



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan pályázatának eredmény megállapítására és nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítésére**

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS SK.

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

JOGI KONTROLL: *M*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*[Signature]*  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

## 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, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 helyrajzi számon nyilvántartott, 408 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc, ingatlanforgalmi értékbecslő) 2019. február 7-én elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést, mely 2019. február 19-én került jóváhagyásra. Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 92.970.000,- Ft összegben került meghatározásra. Az értékbecslés 2020. február 20. napján és 2020. október 6. napján került aktualizálásra Bártfai László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke 88.320.000,- Ft.

Az ingatlanon egy lakóépület található, amelynek alapterülete 380 m<sup>2</sup>. Az épület az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában áll, műemléki védettséggel nem rendelkezik.

Az ingatlan az idei évben első alkalommal kerül pályázaton meghirdetésre. A tavalyi évben egy alkalommal volt pályázat kiírva.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 9/2021. (I. 14.) számú határozatával döntött az ingatlan nyilvános pályázaton történő értékesítéséről az alábbi feltételekkel:

- 1.)a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 408/2020. (X. 29.) határozatával elfogadott, a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja.
- 2.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.
- 3.) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
  - a.) a minimális vételár: 79.488.000,- Ft
  - b.) az ajánlati biztosíték összege: 15.897.600,- Ft
  - c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
  - da.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
  - db.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
  - dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.
- 4.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú határozatának (Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.
- 5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé.

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

Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje 2021. február 18. 24:00 óra volt, a pályázatok leadásának határidejeként 2021. február 22. 10:00 óra került meghatározásra.

A rendelkezésre álló határidőig a pályázati dokumentációt senki nem vásárolta meg, az ajánlati biztosítékot nem fizették meg. A pályázatra ajánlat nem érkezett.

A lakóépület üres, bérlők által nem lakott. Az épület alá van dúcolva, bontásra javasolt.

Az Önkormányzat és [REDACTED] 2018. március 8. napján csereszerződést és elővásárlási jogot alapító szerződést kötött, mely megállapodás alapján, [REDACTED] javára elővásárlási jogot kötöttek ki a Budapest VIII., Szerdahelyi u. 3. és a Budapest VIII., Mátyás tér 2. szám alatti ingatlanra.

A megállapodás 8.1. pontja alapján a fenti ingatlanok tekintetében, [REDACTED] javára szerződésen alapuló, 5 éves határozott időre szóló elővásárlási jogot alapítottak azzal a feltétellel, hogy [REDACTED] a szerződésből eredő összes kötelezettségét teljesíti. Az Önkormányzat vállalta, hogy a csereszerződés tárgyát képező 1082 Budapest Üllői út 58. szám alatti ingatlan 3/6-od tulajdoni hányada és a 1086 Budapest, Bauer Sándor utca 14. szám alatti ingatlanok forgalmi értéke közötti értékkülönböt [REDACTED] általi megfizetését követő 180 napon belül a Budapest VIII. kerület Mátyás tér 2. szám alatti, 35152 hrsz.-ú és a Budapest VIII. kerület Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlanok elidegenítésére pályázatot ír ki. Az Önkormányzat vállalta továbbá, hogy eredménytelen pályázat esetén, az ingatlanok elidegenítésére az elővásárlási jog gyakorlására biztosított időtartam alatt évente legalább kétszer pályázatot ír ki.

Tekintettel arra, hogy [REDACTED] a csereszerződésből eredő valamennyi kötelezettségét teljesítette, az értékkülönböt megfizette 2019. május 31. napján, javasoljuk pályázatra kiírni a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti ingatlant.

Az ingatlant 2020. évben első alkalommal a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 408/2020. (X. 29.) számú határozata alapján hirdette meg, a pályázat eredménytelenül zárult, ezt követően 9/2021. (I. 14.) számú polgármesteri döntés alapján került kiírásra, mely pályázat szintén eredménytelenül zárult.

Az ingatlan harmadik alkalommal kerül pályázaton meghirdetésre, ezért javasoljuk az ingatlant a forgalmi értékének 75 %-ában kiírni.

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

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 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: 66.240.000,- Ft.

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Az ajánlati biztosíték összege: 13.248.000,- Ft.

A nyertes pályázóval adásvételi szerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó a vételár 10 %-át foglalóként fizeti meg.

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,
- a felépítményes 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 továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési Szabályzat szerint kerüljön megjelentetésre, azzal, hogy a felhívás nyomtatott sajtóban, fizetős hirdetésként nem kerül közzétételre, de megjelentetésre kerül a [www.vatera.hu](http://www.vatera.hu) és a [www.ingatlan.com](http://wwwingatlan.com) hirdetési portálon.

## **II. A betérjesztés indoka**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

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

A döntés célja a pályázat eredménytelenségének megállapítása és az ingatlan pályázat útján történő értékesítésére vonatkozó döntés meghozatala, amely pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

## **IV. Jogszabályi környezet**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 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 hirdetőtábláján,
- b) a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
- c) a Józsefváros című lapban,
- d) az Önkormányzat és a Bonyolító internetes honlapján,
- e) az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portáljain,
- f) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen, illetve módon.

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

A Versenyeztetési Szabályzat 47. a) pontja alapján eredménytelen az eljárás, ha a pályázati eljárás során nem nyújtottak be érvényes pályázatot.

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 értébecslésben meghatározott likvid forgalmi érték 100%-a. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban, az előzőek szerinti forgalmi érték 90 %-át, a következő pályázatok során pedig a forgalmi érték 75 %-át kell minimális vételárként szerepeltetni. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen volt, akkor a fentiekől eltérően a Kiíró magasabb összegről dönthet.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek: bontási jegyzőkönyv

értébecslés

értébecslés aktualizálás 2 db

pályázati felhívás

#### Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének ..../2021. (III.....) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan pályázatának eredmény megállapítására és nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítésére**

**A képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere 9/2021. (I. 14.) határozatával elfogadott, a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja.
- 2.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.
- 3.) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális vételár: 66.240.000,- Ft
  - b.) az ajánlati biztosíték összege: 13.248.000,- Ft
  - c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
  - da.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
  - db.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
  - dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződészerű teljesítésig.
- 4.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú határozatának (Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.
- 5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: a 4.) pont esetében 2021. április 10., az 5.) pont esetében 2021. május 31.

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, 2021. március 16.

Kovács Ottó sk.  
igazgatósági elnök

Jegyzőkönyv

a Budapest VIII., Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan elidegenítésére kiírt pályázat, ajánlat bontási eljárásáról

**Jelen vannak:**

dr. Görcsös Mónika divízióvezető, levezető  
Balaton Boglárka referens  
Mezei Irén referens

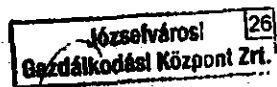
**Helyszín:** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Ór utca u. 8. szám alatti tárgyalója.

**Időpont:** 2021. február 22., 10 óra 10 perc

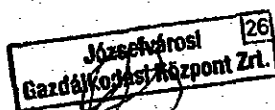
Dr. Görcsös Mónika elmondja, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere 9/2021. (I. 14.) számú döntése alapján pályázat került kiírásra a Budapest VIII., Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan elidegenítésére. A pályázati felhívás kifüggesztésre került Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon.

Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje 2021. február 18. csütörtök, 24<sup>00</sup> óra volt. A rendelkezésre álló határidőig a pályázati dokumentációt senki nem vásárolta meg, az ajánlati biztosítékot nem fizették meg.

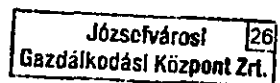
A pályázatra ajánlat nem érkezett.



