

## Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2026. (V. 28.) számú határozata alapján nyilvános, kétfordulós pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. földszinti, 36535/0/A/17 helyrajzi számú, iroda megnevezésű, 252 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség és a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. I. emelet 4. szám alatti, 36535/0/A/7 helyrajzi számú, egyéb helyiség megnevezésű, 211 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség együttes értékesítésére

### 1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának 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 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. (1084 Budapest, Őr utca 8.)
<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, azaz bruttó 63.500,- Ft
<b>A pályázati dokumentáció és az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám</b>	átutalás, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára
<b>A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátásának feltétele:</b>	- a pályázati dokumentáció díjáról szóló banki befizetési bizonylat - a pályázati dokumentációt cég által aláírásra jogosult személy vagy meghatalmazottja veheti át előre egyeztetett időpontban
<b>Az ingatlanok minimális vételára:</b>	227.490.000,- Ft
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	34.123.500,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.

<b>A pályázattal érintett ingatlanok megtekinthetőek:</b>	2026. június 15. és 2026. július 31. 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)
<b>Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:</b>	2026. július 31. 24 <sup>00</sup> óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
<b>A pályázatok leadásának határideje:</b>	2026. augusztus 3. 10 <sup>00</sup> óra.
<b>A pályázatok leadásának helye:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Ór u. 8. I. em. 39. Elidegenítési Iroda.
<b>A pályázatok bontásának időpontja:</b>	2026. augusztus 3. 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 jelenhetnek.
<b>A pályázat eredményét megállapító szervezet:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
<b>Várható eredményhirdetés:</b>	2026. szeptember 24.
<b>A pályázati eljárás nyelve:</b>	magyar
<b>A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján Tel.: 06-1-216-6961

### 3. A pályázattal érintett ingatlanok:

<b>a) Címe:</b>	Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. földszint
<b>Helyrajzi száma:</b>	36535/0/A/17
<b>Megnevezése:</b>	iroda
<b>Alapterülete:</b>	252 m <sup>2</sup>
<b>Közmű ellátottsága:</b>	jelenleg egyetlen közmű sem működik, elektromos áram, víz, gáz, közcsatorna kiépítve, fűtés és melegvíz ellátás nincs
<b>Terhei:</b>	a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes. Műemléki környezet 4/2007. (II. 9.) OKM

<b>b) Címe:</b>	Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. 1. emelet 4.
<b>Helyrajzi száma:</b>	36535/0/A/7
<b>Megnevezése:</b>	egyéb helyiség
<b>Alapterülete:</b>	211 m <sup>2</sup>
<b>Közmű ellátottsága:</b>	elektromos áram, víz, gáz, közcsonna kiépített, hitelesített órákkal
<b>Terhei:</b>	a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes. Műemléki környezet 4/2007. (II. 9.)

Az ingatlanra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemények tartalmazzák.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

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

#### **4. A pályázat célja, tartalma**

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

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázat benyújtás

II. forduló: versenytárgyalás

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

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egy összegben, vagy
- banki hitel felhasználásával

egyenlítse ki.

Vevő a vételár

a) egy összegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték és vételárelőleg összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül köteles az eladónak megfizetni,

b) a vételár banki hitelből történő kiegyenlítése esetén, az általa megajánlott vételár - ajánlati biztosíték és vételárelőleg összegével csökkentett - 50%-át a szerződés megkötését követő 60 napon belül megfizetni. A fennmaradó 50% kiegyenlítésére banki hitel vehető igénybe, amely teljesítésére - a Budapest Fővárosi Önkormányzat, valamint a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 45 munkanap áll a nyertes ajánlattevő rendelkezésére.

A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. Az ajánlati biztosíték foglalónak minősül.

Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: az adásvételi szerződésben meghatározott időpont.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 10.000,- Ft + ÁFA eljárási díj,
- 10.600,- 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 lejárt 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) az ajánlati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. A vevőnek felróható ok az is, ha a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, de a banki hitelt határidőben nem kapja meg, vagy az a fizetési határidő napjának 24 óráig nem érkezik meg eladó bankszámlájára.

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

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele a pályázati dokumentáció megvásárlása és az ajánlati biztosíték határidőig történő befizetése.

