

RÉSZLETES PÁLYÁZATI KIÍRÁS

A 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6. szám alatt található, 35075 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 700 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű telek és a rajta elhelyezkedő 456 m² alapterületű felépítmény Budapest Főváros Önkormányzata 266/1000 tulajdoni hányad arányú, illetve Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 734/1000 tulajdoni hányad arányú osztatlan közös tulajdonát, Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat megbízása alapján, Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. nyilvános, kétfordulós pályázat útján értékesíti, melyben a második forduló Pályázati (Elektronikus) Árverés formájában zajlik.

Pályázati dokumentáció megvásárlásának határideje:	2026. november 25. 15:00 óra
Pályázati biztosíték Ajánlatkérő számlájára történő beérkezésének határideje:	2026. november 26. 24:00 óra
Pályázat benyújtásának határideje:	2026. november 27. 10:00 óra
Pályázat benyújtásának helye:	1013 Budapest, Attila út 13/a.
Ingatlan minimális bruttó ára:	380 900 000 Ft
Pályázati biztosíték összege:	57 135 000 Ft
Pályázati dokumentáció vételára:	100 000 Ft + áfa

TARTALOMJEGYZÉK

1. A PÁLYÁZAT	6
2. AZ AJÁNLATTEVŐK	7
3. A PÁLYÁZAT TÁRGYA	7
4. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK	7
5. TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEK	9
6. ÜTEMTERV	12
7. A TISZTESSÉGTelen PIACI MAGATARTÁS TILALMA	13
8. AZ ELJÁRÁS MENETE	13
9. HIÁNYPÓTLÁS	14
10. AZ ELJÁRÁS EREDMÉNYTELENSÉGE	14
11. SZERZŐDÉSKÖTÉS	15
12. EGYÉB RENDELKEZÉSEK	16

MELLÉKLETEK

1. Ingatlan tulajdoni lapja, térképmásolata, közműtérkép, alaprajzok
2. Ingatlan leírása
3. Adásvételi szerződés tervezete
4. Ajánlati formanyomtatvány
5. A pályázati eljárás feltételeinek elfogadása
6. Nyilatkozat ingatlanrészt terhelő kötelezettségek és terhek elfogadásáról
7. Nyilatkozat ajánlati kötöttségre
8. Nyilatkozat ingatlanrész adásvételi szerződés tervezetének elfogadásáról
9. Nyilatkozat átlátható szervezetről
10. Nyilatkozat adóalanyiságról (melléklet kitöltése csak abban az esetben kötelező, amennyiben ajánlattevő az adóalanyiságról szóló nyilatkozat feltételeinek megfelel)
11. Nyilatkozat köztartozásról
12. Nyilatkozat vételárról

1. A PÁLYÁZAT

- 1.1. Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Eladó1 vagy **Fővárosi Önkormányzat**) és Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: Eladó2 vagy **Józsefvárosi Önkormányzat**) nevében és képviselőjében eljárva, a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: **BFVK Zrt.** vagy **Ajánlatkérő**) nyilvános kétfordulós pályázatot hirdet (a továbbiakban: **Pályázat**) a Fővárosi Önkormányzat 266/1000 arányú és Józsefvárosi Önkormányzat 734/1000 arányú tulajdoni hányadát képező, jelen pályázati dokumentáció (a továbbiakban: **Dokumentáció**) tárgyát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest VIII. kerület, belterület, 35075 helyrajzi számon, természetben a 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6. szám alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű, 700 m² területű telek és a rajta elhelyezkedő 456 m² alapterületű felépítmény (a továbbiakban: **Ingatlan**) értékesítése.

Eladó1 és Eladó2 Ingatlanban fennálló tulajdonrészarányai együttesen, dologösszeségként kerülnek értékesítésre.

- 1.2. Az Ajánlatkérő az Ingatlan Eladó1 266/1000 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan jelen nyilvános pályázati eljárás (a továbbiakban: Eljárás) lefolytatására és az Eljárás eredményes lezárulását követően az adásvételi szerződés (a továbbiakban: Adásvételi Szerződés) megkötésére a Fővárosi Önkormányzattal 2021. április 1. napjával hatályba lépett Közfeladat-ellátási Keretszerződés (a továbbiakban: Keretszerződés) és a 2026. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés (a továbbiakban: **Éves Szerződés**) alapján jogosult.

Az Ajánlatkérő az Ingatlan Eladó2 734/1000 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan az Eljárás lefolytatására és az Eljárás eredményes lezárulását követően az adásvételi szerződés előkészítésére az Ajánlatkérő és Eladó2 által kötött együttműködési megállapodás alapján jogosult.

- 1.3. A Dokumentációt bármely belföldi vagy külföldi magánszemély, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában felsorolt átlátható szervezetek vásárolhatják meg beleértve azt az esetet is, amikor a pályázónak minősülő személyek együttes pályázati ajánlattétel céljából konzorciumot hoznak létre, illetve olyan belföldi vagy külföldi társaságok, amelyek megfelelnek a törvényben meghatározott feltételeknek.

Ajánlatkérő felhívja a figyelmet, hogy amennyiben az Ajánlattevő az Európai Unió kívüli személy, úgy a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Kormányrendelet rendelkezései szerint az ingatlanrész értékesítése esetén az adásvételi szerződés érvényességéhez Budapest Főváros Kormányhivatalának engedélyét be kell szereznie.

- 1.4. Aki a Dokumentációt megvásárolja, jogot szerez arra, hogy az Eljárásban ajánlattevőként (a továbbiakban: **Ajánlattevő**) részt vegyen. Előttársaságok az Eljárásban nem vehetnek részt. A Dokumentáció vételára: **100 000 Ft + áfa**. A Dokumentáció nem ruházható át.
- 1.5. Az Ajánlatkérő fenntartja magának a jogot arra, hogy egyoldalúan, saját belátása szerint bármely Ajánlattevőt kizárjon az Eljárásból, amennyiben valamely Ajánlattevővel összefüggésben az Eljárás vagy a Dokumentáció rendelkezései megsértésének gyanúja merül fel. Az Ajánlatkérő, valamint Eladó1 és Eladó2 ugyancsak jogosultak az Eljárást, annak bármely szakaszában, indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítani vagy módosítani.
- 1.6. A Dokumentáció nem tartalmazza az érdekelt felek és tanácsadók számára az Ingatlan megvételére vonatkozó döntés meghozatalához szükséges valamennyi információt. Az érdekelt feleknek maguknak kell kialakítani álláspontjukat, hogy mely információk relevánsak döntésük

szempontjából, és maguknak kell elvégezniük független vizsgálataikat a további információk tekintetében.

- 1.7. Az Ajánlatkérő nem tartozik felelősséggel az Ajánlattevőnél az Eljárással kapcsolatosan felmerülő költségekért, kiadásokért vagy egyéb kötelezettségekért. Az Ajánlatkérő fenntartja a jogot arra, hogy a Dokumentáció bármely rendelkezését valamennyi Ajánlattevő egyidejű értesítése és számára legalább 5 napos válaszadási idő kitűzése mellett, bármikor egyoldalúan módosítsa, illetve, hogy annak bármely szakaszában megszüntesse az Eljárást. Az Ajánlatkérő, valamint Eladó1 és Eladó2 a módosítással, a megszüntetéssel, elállással kapcsolatos mindennemű felelősségét kizárja. Ajánlattevő ezzel kapcsolatban semmiféle (kár)igényt nem érvényesíthet sem a Fővárosi Önkormányzattal, sem Józsefvárosi Önkormányzattal, sem Ajánlatkérővel szemben.
- 1.8. Az Eljárásra a magyar jog az irányadó és nyelve a magyar.

2. AZ AJÁNLATTEVŐK

- 2.1. Az Eljárásban azon Ajánlattevő tehet ajánlatot, aki a Dokumentációt Ajánlatkérőtől igazoltan megvásárolta, elfogadja az abban foglaltakat és megfizeti a pályázati biztosítékot. A Dokumentáció megvásárlója a pályázaton való indulásának jogát más személynek semmilyen jogcímen nem adhatja át.
- 2.2. Ajánlattevő csak egy érvényes ajánlatot tehet, (alternatív, illetve részajánlat nem tehető), illetve az Eljárásban kizárólag egy ajánlattételben vehet részt.

3. A PÁLYÁZAT TÁRGYA

Az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan értékesítése.

4. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK, KAPCSOLATTARTÁS

- 4.1. Az Ingatlan tulajdoni lap másolatát, az 1. számú melléklet tartalmazza.
- 4.2. Az Ingatlan leírását és az Ajánlatkérő által meghatározott minimális vételárát a 2. számú melléklet tartalmazza.
- 4.3. Az Ingatlan megtekintése előre egyeztetett időpontban lehetséges a Dokumentáció megvásárlására rendelkezésre álló határidőben. Az Eljárás lebonyolítása során az Ajánlattevők az Ingatlanrésszel, illetve a Dokumentációval és mellékleteivel kapcsolatosan a telefonszámon, illetve a **@bfvk.hu** e-mail címen ingatlanhasznosítóhoz fordulhatnak. Ajánlatkérő a hatályos versenyeztetési szabályzata és a vonatkozó jogszabályok alapján jogosult a pályázati eljárást és a Dokumentációt pontosító információ adására oly módon, hogy az nem sértheti az üzleti titkot és olyan tartalommal, mely nem sérti a többi Ajánlatkérő esélyegyenlőségét.
- 4.4. Ajánlatkérő tájékoztatja Ajánlattevőket, hogy az Ingatlan tekintetében:
 - A Magyar Államot első helyen, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján elővásárlási jog illeti meg.
 - Eladó1-et és Eladó2-t, mint tulajdonostársakat a Polgári Törvénykönyv 5:81. § (1) bekezdése alapján egymás tulajdoni hányadára tekintettel harmadik személlyel szemben törvényes elővásárlási jog illeti meg. Továbbá törvényes elővásárlási jog illeti meg Eladó1-et és Eladó2-t egymással szemben az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok

tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39.§ (1) és (2) bek. alapján is, azonban Eladó1 és Eladó2 feltétel nélkül és visszavonhatatlanul úgy nyilatkoznak, hogy az osztatlan közös tulajdonukban álló Ingatlanon fennálló törvényes elővásárlási jogukkal egymással szemben nem kívánnak élni.

- Az Ingatlan gyenge műszaki állapotú, területére a közművek bevezettek (elektromos hálózat, vezetékes víz, csatorna, vezetékes gáz).
- Az Ingatlan Eladó1 által használt része rossz műszaki állapotú, a mérőórák leolvasása nem lehetséges, ennek lejelentése a szolgáltatók felé megtörtént.
- Az Ingatlan Eladó2 által használt része gyenge műszaki állapotú, jelenleg bérbeadott, víz-, elektromos- és gázmérőórái hitelesítettek, rendszeresen leolvasottak, kiürítését Eladó2 2026. október 30-ig vállalja.
- Az Ingatlan tekintetében 9 m² nagyságú területre vezetékjoggal terhelt az ELMŰ Hálózati Kft. javára.
- Az Ingatlan Ln-1/M-1 lakóövezetbe sorolt.
- Annak eldöntése, megítélése, hogy az Ingatlan a Vevő céljainak megfelel-e, kizárólag a Vevő felelőssége. Az Ingatlan vevő céljainak megfelelő esetleges kialakításához vagy használatához szükséges mindennemű dokumentum és hozzájárulás, engedély stb. (így különösen építési, bontási engedély, ingatlan beépíthetőségére vonatkozó engedély, közművesítéshez kapcsolódó engedély, vagy az ingatlanban végzendő bármilyen tevékenység végzéséhez szükséges engedély stb.) beszerzése kizárólag a vevő felelőssége.

5. TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEK

5.1. Ajánlattevők az Eljárásban az ingatlan megvételére való alkalmasságukat és azt, hogy az adásvételi szerződés tervezetben foglalt kötelezettségeknek eleget tudnak tenni, kötelesek igazolni. Az alkalmasság igazolására a pályázati biztosíték megfizetése és az Ajánlathoz kötelezően csatolandó iratok tartalma szolgál.

5.2. Az ajánlattal kapcsolatos formai követelmények:

- (a) Az Ajánlattevőnek az Ajánlata minden szöveges részt tartalmazó oldalát, a fedőlapot és a tartalomjegyzéket is, szignóval és folyamatos számozással, az utolsó oldal magánszemély esetén eredeti aláírással, társaság esetén cégszerű aláírással kell ellátnia. Az Ajánlat fedőlapja az oldalszámozás első oldala.
- (b) Az Ajánlatokat papír alapon, **egy eredeti és két másolati**, magyar nyelvű példányban kell benyújtani, és azokat zárt, cégjelzés nélküli borítékba kell tenni, az Ajánlattevő nevének vagy arra való utalásnak a külső csomagoláson történő feltüntetése nélkül. Az egyes példányok csomagolásán fel kell tüntetni a „**Kis Fuvaros u. 6.**” jeligét, valamint, hogy az adott példány „eredeti”, vagy „másolat”. Az eredeti példány és a másolatok közötti ellentmondás esetén az eredeti példány az irányadó. Amennyiben Ajánlattevő az eredeti példányt nem jelöli meg, az Ajánlatkérő tetszőlegesen kiválasztja azt a példányt, amelyet a későbbiekben eredetiként kezel.
- (c) Az Ajánlathoz csatolt, idegen nyelven kiállított okiratokhoz minden esetben mellékelni kell azok hiteles magyar fordítását.
- (d) Meghatalmazottal eljáró Ajánlattevő esetén az Ajánlattevő meghatalmazottja köteles közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni képviselői jogosultságát, illetve annak mértékét.

