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése.

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázat benyújtás

II. forduló: versenytárgyalás

Amennyiben egy érvényes pályázat kerül benyújtásra, a II. forduló megtartására nem kerül sor.

A minimális vételár összege: 430.890.000,- Ft.

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Az ajánlati biztosíték összege: 86 178 000,- Ft.

A nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó a vételár 10 %-át foglalóként fizeti meg, majd ezt követően megkezdődik a bérleti jogviszonyok megszüntetése.

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

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

a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői letétbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.



A versenyeztetési eljárás második fordulójában az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt. Az eljárás lebonyolítására elektronikus úton kerül sor, amelynek módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban kapnak tájékoztatást az érintettek.

Javasoljuk a két ingatlan versenyeztetését egy pályázat keretében lebonyolítani, tekintettel arra hogy a az ingatlanok külön-külön történő pályáztatása esetében előfordulhat, hogy csak a nagyobb, kedvezőbb beépítési paraméterekkel rendelkező telek kerül értékesítésre, a kisebb telek nem. Városképi szempontból a földszintes, rossz állapotú épület megmaradása, illetve új foghíjtelek kialakulása kedvezőtlen. Együtt történő értékesítés esetén egy építészeti koncepció alapján lehet a két telek beépítését megtervezni, ami a városképi illeszkedés szempontjából kifejezetten kedvező lenne

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozatában foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, azzal, hogy a felhívás nyomtatott sajtóban, fizetős hirdetésként nem kerül közzétételre, de megjelentetésre kerül a www.vatera.hu hirdetési portálon.

II. A betérés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja az ingatlan értékesítésére vonatkozó határozat meghozatala, amely pénzügyi fedezetet igényel, a Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlan kiürítési költsége összesen 250.000.000.- Ft, a Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlan kiürítési költsége összesen 43.000.000.- Ft.

Az ingatlanok kiürítésének fedezetére a 2019. évi költségvetésben a 11602 címen 100.000 e Ft került tervezésre, továbbá a Képviselő-testület a 69/2019. (IV.30.) számú határozat 7. pontjában 193.000 e Ft összegben vállalt előzetes kötelezettséget a 2020. évi költségvetés terhére.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés aláírása, vételár összegek megfizetése esetén várható.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozata (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az irányadó.

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

- a) a Polgármesteri Hivatal hirdetőablakán,
- b) a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
- c) a Józsefváros című lapban,
- d) az Önkormányzat és a Bonyolító internetes honlapján,
- e) az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portáljain,
- f) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen, illetve módon.

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

A Versenyeztetési Szabályzat 97. pontja alapján az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, első esetben az értékbecslésben meghatározott likvid forgalmi érték 100%-a.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2019. (VI.24.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23. (Tömő u. 23/A.) és Tömő u. 23. (Tömő u. 23/B.) szám alatti, 36194 és 36193 hrsz.-ú ingatlan együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. június 24.

- 2.) elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23. szám alatti, 36194 és 36193 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális vételár: 430.890.000,- Ft,
- b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
- c.) az ajánlati biztosíték összege 86.178.000 Ft
- d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
 - da.) az ingatlanon található épületeket elbontja, a felépítményes ingatlanok birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
 - db.) az ingatlanok birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
 - dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek garanciaszerződés megkötésével biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

- e.) a nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó a vételár 10 %-át foglalóként megfizeti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. június 24.

- 3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú határozatának (Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. július 31.



4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság elé.

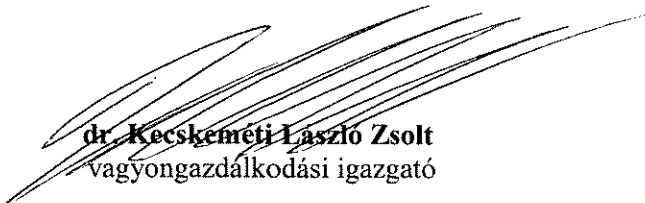
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2019. június 18.


dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

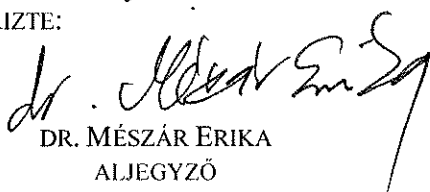
LEÍRTA: DR. KECSKEMÉTI LÁSZLÓ ZSOLT VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

Felvetve a 11606 sz. előterjeszt. ism.

JOGI KONTROLL:

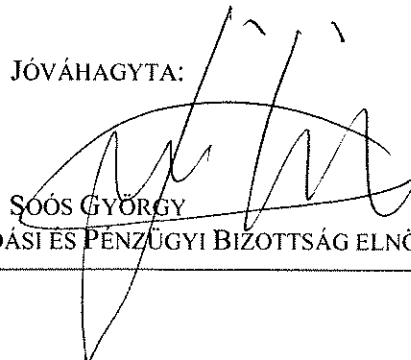
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága/2019. (.....) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, ingatlan-nyilvántartásban Tömő utca 23., természetben Tömő u. 23/A. (továbbiakban: Tömő u. 23/A.) szám alatti, 36194 hrsz.-ú és a Tömő utca 23., természetben Tömő u. 23/B. (továbbiakban: Tömő u. 23/B.) szám alatti, 36193 hrsz.-ú ingatlan együttes értékesítésére.

1. A pályázati felhívás közzététele

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

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

2. A pályázati kiírás adatai

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 rendelkezésre bocsátása:	50.000,- Ft + ÁFA
Az ingatlan minimális vételára:	430.890.000,- Ft
Az ajánlati biztosíték összege:	86.178.000,- 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. OTP Banknál vezetett 11784009-22229762 számú számlájára
A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:	2019. és 2019. között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján lehetséges (1084 Budapest, Ór u. 8., Tel.: 06-1-216-6961/106 mellék)

Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje: 2019. 24⁰⁰ óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.

A pályázatok leadásának határideje: 2019. 10⁰⁰ óra.

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

A pályázatok bontásának időpontja: 2019. 10¹⁰ 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: 2019.

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, Tömő u. 23/A.
Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/B.

Helyrajzi száma: 36194 és 36193

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

Alapterülete: 962 m²+557 m²

Közmű ellátottsága: összközműves

Terhei: 28 m² + 10 m² nagyságú területre az ELMŰ Hálózati Kft javára vezetékjog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba; az ingatlan jelenleg több bérleti joggal terhelt; a Magyar Államnak és a Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

Az ingatlanokra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza.

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.
- a Budapest VIII., Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlan társasházzá lett alapítva, azonban az ingatlan 100 % önkormányzati tulajdonban van.

4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő ingatlanok a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, elidegenítésére a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet, valamint a Képviselő-testület 45/2019. (II. 21.) számú határozata (Versenyeztetési Szabályzat) vonatkozik.

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázat benyújtás

II. forduló: versenytárgyalás

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt. Az eljárást a kiíró 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. Amennyiben egy érvényes pályázat kerül benyújtásra, a II. forduló megtartására nem kerül sor.

A nyertes pályázó a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles előszerződést kötni. Az előszerződésben felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy az eladó által az ingatlanon található lakásokra, helyiségekre vonatkozó valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül ingatlan adásvételi szerződést kötnek.

Az előszerződés aláírását követően eladó haladéktalanul megkezdheti az épület kiürítését, amelyre 24 hónapos határidőt vállal. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiürítése nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat, az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt, lakások bérbeadásából származó bérleti díj bevétel 1/30-ad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet Vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzat érdekein kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egy összegben, vagy
- banki hitel felhasználásával

egyenlítsse ki.

Vevő a vételár

a) 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 vételár 10%-át kitevő része foglalonak 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 késedelve esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelve esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével, vagy közjegyzői letétbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.
- d) a garanciaszerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 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 az ajánlati biztosíték határidőig történő befizetése.

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

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

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

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

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben

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

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőnek

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

- i) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
- j) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az adásvételi előszerződéssel kapcsolatosan van-e bármilyen módosítási javaslata.
- k) az ajánlatnak tartalmaznia kell a 12. számú mellékletben felsorolt egyéb dokumentumokat is.

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 cégeljárás nyilatkozatuknak megfelelően.

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

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

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

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

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

8. Az ajánlat formai követelményei

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

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően kell elhelyezni az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatokat, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentumot. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény

közlését kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (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, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. szám alatti, 36194 és 36193 hrsz.-ú 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 2016. évi CXXX. törvény 325. §-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 igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; igazolásként az okiratot mindkét tanú aláírja, továbbá az okiraton a tanúk nevét és lakóhelyét - ennek hiányában tartózkodási helyét - olvashatóan is fel kell tüntetni,
- c) az okirat aláírójának aláírását vagy kézjegyét az okiraton bíró vagy közjegyző hitelesíti,
- d) az okiratot a jogi személy képviselőjére jogosult személy a rá vonatkozó szabályok szerint megfelelően aláírja,
- e) ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat aláírója a más által írt okiratot előtte írta alá vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el,
- f) az elektronikus okiraton az aláíró a minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírását vagy bélyegzőjét helyezte el, és - amennyiben jogszabály úgy rendelkezik - azon időbélyegzőt helyez el,
- g) az elektronikus okiratot az aláíró a Kormány rendeletében meghatározott azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással hitelesíti, vagy
- h) olyan, törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott szolgáltatás keretében jött létre, ahol a szolgáltató az okiratot a kiállító azonosításán keresztül a kiállító személyéhez rendeli és a személyhez rendelést a kiállító saját kezű aláírására egyértelműen visszavezethető adattal együtt vagy az alapján hitelesen igazolja; továbbá a szolgáltató az egyértelmű személyhez rendelésről kiállított igazolást elektronikus dokumentumba kapcsolt, elválaszthatatlan záradékba foglalja és azt az okirattal együtt legalább fokozott biztonságú elektronikus bélyegzővel és legalább fokozott biztonságú időbélyegzővel látja el.

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

9. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

10. Ajánlati kötöttség

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

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók, 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 felbontásán, a Bonyolító képviselőjén kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazottjaik lehetnek jelen. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.

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

Az ajánlatok felbontásakor a Bonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), az általuk felkínált vételár ajánlatot, a vételár megfizetésének módját.

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

A Bonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertetett tartalmáról jegyzőkönyvet készít, amelyet az ajánlattevőknek erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Bonyolító képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a bontáson megjelent ajánlattevők közül kijelöltek, pedig aláírásukkal hitelesítik.

12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei

A Bonyolító az ajánlatok bírálatkor megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek, és ez alapján tesz javaslatot a Kiírónak az ajánlatok érvénytelenségének megállapítására. A Kiíró érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot a Versenyeztetési Szabályzat szerint, ha

- azt a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő után nyújtották be.
- azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette.
- az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.

- d) a kiírásban szereplő adatokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége),
- e) az ajánlat nem felel meg a kiírásban meghatározott feltételeknek vagy az ajánlattevő nem tett a kiírásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- f) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- g) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy nem teljes körűen tett eleget,
- h) olyan ajánlat érkezett, amely a meghatározott fizetési feltételektől eltérő ajánlatot tartalmaz.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki a)-h) pontokban foglaltak szerint érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

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

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

Az elbírálás fő szempontja:

A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a vételár összegére a legmagasabb ajánlatot tette.

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

A Kiíró szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő pályázó ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti az ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely a pályázat során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről, és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi ajánlattevőt.

A pályázat Bonyolítója az 5 legmagasabb ajánlatot tevőket behívja versenytárgyalásra és ajánlattevőknek lehetőségük, van a vételárra licit formájában újabb ajánlatot, ajánlatokat tenni. Az induló vételár a beérkezett legmagasabb vételár ajánlat, a licitlépcső 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint, negatív licit nem lehetséges. A versenytárgyalás nyertese az, az ajánlattevő, aki a legmagasabb összeget ajánlja.