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

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése alapján a pályázaton csak természetes személy vagy átlátható szervezet vehet részt.

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

## **6. A pályázaton történő részvétel további 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. A pályázat során a hiánypótlási felhívás, egyéb tájékoztatás kérés küldése elektronikus úton történik.
- b) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a Nemzeti Adó-és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása, amennyiben nem található meg a NAV köztartozásmentes adózó nyilvántartásában.
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
- e) az ajánlatához csatolni kell a társaság képviseletére jogosult/ak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát. Az eredeti cégkivonatot nyertes pályázat esetén az adásvételi szerződéshez kell benyújtani.
- f) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- g) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
- h) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatosan van-e bármilyen módosítási javaslata. A módosítási javaslatok nem lehetnek a jelen pályázati felhívásban foglaltaknál kedvezőtlenebbek a Kiíró részére. Az adásvételi szerződés módosításra vonatkozó javaslat nem térhet ki a 6. számú mellékletben felsoroltakra.
- i) az ajánlatnak tartalmaznia kell a pályázati felhívás 6. pontjában 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 képviseletére jogosult személy/ek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

Az ajánlat benyújtásával egyidejűleg, ajánlattevő jogosult a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi szerződés 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.

Kiíró lehetőséget nyújt arra, hogy amennyiben vevő a vételárat vagy annak egy részét banki hitelből vagy pályázati forrásból (továbbiakban együtt: hitelfolyósító) teljesíti, az adásvételi szerződésben a hitel folyósító által igényel módosítások az adásvételi szerződésen a Polgármesteri Hivatal gazdasági vezetőjének véleményezését és jóváhagyását követően az adásvételi szerződésen a pályázat lezárását követően, akár adásvételi szerződés módosítással átvezetésre kerüljenek. Az adásvételi szerződésen csak olyan módosítás vezethető át, amely

- az Önkormányzat számára nem előnytelen,
- nem ütközik jogszabályba,
- nem eredményezi a pályázati felhívás szerinti vételárfizetési és birtokátruházási határidő megnövelését,
- nem vonja be a szerződést véleményező, aláíró jogkörbe a hitelfolyósítót,
- nem igényel az Önkormányzattól a hitelfolyósító és a hitelfelvevő között, a hitelfolyósításához kapcsolódó kötelezettségvállalást (pl.: ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott nyilatkozattételt a beérkezett vételárösszegéről)
- nem igényel a szerződéstől való elállás esetére a hitelfolyósító általi hozzájárulást,
- nem tér ki a hitelfolyósítás elmaradása esetén a hitelfolyósító felelősségére vonatkozó eladói nyilatkozatot,
- nem eredményezheti az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó határidő módosítását,
- **egyéb, a Kiíró számára elfogadható módosítás.**

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

## **8. Az ajánlat formai követelményei**

Az ajánlattevőnek ajánlatát egy eredeti példányban kell elkészítenie, és lezárt borítékban kell benyújtania.

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően kell elhelyezni az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen

kitöltött nyilatkozatokat, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentumot. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény közlését kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét, illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánapénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

**Az ajánlat és az összes melléklet** összefűzve, **minden oldalát (az üres oldalakat is) folyamatos számozással 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, Szentkirályi u. 15. szám alatti helyiségek értékesítése - pályázat”**

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

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 325. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta,
- b) két tanú igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okirat 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 okirat előtt írta alá vagy aláírását előtt saját kezű aláírásának ismerte el,

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

## **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 90 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 lévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

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

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 teljeskörűen 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 kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

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

### **Az elbírálás fő szempontja:**

#### **A pályázat bírálati szempontja: - a megajánlott vételár összege**

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

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

A 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 bírálatban közreműködők által fontosnak tartott körülményeket, tényeket
- h) amennyiben versenytárgyalásra nem kerül sor, úgy az eredmény megállapítására vonatkozó javaslatát.

A pályázat Bonyolítója az ajánlatot tevőket behívja versenytárgyalásra, és ajánlattevőknek lehetőségük van a vételárra licit formájában újabb ajánlatot, ajánlatokat tenni. A licit elektronikus úton, a vatera.hu oldalon történik. A licitaláshoz az ajánlattevőnek a Bonyolító által küldött felhívás után regisztrálnia szükséges, majd a megadott idő intervallumban tud licitálni. 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 a Vatera által készített jegyzőkönyv készül.