5.3. Az Ajánlat kötelező tartalma:

- (a) **57 135 000 Ft, azaz Ötvenhétmillió-százharmincötezer Forint** összegű pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolás másolata;
- (b) Az Ajánlatkérő Ajánlattevő részére kiállított számla másolata a Dokumentáció megvásárlásáról, vagy a BFVK Zrt. honlapján indított vásárlás esetén, a sikeres fizetést igazoló e-mail;
- (c) Ajánlattevőnek az Ajánlat benyújtását megelőző **30 napnál nem régebben kibocsátott** cégkivonatának, kereskedelmi nyilvántartásba vételét vagy bejegyzését igazoló más okiratának vagy Ajánlattevő honossága szerinti országban ezeknek megfelelő okiratának eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolati példánya, természetes személy Ajánlattevő esetén személyi igazolvány, lakcímkártya, adóigazolvány közjegyző által hitelesített másolati példánya, amelyben a természetes személy a pályázat elbírálása keretén belül hozzájárul a személyes adatai Ajánlatkérő általi kezeléséhez;
- (d) Az Ajánlatot aláíró vezető tisztségviselők aláírási címpéldánya, aláírás mintája vagy annak hiteles másolata, illetve amennyiben az Ajánlatot meghatalmazással írják alá, úgy a közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás is;
- (e) A kitöltött ajánlati formanyomtatvány (a 4. számú melléklet szerint);
- (f) Nyilatkozat az Eljárás feltételeinek elfogadásáról (az 5. számú melléklet szerint);
- (g) Ajánlattevő nyilatkozata, hogy tudomása van az Ingatlant terhelő valamennyi teherről és kötelezettségről (a 6. számú melléklet szerint);
- (h) Nyilatkozat ajánlati kötöttségről, amelyben Ajánlattevő a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:64. § szerinti ajánlati kötöttséget vállal az Ajánlatok benyújtásának hatánapjától számított 180 napos időszakra (a 7. számú melléklet szerint);
- (i) Ajánlattevő kifejezett nyilatkozata az adásvételi szerződés tervezet elfogadásáról (a 8. számú melléklet szerint);
- (j) Nyilatkozat átlátható szervezetről (a 9. számú melléklet szerint) feltéve, hogy ajánlattevő nem természetes személy;
- (k) Ajánlattevő nyilatkozata az adóalanyiságáról (a 10. számú melléklet szerint) feltéve, hogy ajánlattevő az adóalanyiságról szóló nyilatkozat feltételeinek megfelel;
- (l) Nyilatkozat arról, hogy az Ajánlattevőt semmilyen köztartozás nem terheli, a Fővárosi Önkormányzattal és Józsefvárosi Önkormányzattal szemben nincs 3 hónapnál régebben lejárt tartozása és nem áll csőd- felszámolási- vagy végelszámolási eljárás alatt (a 11. számú melléklet szerint);
- (m) Ajánlattevő az Ingatlan bruttó vételárára tett ajánlata forintban (a 12. számú melléklet szerint).

5.4. Ajánlatkérő pályázati biztosíték megfizetéséhez köti az Eljárásban való részvételt. Ajánlattevő a pályázati biztosíték átutalásával a Pályázatban és a Dokumentációban foglalt feltételek elfogadására kötelezi magát.

- (a) A **pályázati biztosíték** összegét az Ajánlatkérő **K&H Bank Zrt.-nél** vezetett **10200940-21520091** számú számlájára kell utalni oly módon, hogy az összeg

legkésőbb a 6.2 pontban meghatározott határidőig beérkezzen az Ajánlatkérő számlájára.

- (b) A pályázati biztosíték időbeni beérkezésének hiányában az Ajánlat érvénytelen.
 - (c) A pályázati biztosíték kamatmentes összegét az Ajánlatkérő a Pályázat visszavonása, az Ajánlat érvénytelenségének megállapítása, valamint az Ajánlatok elbírálása után – az 5.4 (d) és (e), valamint az 5.8. pontban meghatározott kivételektől eltekintve – 30 napon belül visszautalja az Ajánlatban megadott bankszámlaszámra. Kiíró ugyancsak visszafizeti a pályázati biztosítékot, ha az elbírálási határidőt meghosszabbítja, amelynek következtében az ajánlati kööttség időtartama is meghosszabbodik és a pályázó a határidő meghosszabbításáról szóló értesítés kézhezvételétől számított 7 naptári napon belül nyilatkozik, hogy ajánlati kööttségét nem kívánja meghosszabbítani.
 - (d) Nem jár vissza a pályázati biztosíték annak az Ajánlattevőnek, aki
 - (i) a nyertes Ajánlatot adta, mert ebben az esetben a pályázati biztosíték kamatmentes összege a vételárba beszámításra kerül;
 - (ii) az ajánlati kööttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta;
 - (iii) az Adásvételi Szerződés megkötését meghiúsítja, Ajánlattevőnek felróható módon, vagy érdekkörében felmerülő más okból hiúsul meg a szerződéskötés;
 - (iv) az Adásvételi Szerződés aláírása után a vételár fizetési kötelezettségének és a Szerződésben, illetve a Dokumentációban vállalt egyéb kötelezettségeinek az Adásvételi Szerződés szerinti határidőn belül nem tesz eleget, vagy időközben visszalép.
 - (e) A második legjobb Ajánlatot tevő részére a nyertes Ajánlattevő által megfizetett teljes vételár és esetleges késedelmi kamat megfizetését követő 8 napon belül kerül visszautalásra a pályázati biztosíték.
- 5.5. Ajánlatkérő lehetőséget ad arra, hogy a 3. számú mellékletként csatolt Adásvételi Szerződés tervezethez kapcsolódóan Ajánlattevő észrevételeket tegyen, és azt eljuttassa Ajánlatkérőnek. Ajánlatkérő kijelenti, hogy Ajánlattevő észrevételei nem kötik az Ajánlatkérőt.
- 5.6. Az Ajánlatkérő az Ajánlatokat az általa támasztott követelmények vállalása mellett a legmagasabb ár alapján értékeli.
- 5.7. Az Eljárás nyertese az az Ajánlattevő, aki a legmagasabb nettó vételárat ajánlja, a Dokumentációban foglalt szempontoknak és a Fővárosi Önkormányzat valamint a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonosi érdekeinek figyelembevételével összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette, vállalja a Dokumentációban és az Adásvételi Szerződésben meghatározott feltételek teljesítését, és akit a Fővárosi Önkormányzat, valamint a Józsefvárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szerve ez alapján nyertesnek nyilvánít.
- 5.8. Amennyiben az eljárás kihirdetett nyertese a Dokumentációban, illetve az Adásvételi Szerződés tervezetben foglalt kötelezettségeinek nem tesz eleget, vagy időközben visszalép, részére a befizetett pályázati biztosíték nem kerül visszafizetésre.
- 5.9. Az 5.7 pont alapján nyertesnek nyilvánított Ajánlattevő visszalépése vagy szerződéses kötelezettségeinek nem teljesítése esetére Ajánlatkérő fenntartja a jogot, hogy a másodikként rangsorolt Ajánlattevővel kösse meg az Adásvételi Szerződést, akit az ajánlati kööttségének időtartama alatt szerződéskötési kötelezettség terhel. A többi Ajánlattevőnek az ajánlattételi kööttsége, a Fővárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szerve által az eljárás eredményéről hozott határozatról szóló értesítésnek a kézhezvételével megszűnik.

6. ÜTEMTERV

- 6.1. A nyilvános pályázati eljárás kétfordulós. Az Eljárásban történő részvétel feltétele a Dokumentáció megvásárlása és a pályázati biztosíték megfizetése.
- 6.2. Az Ajánlatkérő az Eljárást az alábbi tájékoztató jellegű ütemterv szerint tervezi lefolytatni. Az Ajánlatkérő törekszik a tájékoztató jellegű ütemterv megtartására, ugyanakkor fenntartja a jogot, hogy bármikor szabad belátása szerint, egyoldalúan (de valamennyi Ajánlattevő értesítése mellett) módosítsa a tájékoztató jellegű ütemtervet, illetve az Eljárás bármely egyéb feltételét.

Esemény	Tervezett időpont
Pályázati dokumentáció megvásárlásának határideje	2026. november 25. 15:00-ig
Az Ingatlan megtekintése	2026. november 25. 12:00-ig
Pályázati biztosíték Ajánlatkérő számlájára történő beérkezésének határideje	2026. november 26. 24:00-ig
Az Ajánlatok beérkezésének határideje	2026. november 27. 10:00-ig
Az Ajánlatok bontásának időpontja és helye	2026. november 27. 10:30, 1013 Budapest, Attila út 13/a.
Ajánlattevők értesítése az I. fordulóban benyújtott Ajánlatokról és a II. forduló keretében az Ajánlattevők meghívása az elektronikus árverésre	Az Ajánlat bontására megállapított időponttól számított 15 munkanapon belül.
Az Adásvételi Szerződés nyertes ajánlattevővel történő véglegesítése	A II. forduló megtartását követő 15 munkanapon belül.
Az Eljárás eredményének előterjesztése a Fővárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szerve elé	Az Adásvételi Szerződés tervezet véglegesítését követő 15 munkanapon belül
Az Adásvételi Szerződés aláírásának időpontja	A Fővárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szervének vevőt kijelölő határozatának Ajánlatkérő általi kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül
Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat tervezett beérkezési határideje	A Magyar Állam esetében az Nvtv. 14. § (5) bekezdése szerinti 35. nap.
A teljes vételár megfizetése	Az adásvételi szerződés hatálybalépését követően az adásvételi szerződés vonatkozó pontja szerint.
Bejegyzési Engedély kiadása	A vételár és esetleges késedelmi kamat teljes kiegyenlítésének hitelt érdemlő módon történő igazolását követően az adásvételi szerződés vonatkozó pontja szerint.
Birtokátruházás napja	A teljes vételár és esetleges késedelmi kamat megfizetésének napját követő 15 munkanapon belül, a felek által egyeztetett időpontban.

- 6.3. Az Ajánlatkérő tájékoztatja az Ajánlattevőt az alábbiakról:

Az Ajánlatkérő fenntartja a jogot arra, hogy az Eljárás során bármely határidőt módosítson és a határidő módosítással kapcsolatosan az Ajánlattevő bármilyen megtérítési igényének megfizetését, teljesítését kizárja.

A pályázat eredményére vonatkozó előterjesztést Fővárosi Önkormányzat és Józsefvárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szerve nem köteles a soron következő ülésén napirendre venni, illetve tárgyalni.

A nyertes Ajánlattevő egy pályázó esetén a pályázati bontás eredményéről történő értesítés kézhezvétele napjától, több pályázó esetén az elektronikus árverés eredményének megállapításától számított 15 munkanapon belül köteles véglegesíteni a jelen Dokumentáció 3. számú mellékleteként csatolt Adásvételi Szerződés tervezetét.

A bontás eredménye nem hoz létre jogi érvényű kötelezettséget, az csak a Fővárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szerve pályázat eredményét jóváhagyó és vevőt kijelölő határozatai alapján az Adásvételi Szerződés aláírásával keletkezik.

Ajánlatkérő felhívja a figyelmet, hogy az Adásvételi Szerződés szövege módosulhat a Fővárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szerveinek döntéseit megelőző, az illetékes hivatali egységek által lefolytatott előzetes jogi kontroll során.

7. A TISZTESSÉGTLEN PIACI MAGATARTÁS TILALMA

Ajánlattevők és megbízottjaik nem tanúsíthatnak tisztességtelen piaci magatartást, és nem folytathatnak versenyellenes vagy hasonló tevékenységet más Ajánlattevővel vagy bármely más személlyel vagy társasággal az Ajánlatok elkészítésével és benyújtásával kapcsolatban.

8. AZ ELJÁRÁS MENETE

I. FORDULÓ

- 8.1 Az Ajánlatoknak a 6.2 pontban foglalt határidőben a 1013 Budapest, Attila út 13/a. címre kell megérkeznie. Az Ajánlatok érkeztetése időbélyegzővel történik, felbontása pedig közjegyző jelenlétében zajlik.
- 8.2 A közjegyző az ajánlatok leadásának, valamint az ajánlatok felbontásának körülményeiről okiratot állít ki.
- 8.3 Az Ajánlatok felbontására az Ajánlatok benyújtását követően, a benyújtás helyszínén, kizárólag az Ajánlatkérő, a közjegyző és a bontó bizottság jelenlétében kerül sor. A bontás zártkörű. Bontó Bizottságnak Eladó2 képviselője is tagja.
- 8.4 Ajánlatkérő a bontás eredményéről minden Ajánlattevőt a 6.2 pontban meghatározott időtartamon belül írásban értesít. Több érvényes ajánlat esetén II. forduló megtartására kerül sor, mely Pályázati (Elektronikus) Árverés útján zajlik.