A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a Bonyolító jelen lévő képviselője, a jegyzőkönyvvezető, a Bonyolító jogi képviselője és az ajánlattevők jelen lévő képviselői írnak alá.

A Bonyolító az ajánlatok értékeléséről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: értékelési jegyzőkönyv) készít, amely tartalmazza

- a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
- b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
- c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
- d) az ellenérték (vételár) meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
- e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,

- f) a döntések indokát,
- g) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre mód van,
- h) a 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. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének megállapítására a Versenyeztetési Szabályzat rendelkezései szerint kerülhet sor.

16. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2019.-ig** dönt, amelyről Bonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

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

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

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

17. Egyéb rendelkezések

Az ingatlan megtekinthető a Kiírás 2. pontjában megjelölt időpontban, de a megtekintés előtt két nappal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodájának munkatársával telefonos egyeztetés szükséges a következő telefonszámon: 06 1 216-6961/106 mellék.

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 45/2019. (II. 21.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2019.

Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

Mellékletek:

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

**„Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. 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

¹ Meghatalmazott esetén

**„Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlan
elidegenítése - pályázat”**

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság
neve) a **Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlan
elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár:Ft

A vételár megfizetésének módja:

- a) egy összegben
- b) banki hitel igénybevétele

(a megfelelő szöveg aláhúzendő)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



19

**„Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. 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 aláhúzendó.



**„Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. 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, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. 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, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlan
elidegenítése - pályázat”**

**NYILATKOZAT
pénzügyi alkalmasságról**

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

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

1.
2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

**„Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. 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 pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

**„Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. 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, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlan
elidegenítése - pályázat”**

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

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. 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. Sára Botond polgármester), mint **eladó** meghatalmazásából és megbízásából eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt vagyongazdálkodási igazgató), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

..... (székhelye:; cégjegyzékszám:; adószáma:; 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 **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága .../2019. (.....)** számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület, 36194 és 36193 hrsz.-ú, természetben Tömő u. 23. szám alatt található, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanok értékesítésére.
- 1.2 A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága/2019. (.....)** számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan területén található felépítmények elbontását, majd az ingatlanok beépítését vállalta.
- 1.3 A felek rögzítik, hogy a pályázati kiírás a jelen előszerződés elválaszthatatlan részét képezi. Eladó jelen megállapodás aláírásával kifejezett kötelezettséget vállal az előszerződés (illetve annak esetleges módosításai) alapján az adásvételi szerződés megkötésére a Ptk. 6:73. §-ában foglalt feltételek szerint azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötését a Ptk. 6:73. § (3) bekezdésében meghatározott feltételek teljesülése esetén tagadhatja meg.

2.

A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23.
Helyrajzi száma:	36194 és 36193
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület kivett lakóház, udvar
Térmértéke:	962 m ² +557 m ²
Közmű ellátottsága:	összközműves

Terhei:

28 m² + 10 m² nagyságú területre az ELMŰ Hálózati Kft javára vezetékJog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba; az ingatlan jelenleg több bérleti joggal terhelt; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

3.**Jognyilatkozat**

- 3.1. Eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a Budapest, 36194 hrsz.-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23. szám alatt található ingatlan.
- 3.2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az épületben 35 db lakás és 3 db helyiség található, amelyből 19 db lakás bérlő által lakott, 1 db használó által lakott, 15 db lakás üres, és 3 db helyiség, melyek üresek.
- 3.3 Eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a Budapest, 36193 hrsz.-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23. szám alatt található ingatlan.
- 3.4. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az épületben 8 db lakás található, amelyből 4 db lakás bérlő által lakott, 1 db jogcím nélküli, 1 db krízislakás és 2 db lakás üres.
- 3.5. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.
- 3.6. 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.**Jog- és kellékszavatosság**

- 4.1. Eladó el kívánja adni vevőnek, vevő pedig meg kívánja venni eladótól teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, szavatosság terhe mellett, vétel jogcímén az 1.) pontban írt ingatlant a jelen okiratban írt feltételekkel.
- 4.2. Az adásvételi szerződés megkötésének határideje a lakásokra, a helyiségekre vonatkozóan kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30 munkanap.
- 4.3. Vevő az ingatlan területén található felépítmények elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalta.
- 4.4. Eladó vállalja, hogy az ingatlan kiürítését jelen adásvételi előszerződés aláírásától számított 24 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.

5.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

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

A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára- Ft, azaz forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy a befizetett ajánlati biztosítékbólFt összeg jogcímét foglaló jogcímre változtatják, így a felek bruttó- Ft összeget foglalónak fogadják el („Foglaló”). Előbbiek alapján tehát vevő foglaló jogcímen megfizetett Ft összeget eladó részére.

A foglaló összegén felül a vételárból, Forintot, azaz forintot vételár előleg jogcímen vevő jelen előszerződés aláírásáig megfizetett eladónak. A foglaló és a vételár előleg összegének átvételét eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyújtázza.

5.2. A vételárból fennmaradó Ft-ot, azaz forintot vevő a végleges adásvételi szerződés megkötését követően teljesíti a következők szerint.

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

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

6.

Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlanokat a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

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

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 Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

7.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

7.1. A 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.
- A 60 napnál kevesebb késedelem esetén ezen összegek időarányosan érvényesíthetők.
- Felek rögzítik, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.
- 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 letétbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandó garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének az adásvételi szerződés aláírásakor eleget tesz.

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.

Az ingatlan birtokának átruházása

8.1. 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.

Egyéb rendelkezések

9.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.

9.2. 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.

9.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő

feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

- 9.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. 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.

- 9.5. 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 2017. évi LIII. törvénybe.

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

- 9.6. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
- 9.7. 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.

- 9.8. 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.

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

Budapest, 2019.

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

képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt

vagyongazdálkodási igazgató
Eladó

.....
Vevő

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2019

....
okiratkészítő ügyvéd
KASZ szám:

11. számú melléklet

**„Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. 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 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

12. számú melléklet

**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., Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B. 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 Tömő u. 23/A. és Tömő u. 23/B.**

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, Ór u. 8., és Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Pénzügyi Ügyosztály 1082 Budapest, Baross u. 63-67. II. em.)
14. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
15. Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámáról
16. Nyilatkozat átlátható szervezetről
17. Az adásvételi előszerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

Átlátható szervezet:

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

1. átlátható szervezet:

- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,
- b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ba) tulajdonosi 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 Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
 - bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
 - bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;
- a) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
 - cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
 - cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

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

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

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

R

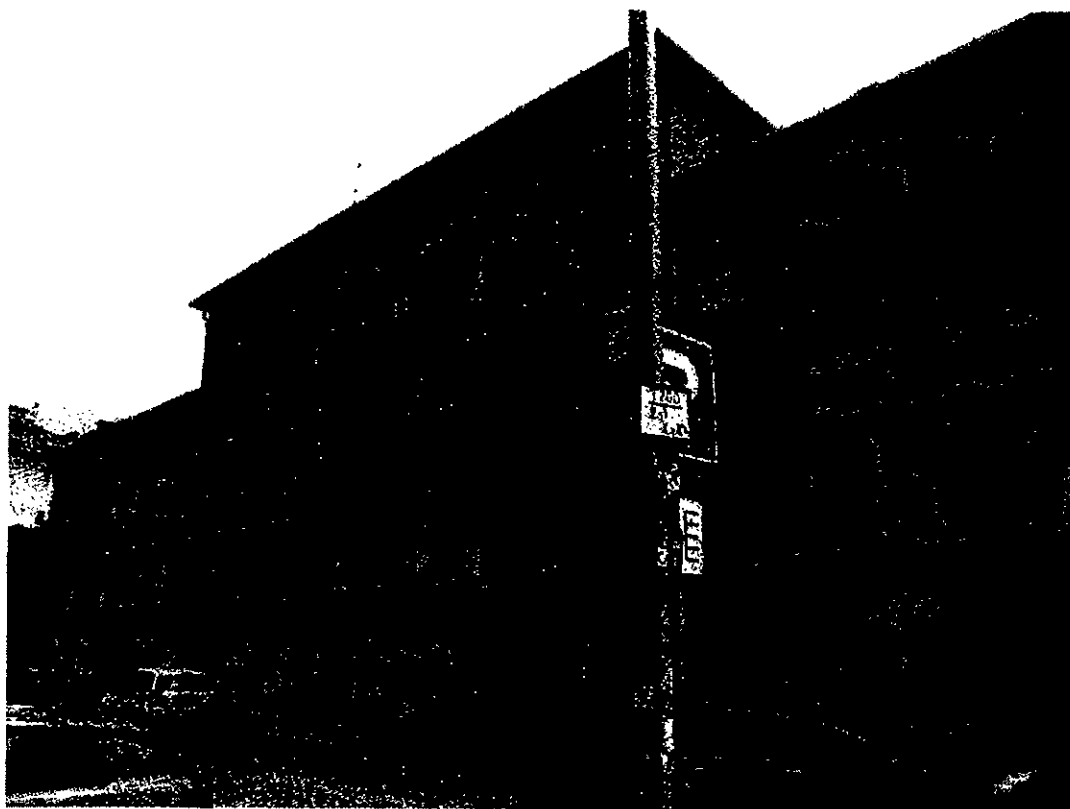
GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Tömő utca 23/A. lakóház, udvar, gazdasági épület (Hrsz.: 36194)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Tömő utca 23/A szám (hrs.:36194) alatti,
Önkormányzati tulajdonú lakóház, udvar, gazdasági épület forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. június 7.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Tömő utca 23/A. lakóház, udvar, gazdasági épület (Hrsz.: 36194)

ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakóház, udvar, gazdasági épület

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Szigony-negyed
Utea, házszám, emelet, ajtó : Tömő utca 23/A.
Hrsz. : 36194

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakóház, udvar, gazdasági épület
Közmű-ellátottság : víz, csatorna, gáz, villany
Tulajdoni hányad : 1/1
Telek területe : 962 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú és jövedelem alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019. június 7.

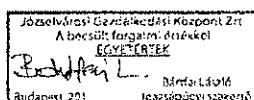
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 286.185,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 275.310.000,- Ft
azaz Kettőszázhetvenötmillió-háromszáztízezer forint

Budapest, 2019. június 7.

Készítette:

2019 JÚN 13.



Grifton Property Kft. Toronyi Ferenc
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 23079026-2
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a Tömő utca 23/A. szám alatti, 36194 hrsz-ú lakóház, udvar, gazdasági épület értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. június 6.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. április 12.)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1083 Budapest, Tömő utca 23.
Helyrajzi szám	: 36194
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület	: 962 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: VezetékJog 28 m2 nagyságú területre vonatkozóan jogosult: Elmű Hálózati Kft.

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Szigony negyed elnevezésű városrészben, a Tömő utca és a Szigony utca sarkán található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti, intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten üzletekkel, az alagsorban, pincében többnyire raktárhelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal.

A Szigony negyed északi részén az 1970-es években épült 10 – 16 emeletes lakótelepi házak, a déli részén a Klinikák épületegyüttese és a Fűvészkert található. A régebbi építésű, általában felújításra szoruló 1 – 4 emeletes lakóépületek között több foghíjtelek is van.

Az értékelt ingatlan közvetlen közelében lakóházak, óvoda és orvosi központ fekszik. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság jónak mondható. Az ingatlanon belül minden közmű megtalálható.

Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Tömő utca felől közelíthető meg.

3.3. Az ingatlan leírása

A 36194 hrsz-ú földrészlet 962 m² nagyságú. A vizsgált ingatlanon a telkének jelentős részén lakóház (pince + földszint + 2 emelet) található.

A hagyományos építésű lakóház rossz állapotú.

A telek L1-VIII-7 övezeti besorolású, mely főleg lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. Felszíne sík, a tulajdoni lapon szereplő megnevezése „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”. A vizsgált telek formája trapéz alakú, a telken 'U' alakban épített lakóház az utcafrontokat és a szomszédos Tömő utca 23/B. szám alatti 36194 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárt tölti ki. A hátsó telekhatárt földszintes tárolósor és téglalapítású kerítés határolja. Az udvar részben térburkolt és zöldfelületű. Az ingatlanon belül minden közmű elérhető.