A versenytárgyalást követően az értékelési jegyzőkönyv és a versenytárgyalás során kialakult vételár alapján a Bonyolító javaslatot tesz a Kiíró részére a pályázat eredményének megállapítására.

## **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. pontja),
- 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 **2026. szeptember 24. napjáig** dönt, amelyről Bonyolító 8 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

Amennyiben a pályázati időszak alatt pályázat nem érkezik, úgy a pályázati határidők 30 nappal meghosszabbodnak. Ennek közzétételéről Bonyolító gondoskodik.

Kiíró a pályázat nyertesével a 4. melléklet szerinti 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 (és harmadik) 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 időintervallumban, de a megtekintés előtt két nappal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodájának munkatársával telefonos egyeztetés szükséges a következő telefonszámon: 06 1 216-6961.

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

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

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

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

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Versenyeztetési Szabályzat, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2026. június 15.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviselésében  
Borbás Gabriella  
vezérigazgató

Melléletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap
2. számú melléklet: Ajánlati összesítő
3. számú melléklet: Nyilatkozat
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezetek
5. számú melléklet: Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
6. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
7. számú melléklet: Értékbecslés

***Amennyiben a pályázó nem gazdasági társaság, kérjük a pályázati dokumentációt értelemszerűen kitölteni.***

**„Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. földszinti és I. emeleti ingatlanok együttes értékesítése - pályázat”**

**Jelentkezési lap**

Társaság cégformája/Magánszemély neve:	neve,
Székhelye/Lakcíme:	
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, Szentkirályi u. 15. földszinti és I. emeleti ingatlanok együttes értékesítése - pályázat”**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság neve) a  
**Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. földszinti és I. emeleti helyiségek együttes elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár: .....Ft

A vételár megfizetésének módja:

.....  
.....  
.....

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

**„Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. földszinti és I. emeleti ingatlanok együttes értékesítése - pályázat”**

**NYILATKOZAT**

Alulírott .....

(társaság neve) képviseletében az alábbi nyilatkozatot teszem:

**1.) Cégnyilvántartási adatokról**

Kijelentem, hogy az e-cégjegyzékben található adatok a valóságnak megfelelnek. Vállalom, hogy amennyiben a társaság által benyújtott pályázat alapján kerül sor az adásvételi szerződés megkötésére, úgy az adásvételi szerződés előkészítéséhez 30 napnál nem régebbi cégkivonatot benyújtom.

**2.) Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról**

Kijelentem, hogy a Társaság

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| • végelszámolás alatt                    | * <sup>2</sup> áll/nem áll |
| • ellen csődeljárás folyamatban          | *van/nincs                 |
| • ellen felszámolási eljárás folyamatban | *van/nincs.                |

**3.) A pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről**

Kijelentem, hogy a pályázat tárgyát részletesen megismertem, az ajánlattétel feltételeit, a pályázati kiírást magamra nézve kötelezőnek elfogadom.

Kijelentem, hogy

\* Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok **vagy** külföldiként az ajánlat benyújtásáig az ingatlanszerzéshez a hozzájárulást megszereztem, amelyet a pályázati dokumentációhoz eredetiben csatolok.

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.

**4.) Adó és adók módjára behajtható köztartozásról, és a Kiíróval szemben fennálló tartozásról, kizáró körülményről**

Kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,

- adó és adók módjára behajtható köztartozása<sup>3</sup> \* van / nincs;
- Kiíróval szemben tartozása (helyi adó, bérleti díj, gépjármű elhelyezési, közterületfoglalási, stb.) \* van / nincs;
- Kiíróval/Bonyolítóval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége \* van / nincs, amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

<sup>2</sup> A nyilatkozat teljes terjedelmében a \*-gal jelölt részekenél a megfelelő aláhúzással jelölendő.

<sup>3</sup> A NAV Köztartozásmentes adózók nyilvántartásában szereplő ajánlattevő esetében külön igazolás benyújtása nem szükséges.