.....  
dr. Görcsös Mónika  
divízióvezető  
a pályázatbontó bizottság elnöke  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.



.....  
Balaton Boglárka  
referens  
pályázatbontó bizottság tagja  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.



.....  
Mezei Irén  
referens  
pályázatbontó bizottság tagja  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

R

GRIFTON  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szerdahelyi utca 3. lakóház + telek (Hrsz.: 35324)

1

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 3. szám (hrsz.:35324) alatti, Önkormányzati tulajdonú lakóház és udvar forgalmi értékéről



**Készítette** : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értébecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

**Készült** : 1 példányban

Budapest, 2019. február 7.



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szerdahelyi utca 3. lakóház + telek (Hrsz.: 35324)

**2**  
**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP**  
**AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakóház + udvar

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Magdolna negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Szerdahelyi utca 3.  
Hrsz. : 35324

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII.Ker. Józsefvárosi Önkorm. Polgárm. Hiv.  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

: tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG**

: fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : lakóház + udvar  
Közmű-ellátottság : víz, csatorna  
Tulajdoni hányad : 1/1  
Lakóház területe : 380 m<sup>2</sup>  
Telek területe : 408 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELES**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú és maradványelvű elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2019. február 7.

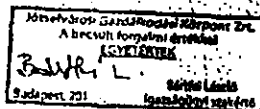
**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 227.868,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : 92.970.000,- Ft  
azaz *Kilencvenkettőmillió-kilencszázhetven ezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : 73.680.000,-Ft  
azaz *Hetvenhárommillió-hatszáznyolcvanezer forint*

Budapest, 2019. február 7.

Készítette:

2019 FEBR 19.



Grifon Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679020-41  
Ingatlanforgalmi értékelő  
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 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 hrsz-ú lakóház és udvar értékelésével.

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

**2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE****2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a maradványelvű módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (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 és a maradványelvű módszert alkalmaztuk.

**2.3. Helyszíni szemle és időpontja**

Helyszíni szemle időpontja : 2019. február 1.

**2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. február 6.)
- térképmásolat
- övezeti térkép
- Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

**Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.**

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Szerdahelyi utca 3. ajtó: 9-10.
Helyrajzi szám	: 35324
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület	: 408 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Magdolna negyed elnevezésű városrészben, a Szerdahelyi utcában, a Mátyás tér és a Teleki tér között található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti, intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten üzletekkel, az alagsorban, pincében többnyire raktárhelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal.

A Magdolna negyedben is, ahogy Józsefváros több városrészében, az elmúlt években jelentős az átalakulás, az épületminőség megújulása zajlik, részben magánberuházók által, valamint az Önkormányzat Magdolna Negyed Program megvalósításával, épületek felújításával, a kerületi közparkok és utcák megújításával.

Az értékelt terület közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, jelentős lakófejlesztések zajlanak, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható. A telken víz és csatorna közmű megtalálható, villany és gáz a telekhatáron van.

Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Szerdahelyi utca felől közelíthető meg.

#### 3.3. Az ingatlan leírása

A 35324 hrsz-ú földrészlet 408 m<sup>2</sup> nagyságú. A vizsgált ingatlanon a telek baloldalán az utcafronttól a telek hátsó határáig kiüritett lakóház (pince + földszint + emelet) található.

A hagyományos építésű lakóház rossz állapotú. A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata "JÓKÉSZ" keretében a 2018-ban készített Örökségvédelmi Hatástanulmány szerint a Szerdahelyi utca 3. szám esetében mérlegelést igénylő helyi, önkormányzati védelem javasolt.

A telek LI-VIII-3 övezeti besorolású, mely főleg lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. Felszíne sík, a tulajdoni lapon szereplő megnevezése „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”. A vizsgált telek formája téglalap alakú, az utcafronton kerített, a többi oldalról a szomszédos lakóházak tűzfala és kerítése határolja. A szabad terület felszínét töredezett beton és gyomosodott föld borítja. A telken több kiszáradt, levágott koronájú fa van.

**5.**

A telekhatáron valamennyi közmű megtalálható, a telken belül víz és csatorna közmű elérhető. Az utcafronton fémszerkezetű, kétszárnyas kapu biztosítja a telekre történő gépjármű behajtást.

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

Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-3 jelű, zártosú beépítésű nagyvárosias lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: 500 m<sup>2</sup>,
- Beépítés módja: Zártosú (az utca jellegéből adódóan)
- Maximális beépítés terepszint felett: 60 %,
- Maximális beépítés terepszint alatt: 85 %, mélygarázs esetén 100 %,
- Maximális szintterületi mutató: 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
- Maximális építmény magassága: 14,0 – 19,5 méter,\*
- Zöldfelület mértéke: 15 %, mélygarázs esetén 0 %,

\*A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat 'JÓKÉSZ' 2014-es módosításban lévő 6. térképszelvényen, a Magdolna negyedre vonatkozóan a vizsgált ingatlan esetében az érvényes utcai építménymagasság 16 m.

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) szolgáltatói,
- 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 érdekltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

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

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

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

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

#### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m<sup>2</sup> hasznos telekterületet választottunk.

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

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

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetébe (L1-VIII-3) 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., Szerdahelyi utca 3. szám alatti (35324 hrsz-ú) telekingatlan értékét:

92.100.000,- Ft,

azaz

Kilencvenkettőmillió-egyszázezer 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**

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe	Telek Bp., VIII. ker. Szerdahelyi utca 3. 408 L1-VIII-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60%, színterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Fecske utca 864 L1-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50%, színterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19,0 méter.		Építési telek Bp., VIII. ker. Lujza utca 630 L1-VIII-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50%, színterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19,5 méter.		Építési telek Bp., VIII. ker. Károcsány S. utca 752 VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60%, színterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.		Építési telek Bp., VIII. ker. Köncsányi utca 300 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, színterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 19 méter.		Építési telek Bp., VIII. ker. Szerdahelyi utca 1 407 L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65%, színterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 23 méter.	
Jelbemzők Közmvérsítettég Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, bizonyíthatósága	Összközmvés	Összközmvés 220 000 000 2019 ing.com/24687603		Összközmvés 95 000 000 2019 ing.com/28555655		Összközmvés 190 000 000 2019 ing.com/26980165		Összközmvés 60 000 000 2019 ing.com/26401889		Összközmvés 430 000 000 2019 ing.com/27032793	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		254 630		150 794		252 660		200 000		305 615	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	kisebb	-5%	nagyobb	10%
beépíthetőség (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	kisebb	5%	kisebb	5%	kisebb	5%
használatosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közmvérsítettég (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		njántat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%		-5%		0%		-15%		5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		241 898		143 254		252 660		170 000		320 896	
A ügylemben vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyszon átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		225 741									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		92 100 000								Kilencvenkettőmillió-egyszázezer forint Hetvenhárommillió-hatszáznyolcvanezer forint	
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		73 680 000									

#### 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 "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 valószínűsítettünk. A tervezett épületegyüttes összesen 20 db, 30 – 75 m<sup>2</sup>-es, többségében 50 m<sup>2</sup> nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 4 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsi elhelyezésére terepszint alatti garázst terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m<sup>2</sup> tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m<sup>2</sup>-es lakásoknál lakásonként 3 m<sup>2</sup>-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.





### Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m <sup>2</sup> , db, %
Telek területe	408 m <sup>2</sup>
Övezet jele	L1-VIII-3
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m <sup>2</sup>
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	100 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	60 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Építménymagasság legalább	14,0 m
Építménymagasság legfeljebb	16,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	408 m <sup>2</sup>
Bruttó beépítés terepszint felett	245 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület	1 428 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	1 428 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint alatt	367 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint felett	1 214 m <sup>2</sup>
Földszinti bruttó terület	173 m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek bruttó területe	87 m <sup>2</sup>
Lakások nettó összterülete	1 014 m <sup>2</sup>
Üzletek nettó összterülete	78 m <sup>2</sup>
Közös területek	121 m <sup>2</sup>
Erkély/terasz (3 m <sup>2</sup> /lakás)	60 m <sup>2</sup>
Tárolók (3 m <sup>2</sup> /lakás)	60 m <sup>2</sup>
Lakásszám (50 m <sup>2</sup> /lakás)	20 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	1 382 m <sup>2</sup>
Téremgarázshelyek száma	20 db
Felszíni parkolóhelyek száma	0 db

11

11

**A részletes számítások alapján a jövedelem alapú módszer alkalmazásával a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 3. szám alatti (35324 hrsz-ú) telekingatlan értékét:**

**95.000.000,- Ft,**

azaz

**Kilencvenötmillió forint**

Összeben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFA-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.

**1086 Budapest, Szerdahelyi utca 3. szám alatti telekingatlan**

**A fejlesztés nettó költségei**

Területi adatok		
Eladható lakásterület		1 014 m <sup>2</sup>
Eladható üzlet terület		78 m <sup>2</sup>
Eladható terasz, loggia, kert		60 m <sup>2</sup>
Közös területek		121 m <sup>2</sup>
Eladható tároló		60 m <sup>2</sup>
Eladható teremgarázs		20 db
Eladható felszíni parkoló		0 db
Lakásszám		20 db
A fejlesztés költsége		
Bontási költség		4 500 000 Ft
Építési költség - lakás		280 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - üzletek		280 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - erkély/terasz		140 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - tároló		140 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség teremgarázs		120 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség felszíni parkolók		280 000 Ft/db
Építési költség közös területek		140 000 Ft/m <sup>2</sup>
Bontási és építési költség összesen		346 534 879 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Azépítési költség 3,0 %-a	10 396 046 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Azépítési költség 2,0 %-a	6 930 698 Ft
Tervezés díja - engedélyes tervek	Azépítési költség 3,0 %-a	10 396 046 Ft
Tervezés díja - kiviteli tervek	Azépítési költség 2,0 %-a	6 930 698 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Azépítési költség 4,0 %-a	13 861 395 Ft
<b>Összes költség</b>		<b>395 049 762 Ft</b>

12 / 8

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Szerdahelyi utca 3. lakóház + telek (Hrsz.: 35324)

12

Funkciók	Bruttó terület (m <sup>2</sup> )	Nettó terület (m <sup>2</sup> )	Eladható terület (m <sup>2</sup> /darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	1 127	1 014	1 014	690 000	699 929 100	551 125 276
Üzletek	87	78	78	690 000	53 840 700	42 394 252
Erdély/terasz	61	61	61	450 000	27 388 530	21 565 772
Tároló	68	61	61	450 000	27 388 530	21 565 772
Garázs	681	613	20	4 000 000	81 689 760	64 322 646
Parholó	-	-	-	2 000 000	-	-

706 973 717

A 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 3. szám alatti telekingatlan értéke DCF módszerrel

Évek	2019	2020	2021	Összesen
	Építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	210 292 115	280 389 487	210 292 115	700 973 717
<b>Finanszírozás</b>				
Hitel felvétel	188 557 488	88 209 297	0	276 766 785
Kumulált hitel felvétel	188 557 488	276 766 785	276 766 785	
Hitel törlesztés	105 146 057	140 194 743	31 425 985	276 766 785
Kumulált hitel törlesztés	105 146 057	245 340 801	276 766 785	
Átlagos hitelállomány	94 278 744	109 991 736	15 712 992	
Kamatköltség 5%	2 328 221	5 499 587	785 650	8 613 457
Hitel folyamatok egyenlege	81 083 210	-57 485 033	-32 211 634	
<b>Kiadások</b>				
Beruházás	269 367 840	126 013 282	0	395 381 122
Kumulált beruházás	269 367 840	395 381 122	0	
Marketing költségek 3,0%	6 308 763	8 411 685	6 308 763	21 029 211
Cash flow	15 698 721	88 479 487	171 771 717	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	15 176 527	79 940 513	0	
Maradványérték				
Cash flow-k jelenértéke	95 000 000			
Telek terület, m <sup>2</sup>	408		Átlagos lakásméret: 50 m <sup>2</sup>	
Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	232 843			

#### 4.3 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2019. február 1-én megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembe vételével elvárt szemrevételezéssel felmérte, így ezt az időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2019. február 6-i, nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

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

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	92 100 000 Ft	95 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	92 970 000 Ft	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 3. szám alatti (35324 hrsz-ú) lakóház + udvar piaci értékét:

92.970.000 Ft-ban,

azaz

**Kilencvenkettőmillió-kilencszázhetvenezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. február 7.

**Grifton Property Kft.**  
 1139 Budapest, Váci út 95.  
 Adószám: 22629026-2-41  
 Cg. 01-09-938664  
**Toronyi Ferenc**  
 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
 névjegyzék szám: 03451/2002

### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, 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 felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

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

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

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

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

**MELLÉKLETEK**

Tulajdoni lap  
Térképmásolat  
Józsefváros városrészei  
Magdolna negyed térképe  
Övezeti térkép  
Műholdas fotó  
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)  
Fényképek  
Térkép

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: 8000004/62949/2019

2019.02.06

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 35324 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST VIII. KER. Szevdahelyi utca 3. ajtó:9-10.

II. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat: 1292/1/2000/00. 71

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv	alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv
művelési ág/Nívótt megnevezés/	m2	k.Fill	művelési ág/Nívótt megnevezés/	m2	k.Fill
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	400		0	0

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

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.