II. FORDULÓ

- 8.5 Az I. fordulóban az összes érvényes ajánlatot tevő Ajánlattevőt az Ajánlatkérő meghívja a II. fordulóba. A II. forduló Pályázati Árverés útján zajlik, elektronikus árverési rendszer (EÁR) igénybevételével. Ajánlatkérő a II. forduló részleteiről (helye, időpontja, pályázati árverés kezdő ajánlati szintje, ajánlati lépcső, EÁR rendszerhez való hozzáférési jogosultság stb.) és pontos menetéről a II. fordulóba történő meghívóban ad Ajánlattevők részére részletes felvilágosítást. II. forduló megtartására csak abban az esetben kerül sor, ha az I. fordulóban egynél több érvényes Ajánlat érkezett. A II. fordulóba történő meghívás további szempontja az Ajánlattevő által az I. fordulóban határidőben leadott érvényes pályázat. Amennyiben az Ajánlattevő pályázata az I. fordulóban hiánypótlásra szorul, úgy a II. fordulóba az hívható, aki az Ajánlatkérő által közölt hiánypótlási felszólításnak határidőben hiánytalanul eleget tett.

- 8.6 A Pályázati Árverési eljárásban ajánlattevőt a megtett ajánlata vonatkozásában ajánlati kötöttség terheli, a megtett ajánlatát nem vonhatja vissza. Az árverés nyertese az az ajánlattevő, aki a kiírásban foglalt szempontoknak, a tulajdonosi érdekeinek figyelembevételével a legmagasabb vételi ajánlatot tette. A Pályázati Árverés kezdő ajánlati szintjét úgy kell meghatározni, hogy az egy ajánlati lépcsővel meghaladja az első fordulóban érvényesen tett legmagasabb ajánlat összegét.

A II. forduló lebonyolítására egyebekben ajánlatkérő a II. forduló megtartásának időpontjában hatályos versenyzetési szabályzata az irányadó.

9. HIÁNYPÓTLÁS

- 9.1. Az Ajánlatok értékelése során észlelt hiányosságok vonatkozásában az Ajánlatkérő hiánypótlásra szólíthatja fel az Ajánlattevőket. Hiánypótlásra az összes Ajánlattevő számára azonos feltételekkel, szabott határidővel, egy alkalommal kerülhet sor.

A pályázati biztosítéknak a 6.2 pontban meghatározott határidőn belül való megfizetésének hiánya nem pótolható.

Ugyanazon dokumentumra vonatkozóan egyszeri hiánypótlásra van lehetőség, a pótoltt dokumentumra vonatkozóan nincs lehetőség ismételt hiánypótlásra.

Érvénytelen az Ajánlat, ha az érvényességi feltételek bármelyikének részben vagy egészben a hiánypótlást követően sem felel meg. Amennyiben a hiánypótlás nem, vagy nem megfelelő teljesítése az Ajánlat érvényességét nem érinti, úgy az Ajánlatkérő az Ajánlattevő ajánlatát a hiányos tartalom alapján értékeli.

- 9.2. Az Ajánlatkérő az Ajánlatokban található nem egyértelmű kijelentések tisztázása érdekében kérdéseket intézhet Ajánlattevőhöz, ezen kérdésekről és az arra adott válaszokról Ajánlatkérő haladéktalanul írásban értesíti a többi Ajánlattevőt. A kérdések, illetve az arra kapott válaszok nem vezethetnek az Ajánlat módosításához, kizárólagosan értelmező szerepet tölthetnek be.

10. AZ ELJÁRÁS EREDMÉNYTELENSÉGE

- 10.1. Az Eljárás eredménytelennek minősül, ha

- (a) nem érkezett Ajánlat, vagy kizárólag érvénytelen Ajánlatokat nyújtottak be;
- (b) egyik Ajánlattevő sem tett az Ajánlatkérő számára megfelelő Ajánlatot, vagy valamennyi Ajánlatot visszavonták;
- (c) valamely Ajánlattevőnek az Eljárás tisztaságát sértő cselekménye miatt az Ajánlatkérő, Fővárosi Önkormányzat vagy Józsefvárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szerve az Eljárás eredménytelensége mellett dönt,
- (d) az Ajánlatkérő, Fővárosi Önkormányzat vagy Józsefvárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szerve az Eljárást indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítja.

A 10.1 (d) pont szerinti eredménytelenné nyilvánítást nem kell indokolni.

- 10.2. Az Ajánlat érvénytelen, amennyiben

- a) határidő után nyújtották be,
- b) nem felel meg a Dokumentációban meghatározott feltételeknek,
- c) az ajánlat valótlan adatokat tartalmaz,
- d) határidőben nem fizették meg a pályázati biztosítékot,

- e) az ajánlat tárgyát vagy az ajánlati árat nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte, továbbá, ha a megajánlott vételár a minimálárat nem éri el,
- f) az Ajánlattevő a hiánypótlási felhívásnak nem vagy ismételten hiányosan tett eleget.

A 10.2 pontban felsorolt érvénytelenségi okok közül az a) és d) pontban fennálló érvénytelenségi okok hiánypótlás útján nem orvosolhatóak.

- 10.3. Az Ajánlatkérő fenntartja magának a jogot az Eljárás indoklás nélküli eredménytelenné nyilvánítására. Az Eljárás indoklás nélküli eredménytelenné nyilvánítása esetén az Ajánlattevők kárigényt semmilyen jogcímen nem érvényesíthetnek sem az Ajánlatkérővel sem Fővárosi Önkormányzattal, sem Józsefvárosi Önkormányzattal szemben.
- 10.4. A bontás, illetve második forduló tartása esetén az árverés eredménye nem hoz létre jogi érvényű kötelezettséget az Ajánlatkérő részéről, ilyen kötelezettség csak az Adásvételi Szerződés aláírásával keletkezik.
- 10.5. Az Ajánlat megtételének tényével az Ajánlattevő lemond arról a jogáról, hogy az Ajánlatkérőtől, Fővárosi Önkormányzattól vagy Józsefvárosi Önkormányzattól az Eljárásban való részvételre fordított kiadásait, a részvételből eredő bármilyen más vagyoni hátrányát, ideértve a Dokumentáció vételárát is, bármilyen jogcímen követelje. E szabály arra az esetre is érvényes, ha
 - az Eljárás eredménytelennek minősül;
 - Fővárosi Önkormányzat vagy Józsefvárosi Önkormányzat eredményes Eljárás ellenére úgy dönt, hogy nem ruházza át az Ingatlanrész tulajdonjogát;

A pályázati biztosíték nem minősül az e pont szerinti kiadásnak és a részvételből eredő bármilyen más vagyoni hátránynak.

11. SZERZŐDÉSKÖTÉS

- 11.1. Az Ajánlatkérő a nyertesnek nyilvánított Ajánlat benyújtójával a 3. számú mellékletként csatolt Adásvételi Szerződés tervezet alapján véglegesített tartalmú Adásvételi Szerződést írja alá. Ajánlatkérő felhívja a figyelmet, hogy az Ajánlat beadása után csak technikai jellegű módosítások egyeztetésére van lehetőség (pl. eljáró ügyvéd, bankszámlaszám megadása stb.).

A Vevő tudomásul veszi, hogy a Fővárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szervének vevőt kijelölő határozatának meghozatalát és közlését követően a vele egyeztetett tartalmú Szerződésre szerződéskötési kötelezettség terheli.

- 11.2. Az Ajánlatkérő a nyertes Ajánlattevőt a Fővárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szervének vevőt kijelölő határozatának Ajánlatkérő általi kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül értesíti az Adásvételi Szerződés megkötésének pontos helyéről és időpontjáról, amely időpontban Ajánlatkérő köteles az Adásvételi Szerződést megkötni.
- 11.3. Az ingatlan tulajdonjogát a vevő akkor szerzi meg, amikor a teljes vételárat maradéktalanul megfizette – az esetleges késedelmi kamattal együtt – és a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.
- 11.4. Az Adásvételi Szerződést mindhárom szerződő fél jogi képviselője ellenjegyzi. Az Adásvételi szerződés ügyvédi ellenjegyzését és a tulajdonjog bejegyeztetésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatását a nyertes Ajánlattevő jogi képviselője végzi, az Ajánlattevő költség- és kockázatviselése mellett.

12. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 12.1. Ajánlattevők által feltett minden kérdést, illetve az általuk benyújtott minden információ iránti kérelmet írásba kell foglalni. Írásbelinek minősül a faxon és e-mail-ben tett nyilatkozat is.
- 12.2. Ajánlattevők kaphatnak olyan információkat, amelyeket jelen Dokumentáció nem tartalmaz, de az ilyen információnyújtás nem sértheti az Ajánlattevők egyenlő esélyeit. Az ilyen többletinformáció nem eredményezheti az Eljárás eredeti feltételeinek módosítását, hanem csupán azok értelmezését segítheti.
- 12.3. Az Eljárás eredményének közzétételéig az Ajánlatkérő az Ajánlatok tartalmát bizalmasan kezeli és azt sem az Ajánlattevők, sem harmadik személyek részére nem teszi hozzáférhetővé.
- 12.4. A Dokumentációban nem szabályozott kérdésekben és az Eljárásra a magyar jog, különösképpen a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról 1996. évi LVII. törvény, a 2013. évi V. törvény (Ptk.) és a Vagyonrendelet és a megalkotását megengedő hatályos jogszabályok az irányadók.

Jelen pályázatban, illetve mellékleteiben közölt adatok és információk nem pótolják a hatóságokkal és a közműtársaságokkal történő egyeztetést.

Budapest, 2026. _____.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

1. számú melléklet

Tulajdoni lap



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország Budapest 1149
Budapest XIV ker., Bosnyák tér 5

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251210/7632
2025.12.10

Oldal 1/1

Budapest VIII ker.
Belterület, 35075 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII KER., KIS FUVAROS UTCA 6.
Budapest VIII ker., Belterület, 35075

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 1291/1/2000/00.03.21				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	-	Kivett / lakóház, udvar	0	700	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39579/1994/1993.10.13	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 266/1000 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 39579/1994/1993.10.13 Név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT V.KER. Jogosult címe: 1050 BUDAPEST V.KER., Városház utca 9-11	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39579/1994/1993.10.13	⊗ Törölő határozat 72095/1/2006/06.02.21
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 268/1000 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 39579/1994/1993.10.13 Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 72095/1/2006/06.02.21	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 734/1000 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 2. § (1) bek. Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 68966/1/2013/12.08.22	
	Vezetékjog	
	9 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-160/2012 Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 92135/1/2013/13.05.13	⊗ Törölő határozat 104996/1/2013/13.06.12
	Fellebbezés	
	A 68966/1/2013. számú első fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen. Név: INTERNETIKA KFT. Jogosult címe: 1084 BUDAPEST, József körút 53	