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

Kijelentem, hogy cégünket érintően a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (Közbeszerzési tv.) 62. §-ában és 63. §-ában foglalt kizáró körülmények

\* nem állnak fenn **vagy** fennállnak

### 5.) pénzügyi alkalmasságról

Kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlan vételárának megfizetését vállalom, a szükséges anyagi eszközök rendelkezésemre állnak.

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

1. ....
2. ....

### 6.) Átláthatóságról

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

\* átlátható szervezetnek minősül **vagy** nem minősül átlátható szervezetnek.

### 7.) A pályázaton meghirdetett ingatlanok megtekintéséről, állapotának megismeréséről

Kijelentem, hogy a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15.** szám alatti ingatlanokat előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

### 8.) A kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról

Kérem, hogy a Pályázattal kapcsolatos mindennemű nyilatkozatot, felhívást, értesítést, vagy más információt a megadott e-mail, a Pályázattal kapcsolatos esetleges jogvitában minden értesítést, idézést és bírósági határozatot, stb. az alábbi címre, e-mail kérem postázni:

Címzett .....

Cím .....

e-mail:.....

Amennyiben az általam a fentiekben megjelölt címzett a fenti címen az iratot nem veszik 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.

Tudomásul veszem, hogy a pályázat és az adásvételi szerződésben rögzített mindennemű levelezés a megadott e-mail címen keresztül történik. Amennyiben a Kiírótól, Bonyolítótól, eladótól, eladó képviselőjében eljáró szervezettől a kéretlen (spam) levelek mappába kerülnek, az nem a küldőnek felróható körülmény.

A pályázati felhívás visszavonása esetén a Kiíró a dokumentáció megvásárlására fordított összeget kérem az alábbi bankszámlaszámra visszautalni:

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

### egyösszegű fizetés esetén irányadó (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, nyilvántartást vezető szerv megnevezése: Magyar Államkincstár, nyilvántartási szám: 735715, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8., adószám: 25292499-2-42, nyilvántartást vezető szerv megnevezése: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási szám: cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: Borbás Gabriella vezérigazgató, a jogosultságot igazoló Közszolgáltatási Szerződés ..... szám alatt csatolva, meghatalmazás ..... számon csatolva) mint **eladó**

másrészről

..... (székhelye: ....., adószáma: ....., nyilvántartást vezető szerv:....., nyilvántartási szám cégjegyzékszám: .....; statisztikai számjele:..... képviseli: ....., mint **vevő**

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

### 1.

#### Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete .../2026. (V. 28.)** számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki a **Budapest VIII. kerület, belterület 36535/0/A/17 és 36535/0/A/7 hrsz.-ú**, természetben Budapest VIII. kerület, belterület Szentkirályi utca 15. szám alatti ingatlanok együttes értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete ...../2026. (.....)** számú határozata szerint vevő lett.

### 2.

#### A szerződés tárgyát képező ingatlanok adatai

<b>Címe:</b>	Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15.
<b>Fekvése:</b>	belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	36535/0/A/17 és 36535/0/A/7 hrsz
<b>Megnevezése:</b>	iroda és egyéb helyiség
<b>Alapterülete:</b>	252 + 211 m <sup>2</sup>
<b>Közmű ellátottsága:</b>	jelenleg egyetlen közmű sem működik – 36535/0/A/17 hrsz.  elektromos áram, víz, gáz, közcsonna kiépített, hitelesített órákkal – 36535/0/A/7 hrsz.

**Terhei:**

a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogán túl per-, teher- és igénymentes.

Műemléki környezet 4/2007. (II.9.)

**3.****Jognyilatkozat**

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

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett .....- Ft, 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.

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

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

**4.****Adásvétel**

- 4.1 Eladó per-, teher- és igénymentesen, teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, megtekintett állapotban eladja, vevő pedig megvásárolja 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlanokat.
- 4.2 A 4.1 pont szerinti adásvételnek nincs a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényen alapuló feltétele vagy akadályja.

**5.****Jog- és kellékszavatosság**

- 5.1 Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlanok, a 3.1. pontban rögzítetteken kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy meghiúsítaná.
- 5.2 Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanokat adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlanok tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 5.3 A vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat jól ismeri, megtekintette, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanokról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.