A meglévő lakóházat bontandó ingatlanként vettük figyelembe, ezért az értékelést építési telekre végeztük.

Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-7 jelű, zártosú beépítésű nagyvárosias lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- | | |
|---|---|
| • Minimális telekméret: | 500 m², |
| • Beépítés módja: | Zártosú (az utca jellegéből adódóan) |
| • Maximális beépítés terepszint felett: | 80 %, |
| • Maximális beépítés terepszint alatt: | 85 %, mélygarázs esetén 100 %, |
| • Maximális szintterületi mutató: | 5,0 m²/m², |
| • Maximális építmény magassága: | 16,0 – 25,0 méter, |
| • Zöldfelület mértéke: | 15 %, mélygarázs esetén 0 %, |

A területen létrehozható:

- a) lakóépület,
- b) szálláshely-szolgáltató épület,
- c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 2. parkolóház, mélygarázs,
 3. sportcélú építmény,
 4. egészségügyi építmény,
 5. szociális építmény,
 6. egyházi építmény

A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátási,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltatási,
- e) igazgatási,

- f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
- g) egészségügyi,
- h) egyházi,
- i) szociális,
- j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

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

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

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

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

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

Handwritten signature

Handwritten mark

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

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

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

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

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetében (L1-VIII-7) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Tömő utca 23/A. szám alatti (36194 hrsz-ú) ingatlan értékét:

273.730.000,- Ft,

azaz

Kettőszázhetvenhárommillió-hétszázharmincezer forint

összegben számszerűsítettük.

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

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő építési telkek kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés		Az értékkelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
			1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója		Telek	Építési telek		Építési telek		Építési telek		Építési telek		Építési telek	
Település		Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám		Tömő utca 23/A.	II. János Pál pápa tér		Kőris utca		Karácsony Sándor utca		Kosztov utca		Szuszgár utca	
Telek területe		962	725		1 864		752		300		1 407	
		L1-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 5,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 25 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.		L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 25 méter.		VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.		L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.		L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	
Jellemzők			összközműves		összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Közművesítés			280 000 000		650 000 000		190 000 000		60 000 000		430 000 000	
Ajánlati ár Ft-ban			2019		2019		2019		2019		2019	
Ajánlat ideje			ing.com/27537621		adatbázis		ing.com/26880165		ing.com/26401880		ing.com/27032793	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága												
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)			386 207		348 712		252 660		200 000		305 615	
Korrektions tényezők			Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)			jobb 5%		hasonló 0%		rosszabb -5%		hasonló 0%		hasonló 0%	
ingatlan mérete (2)			kisebb 5%		nagyobb 10%		kisebb -5%		kisebb -10%		nagyobb 5%	
beépíthetőség (3)			kisebb 5%		kisebb 5%		kisebb 10%		kisebb 5%		kisebb 5%	
használatosság (4)			azonos 0%		azonos 0%		azonos 0%		azonos 0%		azonos 0%	
közvetlenítés (5)			hasonló 0%		hasonló 0%		hasonló 0%		hasonló 0%		hasonló 0%	
ajánlati vagy eladási ár (6)			ajánlat 10%		ajánlat -10%		ajánlat -10%		ajánlat -10%		ajánlat -10%	
A piaci korrekció mértéke összesen			-15%		5%		0%		-15%		0%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)			328 276		366 148		252 660		170 000		305 615	
A figyelembe vett súlyszámok		100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)			284 540									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		273 730 000	Kettőszázhetvenhárommillió-hétszázharmincezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		218 980 000	Kettőszáztizennyötmillió-kilencszáznolcvanezer forint									

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

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

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

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

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

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

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

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

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületgyűttes összesen 62 db, 30 – 75 m²-es, többségében 50 m² nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 7 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m² tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m²-es lakásoknál lakásonként 3 m²-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m ² , db, %
Telek területe	962 m ²
Övezet jele	L1-VIII-7
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m ²
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	100 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	80 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	5,0 m ² /m ²
Építménymagasság legalább	16,0 m
Építménymagasság legfeljebb	25,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	962 m ²
Bruttó beépítés terepszint felett	770 m ²
Maximális szintterület	4 810 m ²
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	6 798 m ²
Nettó beépítés terepszint alatt	866 m ²
Nettó beépítés terepszint felett	4 089 m ²
Földszinti bruttó terület	584 m ²
Földszinti üzletek bruttó területe	292 m ²
Lakások nettó összterülete	3 417 m ²
Üzletek nettó összterülete	263 m ²
Közös területek	409 m ²
Erkély/terasz (3 m ² /lakás)	205 m ²
Tárolók (3 m ² /lakás)	205 m ²
Lakásszám (50 m ² /lakás)	68 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	4 283 m ²
Teremgarázshelyek száma	44 db
Felszíni parkolóhelyek száma	24 db

A részletes számítások alapján a jövedelem alapú módszer alkalmazásával a Budapest VIII. ker., Tömő utca 23/A. szám alatti (36194 hrsz-ú) ingatlan értékét:

279.000.000,- Ft,

azaz

Kettőszázhetvenkilencmillió forint

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

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

1083 Budapest, Tömő utca 23/A. szám alatti ingatlan			
A fejlesztés nettó költségei			
Területi adatok			
Eladható lakóterület		3 417 m ²	
Eladható üzlet terület		263 m ²	
Eladható terasz, loggia, kert		205 m ²	
Közös területek		409 m ²	
Eladható tároló		205 m ²	
Eladható teremgarázs		44 db	
Eladható felszíni parkoló		24 db	
Lakásszám		68 db	
A fejlesztés költsége			
Bontási költség		8 000 000 Ft	
Építési költség - lakás		300 000 Ft/m ²	
Építési költség - üzletek		300 000 Ft/m ²	
Építési költség - erkély/terasz		150 000 Ft/m ²	
Építési költség - tároló		150 000 Ft/m ²	
Építési költség teremgarázs		170 000 Ft/m ²	
Építési költség felszíni parkolók		280 000 Ft/db	
Építési költség közös területek		150 000 Ft/m ²	
Bontási és építési költség összesen		1 249 013 601 Ft	
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség	3,0 %-a	37 470 408 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség	2,0 %-a	24 980 272 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség	3,0 %-a	37 470 408 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség	2,0 %-a	24 980 272 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség	4,0 %-a	49 960 544 Ft
Összes költség			1 423 875 505 Ft

45

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Tömő utca 23/A. lakóház, udvar, gazdasági épület (Hrsz.: 36194)

Funkciók	Bruttó terület (m ²)	Nettó terület (m ²)	Eladható terület (m ² /darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m ² ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	3 796	3 417	3 417	690 000	2 357 604 321	1 856 381 355
Üzletek	292	263	263	690 000	181 354 179	142 798 566
Erkély/terasz	205	205	205	450 000	92 254 082	72 641 010
Tároló	228	205	205	450 000	92 254 082	72 641 010
Cerázs	1 468	1 322	44	4 000 000	176 210 914	138 748 751
Parkoló	607	607	24	2 000 000	48 567 257	38 241 935
						2 321 452 627

A 1083 Budapest, Tömő utca 23/A. szám alatti ingatlan értéke DCF módszerrel

Évek	2019	2020	2021	Összesen
Építés kezdete				
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30 %	40 %	30 %	
Összes nettó bevétel	696 435 788	928 581 051	696 435 788	2 321 452 627
Finanszírozás				
Hitel felvétel	679 047 061	317 665 793	0	996 712 854
Kumulált hitelfelvétel	679 047 061	996 712 854	996 712 854	
Hitel törlesztés	348 217 894	464 290 525	184 204 435	996 712 854
Kumulált hiteltörlesztés	348 217 894	812 508 419	996 712 854	
Átlagos hitelállomány	339 523 531	431 625 748	92 102 217	
Kamatköltség 5%	8 384 560	21 581 287	4 605 111	34 570 958
Hitel folyamatok egyenlege	322 444 608	-168 206 020	-188 809 545	
Kiadások				
Beruházás	970 067 230	453 808 275	0	1 423 875 505
Kumulált beruházás	970 067 230	1 423 875 505	0	
Marketing költségek 3,0%	20 893 074	27 857 432	20 893 074	69 643 579
Cash flow	27 920 092	278 709 324	486 733 169	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	26 991 371	251 811 657	0	
Maradványérték				
Cash flow-k jelenértéke	279 000 000			
Telek területe, m ²	962		Átlagos lakásméret	50 m ²
Fajlagos érték Ft/m ²	290 021			

Handwritten signature

Handwritten mark

4.3 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2019. június 6-án megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembe vételével elvárt szemrevételezéssel felmérte, így ezt az időpontot tekintjük az értékbecsülés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2019. április 12-i, nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

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

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Jövedelem alapú módszer
Súlyozó:	70%	30%
Piaci érték	273 730 000 Ft	279 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	275 310 000 Ft	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Tömő utca 23/A. szám alatti (36194 hrsz-ú) ingatlan piaci értékét:

275.310.000 Ft-ban,

azaz

Kettőszázhetvenötmillió-háromszáztízezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. június 7.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 0109-068564

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2019. június hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Területrajz
Szigony negyed térképe
Övezeti térkép
Műholdas fotó
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)
Fényképek
Térkép

49

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/182096/2019

2019.04.12

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 61

Belterület 36194 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Tömő utca 23. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll.	kat.jöv
	ha m2	k.fíll.	ha m2 k.fíll

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	962	0.00
---	---	-----	------

2.

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és részeket az alapító okirat tartalmazza.

II.RÉSZ

4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 158041/1996/1996.08.27

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

Tulajdonosokat a 36194/A/1-36194/A/30 számú különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.17.1

Vezetékgjog

28 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-114/2012.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tömő utca 23/A