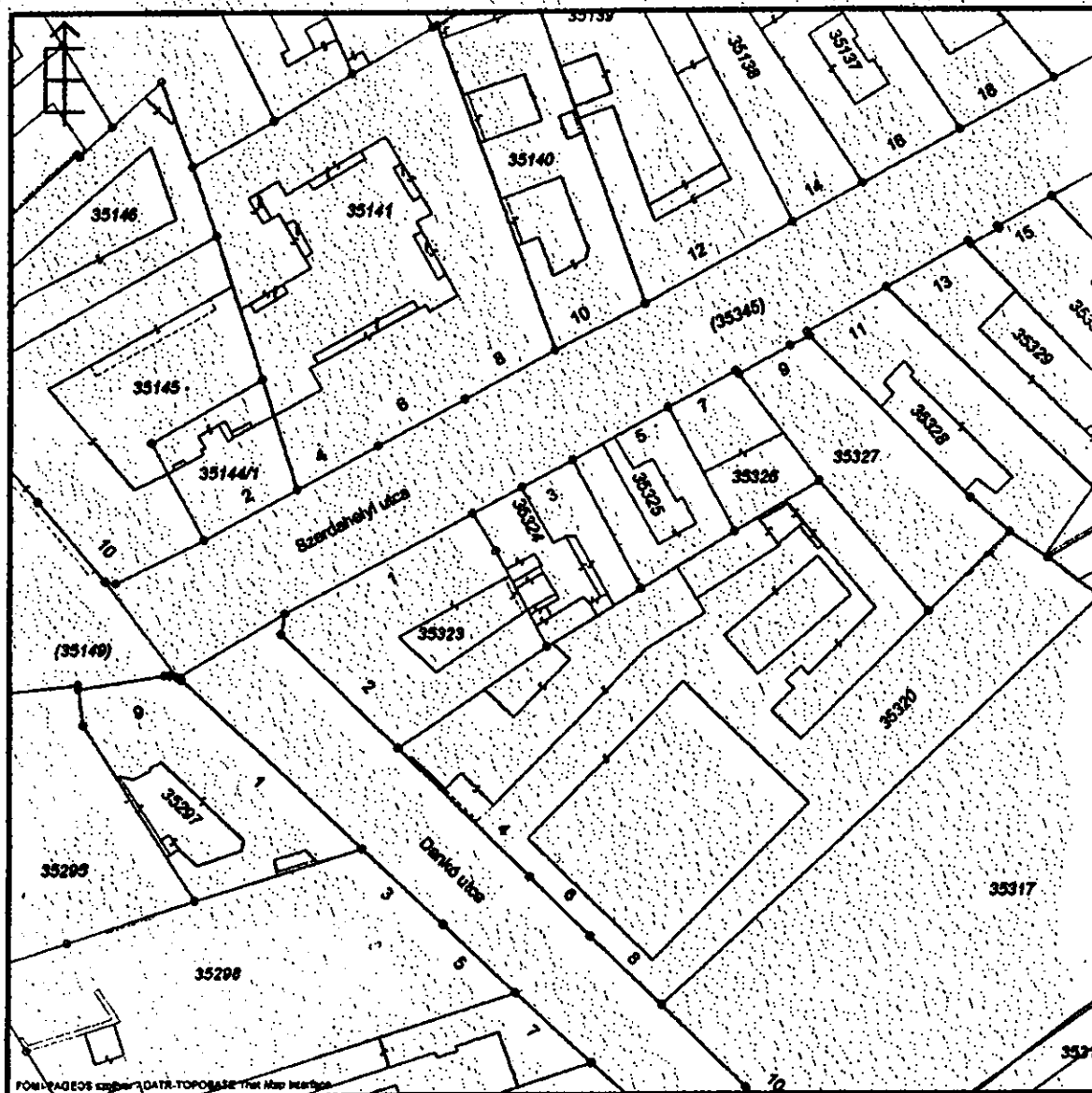
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.01.29 14:46:27