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

Térképmásolat, közműtérkép

Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.12.11 08:51:28

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 35075

Megrendelés szám: 9000/9281/2025

Méretarány: 1 : 1000

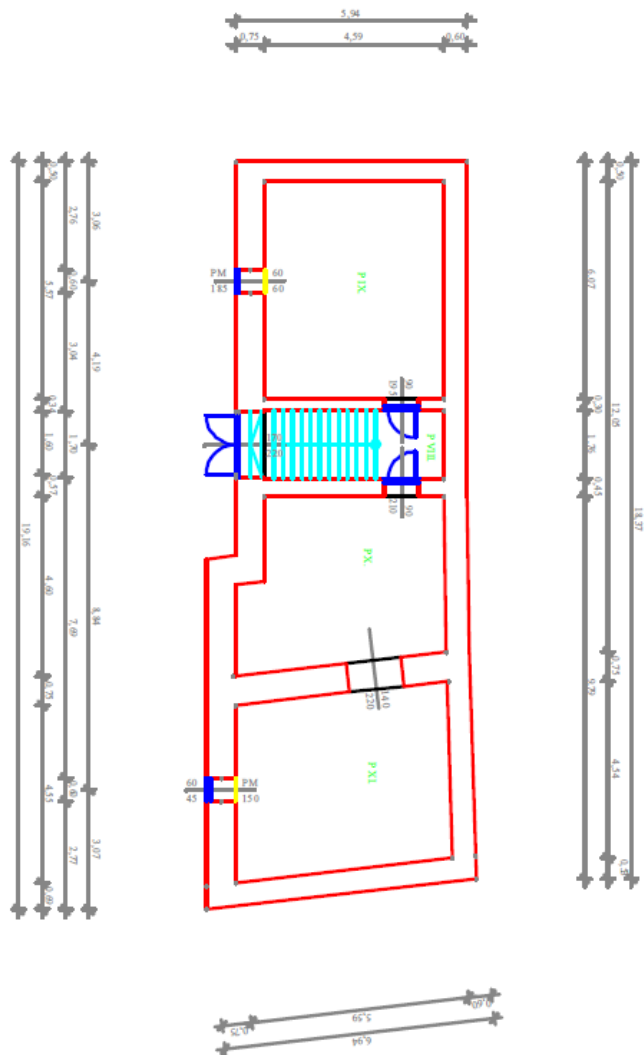


A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

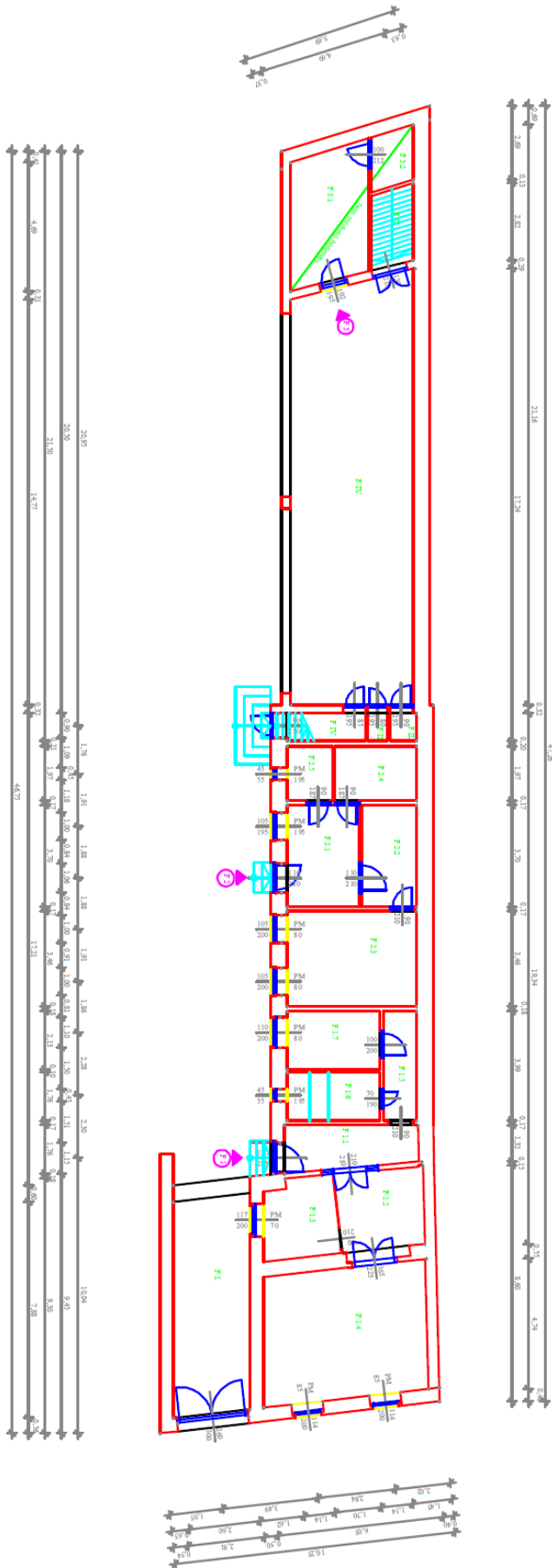
Közműtérkép



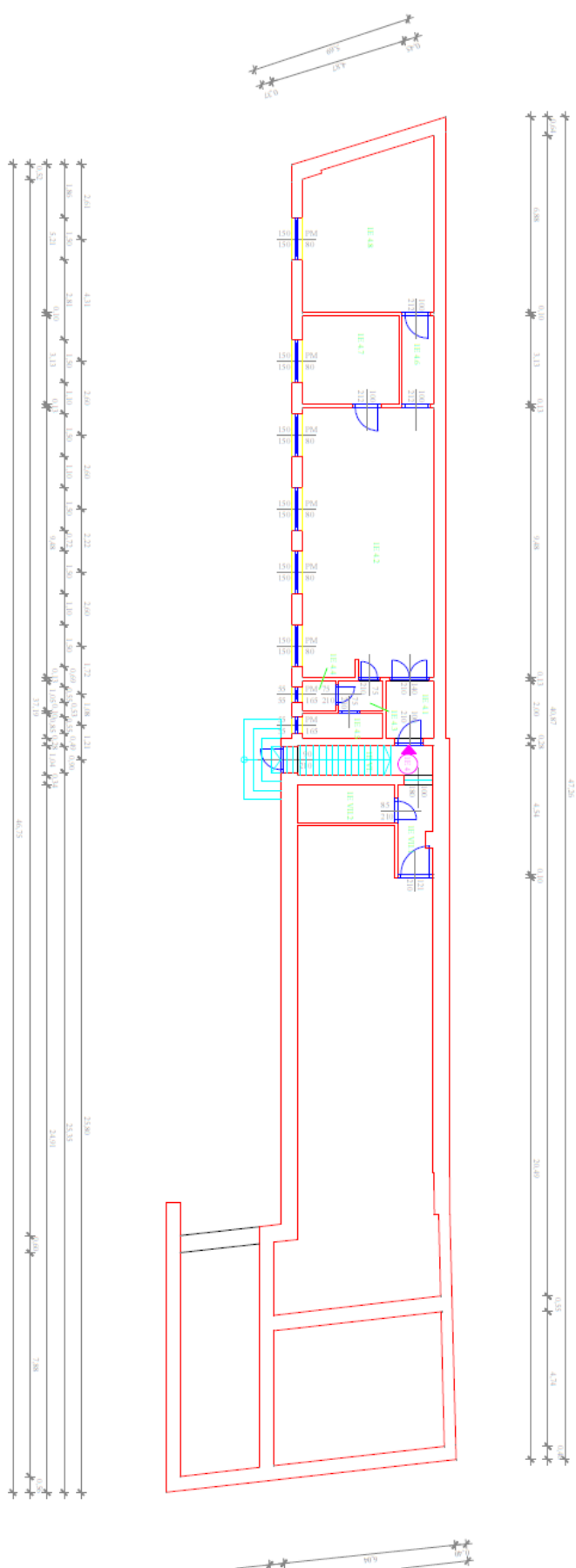
Alaprajzok



KISFÜVAROS U. 6.
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M = 1:100



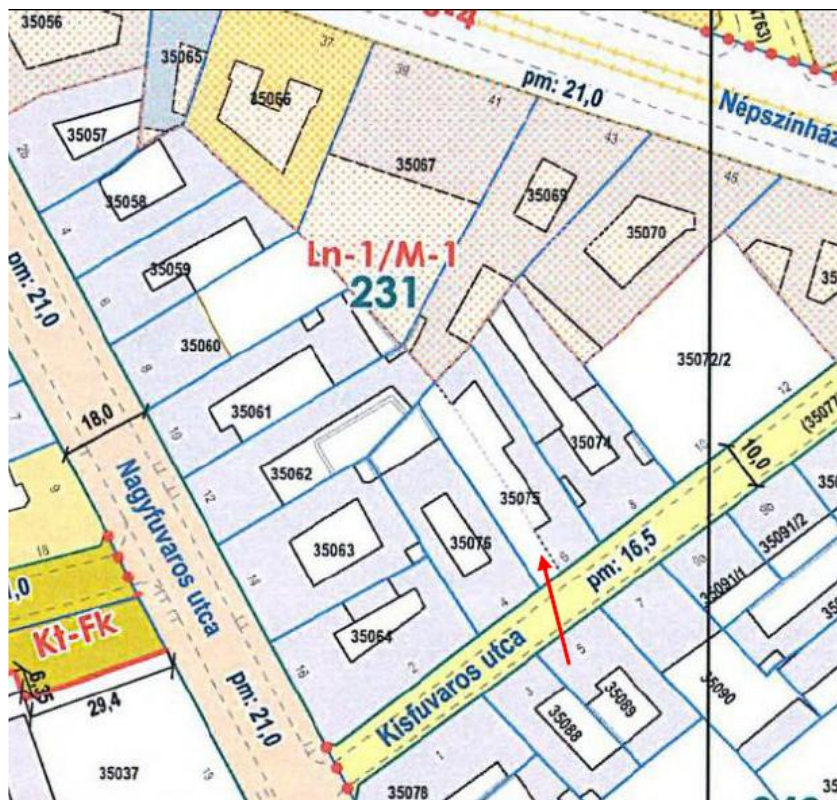
KISFUVAROS U. 6.
ELSO EMELETI ALAPRAJZ M= 1:100



Ingatlan leírása

Ingatlan bruttó minimális ára:	380 900 000 Ft
Ingatlan címe:	1081 Budapest, Kis Fuvaros u. 6.
Helyrajzi száma:	35075
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Ingatlan alapterülete:	700 m ² telek és 456 m ² lakóépület
Bejegyzett tulajdonosok tulajdoni hányada:	Fővárosi Önkormányzat 266/1000 arányú tulajdoni hányad, Józsefvárosi Önkormányzat 734/1000 arányú tulajdoni hányad.
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek:	Tulajdoni lap szerint
Helyszínrajz és alaprajz:	A helyszínrajz kizárólag tájékoztató jellegű, az esetleges eltérésekért az Ajánlatkérő felelősséget nem vállal.
Besorolás:	Az ingatlan Ln-1/M1 jelű, nagyvárosias telepszerű övezetbe, becsatolt övezeti besorolás szerint.

Övezeti besorolás:



5. Magdolna negyed (M)

5.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt		szmá	szmp		legalább	legfeljebb
4.					m ²	m		m ² /telek m ²			m	
5.	Ln-1/M-1	Z	500	18	65 s75	85	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
6.	Ln-1/M-2	Z	500	18	60 s75	85	15 s10	3,5 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-1/M-3	Z	500	18	50 s75	70	20	3,5 s4,0	0,7	1. melléklet szerint		
8.	Ln-1/M-Kk	SZ	K	K	3	-	40	0,03	-		-	4,5

IX. fejezet Nagyvárosias lakóterület

31. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) és a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

36. § (1) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek városközpont-hoz kapcsolódó, jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zártudvaros beépítésű, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

- lakás,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális és közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű, munkásszállás,
- igazgatási, iroda,
- vendéglátó,
- sport,
- önálló parkolóház, mélygarázs
- a lakosság ellátását szolgáló, egyéb nem zavaró hatású

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsó kertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi- és egyéb tárolóépület, valamint fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a közmű-becsatlakozás építménye,
- kerti építmény,
- önálló hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) Önálló hulladéktartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6 m² beépített területű hulladéktárolót.

37. § (1) Kialakult állapot esetén – az épület átalakítása, bővítése során – a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:

- a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
 - b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,
 - c) a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközők kivételével,
 - d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb 10 m²-rel,
 - e) a pinceszintek parkolás céljából, a pinceszintek feletti szintek csak gyalogos átjárás, valamint áru- és hulladékszállítás céljából köthetők össze a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartásával.
- (2) Új építés esetén
- a) zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert,
 - b) a hátsókert mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában – legalább
 - ba) 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
 - bb) 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
 - bc) 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
 - bd) 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter
- lehet.
- (3) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével – az épületek földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
- a) kereskedelmi rendeltetés esetén,
 - b) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén.
- (4) A felső szintek beépítési mértéke – a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- (5) Az építési övezetek területén új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület földszintjén és első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1 m²/telekm² lehet.
- (6) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (7) Az **Ln-1** és az **Ln-2** jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

66. Magdolna negyed (M)

78. § (1) Az előírások hatálya a Koszorú utca – Mátyás tér nyugati oldala – Nagy Fuvaros utca – Népszínház utca – Teleki László tér északnyugati oldala – Fiumei út – Baross utca – Kálvária tér keleti, déli és nyugati oldala – Baross utca által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Az **Ln-1/M-1** és az **Ln-1/M-2** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

Felépítmény jellemzője:	A nagyjából téglalap alakú, sík telken, egy utcafronti és oldalhatáros beépítésű, pince, földszint és a hátsó traktuson emelet szint kialakítású gyenge műszaki állapotú lakóház áll. Gazdaságosan nem felújítható, megtartása nem indokolt. Ingatlan Eladó1 által használt része gyenge műszaki állapotú, üres. Ingatlan Eladó2 által használt része 2026. október 30. napjáig bérbeadott.
Közművek:	Az ingatlanon minden közmű (víz, villany, gáz, csatorna) telekhatáron belül található. Ingatlan Eladó1 által használt része mérőórákkal (gáz, víz, villany) ellátott, de az épület állagára tekintettel, szolgáltatóval egyeztetve nem leolvasottak. Ingatlan Eladó2 által használt része rendszeresen leolvasott mérőórákkal (gáz, víz, villany) ellátott.

3. számú melléklet

Adásvételi szerződés tervezete

4. számú melléklet

Ajánlati formanyomtatvány

Ajánlattevő teljes neve:	
Ajánlattevő rövidített neve:	
Adószám és adóazonosító jel:	
Cégjegyzék száma:	
Számlavezető bank neve, számlaszáma:	
Székhely:	
Honlap:	
Postacím (ha nem azonos a székhellyel):	
Postafiók (ha van):	

Ajánlattevő hivatalos képviselője adatai:

Név és beosztás:	
Telefon:	
Fax:	
E-mail:	

Kapcsolattartó személy adatai:

Név és beosztás:	
Telefon:	
E-mail:	

Budapest, 2026. _____ hó ____ napján

Ajánlattevő képviselője

5. számú melléklet

A nyilvános pályázati eljárás feltételeinek elfogadása

Alulírott _____ mint a _____ (a továbbiakban: **Ajánlattevő**) nevében és képviseletében eljáró személy az alábbi nyilatkozatot teszem a BFVK Zrt. (a továbbiakban: **Ajánlatkérő**) által a Budapest Főváros Önkormányzata 266/1000 tulajdoni hányad arányú, illetve a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata 734/1000 tulajdoni hányad arányú, a 35075 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6. szám alatt található, „kivett lakóház, udvar” rendeltetésű, összesen 700 m² területű telek és a rajta elhelyezkedő 456 m² alapterületű felépítmény együttes értékesítésével kapcsolatban meghirdetett nyilvános pályázati eljárásban.