S
z
i
g
o
n
y
u
t
c
a

lakóház

Hrsz: 36194

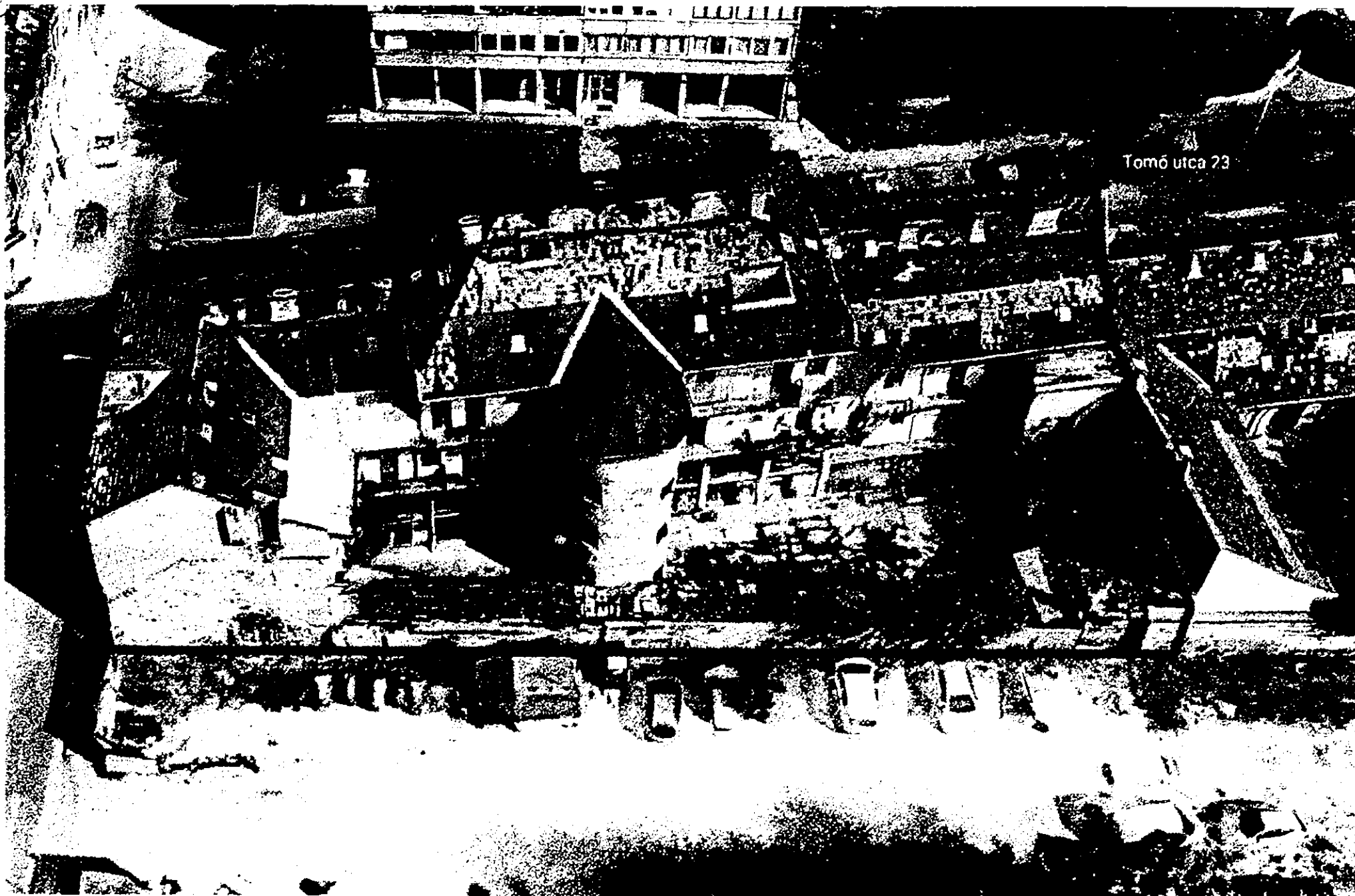
udvar

gazdasági épület

15/15



02



Tomó utca 23

03

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).

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának hatálya

1.§

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

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása

2.§

(1) A JÓKÉSZ részei az alábbiak:

a) a szabályzat

b)¹ a mellékletek:

1. melléklet: értelmező rendelkezések
2. melléklet: magyarázó ábrák
3. melléklet: Józsefváros.Kerületi Szabályozási Terve
(a továbbiakban: a szabályozási terv)
- 4.² melléklet: Övezeti terv
- 5.^{3,4}

* 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. tel, a 23/2017. (VI.09.) önk. tel.

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

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

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

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

- (2) Józsefváros közigazgatási területén az Országos Teleptülsrendezési és Épitési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a 46/1998. (X. 15.) Föv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FSZKT rendelet), valamint a 47/1998. (X.15.) Föv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ) előírásait, az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) Épitési munkát végezni az Étv.18.§ (1) bekezdése alapján az e rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (4)⁵
- (5)⁶ Más jogszabályban előirt szabályozási elemek változását a JÓKÉSZ és a JKSZT módosítása nélkül át kell vezetni.

Közterületrendezési Terv (KÖRT)⁷

3.§

Telekalakítás helyi szabályai

4.§

- (1) A kerület közigazgatási területén nyilvánvos (nyeles) telek
 - a) csak tömbbelsőben kialakítandó önálló helyrajzi számon nyilvántartott oktatási-, szociális-, egészségügyi építmény, mélygarázs, vagy zöldterület céljára alakítható ki,
 - b) a teleknyilvánvos legkisebb szélessége legalább 3,0 méter kell, hogy legyen.
- (2) L7 építési övezetekben *telekcsoporthat újraosztani, telket felosztani, telekhatár-rendezést végrehajtatni* csak műszakilag megosztható, önálló szerkezetű épületek ingatlan-nyilvántartási elkülönítéséhez szabad.
- (3)⁸ Telekegyesítés esetén a megszűnő telekhatárhoz rendelt utcai építmény magasságváltást az eredeti telekosztásnak megfelelően kell értelmezni.

Közművek, mérnöki létesítmények, üzemanyagtöltő állomás

5.§

- (1) A kerület közigazgatási területén épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak teljes közművesítettség mellett szabad.
- (2) Minden építési övezet, illetve övezet területén elhelyezhetők:
 - a) a vízmű-gépházak,
 - b) a szennyvízátemelők,
 - c) az energia-átalakítók,
 - d) a gáznyomás szabályozók.

⁵ Törölte a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

⁶ Beépítette az 50/2013. (XII. 05.) sz. önk. rendelet 1. §-a. hatályos 2013. december 5-től

⁷ Törölte a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

⁸ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 1. §. hatályos 2014. december 5-től. Majd módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 1. §. hatályos 2015. április 3-tól.

gy

56

- (3) Vendéglátó terasz elhelyezése
- a)³⁵ Vendéglátó terasz közterületen, közterületre nyíló magánterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen csak abban az esetben létesíthető, ha:
1. a gyalogos sáv (LG) szélessége – a biztonsági- és berendezési sávok megtartásával – legalább 1,5 m,
 2. a gyalogos-sáv szélessége (LG) az árkád alatt is legalább 1,5 méter,
 3. a legalább 3 méter széles, vagy ennél nagyobb méretű terasz esetében legalább 1,5 méter széles felületen a körüljárhatóság biztosítható
- b)³⁶ Terasz oldalai 1,0 méternél magasabb nem ideiglenes-jellegű anyagokkal és szerkezettel nem határolhatók le
- c)³⁷
- (4) Közterületi kitelepedés a vendéglátó teraszokra vonatkozó előírások keretei között létesíthető.
- (5)³⁸ A közvilágítási oszlopok városnegyedenként, szerkezetiileg összefüggő utcaszakaszokon és a köztereken, közparkokban egységes kialakításúak legyenek és illeszkedjenek a környezet építészeti arculatához.
- (6)³⁹ Az alábbi köztárgyak, utcabútorok csak a közterület berendezési sávjában helyezhetők el:
- a) utcai szeméthyűjtő,
 - b) fülkés telefon,
 - c) árusító automata.
- A fenti köztárgyak, utcabútorok a berendezési sávon kívül nem helyezhetők el, kivéve a közösségi közlekedési eszköz megállóhelyét, továbbá, ahol a szabályozási terv lehetővé teszi.
- (7) A parkolásgátló oszlopsor (poller) egy-egy utcaszakaszon egységes kivitelű legyen.
- (8)⁴⁰
- (9)⁴¹ Homlokzati árnyékoló csak az épület megjelenéséhez illeszkedő kivitelben helyezhető el.
- (10)⁴²

Zöldfelületek, fasorok

11.§

- (1) A kerület közterületeinek átépítése során a zöldterületi rendeletben felsorolt fasorfelújítások, illetőleg a közterületeken telepítendő fasorok számára a megfelelő műszaki kialakítást biztosítani kell, azok helyigényével és megfelelő védelmével.

³⁵ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 3. §, hatályos 2015. április 3-tól.

³⁶ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 3. §, hatályos 2015. április 3-tól.

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

³⁸ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 5. § (3) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

³⁹ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 6.§ (2) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-en

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

⁴¹ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 6.§ (3) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-en

⁴² Hatályon kívül helyezte az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

- (2) A közterek és közterek növényzetének és állagának védelmére létesítendő parkrácsok és kerítések színe és formavilága összhangban kell legyen a tér jellegével, utcabútoraival és köztárgyaival.⁴³
- (3) Az utcai burkolatok átépítése során az egyéb jogszabályokban előírt kötelezettségek megtartásán túl, a műszaki adottságok figyelembevételével növényzetet kell telepíteni.
- (4)⁴⁴ A kivágott fák pótlásáról a fakivágásról szóló rendeletekben meghatározott helyen és módon kell gondoskodni.
- (5) A növényzet pótlására a helyi rendelet szerinti növényzet kihelyezésével kell gondoskodni.
- (6) A zöldfelület előírt mértékét nem kell biztosítani:
 - a) mélygarázs terepszint alatti 100%-os beépítése,
 - b) földszint, I. emelet 100%-os beépítése,
 - c) az udvar üvegtető fedése,
 - d) parkolóház létesítése esetén,
 amennyiben azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik.
- (7)⁴⁵ A (6) bekezdés a) és b) esetekben a zárófödém felépítménnyel nem beépített részén, az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell kialakítani. A (6) bekezdés d) esetében a zárófödémén az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell kialakítani.

SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (8) Rákóczi tér
 - a) A Rákóczi téren növényzetet telepíteni csak a teljes zöldfelületet ellátó, automatikus öntözőrendszer egyidejű kiépítésével lehet.
 - b) A Rákóczi téren a felszín alatti létesítmények szellőzőinek növényzettel való takarását biztosítani kell.
- (9)⁴⁶

A környezet védelme

12.§

- (1) A terület egész területe „B”, azaz érzékeny szennyeződés-érzékenységi besorolású.
- (2) Hulladékudvar csak M és KL övezetben létesíthető.
- (3) Szelektív hulladékgyűjtő sziget a környezethez illeszkedve helyezhető el.⁴⁷
- (4) Az építési terület előkészítése során az ott lerakott hulladékot, a földmunkák során a szennyezett talajt el kell távolítani.
- (5)⁴⁸
- (6)⁴⁹ A zaj- és rezgés- elleni, valamint a levegőtisztaság védelemről a vonatkozó jogszabályok, és az önkormányzat rendelete szerint kell gondoskodni.

⁴³ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

⁴⁴ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 6. §, hatályos 2014. december 5-től

⁴⁵ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 4. §, hatályos 2015. április 3-tól.

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 63/2012. (XI.23.) önk. rendelet 6.§-a, hatálytalan 2012.11.23-tól

⁴⁷ Módosította a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

⁴⁸ Hatályon kívül helyezte az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

⁴⁹ Módosította a 68/2012. (XII.07.) önk. rendelet 2.§ b) bekezdése, hatályba lép 2012.12.07-én

- (7) A nagyforgalmú utak mentén akusztikai védelmet kell biztosítani új épület elhelyezésénél, illetőleg meglévő épület átépítéssel egybekötött felújításánál, átépítésénél az épület rendeltetésének megváltoztatása, kapacitásának növelése esetén, amennyiben a zajterhelés a megengedett határértéket meghaladná.
- (8) Épületek díszkivilágítása és világító reklám a szomszédos épületek rendeltetésszerű használatát nem akadályozhatja, káprázást az utcákon és sétányokon nem okozhat.

III. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A beépítési módokra vonatkozó előírások

13.§

ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD

- (1) A VK jelű építési övezetek, zárt sorú beépítési módú területein, továbbá a KL-KT övezetek mentén fekvő I, L1 és L2 jelű övezetekbe tartozó telkeken
- az épületek földszintjének közterület felőli szakaszait, a tartószerkezettel összehangoltan közcélú használatra alkalmas módon kell kialakítani (üzlet, portál),
 - ⁵⁰ az épületek földszintjének a) pontban említett, közcélú hasznosításra (üzlet, portál) alkalmas, a tartószerkezettel összehangolt kialakításának lehetőségét abban az esetben is biztosítani kell, ha az épületek földszintjének végleges kialakítására több ütemben kerül sor.
- (2) Az (1) bekezdésben nem említett építési övezetek területén az övezetekben megengedett rendeltetési egységek helyezhetők el, az a) pont, a b) pont, a 17.§ (2) és a 24.§ (1) c) pont alattiak figyelembevételével, de az előkert nélküli, zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető telken, a közterületi homlokvonalon álló új épület utcára néző földszinti lakóhelyiségeinek padlószintje legalább az alábbi kell, hogy legyen:
- KL-KT keretövezetbe sorolt közterület mentén a járdaszinthez képest legalább 1,5m,
 - egyéb közterület mentén, a járdaszinthez képest legalább 3,0 m.⁵¹
- (3)⁵² a 13.§ (1) bekezdésében leírt Zárt sorú beépítési módú területen:
- 100%-os földszinti beépítés esetén:
 - lakóépületben az előírt legkisebb zöldfelület tetőkert kialakításával is biztosítható, ha a tetőkert legalább 50%-a játszó- vagy pihenőkertként kerül kialakításra,
 - egyéb rendeltetésű épületben az előírt zöldfelület teljes nagyságának biztosítása helyett elegendő, ha a tető 25%-án tetőkertet alakítanak ki.
 - ha a szabályozási terv lehetővé teszi, az udvar lefedhető,
 - a szabályozási terven jelölt be nem építhető épületközöket szabadon kell hagyni,
- d) meglévő épülethez épített új felvonó beépítési alapterületével a megengedett beépítettség növelhető, ha az igazolhatóan az épület kontúrjában belül nem helyezhető el,

⁵⁰ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 7. §, hatályos 2014. december 5-től

⁵¹ Módosította a 12/2008. (III.18.) sz. önk. rendelet

⁵² Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 7. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

Parkolóházak, teremgarázsok és mélygarázsok elhelyezésének általános szabályai
20.§

- (1) Parkolóház és önálló mélygarázs minden építési övezetben, mélygarázs minden közterületen létesíthető, ahol az övezetek előírásai nem tiltják.
- (2)⁹⁴ Parkolóház létesítése esetén a beépítés mértéke elérheti a 100 %-ot, a 11.§ (7) bekezdés betartása mellett.
- (3) Az önálló parkolóházak, mélygarázsok megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója legfeljebb 10 m²/m² lehet.
- (4) Parkolóházban, illetőleg annak létesítésével együtt, egyéb rendeltetésű helyiségek, vagy más önálló rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (5) Más funkcióval, rendeltetési egységgel kombinált parkolóház esetén az egyéb funkciók aránya a teljes szintterület legfeljebb 30%-a lehet, de ebben az esetben a parkolók céljára legfeljebb 8 szint vehető figyelembe. Az előírás csak a parkolóház fő rendeltetésű épületekre vonatkozik.
- (6) A VK építési övezetek területén, a szabályozási terven jelölt területen, parkolóház esetén a lakódominancia szabálya figyelmen kívül hagyható.
- (7) Új épület elhelyezése során a mélygarázs 100%-os terepszint alatti beépítése esetén a mélygarázs udvari zárófödémének legalább 50 %-án tetőkeretet kell kialakítani és fenntartani, legalább 0,5 méteres talajvastagság biztosításával. Ez esetben a legkisebb zöldfelületi mérték figyelmen kívül hagyható.
- (8) Rámpás parkolóház, garázsépület – a környezet terhelésének csökkentése érdekében – megfelelő szellőztetéséről és a szennyezett levegő megfelelő tisztításáról, elvezetéséről és kibocsátásáról a vonatkozó előírások szerint kell gondoskodni.
- (9) Abban az esetben, ha a gépkocsik függőleges mozgatása lifttel – a környezetterhelés csökkentése érdekében álló motorral – történik, akkor az épület utcai homlokzata megnyitható.

SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (10) Rákóczi tér: a metróállomás megépítését követően a területen a Vásárcsarnok alagsori helyiségeinek igénybevételével legalább 40, de legfeljebb 60 férőhelyes mélygarázs létesíthető.
- (11) Baross tér: a tér mentén új beépítés esetén a saját igényeket meghaladó számú gépkocsitároló vagy parkolóház létesíthető.

IV. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:⁹⁵
 - a) lakóépület,
 - b) szálláshely-szolgáltató épület,
 - c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület.

⁹⁴ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 9. §. hatályos 2015. április 3-tól.

⁹⁵ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 - 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 - 2. parkolóház, mélygarázs,
 - 3. sportcélú építmény,
 - 4. egészségügyi építmény,
 - 5. szociális építmény,
 - 6. egyházi építmény
 helyezhető el.
- (2) A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:
 - a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási,
 - f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - g) egészségügyi,
 - h) egyházi,
 - i) szociális,
 - j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.
- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:⁹⁶
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) napkollektor,
 - f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m²-es vízszintes felülettel,
 - g) kerti szabadlépcső,
 - h) tereplépcső,
 - i) zászlótartó oszlop,
 - j) hulladéktartály-tároló
 helyezhető el.

⁹⁶ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.§

- (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** kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetén kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)⁹⁷ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincésztíjén, 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)⁹⁸ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)⁹⁹ 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.
- (2)¹⁰⁰ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

L1	Az építési övezet jele	a telkek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ¹⁰¹	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ¹⁰¹	20 0 ¹⁰¹	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

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

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

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

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

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

L2-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	25,0
L2-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	25,0

s saroktelek esetén
(1) mélygarázs létesítése esetén

L2-VIII jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

23.§

- (1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pinceszintjén és földszintjén létesíthető.
 - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
 - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.
- (2)¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. 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	terepszinti alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L2-VIII-1	Z	800	18	55 s 65	3,00 s 3,50	70 80 ⁽¹⁾	30 20 ⁽¹⁾	12,5	21,0

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

L2/A-VIII jelű zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

24.§

- (1) Az L2/A-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet egy, vagy több lakóépületek elhelyezésére szolgál. Más rendeltetésű épület – gépkocsitároló, valamint oktatási-, egészségügyi- és szociális épület kivételével – nem létesíthető.
 - Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.
 - Lakóhelyiség padlószint-magassága, előkert nélküli beépítés esetén, a közterületi járdaszinttől mérten legalább +0,8 méter legyen. Előkert létesítése esetén a lakóhelyiség padlószint-magassága a közterületi járdaszint felett legalább +0,3 méter kell, hogy legyen.
 - ¹⁰³ Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével melléképítményként csak gépkocsi-tároló létesíthető.

¹⁰² Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §. hatályos 2014. december 5-től

63

1083 Budapest, Tömő utca 23/A. lakóház, udvar, gazdasági épület Hrsz.:36194



Környezet, utca



A vizsgált ingatlan utcafrontja



Lakóház bejárata



Lakóház kapualja

2019. június 6.

[Handwritten signature]

62

1083 Budapest, Tömő utca 23/A. lakóház, udvar, gazdasági épület Hrsz.:36194



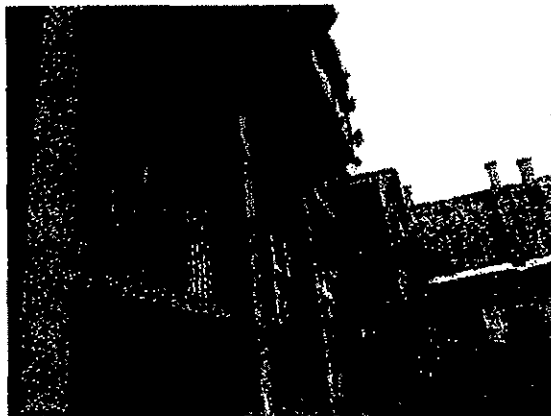
Lépcsőház



Lakóház udvara



Lakóház udvari frontja



Lakóház udvari frontja

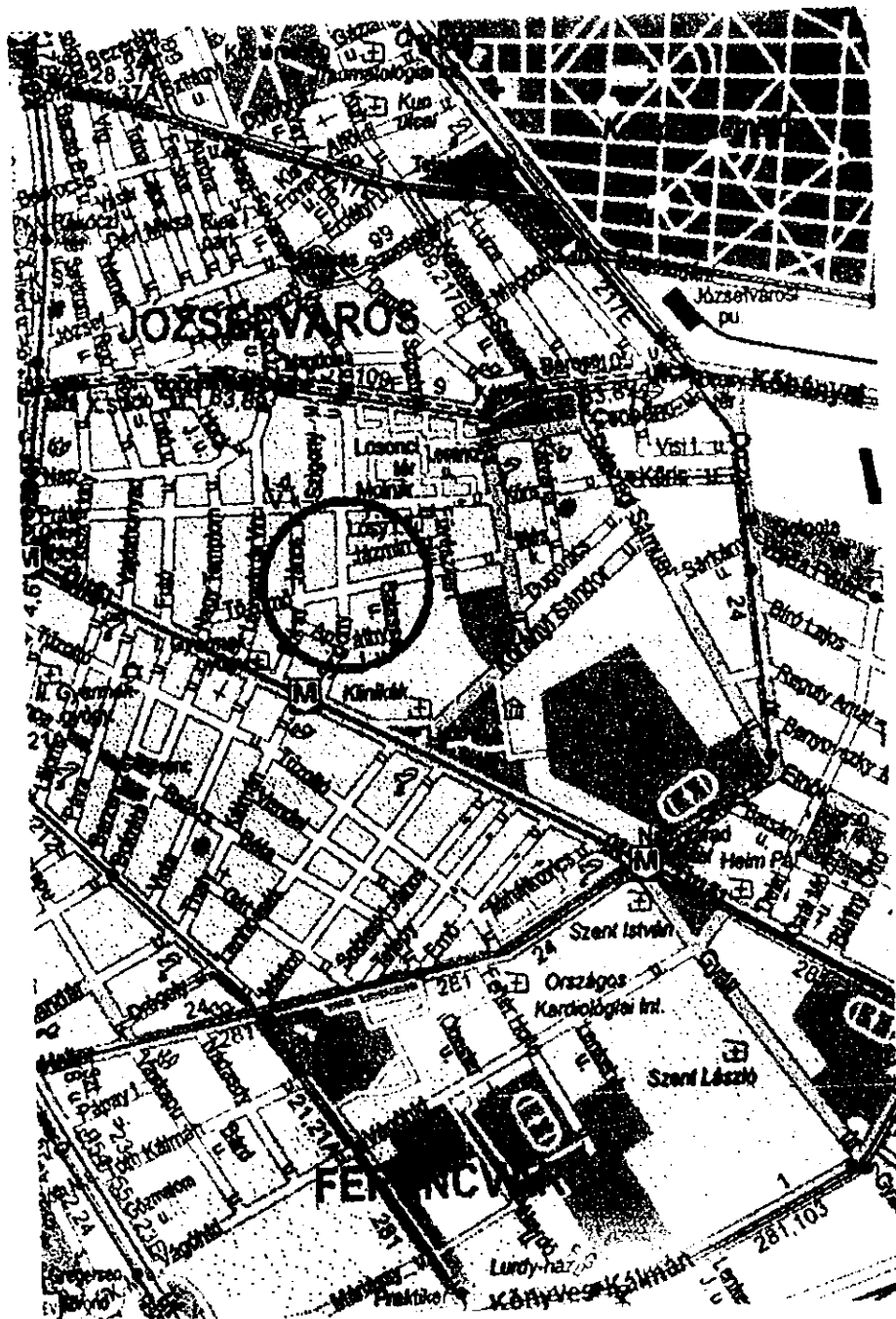


Udvari tárolósor

2019. június 6.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Tömő utca 23/A.



Jan

R

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Tömő utca 23/B. lakóház és udvar (Hrsz.: 36193)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Tömő utca 23/B szám (hrsz.:36193) alatti,
Önkormányzati tulajdonú lakóház és udvar forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. június 7.

67

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. - Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelte ingatlan megnevezése : lakóház és udvar

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Szigony-negyed
Útca, házszám, emelet, ajtó : Tömő utca 23/B.
Hrsz. : 36193

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakóház és udvar
Közmű-ellátottság : víz, csatorna, gáz, villany
Tulajdoni hányad : 1/1
Telek területe : 557 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú és jövedelem alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019. június 7.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 279.318,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 155.580.000,- Ft
azaz Százötvenötmillió-ötyszáznyolcvanezer forint

Budapest, 2019. június 7

Készítette:

Grifton Property Kft.