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. bekertület 35324

Megrendelés szám: 9000/1336/2019

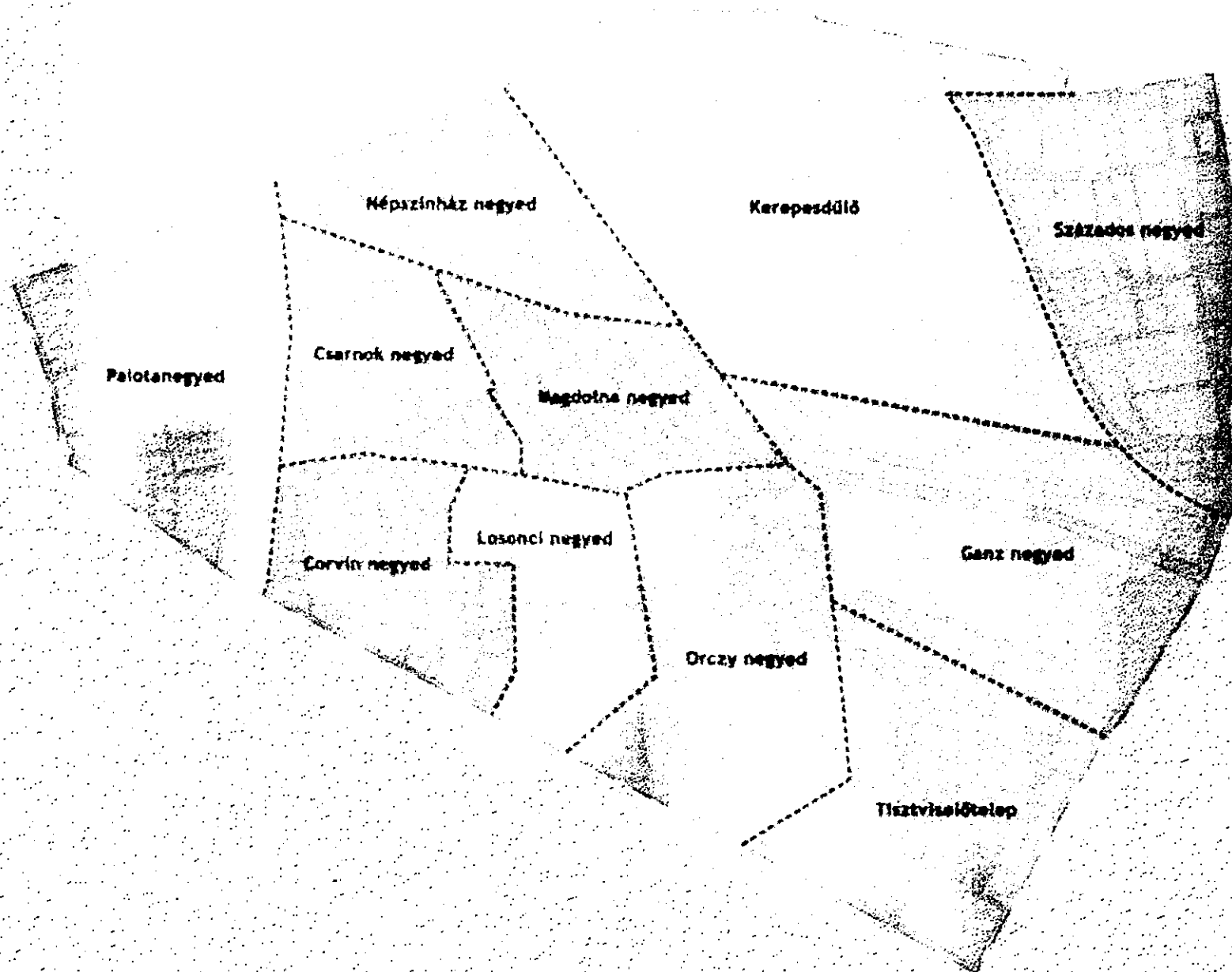
Méretarány: 1 : 1000

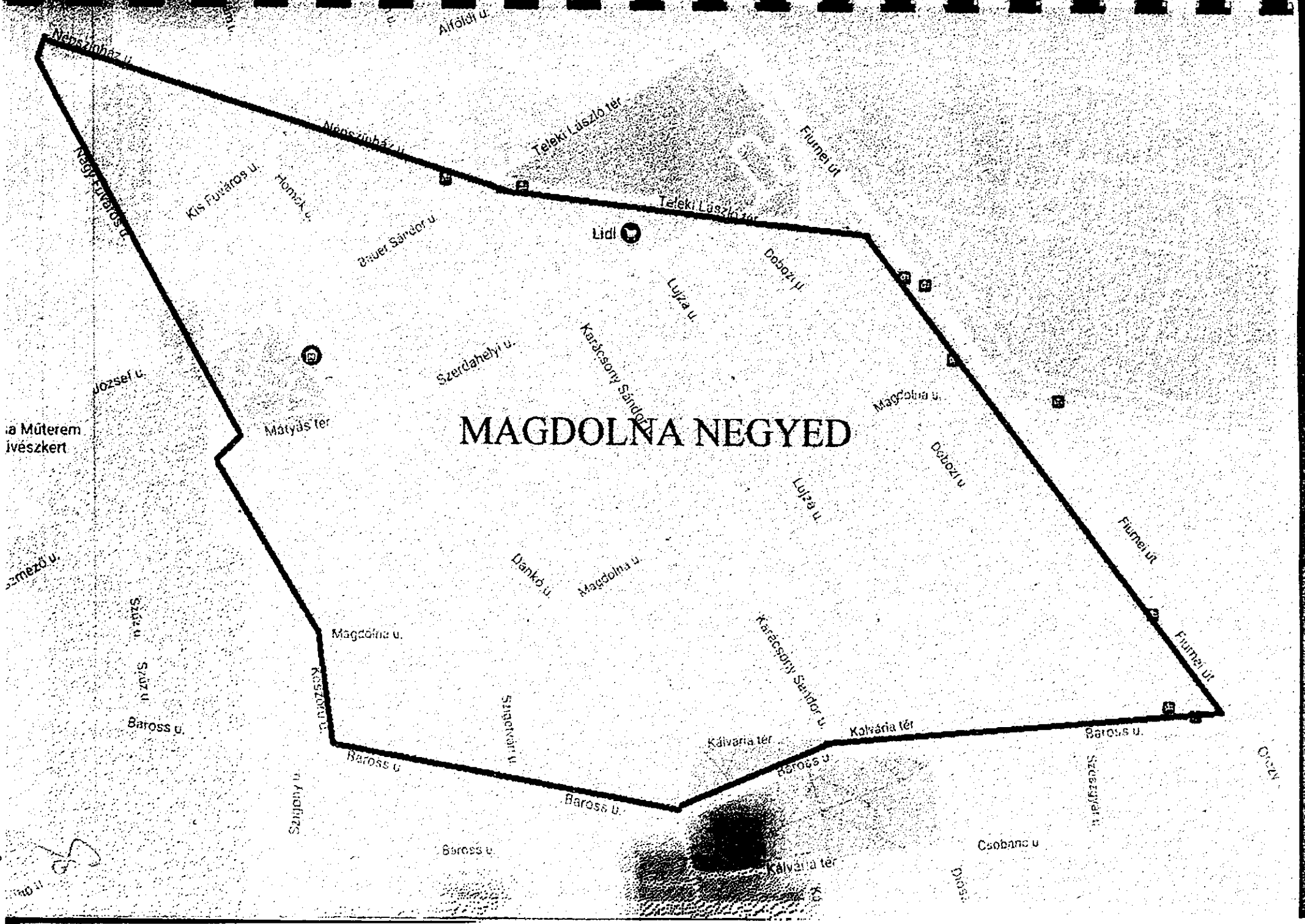


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Handwritten signature or initials.







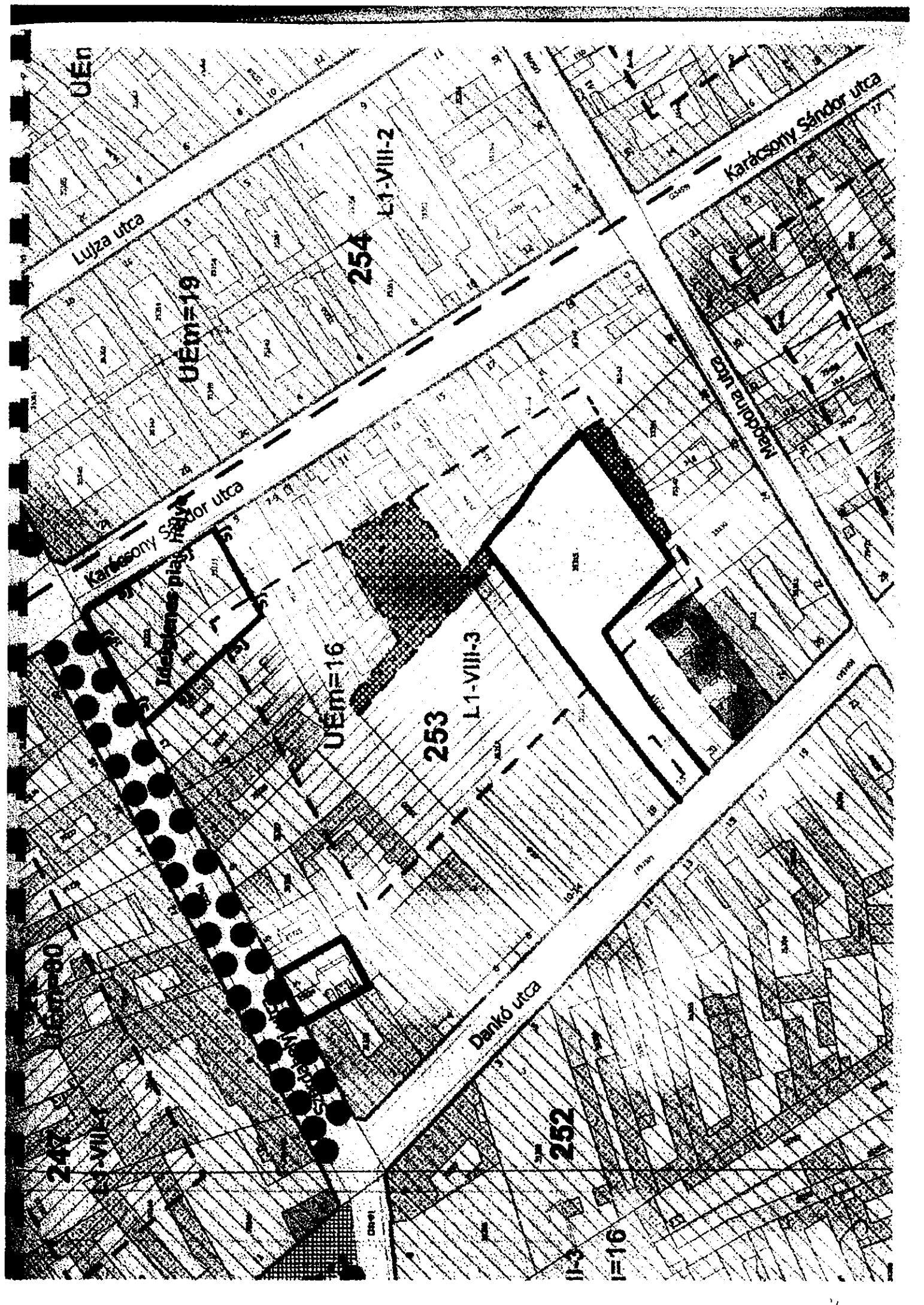
# MAGDOLNA NEGYED

Lidl

Máttyás tér

Műterem ivéskert

66



UÉN

Lujza utca

UÉM=19

254

L1-VIII-2

Karácsony Sándor utca

Karácsony Sándor utca

Trócsányi térség

UÉM=16

253

L1-VIII-3

Dankó utca

252

I=16

Mészáros utca



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

\* 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.) ö-r-rel, a 23/2017. (VI.09.) ö-r-rel, a 32/2017. (IX.07.) ö-r-rel, a 35/2017. (IX.14.) ö-r-rel,

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

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

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

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

- (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:<sup>82</sup>
  - 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
 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,

<sup>82</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

- 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:<sup>83</sup>
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmény,
  - c) kerti vízmedence,
  - d) kerti lugas,
  - e) napkollektor,
  - f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes felülettel,
  - g) kerti szabadlépcső,
  - h) tereplépcső,
  - i) zászlótartó oszlop,
  - j) hulladéktartály-tároló
- helyezhető el.