Az Ajánlattevő ezennel feltétel nélkül kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy a pályázati dokumentációban foglaltakat magára nézve kötelezőnek és jogszerűnek fogadja el.

Az Ajánlattevő jelen nyilatkozat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a pályázati dokumentációt és az abban foglalt feltételeket semmilyen jogcímen nem támadja meg és azokkal kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzattal, Józsefváros Önkormányzatával és az Ajánlatkérővel szemben igényt nem érvényesít.

Budapest, 2026. _____ hó ____ napján

Ajánlattevő képviselője

6. számú melléklet
Nyilatkozat ingatlant terhelő kötelezettségek és terhek elfogadásáról

Alulírott _____ mint a _____ (a továbbiakban: **Ajánlattevő**) nevében és képviseletében eljáró személy az alábbi nyilatkozatot teszem a BFVK Zrt. (a továbbiakban: **Ajánlatkérő**) által Budapest Főváros Önkormányzata 266/1000 tulajdoni hányad arányú, illetve a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata 734/1000 tulajdoni hányad arányú, a 35075 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6. szám alatt található, „kivett lakóház, udvar” rendeltetésű, összesen 700 m² területű telek és a rajta elhelyezkedő 456 m² alapterületű felépítmény együttes értékesítésével kapcsolatban meghirdetett nyilvános pályázati eljárásban. A pályázati dokumentációnak (a továbbiakban: **Dokumentáció**) megfelelően kijelentem, hogy az Ajánlattevő tudomással bír arról és tudomásul veszi, hogy:

- Az Ingatlan címe a tulajdoni lap szerint 1081 Budapest VIII. ker. Kis Fuvaros u. 6., Budapest VIII., belterület, 35075 hrsz. A tulajdoni lap II. részében 266/1000 tulajdoni hányad arányú tulajdonosként Budapest Főváros Önkormányzata, valamint 734/1000 tulajdoni hányad arányú tulajdonosként Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata szerepel.
- A Magyar Államot első helyen, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján elővásárlási jog illeti meg.
- Eladó1-et és Eladó2-t, mint tulajdonostársakat a Polgári Törvénykönyv 5:81. § (1) bekezdése alapján egymás tulajdoni hányadára tekintettel harmadik személlyel szemben törvényes elővásárlási jog illeti meg. Továbbá törvényes elővásárlási jog illeti meg Eladó1-et és Eladó2-t egymással szemben az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39.§ (1) és (2) bek. alapján is, azonban Eladó1 és Eladó2 feltétel nélkül és visszavonhatatlanul úgy nyilatkoznak, hogy az osztatlan közös tulajdonukban álló Ingatlanon fennálló törvényes elővásárlási jogukkal egymással szemben nem kívánnak élni.
- Az Ingatlan gyenge műszaki állapotú, területére a közművek bevezettek (elektromos hálózat, vezetékes víz, csatorna, vezetékes gáz).
- Az Ingatlan Eladó1 által használt része rossz műszaki állapotú, a mérőórák leolvasása nem lehetséges, ennek lejelentése a szolgáltatók felé megtörtént.
- Az Ingatlan Eladó2 által használt része gyenge műszaki állapotú, bérbeadott, víz-, elektromos- és gázmérőórái hitelesítettek, rendszeresen leolvasottak, kiürítését Eladó2 2026. október 30-i határidőre vállalja.
- Az Ingatlan tekintetében 9 m² nagyságú területre vezetékjoggal terhelt az ELMŰ HÁLÓZATI Kft javára.
- Az Ingatlan Ln-1/M-1 lakóövezetbe sorolt.
- Annak eldöntése, megítélése, hogy az Ingatlan a Vevő céljainak megfelel-e, kizárólag a Vevő felelőssége. Az Ingatlan vevő céljainak megfelelő esetleges kialakításához vagy használatához szükséges mindennemű dokumentum és hozzájárulás, engedély stb. (így különösen építési, bontási engedély, Ingatlan beépíthetőségére vonatkozó engedély, vagy az Ingatlanban végzendő bármilyen tevékenység végzéséhez szükséges engedély stb.) beszerzése kizárólag a vevő felelőssége.

A Dokumentációban részletesen leírt körülményeket tudomásul veszem.

Kijelentem, hogy a fentiekben felsoroltakkal, valamint a Pályázati dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban semmilyen igényt nem támasztok a Fővárosi Önkormányzattal, Józsefváros Önkormányzatával és az Ajánlatkérővel szemben.

Budapest, 2026. _____ hó ____ napján

Ajánlattevő képviselője

7. számú melléklet

Nyilatkozat ajánlati kötöttségre

Alulírott _____ mint a _____ (a továbbiakban: **Ajánlattevő**) nevében és képviseletében eljáró személy az alábbi nyilatkozatot teszem a BFVK Zrt. (a továbbiakban: **Ajánlatkérő**) részére a Budapest Főváros Önkormányzata 266/1000 tulajdoni hányad arányú, illetve a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata 734/1000 tulajdoni hányad arányú, a 35075 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6. szám alatt található, „kivett lakóház, udvar” rendeltetésű, 700 m² területű telek és a rajta elhelyezkedő 456 m² alapterületű felépítmény értékesítésével kapcsolatban meghirdetett nyilvános pályázati eljárásban:

A meghirdetett nyilvános pályázati eljárásában ezúton tudomásul veszem és elfogadom, hogy az Ajánlattevő részéről az ajánlat megtétele a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:64. § szerinti ajánlati kötöttséget hoz létre, amely a Dokumentációban meghatározott 180 napos időszak elteltét követően szűnik meg.

Budapest, 2026. _____ hó ____ napján

Ajánlattevő képviselője

8. számú melléklet

Nyilatkozat az ingatlan adásvételi szerződés tervezetének elfogadásáról*

Alulírott _____ mint a _____ (a továbbiakban: **Ajánlattevő**) nevében és képviseletében eljáró személy az alábbi nyilatkozatot teszem a BFVK Zrt. (a továbbiakban: **Ajánlatkérő**) által a Budapest Főváros Önkormányzata 266/1000 tulajdoni hányad arányú, illetve a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata 734/1000 tulajdoni hányad arányú, osztatlan közös tulajdonát képező, a 35075 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6. szám alatt található, „kivett lakóház, udvar” rendeltetésű, 700 m² területű telek és a rajta elhelyezkedő 456 m² alapterületű felépítmény értékesítésével kapcsolatban meghirdetett nyilvános pályázati eljárásban:

A nyilvános pályázaton meghirdetett értékesítési eljárásában ezúton kijelentem, hogy Ajánlattevő megismerte és elfogadta a Dokumentáció 3. számú mellékleteként csatolt adásvételi szerződés tervezetét.

Kijelentem továbbá, hogy az adásvételi szerződés tervezete és végleges szövege közötti esetleges tartalmi eltérésekkel kapcsolatban az Ajánlattevő a Fővárosi Önkormányzattal, Józsefváros Önkormányzattal és az Ajánlatkérővel szemben semmilyen igényt nem érvényesít.

Budapest, 2026. _____ hó ____ napján

Ajánlattevő képviselője

* Ajánlatkérő felhívja a figyelmet, hogy az Adásvételi Szerződés szövege módosulhat a Fővárosi Önkormányzat, valamint Józsefváros Önkormányzat illetékes döntéshozó szerve döntését megelőző az illetékes hivatali részlegek által lefolytatott előzetes jogi kontroll során.

9. számú melléklet

Nyilatkozat átlátható szervezetről

Alulírott _____ mint a _____ (a továbbiakban: **Ajánlattevő**) nevében és képviseletében eljáró személy az alábbi nyilatkozatot teszem a BFVK Zrt. (a továbbiakban: **Ajánlatkérő**) részére a Budapest Főváros Önkormányzata 266/1000 tulajdoni hányad arányú, illetve a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata 734/1000 tulajdoni hányad arányú, osztatlan közös tulajdonát képező, a 35075 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6. szám alatt található, „kivett lakóház, udvar” rendeltetésű 700 m² területű telek és a rajta elhelyezkedő 456 m² alapterületű felépítmény együttes értékesítésével kapcsolatban meghirdetett nyilvános pályázati eljárásban:

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően a fentiekben megnevezett társaság megfelel az ott meghatározott feltételeknek és átlátható szervezetnek minősül.

Budapest, 2026. _____ hó ____ napján

Ajánlattevő képviselője

10. számú melléklet *

Nyilatkozat adóalanyiságról

Alulírott _____ kijelentem, hogy az általam képviselt
_____ társaság megfelel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi
CXXVII. törvény 142. § (3) bekezdésében előírt feltételeknek, azaz

- belföldön nyilvántartásba vett adóalanynak minősül és
- nincs olyan jogállása, amelynek alapján általános forgalmi adó fizetése ne lenne tőle követelhető.

Budapest, 2026. _____ hó ____ napján

Ajánlattevő képviselője

*jelen melléklet kitöltése csak abban az esetben kötelező, amennyiben ajánlattevő az adóalanyiságról szóló nyilatkozat feltételeinek megfelel.

11. számú melléklet

Nyilatkozat köztartozásról

Alulírott _____ mint a _____ (a továbbiakban: **Ajánlattevő**) nevében és képviseletében eljáró személy az alábbi nyilatkozatot teszem a BFVK Zrt. (a továbbiakban: **Ajánlatkérő**) részére Budapest Főváros Önkormányzata 266/1000 tulajdoni hányad arányú, illetve a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata 734/1000 tulajdoni hányad arányú, osztatlan közös tulajdonát képező, a 35075 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6. szám alatt található, „kivett lakóház, udvar” rendeltetésű, 700 m² területű telek és a rajta elhelyezkedő 456 m² alapterületű felépítmény együttes értékesítésével kapcsolatban meghirdetett nyilvános pályázati eljárásban:

A társaságnak/magánszemélynek Budapest Főváros Önkormányzatával és a Józsefvárosi Önkormányzattal szemben nincs 3 hónapnál régebben lejárt tartozása és nincs adó és adók módjára behajtható (pl. vám vagy illeték) köztartozása.

Kijelentem továbbá, hogy a társaság nem áll csődeljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolás alatt, illetve egyéb cégfelügyeleti és törlési eljárás alatt.

Kijelentem továbbá, hogy az Ajánlattevő a tevékenységét saját döntése vagy hatóság/bíróság nem függesztette fel, nem korlátozta; nem áll a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény szerinti eljárás hatálya alatt.

Budapest, 2026. _____ hó ____ napján

Ajánlattevő képviselője

12. számú melléklet

Nyilatkozat vételárról

Alulírott _____ mint a _____ (a továbbiakban: **Ajánlattevő**) nevében és képviseletében eljáró személy az alábbi nyilatkozatot teszem a BFVK Zrt. (a továbbiakban: **Ajánlatkérő**) részére Budapest Főváros Önkormányzata 266/1000 tulajdoni hányad arányú, illetve a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata 734/1000 tulajdoni hányad arányú, osztatlan közös tulajdonát képező, a 35075 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6. szám alatt található, „kivett lakóház, udvar” rendeltetésű, összesen 700 m² területű telek és a rajta elhelyezkedő 456 m² alapterületű felépítmény együttes értékesítésével kapcsolatban meghirdetett nyilvános pályázati eljárásban:

A fenti Ingatlan megvásárlására az alábbi vételár ajánlatot teszem:

Vételár ajánlat: _____ Ft, azaz _____ Forint*

* Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében az ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

Budapest, 2026. _____ hó ____ napján

Ajánlattevő képviselője

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

a **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám: 735638; adószám: 15735636-2-41; KSH szám: 15735636-8411-321-01, AHTI azonosító: 745192, képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester), mint tulajdonos képviseletében szerződés aláírására és vételár átvételére is kiterjedő hatályú meghatalmazással eljáró **Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/a.; nyilvántartó szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; rövidített cégnév: BFVK Zrt.; cégjegyzékszám: 01-10-042695; adószám: 12006003-2-41; KSH szám: 12006003-6832-114-01; képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó1**), valamint

a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám: 735715; adószám: 15735715-2--42; KSH szám: 15735715-8411-321-01, AHTI azonosító: 745279, képviseli: Pikó András Brúnó), mint tulajdonos képviseletében szerződés aláírására és vételár átvételére is kiterjedő hatályú meghatalmazással eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (székhelye: 1084 Budapest, Őr utca 8.; nyilvántartó szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-048457; adószám: 25292499-2-4 ; KSH szám: 25292499-6832-114-01; képviseli: Borbás Gabriella vezérigazgató), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó2**); (Eladó1 és Eladó2 a továbbiakban együtt: **Eladók**)

másrészről

[**cégnév**] (rövidített cégnév: [**rövidített cégnév**], cégjegyzékszám: [**szám**], székhely: [**cím**], nyilvántartó szerv: [**név**]; adószám: [**szám**], **statisztikai azonosító**: [**szám**], képviseli: [**név**] ügyvezető igazgató, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**, Eladó és Vevő a továbbiakban külön-külön: **Fél**, együttesen: **Felek**) között,

az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

ELŐZMÉNYEK

- I. Budapest Főváros Önkormányzata és a BFVK Zrt. között 2021. április 1. napjával Közfeladat-ellátási Keretszerződés (a továbbiakban: **Keretszerződés**) jött létre, Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló, a Keretszerződésben meghatározott ingatlanok vagyongazdálkodási feladatainak közfeladat-ellátás keretében történő kezelésére vonatkozóan. A Keretszerződés alapján 2026.június 11. napján aláírt 2026. évre Éves Közfeladat-ellátási Szerződés (a továbbiakban: **Éves Szerződés**) került megkötésre. Az Éves Szerződés 1.sz. melléklet II./4 és II/6. sz. al mellékletében foglaltak alapján az Eladó1 266/1000 arányú tulajdoni hányadát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által, **Budapest VIII. kerület, Belterület 35075** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1081 Budapest Kis Fuvaros utca 6. szám alatt található, **700 m²** területű „Kivett lakóház és udvar” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) értékesítésére a BFVK Zrt. jogosult.