1139 Budapest, Váci út 96.

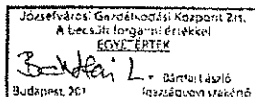
Adószám: 22679026-2-41

Cg: 01-09-998664

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékesítő
névjegyzék szám: 03451/2002

2019 JÚN 13.



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a Tömő utca 23/B. szám alatti, 36193 hrsz-ú lakóház és udvar értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. június 6.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. április 12.)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1083 Budapest, Tömő utca 23.
Helyrajzi szám	: 36193
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Terület	: 557 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: Vezetékjog 10 m2 nagyságú területre vonatkozóan jogosult: Elmű Hálózati Kft.

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Szigony negyed elnevezésű városrészben, a Tömő utcában, a Szigony utca és a Balassa utca között található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti, intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten üzletekkel, az alagsorban, pincében többnyire raktárhelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal.

A Szigony negyed északi részén az 1970-es években épült 10 – 16 emeletes lakótelepi házak, a déli részén a Klinikák épületgyűjtése és a Fűvészkert található. A régebbi építésű, általában felújításra szoruló 1 – 4 emeletes lakóépületek között több foghíjtelek is van.

Az értékelte ingatlan közvetlen közelében lakóházak, óvoda és orvosi központ fekszik. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság jónak mondható. Az ingatlanon belül minden közmű megtalálható.

Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Tömő utca felől közelíthető meg.

3.3. Az ingatlan leírása

A 36193 hrsz-ú földrészlet 557 m² nagyságú. A vizsgált ingatlanon a telkének jelentős részén lakóház (pince + földszint) található.

A hagyományos építésű lakóház rossz állapotú.

A telek L1-VIII-7 övezeti besorolású, mely főleg lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. Felszíne sík, a tulajdoni lapon szereplő megnevezése „kivett lakóház, udvar”. A vizsgált telek formája trapéz alakú, a telken 'U' alakban épített lakóház az utcafrontot, a jobb és a baloldali telekhatárt tölti ki. A hátsó telekhatáron téglalapírtású kerítés határolja. Az udvar részben térburkolt és zöldfelületű.

Az ingatlanban minden közmű elérhető.

A meglévő lakóházat bontandó ingatlanként vettük figyelembe, ezért az értékelést építési telekre végeztük.

Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-7 jelű, zártosú beépítésű nagyvárosias lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- | | |
|---|---|
| • Minimális telekméret: | 500 m², |
| • Beépítés módja: | Zártosú (az utca jellegéből adódóan) |
| • Maximális beépítés terepszint felett: | 65 %, |
| • Maximális beépítés terepszint alatt: | 85 %, mélygarázs esetén 100 %, |
| • Maximális szintterületi mutató: | 4,5 m²/m², |
| • Maximális építmény magassága: | 16,0 – 25,0 méter, |
| • Zöldfelület mértéke: | 15 %, mélygarázs esetén 0 %, |

A területen létrehozható:

- a) lakóépület,
- b) szálláshely-szolgáltató épület,
- c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 2. parkolóház, mélygarázs,
 3. sportcélú építmény,
 4. egészségügyi építmény,
 5. szociális építmény,
 6. egyházi építmény

A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátási,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltatási,
- e) igazgatási,
- f) kulturális, művelődési és oktatási célú,

Handwritten signature and number 71

- g) egészségügyi,
- h) egyházi,
- i) szociális,
- j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

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

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

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

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

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

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

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

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

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

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetébe (LI-VIII-7) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Tömő utca 23/B. szám alatti (36193 hrsz-ú) ingatlan értékét:

159.250.000,- Ft,

azaz

Százötvenkilencmillió-kettőszázötvenezer forint

összegben számszerűsítettük.

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

Ch

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Tömő utca 23/B. lakóház és udvar (Hrsz.: 36193)

GRIFTON
Property

8

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő építési telkek kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékkelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői					
		1	2	3	4	5	
Az ingatlan funkciója	Telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	
Ulica, házszám	Tömő utca 23/B.	II. János Pál pápa tér	Kőris utca	Karácsony Sándor utca	Kosztov utca	Szegvár utca	
Telek területe	557	725	1 864	752	300	1 407	
	LI-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, azinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 25 méter.	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter	LI-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	
Jellemzők							
Közművesítettség	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		280 000 000	650 000 000	190 000 000	60 000 000	430 000 000	
Ajánlat ideje		2019	2019	2019	2019	2019	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/27537621	adatbázis	ing.com/26880165	ing.com/26401880	ing.com/27032793	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		386 207	348 712	252 660	200 000	305 615	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	kisebb	-5%	nagyobb	5%
beépíthetőség (3)		kisebb	-5%	hasonló	0%	kisebb	-5%
használatosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közművesítettség (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-3%		-3%		-10%	5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		366 897		296 406		265 293	180 000
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		285 898					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		159 250 000		Százötvenkilencmillió-kettőszázötvenezer forint			
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		127 400 000		Százhuszonhétmillió-négyszázezer forint			

Ch

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

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

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

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

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

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

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

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

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 36 db, 30 – 75 m²-es, többségében 50 m² nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 7 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m² tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m²-es lakásoknál lakásonként 3 m²-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m ² , db, %
Telek területe	557 m ²
Övezet jek	LI-VIII-7
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m ²
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	100 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	4,5 m ² /m ²
Építménymagasság legalább	16,0 m
Építménymagasság legfeljebb	25,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	557 m ²
Bruttó beépítés terepszint felett	362 m ²
Maximális szintterület	2 507 m ²
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	3 198 m ²
Nettó beépítés terepszint alatt	501 m ²
Nettó beépítés terepszint felett	2 131 m ²
Földszinti bruttó terület	304 m ²
Földszinti üzletek bruttó területe	152 m ²
Lakások nettó összterülete	1 781 m ²
Üzletek nettó összterülete	137 m ²
Közös területek	213 m ²
Erkély/terasz (3 m ² /lakás)	107 m ²
Tárolók (3 m ² /lakás)	107 m ²
Lakásszám (50 m ² /lakás)	36 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	2 282 m ²
Teremgarázshelyek száma	26 db
Felszíni parkolóhelyek száma	9 db

Handwritten signature

A részletes számítások alapján a jövedelem alapú módszer alkalmazásával a Budapest VIII. ker., Tömő utca 23/B. szám alatti (36193 hrsz-ú) ingatlan értékét:

147.000.000,- Ft,
azaz
Száznegyvenhétmillió forint

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

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

1083 Budapest, Tömő utca 23/B. szám alatti ingatlan			
A fejlesztés nettó költségei			
Területi adatok			
Eladható lakóterület			1 781 m ²
Eladható üzlet terület			137 m ²
Eladható terasz, loggia, kert			107 m ²
Közös területek			213 m ²
Eladható tároló			107 m ²
Eladható teremgarázs			26 db
Eladható felszíni parkoló			9 db
Lakásszám			36 db
A fejlesztés költsége			
Bontási költség			4 500 000 Ft
Építési költség - lakás			300 000 Ft/m ²
Építési költség - üzlet			300 000 Ft/m ²
Építési költség - erkély/terasz			150 000 Ft/m ²
Építési költség - tároló			150 000 Ft/m ²
Építési költség teremgarázs			170 000 Ft/m ²
Építési költség felszíni parkolók			280 000 Ft/db
Építési költség közös területek			150 000 Ft/m ²
Bontási és építési költség összesen			650 826 890 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség	3,0 %-a	19 524 807 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség	2,0 %-a	13 016 538 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség	3,0 %-a	19 524 807 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség	2,0 %-a	13 016 538 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség	4,0 %-a	26 033 076 Ft
Összes költség			741 942 654 Ft

Funkciók	Bruttó terület (m ²)	Nettó terület (m ²)	Hasznosítható terület (m ² /darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m ² ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	1 978	1 781	1 781	690 000	1 228 552 023	967 363 798
Üzletek	152	137	137	690 000	94 504 002	74 412 600
Erkély/terasz	107	107	107	450 000	48 073 775	37 853 366
Tároló	119	107	107	450 000	48 073 775	37 853 366
Garázs	877	789	26	4 000 000	105 191 837	82 828 218
Parkoló	233	233	9	2 000 000	18 624 489	14 664 952
						1 214 976 299

A 1083 Budapest, Tömő utca 23/B. szám alatti ingatlan értéke DCF módszerrel

Évek	2019	2020	2021	Összesen
	építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	364 492 890	485 990 520	364 492 890	1 214 976 299
Finanszírozás				
Hitel felvétel	353 832 886	165 526 972	0	519 359 858
Kumulált hitel felvétel	353 832 886	519 359 858	519 359 858	
Hitel törlesztés	182 246 445	242 995 260	94 118 153	519 359 858
Kumulált hiteltörlesztés	182 246 445	425 241 705	519 359 858	
Átlagos hitelállomány	176 916 443	223 975 519	47 059 077	
Kamatköltség 5%	4 368 965	11 198 776	2 352 954	17 920 695
Hitelefolyamatok egyenlege	167 217 476	-88 667 064	-96 471 107	
Kiadások				
Beruházás	505 475 551	236 467 103	0	741 942 654
Kumulált beruházás	505 475 551	741 942 654	0	
Marketing költségek 3,0%	10 934 787	14 579 716	10 934 787	36 449 289
Cash flow	15 300 028	146 276 637	257 086 996	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	14 791 095	132 159 778	0	
Maradványérték				
Cash flow-k jelenértéke	147 000 000			
Telek területe, m ²	557		Átlagos lakásméret	50 m ²
Fajlagos érték Ft/m ²	263 914			

Handwritten signature

Handwritten mark

4.3 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2019. június 6-án megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembe vételével elvárt szemrevételezéssel felmérte, így ezt az időpontot tekintjük az értékbecsülés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2019. április 12-i. nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

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

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Jövedelem alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	159 250 000 Ft	147 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	155 580 000 Ft	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Tömő utca 23/B. szám alatti (36193 hrsz-ú) ingatlan piaci értékét:

**155.580.000 Ft-ban,
azaz
Százötvenötmillió-ötszáznyolcvanezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. június 7.


Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékbecselő
 névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2019. június hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Területrajz
Szigony negyed térképe
Övezeti térkép
Műholdas fotó
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)
Fényképek
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/182106/2019

2019. 04. 12

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 36193 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Tömő utca 23. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

aloktató

ha m2

adatok

kat.jöv.

k.Fill.

Kivett lakóház, udvar

0

557

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékezési idő: 212784/1993/1993.11.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, ékezési idő: 141741/2/2012/12.07.13

VezetékJog

10 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VNB-117/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

82

Tömő utca 23/B

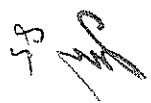
lakóház

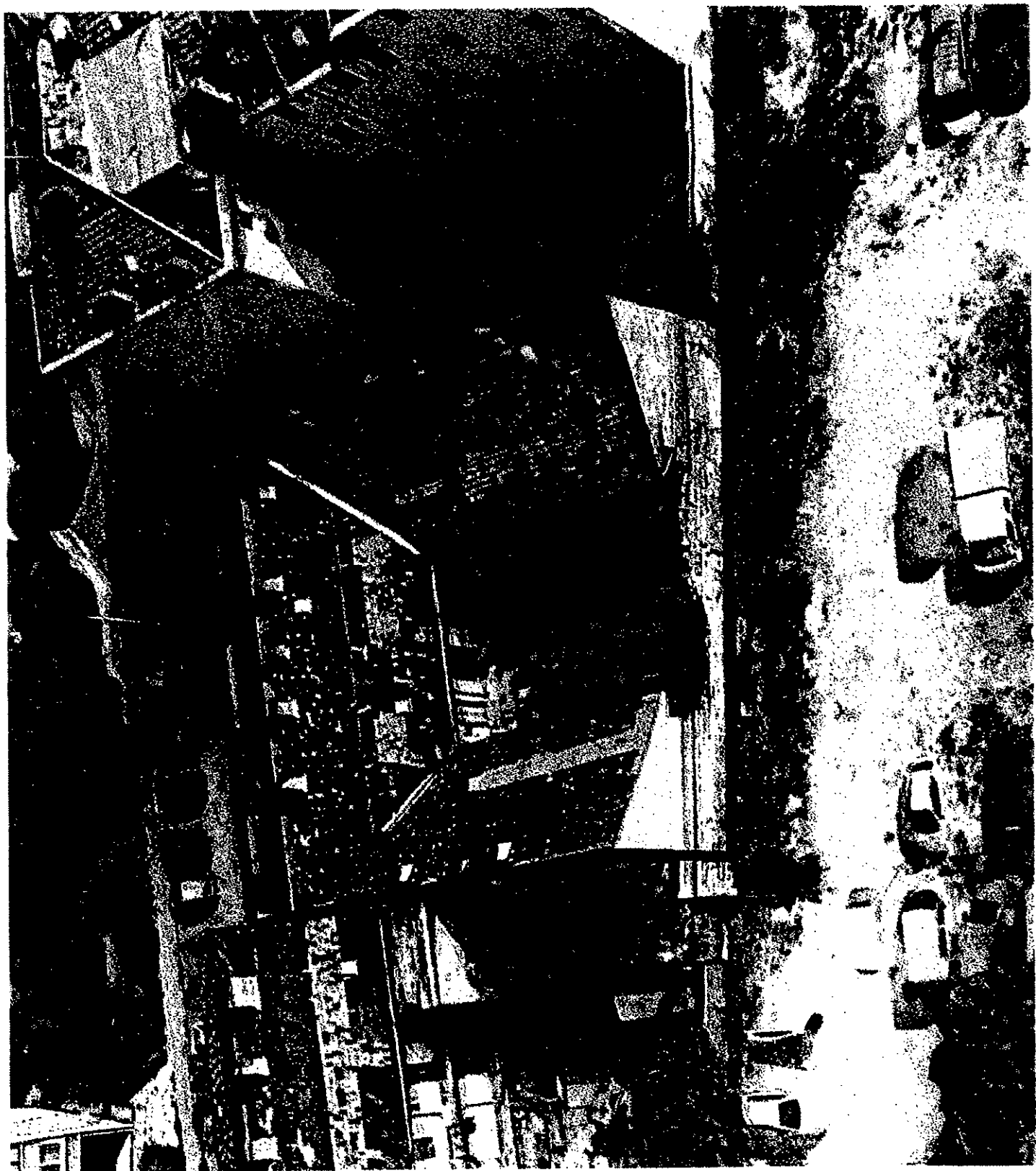
Hrsz: 36193

udvar



ch





Jan

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).

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának hatálya

1.§

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

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása

2.§

(1) A JÓKÉSZ részei az alábbiak:

a) a szabályzat

b)¹ a mellékletek:

1. melléklet: értelmező rendelkezések
2. melléklet: magyarázó ábrák
3. melléklet: Józsefváros Kerületi Szabályozási Terve
(a továbbiakban: a szabályozási terv)
- 4.² melléklet: Övezeti terv
- 5.^{3,4}

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

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

Egységes szerkezetben a 46/2008.(IX.12.) önk. rendelettel, a 45/2009.(XI.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.25.) 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, a 23/2017. (VI.09.) önk. rendelettel.

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

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

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

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

- (2) Józsefváros közigazgatási területén az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FSZKT rendelet), valamint a 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ) előírásait, az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) Építési munkát végezni az Étv.18.§ (1) bekezdése alapján az e rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (4)⁵
- (5)⁶ Más jogszabályban előírt szabályozási elemek változását a JÓKÉSZ és a JKSZT módosítása nélkül át kell vezetni.

Közterületrendezési Terv (KÖRT)⁷

3.§

Telekalakítás helyi szabályai

4.§

- (1) A kerület közigazgatási területén nyilványnos (nyeles) telek
- a) csak tömbbelsőben kialakítandó önálló helyrajzi számon nyilvántartott oktatási-, szociális-, egészségügyi építmény, mélygarázs, vagy zöldterület céljára alakítható ki,
 - b) a teleknyilvánvány legkisebb szélessége legalább 3,0 méter kell, hogy legyen.
- (2) L7 építési övezetekben *telekesoportot újraosztani, telket felosztani, telekhatár-rendezési végrehajtani* csak műszakilag megosztható, önálló szerkezetű épületek ingatlan-nyilvántartási elkülönítéséhez szabad.
- (3)⁸ Telekegyesítés esetén a megszűnő telekhatárhoz rendelt utcai építmény magasságváltást az eredeti telekosztásnak megfelelően kell értelmezni.

Közművek, mérnöki létesítmények, üzemanyag-töltő állomás

5.§

- (1) A kerület közigazgatási területén épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak teljes közművesítettség mellett szabad.
- (2) Minden építési övezet, illetve övezet területén elhelyezhetők:
- a) a vízmű-gépházak,
 - b) a szennyvízáttemelők,
 - c) az energia-átalakítók,
 - d) a gáznyomás szabályozók.

⁵ Törölte a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

⁶ Beépítette az 50/2013. (XII. 05.) sz. önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2013. december 5-től

⁷ Törölte a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

⁸ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 1. §, hatályos 2014. december 5-től. Majd módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 1. §, hatályos 2015. április 3-tól.

- (3) Vendéglátó terasz elhelyezése
- a)³⁵ Vendéglátó terasz közterületen, közterületre nyíló magánterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen csak abban az esetben létesíthető, ha:
1. a gyalogos sáv (LG) szélessége – a biztonsági- és berendezési sávok megtartásával – legalább 1,5 m,
 2. a gyalogos-sáv szélessége (LG) az árkád alatt is legalább 1,5 méter,
 3. a legalább 3 méter széles, vagy ennél nagyobb méretű terasz esetében legalább 1,5 méter széles felületen a körüljárhatóság biztosítható
- b)³⁶ Terasz oldalai 1,0 méternél magasabb nem ideiglenes-jellegű anyagokkal és szerkezettel nem határolhatók le
- c)³⁷
- (4) Közterületi kitelepedés a vendéglátó teraszokra vonatkozó előírások keretei között létesíthető.
- (5)³⁸ A közvilágítási oszlopok városnegyedenként, szerkezetileg összefüggő utcaszakaszokon és a köztereken, közparkokban egységes kialakításúak legyenek és illeszkedjenek a környezet építészeti arculatához.
- (6)³⁹ Az alábbi köztárgyak, utcabútorok csak a közterület berendezési sávjában helyezhetők el:
- a) utcai szeméthyűjtő,
 - b) fülkés telefon,
 - c) árusító automata.
- A fenti köztárgyak, utcabútorok a berendezési sávon kívül nem helyezhetők el, kivéve a közösségi közlekedési eszköz megállóhelyét, továbbá, ahol a szabályozási terv lehetővé teszi.
- (7) A parkolásgátló oszlopsor (poller) egy-egy utcaszakaszon egységes kivitelű legyen.
- (8)⁴⁰
- (9)⁴¹ Homlokzati árnyékoló csak az épület megjelenéséhez illeszkedő kivitelben helyezhető el.
- (10)⁴²

Zöldfelületek, fasorok

11.§

- (1) A kerület közterületeinek átépítése során a zöldterületi rendeletben felsorolt fasorfelújítások, illetőleg a közterületeken telepítendő fasorok számára a megfelelő műszaki kialakítást biztosítani kell, azok helyigényével és megfelelő védelmével.

³⁵ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 3. §, hatályos 2015. április 3-tól.

³⁶ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 3. §, hatályos 2015. április 3-tól.

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

³⁸ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 5. § (3) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

³⁹ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 6.§ (2) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-en

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

⁴¹ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 6.§ (3) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-en

⁴² Hatályon kívül helyezte az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

- (2) A közterek és közterek növényzetének és állagának védelmére létesítendő parkrácsok és kerítések színe és formavilága összhangban kell legyen a tér jellegével, utcabútoraival és köztárgyaival.⁴³
- (3) Az utcai burkolatok átépítése során az egyéb jogszabályokban előírt kötelezettségek megtartásán túl, a műszaki adottságok figyelembevételével növényzetet kell telepíteni.
- (4)⁴⁴ A kivágott fák pótlásáról a fakivágásról szóló rendeletekben meghatározott helyen és módon kell gondoskodni.
- (5) A növényzet pótlására a helyi rendelet szerinti növényzet kihelyezésével kell gondoskodni.
- (6) A zöldfelület előírt mértékét nem kell biztosítani:
 - a) mélygarázs terepszint alatti 100%-os beépítése,
 - b) földszint, I. emelet 100%-os beépítése,
 - c) az udvar üvegtető fedése,
 - d) parkolóház létesítése esetén,
 amennyiben azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik.
- (7)⁴⁵ A (6) bekezdés a) és b) esetekben a zárófödém felépítménnyel nem beépített részén, az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell kialakítani. A (6) bekezdés d) esetében a zárófödémén az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő százalékban tetőkertet kell kialakítani.

SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (8) Rákóczi tér
 - a) A Rákóczi téren növényzetet telepíteni csak a teljes zöldfelületet ellátó, automatikus öntözőrendszer egyidejű kiépítésével lehet.
 - b) A Rákóczi téren a felszín alatti létesítmények szellőzőinek növényzettel való takarását biztosítani kell.
- (9)⁴⁶

A környezet védelme

12.§

- (1) A kerület egész területe „B”, azaz érzékeny szennyeződés-érzékenységi besorolású.
- (2) Hulladékudvar csak M és KL övezetben létesíthető.
- (3) Szelektív hulladékgyűjtő sziget a környezethez illeszkedve helyezhető el.⁴⁷
- (4) Az építési terület előkészítése során az ott lerakott hulladékot, a földmunkák során a szennyezett talajt el kell távolítani.
- (5)⁴⁸
- (6)⁴⁹ A zaj- és rezgés- elleni, valamint a levegőtisztaság védelemről a vonatkozó jogszabályok, és az önkormányzat rendelete szerint kell gondoskodni.

⁴³ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

⁴⁴ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 6. §, hatályos 2014. december 5-től

⁴⁵ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 4. §, hatályos 2015. április 3-tól

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 63/2012. (XI.23.) önk. rendelet 6.§-a, hatályban 2012.11.23-tól

⁴⁷ Módosította a 35/2008.(XI.18.) sz. önk. rendelet

⁴⁸ Hatályon kívül helyezte az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

⁴⁹ Módosította a 68/2012. (XII.07.) önk. rendelet 2.§ bi bekezdése, hatályba lép 2012.12.07-en

50

- (7) A nagyforgalmú utak mentén akusztikai védelmet kell biztosítani új épület elhelyezésénél, illetőleg meglévő épület átépítéssel egybekötött felújításánál, átépítésénél az épület rendeltetésének megváltoztatása, kapacitásának növelése esetén, amennyiben a zajterhelés a megengedett határértéket meghaladná.
- (8) Épületek díszkivilágítása és világító reklám a szomszédos épületek rendeltetésszerű használatát nem akadályozhatja, káprázást az utcákon és sétányokon nem okozhat.

III. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A beépítési módokra vonatkozó előírások

13.§

ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD

- (1) A VK jelű építési övezetek, zárt sorú beépítési módú területein, továbbá a KL-KT övezetek mentén fekvő I, L1 és L2 jelű övezetekbe tartozó telkeken
- a) az épületek földszintjének közterület felőli szakaszait, a tartószerkezettel összehangoltan közcélú használatra alkalmas módon kell kialakítani (üzlet, portál),
 - b)⁵⁰ az épületek földszintjének a) pontban említett, közcélú hasznosításra (üzlet, portál) alkalmas, a tartószerkezettel összehangolt kialakításának lehetőségét abban az esetben is biztosítani kell, ha az épületek földszintjének végleges kialakítására több ütemben kerül sor.
- (2) Az (1) bekezdésben nem említett építési övezetek területén az övezetekben megengedett rendeltetési egységek helyezhetők el, az a) pont, a b) pont, a 17.§ (2) és a 24.§ (1) c) pont alattiak figyelembevételével, de az előkert nélküli, zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető telken, a közterületi homlokvonalon álló új épület utcára néző földszinti lakóhelyiségeinek padlószintje legalább az alábbi kell, hogy legyen:
- a) KL-KT keretövezetbe sorolt közterület mentén a járdaszinthez képest legalább 1,5m,
 - b) egyéb közterület mentén, a járdaszinthez képest legalább 3,0 m.⁵¹
- (3)⁵² a 13.§ (1) bekezdésében leírt Zárt sorú beépítési módú területen:
- a) 100%-os földszinti beépítés esetén:
 1. lakóépületben az előírt legkisebb zöldfelület tetőkert kialakításával is biztosítható, ha a tetőkert legalább 50%-a játszó- vagy pihenőkertként kerül kialakításra,
 2. egyéb rendeltetésű épületben az előírt zöldfelület teljes nagyságának biztosítása helyett elegendő, ha a tető 25%-án tetőkertet alakítanak ki.
 - b) ha a szabályozási terv lehetővé teszi, az udvar lefedhető,
 - c) a szabályozási terven jelölt be nem építhető épületek között szabadon kell hagyni,
- d) meglévő épülethez épített új felvonó beépítési alapterületével a megengedett beépítettség növelhető, ha az igazolhatóan az épület kontúrjában belül nem helyezhető el,

⁵⁰ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 7. §, hatályos 2014. december 5-től.

⁵¹ Módosította a 12/2008 (III.18.) önk. rendelet

⁵² Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 7. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

Parkolójázak, teremgarázsok és mélygarázsok elhelyezésének általános szabályai
20.§

- (1) Parkolójáz és önálló mélygarázs minden építési övezetben, mélygarázs minden közterületen létesíthető, ahol az övezetek előírásai nem tiltják.
- (2)⁹⁴ Parkolójáz létesítése esetén a beépítés mértéke elérheti a 100 %-ot, a 11.§ (7) bekezdés betartása mellett.
- (3) Az önálló parkolójázak, mélygarázsok megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója legfeljebb 10 m²/m² lehet.
- (4) Parkolójázban, illetőleg annak létesítésével együtt, egyéb rendeltetésű helyiségek, vagy más önálló rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (5) Más funkcióval, rendeltetéssel kombinált parkolójáz esetén az egyéb funkciók aránya a teljes szintterület legfeljebb 30%-a lehet, de ebben az esetben a parkolók céljára legfeljebb 8 szint vehető figyelembe. Az előírás csak a parkolójáz fő rendeltetésű épületekre vonatkozik.
- (6) A VK építési övezetek területén, a szabályozási terven jelölt területen, parkolójáz esetén a lakódominancia szabálya figyelmen kívül hagyható.
- (7) Új épület elhelyezése során a mélygarázs 100%-os terepszint alatti beépítése esetén a mélygarázs udvari zárófödémének legalább 50 %-án tetőteret kell kialakítani és fenntartani, legalább 0,5 méteres talajvastagság biztosításával. Ez esetben a legkisebb zöldfelületi mérték figyelmen kívül hagyható.
- (8) Rámpás parkolójáz, garázsépület – a környezet terhelésének csökkentése érdekében – megfelelő szellőztetéséről és a szennyezett levegő megfelelő tisztításáról, elvezetéséről és kibocsátásáról a vonatkozó előírások szerint kell gondoskodni.
- (9) Abban az esetben, ha a gépkocsik függőleges mozgatása lifttel – a környezetterhelés csökkentése érdekében álló motorral – történik, akkor az épület utcai homlokzata megnyitható.

SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (10) Rákóczi tér: a metróállomás megépítését követően a területen a Vásárcsarnok alagsori helyiségeinek igénybevételével legalább 40, de legfeljebb 60 férőhelyes mélygarázs létesíthető.
- (11) Baross tér: a tér mentén új beépítés esetén a saját igényeket meghaladó számú gépkocsitároló vagy parkolójáz létesíthető.

IV. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Lakóterületi építési övezetek általános előírásai
21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:⁹⁵
 - a) lakóépület,
 - b) szálláshely-szolgáltató épület,
 - c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület.

⁹⁴ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 9. §. hatályos 2015. április 3-tól.

⁹⁵ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 2. parkolóház, mélygarázs,
 3. sportcélú építmény,
 4. egészségügyi építmény,
 5. szociális építmény,
 6. egyházi építmény
 helyezhető el.
- (2) A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:
 - a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási,
 - f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - g) egészségügyi,
 - h) egyházi,
 - i) szociális,
 - j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.
- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:⁹⁶
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) napkollektor,
 - f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m²-es vízszintes felülettel,
 - g) kerti szabadlépcső,
 - h) tereplépcső,
 - i) zászlótartó oszlop,
 - j) hulladéktartály-tároló
 helyezhető el.

⁹⁶ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

22.§

- (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 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)⁹⁷ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincés szintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)⁹⁸ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5.0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)⁹⁹ alacsony 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.
- (2)¹⁰⁰ 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 telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi 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	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ¹⁰¹	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ¹⁰¹	20 0 ¹⁰¹	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

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

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

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

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

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

L1-VIII-6	Z	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 saroktelek esetén

(1) mélygarázs létesítése esetén

L2-VIII jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

23.8

- (1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pincésztíjén és földszintjén létesíthető.
 - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
 - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.
- (2)¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
L2	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szelessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L2-VIII-1	Z	800	18	55 s 65	3,00 s 3,50	70 80 ⁽¹⁾	30 20 ⁽¹⁾	12,5	21,0

s saroktelek esetén

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

L2/A-VIII jelű zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

24.8

- (1) Az L2/A-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet egy, vagy több lakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Más rendeltetésű épület – gépkocsitároló, valamint oktatási-, egészségügyi- és szociális épület kivételével – nem létesíthető.
 - Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.
 - Lakóhelyiség padlószint-magassága, előkert nélküli beépítés esetén, a közterületi járdaszinttől mérten legalább +0,8 méter legyen. Előkert létesítése esetén a lakóhelyiség padlószint-magassága a közterületi járdaszint felett legalább +0,3 méter kell, hogy legyen.
 - ¹⁰³ Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével melléképítményként csak gépkocsi-tároló létesíthető.

¹⁰² Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §. hatályos 2014. december 5-től.

95

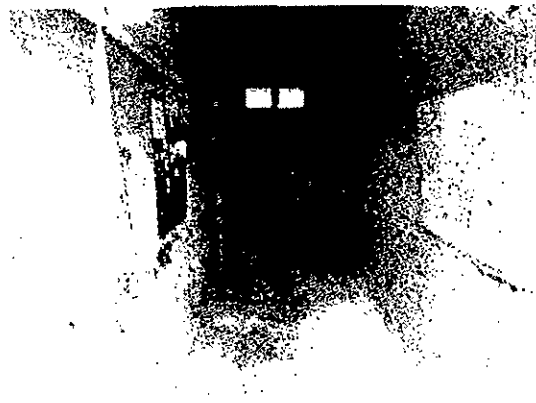
1083 Budapest, Tömő utca 23/B. lakóház és udvar Hrsz.:36193



Környezet, utca



A vizsgált ingatlan utcafrontja



Lakóház kapualja



Lakóház udvari frontja

2019. június 6.

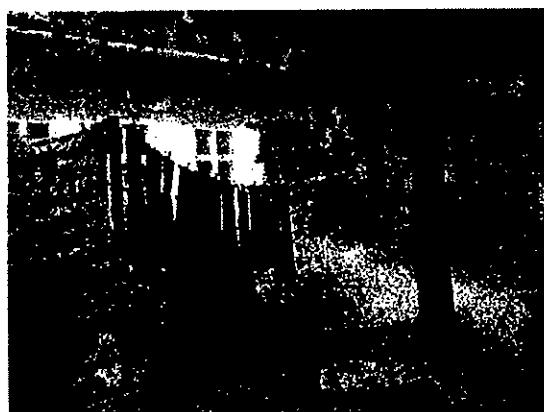
gy

96

1083 Budapest, Tömő utca 23/B. lakóház és udvar Hrsz.:36193



Lakóház udvari frontja



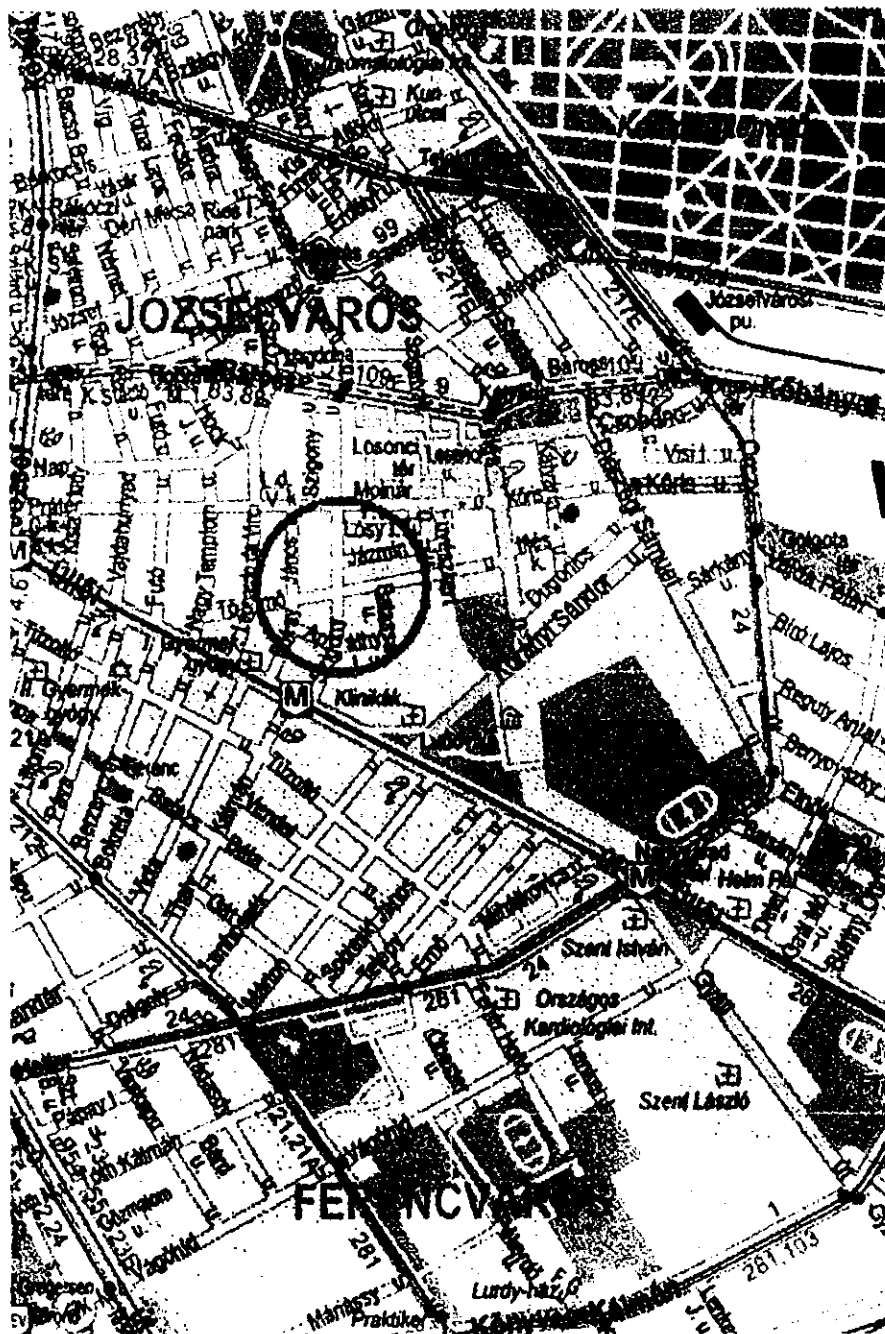
Lakóház udvara

2019. június 6.

Handwritten signature

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Tömő utca 23/B.



Sh