**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)<sup>84</sup> Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> lehet.
  - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
  - e)<sup>85</sup> Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

<sup>83</sup> Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

<sup>84</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>85</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én.

f)<sup>86</sup> alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(2)<sup>87</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		
LI-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 <sup>(1)</sup>	15 0 <sup>(1)</sup>	16,0	23,0
LI-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 <sup>(1)</sup>	15 0 <sup>(1)</sup>	16,0	23,0
LI-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 <sup>88</sup>	85 100 <sup>(1)</sup>	15 0 <sup>(1)</sup>	14,0	19,5
LI-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 <sup>(1)</sup>	20 0 <sup>(1)</sup>	12,5	16,0
LI-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
LI-VIII-6	Z	500		65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 <sup>(1)</sup>	15 0 <sup>(1)</sup>	16,0	25,0
LI-VIII-7	Z	500		65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 <sup>(1)</sup>	15 0 <sup>(1)</sup>	16,0	25,0

s saroktelkek esetén  
<sup>(1)</sup> mélygarázs létesítése esetén

### 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 m<sup>2</sup> lehet.
  - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.
- (2)<sup>89</sup> 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
------------------------	----------------------	-----------------------

<sup>86</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>87</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>88</sup> 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

<sup>89</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2014. december 5-től.



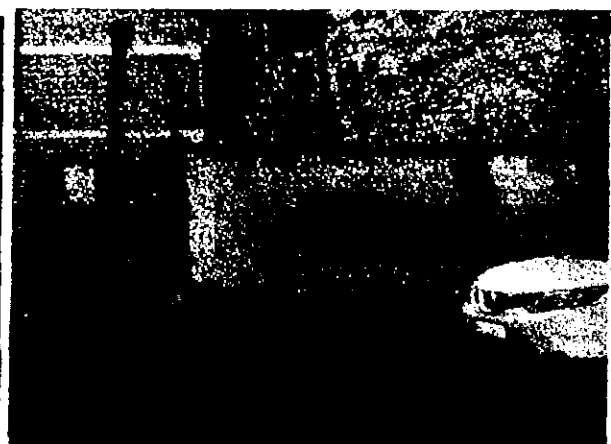
1086 Budapest, Szerdahelyi utca 3. telek Hrsz.:35324



Környezet, utca



A vizsgált ingatlan utcáfrontja



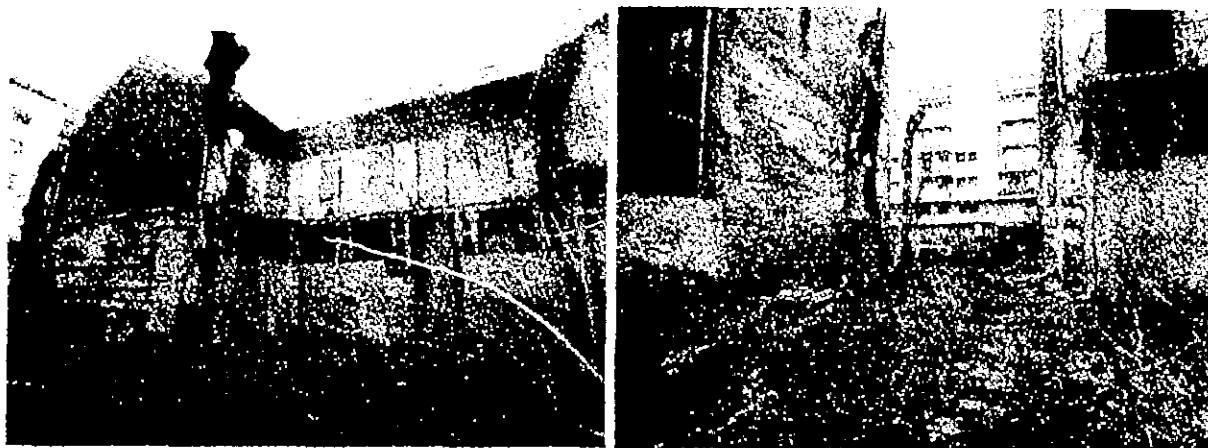
Gépkocsi bejárat



Belső udvar

2019. február 1.

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 3. telek Hrsz.:35324



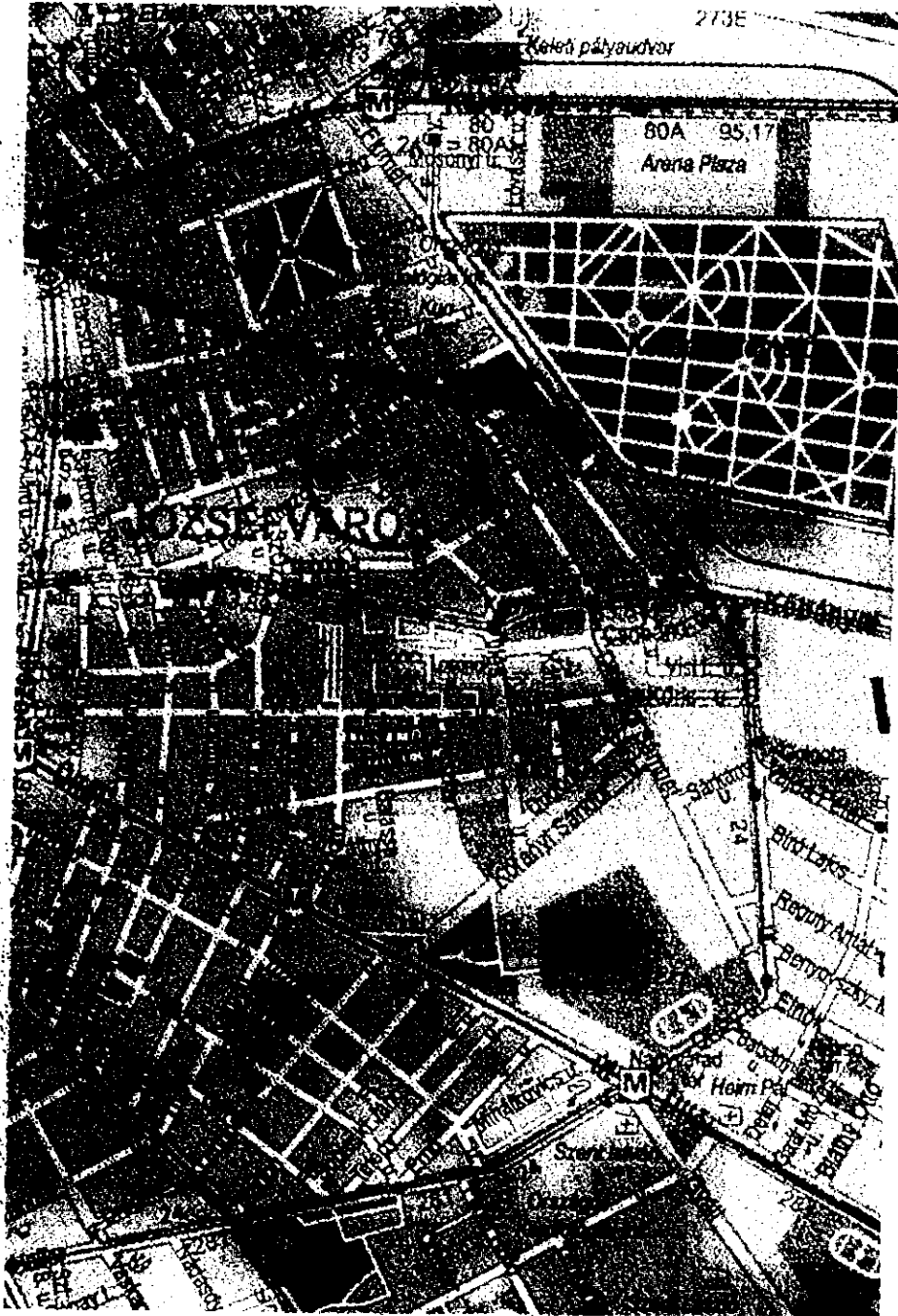
Belső udvar

2019. február 1.

28

# Térkép

Budapest, VIII. ker. Szerdahelyi utca 3.