Eladó2 és a BFVK Zrt. között 2026. április 2. napjával együttműködési megállapodás jött létre a Eladó2 734/1000 hányad arányú tulajdonában álló Ingatlan értékesítési eljárására vonatkozóan. A megállapodás alapján a vonatkozó értékesítési eljárás lefolytatására BFVK Zrt. jogosult.

- II. Az Ingatlan értékesítésére a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet (**Vagyonrendelet**) 18. §-a és Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2026. (.....) számú határozata alapján nyílt pályázati eljárás

keretében került sor, mely eljárásban nyertes pályázóként Vevő került megjelölésre.

- III. Felek rögzítik, hogy Eladók együttesen nyilvános pályázati eljárás keretében kétfordulós pályázatot hirdettek a jelen szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) tárgyát képező Ingatlan értékesítésére. Eladók kijelentik, hogy a Pályázat nyertesének - mint a legmagasabb vételi árat ajánló ajánlattevő – a Vevő minősül.
- IV. Az Ingatlan 734/1000 arányú tulajdoni hányadának értékesítéséről Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a/2026. (.....) számú határozatával döntött. Az Ingatlan 266/1000 arányú tulajdoni hányadának értékesítését a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága a _____ számon hozott határozatával jóváhagyta.
- V. Felek között megtartott egyeztetések alapján Vevő a jelen szerződés megkötésével, az abban foglalt feltételek mellett meg kívánja vásárolni az Ingatlant az Eladóktól, míg Eladók el kívánják adni azt a Vevőnek a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett.
- VI. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező Igazolás és általános meghatalmazásban foglaltak alapján a BFKV Zrt. vezérigazgatója, Barts J. Balázs, a BFKV Zrt. közfeladat-ellátási tevékenysége ellátása során jogosult a szerződéseket és a kapcsolódó okiratokat a BFKV Zrt., mint Eladó1 nevében és meghatalmazottjaként megkötni és aláírni, a vételárat az Eladó1 nevében átvenni és kiszámlázni.

A fentiekre tekintettel a Felek az alábbiakban állapodnak meg.

1. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

1.1 Meghatározások

A jelen szerződésben nagybetűvel írt szavak, kifejezések – hacsak a szövegkörnyezetből másképp nem következik – az alább meghatározott jelentéssel bírnak.

áfa jelenti a mindenkori hatályos, az általános forgalmi adóra, vagy az annak helyébe lépő adónemre vonatkozó törvényben meghatározott mértékű adót.

Ajánlat jelenti a Vevő által az Ingatlan megvásárlása tekintetében tett ajánlatot.

Bejegyzési Engedély jelenti a BFKV Zrt. által a Fővárosi Önkormányzat nevében és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi. C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 32.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő és a jelen szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén kiadandó, a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának, - vétel jogcímén - az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot.

Birtokátruházás jelenti az Ingatlanon fennálló tényleges birtoklásnak az erre irányuló megállapodás alapján való átengedését az Eladók részéről a Vevő vagy a Vevő megfelelően igazolt képviselője részére.

Birtokátruházás Napja jelenti a Vételár és esetleges késedelmi kamat Megfizetésének Napját követő 15 munkanapon belüli, felek által egyeztetett időpontot.

Közfeladat-ellátási Keretszerződés jelentése az Előzmények I. pontjában került meghatározásra.

Eladók jelentik a Budapest Főváros Önkormányzata képviseletében eljáró BFVK Zrt.-t (Eladó1) és Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzatát (Eladó2) együttesen.

Eladó1 bankszámlája jelenti a BFVK Zrt. Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett 10201006-50021963-00000000 számú önkormányzati alszámláját.

Eladó2 bankszámlája jelenti a Budapest Főváros VIII., Józsefvárosi Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15508009-08800000 számú számláját.

Foglaló jelenti a kötelezettségvállalás megerősítéseként fizetett pénzüsszeget, amelyet a jelen szerződés 4.1 (a) pontja pontosít.

Földhivatal jelenti Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát.

Fővárosi Önkormányzat jelenti Budapest Főváros Önkormányzatát.

Ingatlan jelenti Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 35075 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6. számon található, 700 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan Eladó1 266/1000-ed és Eladó2 734/1000-ed arányú tulajdoni hányadát.

Ingatlan-nyilvántartási Törvény jelenti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelettel, illetve ezek módosításait.

Helyi Önkormányzat jelenti a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot.

Meghatalmazás jelenti a Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. számára kiállított, az Ingatlan vonatkozásában korlátozásoktól mentes ügyleti meghatalmazást az 1. sz. melléklet szerint, melynek közjegyző által hitelesített másolatát Vevő a jelen szerződés aláírásakor Eladóktól átvett.

Pályázati eljárás jelenti a BFVK Zrt. által közzétett nyilvános felhívást az Ingatlan értékesítésére és az azt követő eljárást.

Pályázati dokumentáció jelenti a Pályázati eljárásban való részvétel feltételeként kötelezően megvásárlandó dokumentumot, amely rögzíti a Pályázati eljárás és értékesítés feltételeit.

Polgári Törvénykönyv jelenti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt és annak módosításait.

Vevő bankszámlája jelenti a _____ számú számláját.

Vételár jelenti a jelen adásvételi szerződés 3.1 pontjában meghatározott pénzbeli ellenértéket, amelyet a Vevő köteles megfizetni az Ingatlanért.

Vételárhátralék jelenti a Foglaló megfizetése után, a jelen szerződés hatálybalépéséről szóló értesítés napjától számított 10 munkanapon belül, a Vevő által Eladó1 és Eladó2 bankszámlájára a teljesítés előtt előre fizetendő pénzüsszeget.

Vételár Megfizetésének Napja jelenti a Vételárhátralék és az esetlegesen felmerülő késedelmi kamat összegének a BFVK Zrt. és Eladó2 bankszámláján történő jóváírásának napját vagy azt a napot, amikor Vevő a 4.1. (b) pont szerinti teljes összeg megfizetésének tényét hivatalos banki visszavonhatatlan terhelési igazolással igazolni tudja.

1.2 Melléklet

A melléklet a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi azzal, hogy a jelen szerződés szövege és a melléklet tartalma közötti ellentmondás esetén a jelen szerződés szövegének rendelkezései az irányadóak. A jelen szerződés melléklete a BFKV Zrt. vezérigazgatója részére kiállított Meghatalmazás.

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1 A jelen szerződésben foglalt feltételekkel az Eladó1 266/1000 tulajdoni hányadát és Eladó2 734/1000 tulajdoni hányadát eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés tárgyát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest VIII. Kerület Belterület, 35075 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1081 Budapest, Kis Fuváros utca 6. szám alatt található, összesen 700 m² területű, "kivett lakóház, udvar" megjelölésű ingatlant, a 3. pontban részletezett vételár ellenében.
- 2.2 Eladó1 képviseletében a BFKV Zrt. kijelenti és a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a BFKV Zrt. jelen szerződésben tett jognyilatkozatai a Fővárosi Önkormányzat, mint az Ingatlan 266/1000-ed arányú tulajdonosa nevében a Keretszerződés, az eredményhirdető határozat és a Meghatalmazás alapján tett jognyilatkozatok. A BFKV Zrt. által tett e jognyilatkozatok a Fővárosi Önkormányzatot jogosítják és kötelezik. Eladó2 kijelenti és a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy Eladó2 jelen szerződésben tett jognyilatkozatai az Ingatlan 734/1000-ed arányú tulajdonosaként tett jognyilatkozatok, amelyek Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot jogosítják és kötelezik a..... határozata alapján.
- 2.3 Eladó1 és Eladó2 feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a külön nyilatkozatba foglalt bejegyzési engedély alapján, az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra, a Vételár teljes megfizetését követően a tulajdonjogot a Vevő javára 1/1 tulajdoni hányad arányban, adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az Eladók tulajdonjogának törlése mellett.

A Felek megállapodnak, hogy az Eladó1 és Eladó2 a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladók az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adják el. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartam alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatják.

Az Eladó1 az Ingatlan 266/1000 tulajdoni hányadára és Eladó2 734/1000 tulajdoni hányadára vonatkozóan, jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adja ahhoz, hogy a Vevő javára, 6 hónapos határozott időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvh.) 45.§-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Felek az Eladók hozzájárulása alapján a jelen szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére.

Felek tisztában vannak azzal, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanügyi hatóság, az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig felfüggeszti.

Az Eladó1 266/1000 tulajdoni hányada és Eladó2 734/1000 tulajdoni hányada tekintetében kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár Megfizetésének Napjától számított 5 munkanapon belül külön okiratba foglalt nyilatkozat (Bejegyzési Engedély) aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan Eladó1 266/1000 tulajdoni hányada és Eladó2 734/1000 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladó1 és Eladó2

kizárólagos tulajdonjoga törlésre és a Vevő kizárólagos tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön.

- 2.4 Eladók a Bejegyzési Engedély öt eredeti példányát a Vételár és esetleges késedelmi kamat Megfizetésének Napjától számított 5 munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek.
- 2.5 A Bejegyzési Engedély benyújtása a Földhivatal részére a Vevő feladata és költsége.
- 2.6 A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá tartozik, a rendelet rendelkezései szerint tanúsítványt kell készíteni, amelyre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az energetikai teljesítőképességét igazoló HET-_____ számú energetikai minőségtanúsítványt a Meghatalmazott a Vevő részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. A Vevő az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri.

3. VÉTELÁR

- 3.1 Felek az Ingatlan vételárát az Ajánlat alapján az alábbiak szerint állapítják meg:

Az Ingatlan vételára: Ft, azazForint.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) j) pontja alapján az ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

- 3.2 Felek kijelentik, hogy a Vételár az alábbi 3.3 pontban foglaltakra tekintettel - a Felek kölcsönös megállapodásával - került megállapításra és a Felek azt méltányosnak, a forgalmi viszonyok szerint megfelelőnek tartják, így a Vevő a Polgári Törvénykönyv 6:176. § (5) bekezdésére is tekintettel az alábbi 3.3. pontban foglaltakkal összefüggésben semmilyen igényt nem támaszthat a későbbiekben az Eladókkal szemben.

- 3.3 Felek rögzítik, hogy a Vevő a Vételár megajánlásakor figyelembe vette a következő körülményeket:

- Az Ingatlan tekintetében a Magyar Államot első helyen, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján elővásárlási jog illeti meg.

- Eladó1-et és Eladó2-t, mint tulajdonostársakat a Polgári Törvénykönyv 5:81. § (1) bekezdése alapján egymás tulajdoni hányadára tekintettel harmadik személlyel szemben törvényes elővásárlási jog illeti meg. Továbbá törvényes elővásárlási jog illeti meg Eladó1-et és Eladó2-t egymással szemben az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39.§ (1) és (2) bek. alapján is, azonban Eladó1 és Eladó2 feltétel nélkül és visszavonhatatlanul úgy nyilatkoznak, hogy az osztatlan közös tulajdonukban álló Ingatlanon fennálló törvényes elővásárlási jogukkal egymással szemben nem kívánnak élni.

- Az Ingatlan Eladó1 által használt része rossz műszaki állapotú, a mérőórák leolvasása nem lehetséges, ennek lejelentése a szolgáltatók felé megtörtént.

- Az Ingatlan Eladó2 által használt része gyenge műszaki állapotú, bérbeadott, víz-, elektromos- és gázmérőórái hitelesítettek, rendszeresen leolvasottak, kiürítését Eladó2 2026. október 30-i határidővel vállalja.

- Az Ingatlan tekintetében 9 m² nagyságú területre vezetékjoggal terhelt az ELMŰ Hálózati Kft. javára.

- Az Ingatlan Ln-1/M-1 lakóövezetbe sorolt.