- 5.4 Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlanok minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az által ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.

## 6.

### Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

- 6.1 Az ingatlanok együttes vételára .....-Ft, azaz ..... forint, amely összeg a vevő pályázatában/versenyárgyaláson ajánlott vételárral azonos.

- 6.2 Az ingatlanok együttes vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

- 6.2.1. A Vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az Eladó számlájára .....- Ft, azaz ..... forint összeget ajánlati biztosíték címén, továbbá 2026. .... napján ..... Ft, azaz ..... forint összeg vételárelőleget. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy az **ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre** változtatják, így felek a befizetett ..... Ft összeget foglalónak fogadják el (a továbbiakban: **foglaló**). 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.

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

- 6.2.2. Felek rögzítik, hogy vevő a foglaló összegével csökkentett, a vételárból fennmaradó ..... Ft-ot, azaz ..... forintot jelen szerződés aláírásától számított 60 napon belül köteles az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22229676 számú bankszámlájára történő átutalással megfizetni (a továbbiakban: Vételárhátralék).

Eladó az e bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

Amennyiben a vevő késedelembe esik a Vételárhátralékkal, eladó póthatáridő kitézése 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 előlegszámlát kiállítani vevő részére. Továbbá eladó a birtokátruházás napjával mint teljesítési nappal köteles végszámlát kiállítani vevő részére.

## 7.

### Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

- 7.1. Az ingatlanok tulajdonjoga a teljes vételár hiánytalan megfizetésével, és vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével száll át vevőre.
- 7.2. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, melynek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.
- 7.3. 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 ingatlanok tekintetében a teljes vételár megfizetését követően vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel 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 maradéktalanul megfizetésre került.

- 7.4. Jelen szerződés aláírásával Felek közösen kérik, továbbá Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja, illetve a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45.§-a alapján az Ingatlanra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára a jelen szerződésnek a földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónapig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

## **8.**

### **Az ingatlan birtokának átruházása**

8. Az ingatlan birtokának átruházására legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy a 3.1. 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.

## **9.**

### **Egyéb rendelkezések**

- 9.1 Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat. Vevő természetes személy / 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.
- 9.2 Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.
- 9.3 Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 9.4 A 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (3) b) pontja alapján eladó köteles energetikai tanúsítványt készíteni és azt vevő részére átadni. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a HET-..... számú energetikai tanúsítványt átvette.
- 9.5 Vevő tudomásul veszi, hogy a megvásárolt helyiségre vonatkozóan a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Adóügyi Irodáján bejelentést tartozik tenni, és a következő év 1. napjától építményadót tartozik fizetni.
- 9.6 Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.

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

- 9.7. 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.
- 9.8 Felek kijelentik, hogy jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd az Üttv. 45/A. §-a alapján részletesen tájékoztatta a feleket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. Felek kijelentik, hogy a tájékoztatást megértették és azt tudomásul vették.
- 9.9 Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén ingatlanonként 10.000,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, és 2\*10.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 9.10 Felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 9.11 Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
- 9.12 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.

- 9.13 Felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képvisellel ..... **ügyvédet** ..... bízzák meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

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

Budapest, 2026 .....

.....  
 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
 Önkormányzat eladó megbízásából eljáró  
 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
 képviseli: Borbás Gabriella vezérigazgató  
 Eladó

.....  
 Vevő

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026. ....

....  
 okiratkészítő ügyvéd  
 Pénzügyi ellenjegyzés:  
 Budapest, 2026 .....

.....  
 Lévai Tamás

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

*banki hitel felvétele esetén irányadó*

*(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, nyilvántartást vezető szerv megnevezése: Magyar Államkincstár, nyilvántartási szám: 735715, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8., adószám: 25292499-2-42, nyilvántartást vezető szerv megnevezése: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási szám: cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: Borbás Gabriella vezérigazgató, a jogosultságot igazoló Közzolgáltatási Szerződés ..... szám alatt csatolva, meghatalmazás ..... számon csatolva) mint **eladó**

másrészről

..... (székhelye: ....., adószáma: ....., nyilvántartást vezető szerv:....., nyilvántartási szám cégjegyzékszám: .....; statisztikai számjele:..... képviseli: ....., mint **vevő**

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

### 1.

#### Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete ..../2026. (V. 28.)** számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki a **Budapest VIII. kerület, belterület 36535/0/A/17 és 36535/0/A/7 hrsz.-ú**, természetben Szentkirályi utca 15. szám alatti ingatlanok együttes értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete ..../2026. (.....)** számú határozata szerint vevő lett.

### 2.

#### A szerződés tárgyát képző ingatlanok adatai

<b>Címe:</b>	Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15.
<b>Fekvése:</b>	belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	36535/0/A/17 és 36535/0/A/7 hrsz
<b>Megnevezése:</b>	iroda és egyéb helyiség
<b>Alapterülete:</b>	252 + 211 m <sup>2</sup>
<b>Közmű ellátottsága:</b>	jelenleg egyetlen közmű sem működik – 36535/0/A/17 hrsz.  elektromos áram, víz, gáz, közcsonna kiépített, hitelesített órákkal – 36535/0/A/7 hrsz.
<b>Terhei:</b>	a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogán túl per-, teher- és igénymentes.  Műemléki környezet 4/2007. (II.9.)

### 3.

#### Jognyilatkozat

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

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett .....- Ft, 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.

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

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

### 4.

#### Adásvétel

- 4.1 Eladó per-, teher- és igénymentesen, teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, megtekintett állapotban eladja, vevő pedig megvásárolja 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlanokat.
- 4.2 A 4.1 pont szerinti adásvételnek nincs a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényen alapuló feltétele vagy akadály.

### 5.

#### Jog- és kellékszavatosság

- 5.1 Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a 3.1. pontban rögzítetteken kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentes, azon

harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy meghiúsítaná.

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

## 6.

### Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

- 6.1 Az ingatlanok együttes vételára ..... Ft, azaz ..... forint, amely összeg a vevő pályázatában/verseny tárgyaláson ajánlott vételárral azonos.
- 6.2 Az ingatlanok együttes vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:
- 6.2.1. A Vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az Eladó számlájára .....- Ft, azaz ..... forint összeget ajánlati biztosíték címén, továbbá 2026. .... napján ..... Ft, azaz ..... forint összeg vételárelőleget. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy **az ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre** változtatják, így felek a befizetett ..... Ft összeget foglalónak fogadják el (a továbbiakban: **foglaló**). 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.
- Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, eladó a Foglaló összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére.
- 6.2.2 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 11784009-22229676 számú bankszámlájára történő átutalással (a továbbiakban: Vételárrészlet I).
- Eladó az e bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.
- Eladó a vételárrészlet I. összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére.
- 6.2.3. Felek rögzítik, hogy vevő, az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő eredménytelen elteltére vonatkozó eladói értesítés vevő részére történt sikeres kézbesítését követő 45 munkanapon belül köteles a vételár fennmaradó 50 %-át, **bruttó ..... Ft-ot, azaz ..... forintot** („Vételárhátralék”) eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22229676 számú bankszámlájára megfizetni abban az

esetben, ha sem a Magyar Állam, sem a Budapest Fővárosi Önkormányzat nem él a jelen szerződés 3.1. pontjában biztosított elővásárlási jogával. Amennyiben a vevő késedelembe esik a vételárhátralékkal, eladó póthatáridő kitűzése nélkül jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni.

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

## 7.

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

- 7.1. Az ingatlanok tulajdonjoga a teljes vételár hiánytalan megfizetésével, és vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével száll át vevőre.
- 7.2. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, melynek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.
- 7.3. 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 ingatlanok tekintetében a teljes vételár megfizetését követően vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel 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 maradéktalanul megfizetésre került.
- 7.4. Jelen szerződés aláírásával Felek közösen kérik, továbbá Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja, illetve a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45.§-a alapján az Ingatlanra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára a jelen szerződésnek a földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónapig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

## 8.

### **Az ingatlan birtokának átruházása**

- 8.1 Az ingatlan birtokának átruházására legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy a 3.1. 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.

## 9.

### **Egyéb rendelkezések**

- 9.1 Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat. Vevő természetes személy / Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.
- 9.2 Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyónátruházási illetéket kell fizetni.
- 9.3 Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő

feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

- 9.4. A 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (3) b) pontja alapján eladó köteles energetikai tanúsítványt készíteni és azt vevő részére átadni. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a HET-..... számú energetikai tanúsítványt átvette.
- 9.5. Vevő tudomásul veszi, hogy a megvásárolt helyiségre vonatkozóan a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Adóügyi Irodáján bejelentést tartozik tenni, és a következő év 1. napjától építményadót tartozik fizetni.
- 9.6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.

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

- 9.7. 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.
- 9.8. Felek kijelentik, hogy jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd az Üttv. 45/A. §-a alapján részletesen tájékoztatta a feleket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. Felek kijelentik, hogy a tájékoztatást megértették és azt tudomásul vették.
- 9.9. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén ingatlanonként 10.000,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, és 2\*10.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 9.10. Felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 9.11. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
- 9.12. 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.
- 9.13. Felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képvisellel ..... **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, 2026. ....

.....  
.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviseli: Borbás Gabriella vezérigazgató  
Eladó

Vevő

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026.. ....

....

okiratkészítő ügyvéd

Pénzügyi ellenjegyzés:

Budapest, 2026 .....

.....

Lévai Tamás

Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály vezetője,  
gazdasági vezető

5. számú melléklet

**„Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. földszinti és I. emeleti ingatlanok együttes értékesítése - pályázat”**

**Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat**

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

1. ....

2. ....

(Külön lapon folytatható, amit sorban kell a dokumentációba lefűzni, a végén keltezéssel és aláírással kell ellátni. Amennyiben az ajánlattevő az adásvételi szerződésbe beilleszti a módosítási javaslatait, azt korrektúrával kell jelölni, és a dokumentációhoz csatolni kell.)

Alulírott ..... (név) mint a  
..... (társaság neve) vezető tisztségviselője  
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 aláhúzendő

6. számú melléklet

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

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

Az ajánlatot egy eredeti példányban kell benyújtani.

A borítékon a következő szöveget kell és lehet feltüntetni: **„Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. szám alatti ingatlanok értékesítése - 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.

A pályázati dokumentáció vételára és az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: **ajánlati biztosíték Szentkirályi u. 15. szám alatti ingatlanok**

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kérjük összefűzni:

1. Jelentkezési lap
2. Ajánlati összesítő
4. Eredeti aláírási címpéldány
5. A polgári perrendtartásról szóló 2016. Évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője írja alá

6. Pályázati dokumentáció megvásárlásáról szóló bizonylat másolata
7. Ajánlati biztosíték megfizetéséről szóló bizonylat másolata
8. Nyilatkozat (a pályázati dokumentáció 2. számú mellékletét képező nyilatkozat cégszerű aláírással ellátva)
9. Külföldi ingatlanszerzésére vonatkozó hozzájárulás
10. Kiíróval, bonyolítóval szemben fennálló tartozásról igazolások: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által bérbeadott ingatlan esetében az igazolás beszerzése nem szükséges, az saját nyilvántartásból kerül ellenőrzésre
11. Helyi adóigazolás (beszerezhető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
12. Nemzeti Adó-és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) igazolása, amennyiben az ajánlattevő nem szerepel a NAV köztartozásmentes adózók nyilvántartásában
13. Banki sorban állásról igazolás
14. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok (Az adásvételi szerződésre vonatkozóan pontos szövegjavaslat benyújtása szükséges, tekintettel arra, hogy a szerződés módosítási javaslatokra vonatkozóan hiánypótlás, kiegészítő adatszolgáltatás nem lehetséges.)

Nem kell a benyújtott pályázati ajánlathoz csatolni:

A pályázati dokumentáció részét képező adásvételi szerződés tervezetét, amennyiben az nem tartalmazza az ajánlattevő szerződés módosításra vonatkozó, korrektúrával beírt javaslatait.

Az adásvételi szerződés módosítására vonatkozó javaslatok során nem módosítható:

1. A pályázati felhívásban rögzített fizetési ütemezés
2. A foglaló mértéke

### **Átlátható szervezet:**

A 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-ának rendelkezései alapján átlátható szervezet:

#### **1. átlátható szervezet:**

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