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakóház és udvar

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII.
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Szerdahelyi utca 3.
HRSZ:	35324 380 m <sup>2</sup> + 408 m <sup>2</sup>

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grifon Property Kft
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték.:	227.868,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	92.970.000,- Ft
Dátuma:	2020.02.20.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020.02.20.

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték/

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

Forgalmi érték - 5%

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	216.475,-	Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	88.320.000,-	Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke: 80 %	70.656.000,-	Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2020. október 06.

*Bátfai László*  
Bátfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakóház+udvar

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Szerdahelyi u. 3.
HRSZ:	35324

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grifon Property Kft.
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	227.868 Ft/m <sup>2</sup>
A telek forgalmi értéke:	92.970.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	73.680.000 Ft
Dátuma:	2019. február 7.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020. február 20.

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
-------------	---------------------------

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

### \*Aktualizálás:

<i>A forgalmi érték nem változott.</i>
--

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	227.868.- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	92.970.000.- Ft
Likvid forgalmi érték: 80%	74.380.000.- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2020. február 20.

2020 FEBR 20.

Bártfai László  
Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

51

## Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere .../2021. (.....) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére.

### 1. A pályázati felhívás közzététele

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

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

### 2. A pályázati kiírás adatai

<b>A pályázat kiírója:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat bonyolítója:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat jellege:</b>	nyilvános, kétfordulós pályázat
<b>A pályázat célja:</b>	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
<b>A pályázati dokumentáció díja:</b>	50.000,- Ft + ÁFA
<b>A pályázati dokumentáció és az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám</b>	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Banknál vezetett 11784009-22229762 számú számlájára - a pályázati dokumentáció díjáról szóló banki befizetési bizonylat
<b>A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátásának feltétele:</b>	- a pályázati dokumentációt cég által aláírásra jogosult személy vagy meghatalmazottja veheti át előre egyeztetett időpontban
<b>Az ingatlan minimális vételára:</b>	66.240.000,- Ft
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	13.248.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.

<b>Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:</b>	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára
<b>A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:</b>	2021..... és 2021..... 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)
<b>Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:</b>	2021..... 24 <sup>00</sup> óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
<b>A pályázatok leadásának határideje:</b>	2021..... 10 <sup>00</sup> óra.
<b>A pályázatok leadásának helye:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Ór u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda.
<b>A pályázatok bontásának időpontja:</b>	2021..... 10 <sup>10</sup> óra.
<b>A pályázatok bontásának helye:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Ór u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.
<b>A pályázat eredményét megállapító szervezet:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete vagy Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága, a 66/2012. (XII.13) önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.
<b>A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés:</b>	2021.....
<b>A pályázati eljárás nyelve:</b>	magyar
<b>A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján Tel.: 06-1-216-6961

### **3. A pályázattal érintett ingatlan:**

<b>Címe:</b>	Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3.
<b>Helyrajzi száma:</b>	35324
<b>Megnevezése:</b>	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
<b>Alapterülete:</b>	408 m <sup>2</sup>

**Közmű ellátottsága:**

az utcán minden közmű alapvezeték kiépített, az épületen belül vízóra van, áram és gáz nincs.

**Terhei:**

a Magyar Államnak és a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van, illetve egy magánszemélynek szerződésen alapuló elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

Az ingatlanra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza. Az ingatlan övezeti besorolása: **L1-VIII-3.**

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.
- az ingatlanra szerződésen alapuló elővásárlási joga van egy magánszemélynek.

**4. A pályázat célja, tartalma**

Az elidegenítésre kerülő ingatlan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, elidegenítésére a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet, valamint a Versenyeztetési Szabályzat vonatkozik.

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 versenyeztetési eljárás második fordulójában az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó (kevesebb pályázó esetén az összes 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. A nyertes pályázó a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles adásvételi szerződést kötni.

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 hiteltől 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 foglalónak minősül.

Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: az adásvételi szerződésben meghatározott időpont.

Az adásvételi szerződés megkötésével a vevőt terhelő kötelezettségek:

- a) az ingatlanon található épületeket elbontja, a birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez
- b) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- c) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével, vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 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 képviselőjére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.
- h) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- i) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

j) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az adásvételi szerződéssel 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 szerződés 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 szerződés 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 szerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok megtételére nem kerülhet sor.

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

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 (bánatpénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

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

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

**„Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”**

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

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az 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 kapcsol, 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 irányadóak, különös tekintettel a 6:64. §-ra.

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

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

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

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

## 11. A pályázatok bontása

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a Bonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok 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 lévőek jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

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

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

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

## 12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei

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

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

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

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

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

A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. A pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati köztartozás 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 tevőt 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 **2021. ....-ig** dönt, amelyről Bonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

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

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

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

#### **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 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 Versenyeztetési Szabályzata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2021. március

Józsefvárosi Önkormányzat  
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Nováczki Eleonóra  
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; Kíróval szemben fennálló tartozásról, kizáró körülményről
6. számú melléklet: Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
7. számú melléklet: Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
8. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről
9. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről
10. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet
11. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet függőben tartással (banki hitel felvétele esetén)
12. számú melléklet: Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
13. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
14. számú melléklet: Értékbecslés

1. számú melléklet

**„Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”**

**Jelentkezési lap**

Társaság neve, cégformája:	
Székhelye:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Statisztikai számjel:	
Cégnyilvántartási száma:	
Adószáma:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámlaszáma:	
Képviselőjének neve, beosztása:	
Meghatalmazott neve <sup>1</sup> :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

<sup>1</sup> Meghatalmazott esetén



„Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság neve) a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár: .....Ft

A vételár megfizetésének módja:

- a) egy összegben
- b) banki hitel igénybevételével

*(a megfelelő szöveg aláhúzendó)*

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

GP 45

„Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

**NYILATKOZAT**  
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról

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

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

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

**„Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. 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, Szerdahelyi u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

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

Alulírott ..... (név)  
mint a ..... (társaság neve) vezető  
tisztviselője kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,

- Adó és adók módjára behajtható köztartozása \* van / nincs;
- Kiíróval szemben tartozása (helyi adó, bérleti díj stb.) \* van / nincs;
- Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége \* van / nincs.

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Alulírott kijelentem, hogy cégünket érintően a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény 62. § és 63. §-ban foglalt kizáró körülmények

a.) nem állnak fenn

b.) fenn állnak

*(a megfelelő szöveg aláhúzendó)*

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

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

**„Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. 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, Szerdahelyi u. 3. 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 Kiiró a dokumentáció megvásárlására fordított összeget kérem az alábbi bankszámlaszámra visszautalni:

Bankszámlavezető pénzüintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás





**„Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”**

**NYILATKOZAT**

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

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

*(a megfelelő szöveg aláhúzendó)*

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**„Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”**

**NYILATKOZAT**

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

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti ingatlant** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**  
(tervezet)

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

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

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

**1.**

**Előzmények**

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság /2021. (...) számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki **Budapest VIII. kerület 35324 hrsz.-ú**, természetben a Szerdahelyi utca 3. szám alatt található ingatlan bontási és beépítési kötelezettségével történő értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság /2021. (.....) számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan területén lévő felépítmény elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalta.

**2.**

**A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai**

**Címe:** Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3.  
**Helyrajzi száma:** 35324  
**Megnevezése:** kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

22

.....  
 Eladó ..... vevő képviseletében eljáró

.....  
 ügyvéd

KASZ szám:

<b>Telek alapterülete:</b>	408 m <sup>2</sup>
<b>Közmű ellátottsága:</b>	az utcán minden közmű alapvezeték kiépített, az épületen belül vízóra van, áram és gáz nincs.
<b>Terhei:</b>	az adásvételi szerződésben foglaltakon túl per-, teher- és igénymentes.