- Annak eldöntése, megítélése, hogy az Ingatlan a Vevő céljainak megfelel-e, kizárólag a Vevő felelőssége. Az Ingatlan vevő céljainak megfelelő esetleges kialakításához vagy használatához szükséges mindennemű dokumentum és hozzájárulás, engedély stb. (így különösen építési, bontási engedély, ingatlan beépíthetőségére vonatkozó engedély, közművesítéshez kapcsolódó engedély, vagy az ingatlanban végzendő bárminemű tevékenység végzéséhez szükséges engedély stb.) beszerzése kizárólag a vevő felelőssége;

- Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Ingatlan beépíthetőségével, bármely célú hasznosításával, valamint a közművesítés jelenlegi helyzetével és annak jövőbeni változtatásával kapcsolatos valamennyi körülmény tisztázása a Vevő feladata;

- A Vevő kijelenti, hogy a Szerződés aláírása előtt az Ingatlannal kapcsolatban mindenre kiterjedő tájékoztatást kapott a pályázati dokumentációban.

4. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4.1 A Vételár megfizetésének ideje és módja

A Felek rögzítik, hogy a Vevő a Pályázati Eljárás keretében pályázati biztosíték jogcímén megfizetett az EladóknakFt, azazforint összeget (..... összeget Eladó1 ésösszeget Eladó2 részére), amely összeget a Felek jelen szerződés aláírásával foglalonak tekintenek, amelyről Eladók számlát állítanak ki. A Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi jellegével és azzal, hogy az a Fél, akinek a jelen szerződés megkötésével felróható, az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A foglaló a Vételárba beszámít.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a Foglaló a Polgári Törvénykönyv 6:185. §-ban rögzített jogi természetével, illetve tartalmával tisztában vannak, eljáró ügyvéd erről tájékoztatta őket. Ennek megfelelően tudomással bírnak arról, hogy Eladó1-nek és Eladó2-nek fizetett pénzt akkor lehet Foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik; ha a szerződést teljesítik, a tartozás a Foglaló összegével csökken; ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Szerződő Fél sem felelős, vagy mindkét Szerződő Fél felelős, úgy a Foglaló visszajár.

A teljesítés megkötéséért felelős Szerződő Fél, amennyiben Vevő abban az esetben az adott Foglalót elveszti, amennyiben Eladó1 vagy/és Eladó2, abban az esetben a kapott Foglalót Eladó1 és Eladó2 az őket megillető arányt figyelembe véve és azt viselve, a kapott Foglalót kétszeresen kötelesek visszatéríteni; a Foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, míg kötbér és a kártérítés összege a Foglaló összegével csökken.

Vevő a Vételár további részét, mindösszesen _____ Ft összeget, azaz _____ Forintot, (a továbbiakban: **Vételárhátralék**) a jelen szerződés hatálybalépéséről történő Eladók általi írásbeli értesítés Vevő általi kézhezvételének napjától számított tíz (10) munkanapon belül a birtokátruházás és a tulajdonjog átszállást megelőzően banki átutalással köteles megfizetni a BFKV Zrt. és Józsefvárosi Önkormányzat bankszámlájára a következők szerint: Ft, azaz Forint összeget Eladó1, illetve Ft, azaz Forint összeget Eladó2 részére. Eladó1 és Eladó2 a banki jóváírás napjával, mint teljesítési időponttal előleghátralékot állít ki Vevő részére. Eladó1 és Eladó2 a Bejegyzési engedély Vevő részére történő átadása napjával, vagy a Birtokátruházás napja közül az időben korábban bekövetkező időponttal, mint

teljesítési időponttal állítja ki a végszámlát a Vételár előlegekkel csökkentett összegéről, amely pénzügyi teljesítést nem igényel, tekintettel arra, hogy a Vételár teljes összege előlegként megfizetésre került.

- 4.2 A vételár megfizetését a Felek azon a napon tekintik teljesítettnek a Vevő részéről, amikor a 4.1.(b) pontban foglaltak szerinti Eladó1 képviseletében eljáró BFVK Zrt. bankszámláján, valamint Eladó2 bankszámláján is jóváírásra kerül, vagy amely napon a Vevő a 4.1. (b) pont szerinti teljes összeg megfizetésének tényét hivatalos banki visszavonhatatlan terhelési igazolással Eladók felé igazolni tudja.
- 4.3 Vevő a Vételár késedelmes megfizetése esetén a Vételár megfizetése mellett köteles a Polgári Törvénykönyv 6:48. § / 6:155 § (1) bekezdése (attól függ, hogy a Vevő természetes személy, vagy gazdálkodó szervezet) szerinti késedelmi kamatot fizetni az Eladó1 és Eladó2 részére.

5. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS

5.1 Eladó szavatossági nyilatkozatai

A jelen szerződés aláírásával Eladó1 és Eladó2 szavatolja a Vevőnek, hogy

- a Fővárosi Önkormányzat 266/1000 arányú tulajdoni hányadban tulajdonát képező Ingatlan a BFVK Zrt.-vel kötött Keretszerződésben és az Éves Szerződésben értékesítésre kijelölt ingatlanok közé tartozik és az adásvételi szerződés aláírására a BFVK Zrt. vezérigazgatója a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező Igazolás és általános meghatalmazás alapján jogosult.

- a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata 734/1000 arányú tulajdoni hányadban tulajdonát képező Ingatlan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének számú határozata által értékesítésre kijelölt ingatlan és az adásvételi szerződés aláírására Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros polgármestere képviseletében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vezérigazgatója jogosult.

- Az Ingatlan a jelen szerződés 3.3 pontjában körülírt és meghatározott terheken túlmenően per-, teher- és igénymentes.

- Eladó1 és Eladó2 rendelkeznek a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból eredő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással.

- Eladók a jelen szerződés aláírásának napjától az Ingatlan tulajdonjogának a Vevőre a 7.2 (a) pont szerinti átszállásáig sem közvetlenül, sem valamely gazdasági társaságban fennálló bármely érdekeltiségén keresztül, sem bármely más módon az Ingatlannal semmilyen, a jelen adásvétel megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító módon nem rendelkezik, az Ingatlant semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbítja, csorbíthatja, megghiúsítja vagy megghiúsíthatja.

Eladó1 és Eladó2 tájékoztatja Vevőt arról, hogy az eredményhirdető határozat vele való közlését követően, az aláírt adásvételi szerződés megküldésével a Magyar Államot képviselő szervet 35 napos határidő tűzésével felhívja, hogy nyilatkozzon az őt az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, hogy amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával.

Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviselőjében eljáró szerv 35 napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor Eladó1 okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél Vevő részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.

Jelen pont szerinti nyilatkozat megküldésével Eladók egyúttal megküldik Vevő részére az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó lemondó nyilatkozatot, illetve írásban értesítik a Vevőt a Szerződés hatályba lépésének időpontjáról.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Magyar Állam a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában határidőn belül tett nyilatkozatával él elővásárlási jogával, abban az esetben jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlójával jön létre.

5.2 Vevő szavatossági nyilatkozatai

A jelen szerződés aláírásával a Vevő szavatolja az Eladó1-nek és Eladó2-nek, hogy rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással és forrásokkal.

Vevő kijelenti, hogy a szerződés aláírását megelőzően az Ingatlan állapotáról, adottságairól, beépíthetőségéről, közműhelyzetéről, a vonatkozó hatósági előírásokról kellőképpen tájékozódott. Az Ingatlant ismert és megtekintett állapotban vásárolja meg.

6. VEVŐ KÖTELEZETTSÉGEI

Az általa megajánlott Vételár 4.1 pontban foglaltak szerinti megfizetése és jelen szerződésben vállalt kötelezettségek betartása, valamint jelen szerződés ügyvédi ellenjegyeztetése, és az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtása a kapcsolódó dokumentumokkal együtt.

7. BIRTOKÁTRUHÁZÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

7.1 Birtokátruházás

(a) Eladó1 és Eladó2 a Birtokátruházás Napján a BFVK Zrt. és Józsefvárosi Önkormányzat közreműködésével köteles az Ingatlan birtokát a Vevőre átruházni. A Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet a Felek arra felhatalmazott képviselői aláírnak, és amelyben a Felek az alábbiakat rögzítik:

- (i) a birtokátruházás tényleges napja;
- (ii) a Felek képviselőinek igazolása;
- (iii) az Ingatlan birtokátruházás ténye;
- (iv) a Vevő nyilatkozata arról, hogy a birtokátruházásra a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően került sor;

(b) A Vevő a Birtokátruházás Napjától viseli az Ingatlannal kapcsolatos költségeket, terheket és e napon száll át a kárveszély is, valamint a Vevő jogosult az Ingatlan kizárólagos birtoklására és használatára, a hasznok szedésére.

(c) A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokátruházásakor meglevő, de rejtve maradt hibáiért az Eladókat és a BFVK Zrt-t semmilyen felelősség nem terheli.

(d) A Birtokátruházás lezárását igazoló jegyzőkönyv aláírásának megtagadása a birtokbavétel megtagadását jelenti. Erre csak akkor kerülhet sor, ha Eladó1 és/vagy Eladó2 a birtokbaadással kapcsolatos szerződéses kötelezettségvállalásait megsérti. Amennyiben a jegyzőkönyv aláírásának megtagadásra nem ezen okból kerül sor, úgy az Ingatlan birtokba adottnak minősül, és a birtokbaadás szempontjából a jogkövetkezmények úgy alakulnak, mintha a jegyzőkönyvet a Felek az átadás-átvétel megtörténtének igazolásaképpen kölcsönösen aláírták volna.

7.2 A tulajdonjog átruházása, a Vevő tulajdonjog szerzése

- (a) Az Ingatlan tulajdonjogát a Vevő akkor szerzi meg, amikor a teljes vételárat maradéktalanul megfizette az esetleges késedelmi kamatokkal együtt, az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukról lemondtak, illetve a megszabott határidőn belül nem tettek nyilatkozatot arról, hogy élni kívánnak-e az elővásárlási jogukkal és az erről szóló igazolásokat az Eladók okirati módon igazolták és ezeket a Vevő részére átadták, és a Vevő tulajdonjogát az Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.
- (b) A Bejegyzési Engedély az Inyvtv. 32.§ (3) bekezdésében foglaltakra, valamint a jelen szerződés 2.3. 2.4. és 2.5. pontjában foglaltakra tekintettel kerül az illetékes Földhivatalhoz benyújtásra.
- (c) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó széljegy ingatlan-nyilvántartási törlése esetén, jelen Szerződés Felek között nem szűnik meg, Szerződő Felek a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeiket továbbra is kötelesek teljesíteni. Amennyiben Szerződő Felek között jelen adásvételi szerződés bármilyen okból megszűnne, úgy Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés alapján kötelesek egymással elszámolni. Ebben az esetben Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy Eladók kérésére, a szerződés megszűnésének időpontjától számított 5 munkanapon belül külön nyilatkozatban is hozzájárul a tulajdonjog bejegyzési kérelem törléséhez, valamint a vevői jog törléséhez.

8. ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL

8.1 Eladók elállási joga

Eladók jogosultak elállni a jelen szerződéstől, ha Vevő a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségeivel 30 napon túli késedelembe esik. Ha Eladók a jelen szerződéstől jogszerűen állnak el, úgy az Eladók a Vevő által megfizetett pályázati biztosítékot, mint foglalót jogosultak megtartani.

8.2 Vevő elállási joga

Vevő jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha Eladók

- (a) a Bejegyzési Engedélyt nem adják ki a Vevő részére a Vételár Megfizetésének Napját követő 5 munkanapon belül és ezt a mulasztást nem orvosolják a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 3 munkanapon belül, illetve
- (b) nem adják a Vevő birtokába az Ingatlant a Birtokátruházás Napján, és ezt a mulasztást nem orvosolják a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 5 munkanapon belül.

8.3 Eladókat terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése vagy hatálytalansága esetén

A Vevő fenti 8.2 pontban szabályozott elállása esetén az Eladók köteles a Vevőnek 8 munkanapon belül visszafizetni az elállási jog Vevő általi gyakorlásáig a Vevő által már megfizetett összegeket, beleértve a foglaló jogi természetéből fakadó kétszeres összegét azzal, hogy Eladók abban az esetben kötelesek a foglaló kétszeres összegének visszafizetésére, amennyiben Vevő az elállási jog gyakorlásával egyidejűleg a Vevői jog törlésére vonatkozó törlési engedélyeket átadja Eladók részére. Abban az esetben, ha a szerződés az Eladók és a Vevő között nem lép hatályba, mert az elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, Eladók intézkednek a Foglaló összegének visszafizetéséről.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, és ez okból a jelen szerződés Eladók és Vevő között meghiúsul, úgy azt nem tekintik Eladóknak

felróható oknak, ezért a Foglaló Eladókra vonatkozó jogkövetkezményeit erre az esetre nem alkalmazzák.

8.4 Vevőt terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

Amennyiben Eladók a Vevőnek felróható okból állnak el a jelen szerződéstől vagy egyébként a jelen szerződés a Vevőnek felróható okból szűnik meg, úgy a Vevő a Foglaló összegét elveszíti.

9. HATÁLYBALÉPÉS

Jelen szerződés - a Felek által történt aláírást követően - az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat beérkezése, vagy amennyiben határidőn belül nem tesz nyilatkozatot az elővásárlásra jogosult, a rendelkezésre álló határidő utolsó napján lép hatályba. Eladók írásban értesítik a Vevőt az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.