### 3.

#### Jognyilatkozat

- 3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak elővásárlási joga van. 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. A 2018. március 8. napján, Dr. Szondy György Miklós és Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat között megkötött csereszerződés és elővásárlási jogot alapító szerződés alapján Dr. Szondy György Miklósnak elővásárlási joga van jelen ingatlanra.
- Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 illetve 30 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett ..... Ft, azaz ..... forint összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a vevő .....Bank Zrt által vezetett ..... HUF számú számlájára visszautalja. A vevő tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.
- 3.2. Eladó eladja, vevő megvásárolja 1/1 tulajdoni hányadban a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.
- 3.3. Eladó kiköti, vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig eladó hozzájárulása szükséges. Eladó abban az esetben adja hozzájárulást a továbbértékesítéshez, amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben vevő elmulasztja eladó hozzájárulását kérni, eladó vevőn követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését.
- Felek rögzítik, hogy eladó hozzájárulása nem szükséges az ingatlan harmadik személy részére történő vevő általi továbbértékesítéséhez, amennyiben az ingatlanra vevő a jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az eladó felé hitelt érdemlő módon igazolta.**
- 3.4 Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 naptári napon belül postai úton, ajánlott tértivevényes küldeménnyel megküldi vagy személyesen eljuttatja a Magyar Állam, a Budapest Fővárosi Önkormányzat és Dr. Szondy György Miklós részére a jelen szerződést azzal a felhívással, hogy a megküldéstől számított 35, 30 és 30 naptári napon belül nyilatkozzon, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni.

### 4.

#### Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan felépítményes ingatlan, a 2. pontban foglaltak figyelembevételével.
- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a szerződésben rögzítettekén kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy meghiúsítaná.
- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.4. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 4.5. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az általa ismert esetleges rejtett hibákat is.

## 5.

### Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

- 5.1. Az ingatlan vételára .....,- Ft, (azaz ..... forint). A vételár összege összesen .....,-Ft, azaz ..... forint.
- 5.2. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:
- 5.2.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára .....,- Ft, azaz ..... forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a **befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre** változtatják, így felek a befizetett összeget, .....,- Ft összeget foglalónak fogadják el („**Foglaló**”). Előbbiek alapján tehát **vevő foglaló jogcímen megfizetett .....,- Ft összeget eladó részére**. A Foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár.
- A Foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a Foglaló teljes összege megfizetésre került.
- Eladó a Foglaló összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előleghszámlát kiállítani vevő részére.
- 5.2.2. Felek rögzítik, hogy vevő a fennmaradó .....,-Ft, azaz .....összegű vételár hátralék megfizetésére jelen szerződés aláírásától számított 60 naptári napon belül

köteles, az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett ..... számú bankszámlájára való átutalással. Eladó a birtokátruházás napjával, mint teljesítési nappal köteles végszámlát kiállítani a bankszámláján történt jóváírást követően vevő részére.

## 6.

### Beépítési kötelezettség

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

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

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-3

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 (OTEK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Föv. KGY. rendelet (BFRSZ), és Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

## 7.

### A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

7.1. 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 szerződés szerű teljesítésig.

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

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

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

## 8.

### **Ingtalan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok**

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

## 9.

### **Az ingatlan birtokának átruházása**

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

## 10.

### **Egyéb rendelkezések**

10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.

Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.

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

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

10.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 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.

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

Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.

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

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

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

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

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

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



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

Budapest, 2021. ....

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

képviseli: Kovács Ottó

igazgatósági elnök

Eladó

.....  
Vevő

Jelen okiratot (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2021.. ....

.....  
okiratkészítő ügyvéd

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**  
(tervezet)

*banki hitel felvétele esetén irányadó*

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

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

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

**Előzmények**

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság /2021. (.....) számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki **Budapest VIII. kerület 35324 hrsz.-ú**, természetben a Szerdahelyi utca 3. szám alatt található ingatlan bontási és beépítési kötelezettségével történő értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság /2021. (.....) számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan területén lévő felépítmény elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalta.

2.

**A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai**

<b>Címe:</b>	Budapest VIII. kerület Szerdahelyi utca 3.
<b>Helyrajzi száma:</b>	35324
<b>Megnevezése:</b>	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
<b>Telek alapterülete:</b>	408 m <sup>2</sup>
<b>Közmű ellátottsága:</b>	az utcán minden közmű alapvezeték kiépített, az épületen belül vízóra van, áram és gáz nincs.

**Terhei:**

az adásvételi szerződésben foglaltakon túl per-, teher- és igénymentes.

### 3.

#### Jognyilatkozat

3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak elővásárlási joga van.

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. A 2018. március 8. napján, Dr. Szondy György Miklós és Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat között megkötött csereszerződés és elővásárlási jogot alapító szerződés alapján Dr. Szondy György Miklósnak elővásárlási joga van jelen ingatlanra.

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 illetve 30 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett .....- Ft, azaz ..... forint összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a vevő .....Bank Zrt által vezetett ..... HUF számú számlájára visszautalja. A vevő tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

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

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

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

3.4 Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 naptári napon belül postai úton, ajánlott tértivevényes küldeménnyel megküldi vagy személyesen eljuttatja a Magyar Állam, a Budapest Fővárosi Önkormányzat és Dr. Szondy György Miklós részére a jelen szerződést azzal a felhívással, hogy a megküldéstől számított 35, 30 és 30 naptári napon belül nyilatkozzon, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni.

### 4.

#### Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan felépítményes ingatlan, a 2. pontban foglaltak figyelembevételével.
- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a szerződésben rögzítettek kivül a továbbiakban per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.
- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.4. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 4.5. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az által ismert esetleges rejtett hibákat is.

## 5.

### Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

5.1. Az ingatlan vételára .....,- Ft, (azaz ..... forint). A vételár összege összesen .....,-Ft, azaz ..... forint, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.

5.2. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

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

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

Eladó a Foglaló összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előleghozzájárulást kiállítani vevő részére.

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

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

5.2.3. Felek rögzítik, hogy vevő, az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő eredménytelen elteltére vonatkozó eladói értesítés vevő részére történt sikeres kézbesítését követő 45 munkanapon belül köteles a vételár fennmaradó 50 %-át,..... Ft-ot, azaz ..... forintot („Vételárhátralék”) eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett ..... számú bankszámlájára megfizetni abban az esetben, ha a Magyar Állam nem él a jelen szerződés 3.1. pontjában biztosított elővásárlási jogával. Amennyiben a vevő késedelembe esik a vételárhátralékkal, eladó póthatáridő kitűzése nélkül jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni.

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

## 6.

### Beépítési kötelezettség

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

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

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-3

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

A beépítés százaléka, 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 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

## 7.

### A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

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

7.1.2. Késedelmi kötbér

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

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft;
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.

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

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

## 8.

### **Ingtalan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok**

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

## 9.

### **Az ingatlan birtokának átruházása**



33

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

## 10.

### Egyéb rendelkezések

10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.

Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.

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

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

10.4. 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.

10.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról 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.

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

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

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

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

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

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

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

Budapest, 2021. ....

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviseli: Kovács Ottó  
igazgatósági elnök  
Eladó

.....  
Vevő

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2021.. ....

....  
okiratkészítő ügyvéd



**„Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3. szám alatti ingatlan elidegenítése -  
pályázat”**

**Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat**

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

1. ....

2. ....

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A \*-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó

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

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjegyével 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., Szerdahelyi utca 3. 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 Szerdahelyi u. 3.**

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 szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

Átlátható szervezet:

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

**1. átlátható szervezet:**

- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,
- b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
  - ba) tulajdonosi szerkezete, a 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.