10. TITOKTARTÁS, ADATVÉDELEM

(a) A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen szerződés aláírása vagy teljesítése során egymásról szerzett valamennyi adatot, információt az érintett Fél eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában úgy tekintenek, hogy az az érintett Fél üzleti titka, és mint ilyet szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a jelen pont alapján üzleti titoknak minősülő adatokat, információkat nem hozzák nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik, kivéve, ha azt jogszabály írja elő. Felek kötelezettséget vállalnak továbbá, hogy a szerződés kapcsán megismert személyes adatokat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet (GDPR), valamint a kapcsolódó hazai jogszabályok rendelkezéseit szem előtt tartva kezelik azzal, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.

(b) Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára, valamint az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 5. pontjára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

11.1 Értesítések, kapcsolattartás

Bármely Fél által a jelen szerződéssel kapcsolatban a másik Fél számára adott vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha a küldemény tértivevényes postai küldeményként érkezett, a tértivevényen szereplő átvételi időpontban, ha az értesítést futárral vagy küldemény-továbbító szolgálattal küldték és a futár vagy a küldemény-továbbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban, ha pedig személyesen átadott értesítéssel történt, az erről készített átadás-átvételi jegyzőkönyvben meghatározott időpontban.

Az Eladók által a Vevőnek írásban küldött értesítések közlésének időpontja az értesítés Vevő általi kézhezvételének napja. A levélben küldött küldeményeket az Eladók minden esetben a Vevő által megadott levelezési címre küldi meg. Saját kézbesítés esetén a személyes kézbesítést nem igénylő küldemények kézbesítése a címhelyhez tartozó levélszekrénybe történik. Amennyiben a posta vagy saját kézbesítés útján történő kézbesítés a szerződő fél magatartása miatt hiúsul meg, így pl. a „címezett ismeretlen”, „elköltözött”, a „cím nem azonosítható”, „átvételt megtagadta”, vagy „nem kereste” megjelöléssel érkezik vissza az Eladókhoz, a kézhezvétel időpontja a kézbesítés megkísérlésének időpontja. Az elküldés időpontjának igazolásául az Eladók postakönyve vagy ezzel egyenértékű, a posta által kiállított okirat, saját

kézbesítés esetén a kézbesítés megtörténtét alátámasztó okirat is szolgálhat. Az Eladók a Vevőnek írásban kiküldött értesítéseket saját kézbesítővel vagy normál postai küldeményként küldi meg.

Felek az olyan közléseiket és értesítéseiket, amelyekhez a jelen szerződésből eredő joghatás fűződik, email vagy telefon útján nem, hanem kizárólag a fenti módokon közlik egymással. A Felek kötelesek a kapcsolattartóik adataiban bekövetkező változásokat a másik féllel haladéktalanul közölni.

A Felek címei (amíg a címváltozásról a jelen pont szerint értesítést nem küldenek):

- ha bármelyik Eladó1 a címzett:
Név: BFVK Zrt. (képviseli Barts J. Balázs vezérigazgató)
Telefon: +361 325-2400
Cím: 1013 Budapest, Attila út 13/A.
E-mail: bfvk@bfvk.hu
- ha bármelyik Eladó2 a címzett:
Név: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Telefon: +361 216-6961
Cím: 1084 Budapest, Őr utca 8.
E-mail: ertekesites@jgk.hu
- ha a Vevő a címzett:
Név:
Telefon, fax:
Cím:
E-mail:

11.2 Irányadó jog, vitarendezés

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok az irányadók. A jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvitát a Felek békésen próbálnak meg rendezni. Amennyiben a jogvita békés rendezése 60 napon belül nem lehetséges, úgy a jogvitában az általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.

11.3 Meghatalmazás, ellenjegyzés

A Felek jelen okiratot saját jogi képviselőjük ellenjegyzése mellett írják alá azzal, hogy a jelen szerződés - Vevő részéről annak ellenjegyzésével is -, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, valamint a kapcsolódó dokumentumok benyújtásával, az Ingatlanügyi Hatóság és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti képviselettel ügyvédet (címe:; kamarai nyilvántartási száma: KASZ:) bízzák meg. A Felek kijelentik, hogy jelen okirat aláírása részükről ügyvédnek történő képviseleti meghatalmazás adását jelenti, aki azt, jelen szerződés ellenjegyzésével elvállalja, a meghatalmazást elfogadja.

Az Eladó1 jelen szerződés aláírásával meghatalmazza a BFVK Zrt. részéről jogtanácsost (KASZ:), hogy az Eladó1 jelen szerződésbe foglalt jognyilatkozatát ellássa jogi ellenjegyzéssel és a jelen szerződés szerinti jogügylettel kapcsolatban az Eladó1-t teljes jogkörrel képviselje..... kamarai jogtanácsos a meghatalmazást elfogadja.

Az Eladó2 jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részéről a(Levelezési cím:., képviseli:....., KASZ:), hogy az Eladó2 jelen szerződésbe foglalt jognyilatkozatát ellássa jogi ellenjegyzéssel és a jelen szerződés szerinti jogügylettel kapcsolatban az Eladó2-t

teljes jogkörrel képviselje. kamarai jogtanácsos/ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A Felek, eljáró képviselőik útján, kölcsönösen és egybehangzóan feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelentik és elismerik, hogy a jogi képviselők:

- a. a köznyilvántartásba bejegyzettségüket, jogalanyiságukat, jelen ügylethez szükséges jogképességüket harminc napnál nem régebbi okiratok alapján ellenőrizték;
- b. előzetes hozzájárulásukkal elvégezték a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) 7.§ (1) bekezdése szerinti ügyfél átvilágítást, és ennek keretén belül személyi igazolványaik és lakcímkártyájuk alapján meggyőződtek a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőinek a személyazonosságáról, valamint céginformáció és a Meghatalmazás alapján arról, hogy e Szerződés megkötésére jogosultak, ellenőrizték a Meghatalmazás érvényességét és a tulajdonjog átruházására irányuló jogcímet is;
- c. a Feleket e Szerződés megkötése során képviselő személyek személyi igazolványairól és lakcímkártyáiról, ezek hiányában személyazonosságuk igazolására alkalmas igazolványairól, előzetes hozzájárulásukkal fénymásolatot készítettek, hozzájárultak ahhoz, hogy a fénymásolatokat, mint személyes adatokat tartalmazó iratokat kezelje;
- d. személyazonosságuk ellenőrzése előtt tájékoztatták a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőit az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, továbbá az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről, annak határidejéről;
- e. a szerződéses nyilatkozataikat világosan, egyértelműen, hiánytalanul és hűen foglalták a jelen Szerződésbe, valamint felhívták a figyelmüket arra, hogy a Szerződést, aláírás előtt, figyelmesen olvassák el, és vessék egybe a Fővárosi Közgyűlés illetékes Bizottsága Kijelölő Határozattal elfogadott szöveggel annak megállapítása érdekében, hogy azzal minden részletében megegyezik-e;
- f. a szerződéskötés napján lehívott e-hiteles tulajdoni lappal és más célszerű módon meggyőződtek a jelen jogügylet jogszerűségéről és tájékoztatták a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőit a Szerződés érvényessé és hatályossá válásának és ellenjegyzésének a feltételéről, a Szerződés lényegéről és jogkövetkezményeiről, a Vételár megfizetésének, a tulajdonjog átszállásának és a Birtokátruházás feltételeiről, a szerződésszegés és a Szerződés teljes vagy részleges érvénytelenségének a jogkövetkezményeiről, és az adózási és illeték-következményekről is, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

11.4 Jogutódlás

A jelen szerződés a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódjára is kiterjed. A Felek vállalják, hogy különös jogutódlás (az Eladók esetében általános jogutódlás is) esetén a jelen szerződést a jogutódjaikkal meg-, illetve elismertetik.

11.5 Részleges érvénytelenség, módosítás, együttműködési kötelezettség

Ha a jelen szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható. Jelen szerződés csak írásban, a Felek egybehangzó akaratával módosítható.

Szerződő Felek kötelesek jelen adásvételi szerződés megkötése és teljesítése során együttműködni, e körben egymás számára jelen adásvételi szerződést érintő minden lényeges

kérdésben tájékoztatást, avagy a másik e szerződésből származó jogainak érvényesítését segítő valamennyi jognyilatkozatot haladéktalanul megadni.

Amennyiben a Földhivatal az Ingatlanra megtagadja a tulajdonjog bejegyzést a Vevő javára és ez nem orvosolható, akkor a Vevő a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket köteles 5 munkanapon belül visszaadni az Eladóknak, illetve Vevő köteles 5 munkanapon belül hozzájárulni a vevői jog törléséhez.

11.6 Költségviselés

A Felek megállapodnak, hogy mindegyik Fél maga viseli a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült költségeit (beleértve, de nem kizárólagosan az igénybevett jogi és pénzügyi tanácsadók díjait). Ellenjegyző ügyvéd és a földhivatali eljárás költségeit Vevő viseli. Jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült vagyonátruházási illeték, valamint ingatlan-nyilvántartási eljárási díj megfizetése kizárólag Vevőt terhelik.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ingatlan átruházásával kapcsolatos illeték és adó jogszabályokkal teljes mértékben tisztában vannak, azokról – így különösen jelen jogügyletthez kapcsolódó adónemekről; az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségekről, illetve az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről - eljáró jogtanácsos, illetve ügyvéd tájékoztatta őket. Szerződő Felek egyidejűleg kijelentik, hogy jelen jogügylet tekintetében eljáró jogtanácsos, illetve ügyvéd megbízása a jogügyletre vonatkozó adó és illetékfizetési szabályok részletes kioktatására és ismertetésére nem terjed ki.

11.7 Egyéb nyilatkozatok

Az Eladó1 magyarországi önkormányzat, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet. Az Eladó1 képviselőjében és meghatalmazásával eljáró BFKV Zrt. kijelenti, hogy átlátható szervezet és ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincsen.

Az Eladó2 magyarországi önkormányzat, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet. Az Eladó2 képviselőjében és meghatalmazásával eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kijelenti, hogy átlátható szervezet és ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincsen.

A Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdés meghatározottak szerint, mint természetes személynek az ingatlan szerzési képessége korlátozva nincsen./

Magyarországon bejegyzett társaság, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerint átlátható szervezet, ingatlan szerzési képessége korlátozva nincsen.

A Felek kijelentik, hogy e Szerződés átolvasása során meggyőződtek arról, hogy a szerződéses okirat az egybehangzóan kinyilvánított ügyleti akaratukat hiánytalanul és hűen tartalmazza, valamint megfelel Eladó illetékes döntéshozó szerve kijelölt Határozatával elfogadott szerződésszövegnek. Erre tekintettel e Szerződést képviselőik útján, fenntartások nélkül kötik meg azzal, hogy a Szerződés megkötésével minden korábbi szóbeli és írásbeli egyeztetésük, megállapodásuk, más nyilatkozatuk, mely e Szerződés előkészítésével és megkötésével állt összefüggésben, hatályát veszti.

11.8 Teljes megállapodás

A melléklet a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi. Jelen szerződés a Felek közötti teljes megállapodást tartalmazza.

Szerződő Felek rögzítik, hogy figyelemmel az Ügyvédi Tv. 43. § (4) bekezdésére, valamint arra, hogy a jelen szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, nem szükséges a szerződés minden oldalát a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével ellátnia. A jelen szerződés során az

ellenjegyző ügyvéd által alkalmazott „ringlizős”, illetve összefűzős megoldás egyaránt megfelel a Budapesti Ügyvédi Kamara ajánlásának.

11.9 Példányok

A jelen szerződés 12 eredeti példányban készült, amelyből 4 eredeti példányt az Eladó1, 4 eredeti példányt az Eladó2, 4 eredeti példányt a Vevő kap. A fentiekre tekintettel a Felek a jelen szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2026. _____ napján:

Budapest, 2026. _____ napján:

Eladó1

Budapest Főváros Önkormányzata
képviselőjében meghatalmazással
BFVK Zrt.
Barts J. Balázs vezérigazgató

Eladó2

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros
Önkormányzata képviselőjében Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ Zrt.
Borbás Gabriella vezérigazgató

Budapest, 2026. _____ napján:

Vevő

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2026. _____ napján:

Budapest, 2026. _____ napján:

Bakó Alíz

gazdasági igazgató

Lévay Tamás

gazdasági vezető

Melléklet:

1. A Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. részére kiállított igazolás és általános meghatalmazás

Eladó1 részéről ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c) -d) pontjaiban foglaltaknak az Eladó vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és a Vevő vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.

Budapest, 2026.....hó.....napján

.....
..... jogtanácsos

.....kamarai azonosító szám:

Eladó2 részéről ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak az Eladó vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és a Vevő vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.

Budapest, 2026. _____ napján

..... ügyvéd
kamarai azonosító szám:

A Vevő részéről ellenjegyzem, azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c) - d) pontjaiban foglaltaknak a Vevő vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és az Eladó vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c) -d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.
Az Üttv. 44. § (1) bekezdés a) -b) pontjai alapján az okirat jogszabályoknak való megfelelőségéről meggyőződtem, szerkesztettem és ellenjegyzem.
Budapest 2026.hó.....napján

.....
..... ügyvéd
kamarai azonosító szám: