3/4.

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. május 8.	..... sz. napirend
Tárgy: Nyilvános, egyfordulós pályázat kiírása a Budapest VIII. kerület, Futó utca 5-9. szám alatti, 35576/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telekingatlan értékesítésére	
A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.	

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT

KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: Fedezet a 11630 cl

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi ☒

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi ☐

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 100% önkormányzati tulajdonában áll a Budapest VIII., Futó u. 5-9., 35576/1 hrsz-ú, 1.812 m² alapterületű Józsefváros-központ negyedben található telek megnevezésű ingatlan.

Megbízásunk alapján a Grifton Property Kft 2013. április 4. napján, a beépítési övezetek figyelembevételével elkészítette a telek ingatlanforgalmi értékbecslését, melyet a független szakértő jóváhagyott. Az Ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan **kivett lakóház, udvar** besorolású, építési övezeti besorolása: L1-VIII-1-jelű, piaci forgalmi értéke **150.000.000,- Ft**.

A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:
Minimális telekméret: 500 m²
Beépítés módja: Zártsorú (az utca jellegéből adódóan)
Maximális beépítés terepszint felett: 65%
Maximális beépítés terepszint alatt: 85%, mélygarázsnál 100%
Maximális szintterületi mutató: 4 m²/m²
Építmény magassága: 23 méter
Zöldfelület mértéke: 15 %

ÉRKEZETT
2013 ÁPR 30. 16³⁰

A területen létrehozható:
- Lakóépület
- Szálláshely-szolgáltató épület
- Közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület
- Irodaház

Az ingatlant az Önkormányzat jelenleg egyéni gépkocsi beálló parkolás céljára hasznosítja, a jelen előterjesztés alapján lefolytatott pályázat lezárásáig és az ingatlan birtokbaadásáig. Az átvett bérlőkkel a bérleti szerződés időtartama a kiírandó pályázat eredményének megállapításáig, a telek birtokbaadásáig szól. Amennyiben a pályázatra érvényes ajánlat érkezik, és az Önkormányzat szerződést köt a pályázóval, a gépkocsi beállóra vonatkozó bérleti szerződések megszűnnek.

A pályázati kiírás és az adásvételi szerződés tervezet szövege a Kisfalu Kft jogi képviselőjével egyeztetésre került.

A Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltakról a 66/2012. (XII.13.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet 16. § alapján dönthet. A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú Képviselő-testületi határozat irányadó.

A Versenyeztetési Szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú Képviselő-testületi határozat 11. pontja értelmében: A nyilvános versenyeztetési eljárás kiírását közzé kell tenni:

a) a Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Irodáján, a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján

b) a vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében,

c) a Józsefváros című helyi lapban,

d) az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott honlapján,

e) az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálon,

f) az a)–e) pontokban foglaltakon túlmenően, a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon.

A határozat 12. pontja szerint, a hirdetmények kifüggesztésének időtartama, valamint a megjelentetés és az ajánlatok benyújtásának határideje között legalább 15 napnak kell eltelni.

A határozat 13. pontja szerint a hirdetmények közzétételének költsége nem haladhatja meg a vagyontárgy forgalmi értékének az 1%-át. A Kiíró döntése alapján ettől el lehet térni.

Javasoljuk a Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 hrsz-ú, 1812 m^2 alapterületű telek értékesítésére a nyilvános pályázat kiírását. Amennyiben az ingatlan értékesítése megtörténik, azzal az Önkormányzat bevételre tehet szert. Az ingatlan hasznosítására vonatkozó lehetőségeket megvizsgálva az Önkormányzat számára az értékesítés a legelőnyösebb. Jelenleg 30 db gépkocsi-beálló bérleti szerződés van érvényben (egy db bérleti szerződés mozgáskorlátozott személlyel lett megkötve, így díjat nem fizet) amelyből 184.672 Ft + Áfa/hó bevétele származik az Önkormányzatnak. Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési szabályzatban foglaltakon túl, a Metropol című napilapban is jelenjen meg, amelynek költsége várhatóan 155.000,- Ft.

A Vagyonrendelet szerinti minimális vételár a forgalmi érték 100 %-a.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan hasznosításával kapcsolatos pályázat kiírására, és a pályázat feltételeire vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1.) a ***Budapest VIII., Futó u. 5-9.*** szám alatti, ***35576/1*** hrsz-ú telekingatlant értékesítés útján hasznosítja. A hasznosítás érdekében nyilvános egyfordulós pályázatot ír ki.

2.) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 hrsz-ú telekingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást.

3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 428/2012. (XII.06.) számú határozatában foglaltakon túl a Metropol című napi lapban teszi közzé.

4.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a versenyeztetési eljárást bonyolítsa le, és a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás végett. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.

5.) a Kisfalu Kft. eredményes pályázat esetén az Önkormányzattal fennálló megbízási szerződés 24.12 pontja szerinti megbízási díjra, eredménytelen pályázat esetén a megbízási szerződés 24.31 pont szerinti hirdetési költségeinek megtérítésére jogosult. A díjazás kifizetésére eredményes eljárás esetén az adásvételi szerződés aláírását követően, eredménytelen eljárás esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntését követően benyújtott számla ellenében történik.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 1. pont: azonnal
2. pont: azonnal
3. pont: azonnal
4. pont: a pályázat eredményének megállapítását követő 15 nap
5. pont: az pályázat eredményének megállapítását, illetve az adásvételi szerződés megkötését követően

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára.

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. április 18.

Tisztelettel:

KISFALU Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. 9.

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:
Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából:

Dr. Mészár Erika
aljegyző

2013 ÁPR 26.

Melléklet: - pályázati felhívás

Nyilvános, egyfordulós pályázati kiírás

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére. A pályázat keretén belül a Budapest VIII. kerület Futó u. 5-9. szám alatti, 33576/1 helyrajzi számú, a Kiíró tulajdonát képező ingatlan a nyertes pályázó részére kerül értékesítésre.

1. A pályázati felhívás közzététele

A Kiíró a pályázati felhívást közzétette Budapest VIII. kerületi Kormányhivatala Okmányirodáján és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Családtámogatási Irodáján, Józsefváros és a Kisfalu Kft. honlapján (www.jozsefvaros.hu, www.kisfalu.hu), a „Józsefváros", valamint a Metropol című újságban, az ingatlan.com-on.

A Kiíró jogosult a pályázati felhívását az ajánlattételi határidő lejárta előtt visszavonni, de erről a pályázati felhívás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni.

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)

A pályázat lebonyolítója: Kisfalu Kft. (1083 Budapest, Losonci u. 2.)

A pályázat jellege: Nyilvános, egyfordulós pályázat

A pályázat célja: A Budapest VIII. kerület, Futó u. 5-9. szám alatti telek értékesítése

A pályázati dokumentáció ára: 50.000,- Ft+ Áfa

A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje: 2013. május 28-tól 2013. június 25-ig a Kisfalu Kft 1083 Budapest, Losonci u. 2. fsz., ügyfélfogadási időben

A pályázati dokumentáció megfizetésének módja: a Kisfalu Kft. Magyarországi Volksbank Zrt-nél vezetett 14100309-92110549-01000008 számlájára átutalással úgy, hogy az a pályázati dokumentáció átvételét megelőzően a számlára beérkezzen.

Az ajánlati biztosíték összege: 15.000.000,- Ft

Az ajánlati biztosíték befizetése, határideje: a Kisfalu Kft. Magyarországi Volksbank Zrt-nél vezetett 14100309-92110549-01000008

	számlájára átutalással úgy, hogy 2013. június 24-ig (hétfő) a számlára megérkezzen.
Az ajánlatok leadásának határideje:	2013. június 25. (kedd) 10^{00} óra
Az ajánlatok leadásának helye:	Kisfalu Kft 1082 Budapest, Losonci u. 2. fsz.
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Kisfalu Kft Bérleményértékesítési Iroda (1083 Budapest, Losonci u. 2. fsz., tel.: 216-6961, 333- 4317) dr. Görcsös Mónika/Dravetz Réka
A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:	A pályázati dokumentáció értékesítésének ideje alatt, előzetes egyeztetés szerint.
Az ajánlatok bontásának időpontja:	2013. év június hónap 25. nap (kedd) 10^{15} óra
Az ajánlatok bontásának helye:	Kisfalu Kft Elidegenítési Iroda (1083 Budapest, Losonci u. 2. fsz.) Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.
Az ajánlatok elbírálásának határideje:	A bírálatot a Kisfalu Kft. végzi el a pályázati kiírásban megjelölt kritériumok alapján. A pályázat eredményét a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete állapítja meg legkésőbb 2013. július 31-ig.
A vételár megfizetésének módja:	Az ingatlan vételára 50 %-ának megfizetése szerződéskötéskor, a fennmaradó 50% megfizetése az ingatlan birtokbavételekor. Az ingatlan birtokbaadására a bérleti szerződések felmondási idejének lejártatát követően kerül sor.
A pályázathoz, illetve az adásvételhez kapcsolódó díj:	földhivatali eljárási díj, amely 6.600,- Ft/ingatlan, tulajdonjog fenntartás esetén a díj kétszer fizetendő.
A pályázat nyelve	magyar

3. A pályázattal érintett ingatlan adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület Futó u. 5-9.
Helyrajzi száma:	35576/1
Jellege:	építési telek
Telek alapterülete:	1812 m^2
Közmű ellátottsága:	összközműves
Terhei:	per-, teher és igénymentes/kivéve 2 m^2 területre vezetékjog van

bejegyezve az ELMŰ Hálózati Kft. javára

Piaci forgalmi értéke jelenlegi állapotában: 150.000.000,- Ft

Az ingatlanra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza.
Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1-jelű

A beépítési százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet, a 46/1998. (X.15.) Főv. KGY. rendelet (FSZKT) a 47/1998.(X:15.) Főv. KGY rendelet (BVKSZ), és Budapest Józsefváros Önkormányzatának a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) ök. számú rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.
Az ingatlan olyan övezetben található, ahol a megengedett legnagyobb beépítési százalék: 65 %.

4. Az ingatlan értékesítési konstrukciója

A Kiíró, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti ingatlan értékesítését határozta el azzal a céllal, hogy a vevő az ingatlanon álló, gazdaságosan fel nem újítható épületet lebontsa és a hatályos építésügyi jogszabályok rendelkezéseinek megtartásával beépítse, mindezekre kötelezettséget vállaljon, az alábbi feltételekkel:

- - az adásvételi szerződés aláírását követő 2 éven belül megszerzi az épület építésére vonatkozó jogerős építési engedélyt
- az adásvételi szerződés aláírását követő 4 éven belül benyújtja a használatba vételi engedély megszerzése iránti kérelmet
- a szerződésben vállalja bankgarancia teljesítését
- a fentiek késedelmes teljesítése esetén vállalja kötbér megfizetését, amelynek mértéke: az épület építésére vonatkozó jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén 15.000.000,- Ft, a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtásának 60 napot meghaladó késedelme esetén 7.500.000,- Ft, amely összegek 60 napot meghaladó késedelem esetén kerülnének lehívásra az Önkormányzat által. A bankgaranciának ezen tényt tartalmaznia kell, valamint azt is, hogy milyen igazolások szükségek ahhoz, hogy az Önkormányzat ezen összegekhez hozzá tudjon jutni késedelem esetén
- Vevő a bankgaranciával nem biztosított további késedelme esetére napi 30.000,- Ft kötbér megfizetését vállalja.
- Az eladónak az adásvételi szerződésben 5 évre visszavásárlási jogot enged a vevő. Amennyiben az eladó határidőn belül él a visszavásárlási jogával, azaz a vevő valamely kötelezettségének teljesítésével határidőn túli késedelembe esik, úgy az Önkormányzat jogosult a visszavásárlási árat csökkenteni a lehívott bankgarancia összegén felüli késedelmi kötbér összegével.

Az ingatlanon gazdaságosan fel nem újítható épületek állnak, amelyben az Önkormányzat 1 db helyiséget bérbe adott, valamint a telken 30 db gépkocsi-beálló van bérbe adva, a telek értékesítéséig. Az Önkormányzat gondoskodik a bérlők kihelyezéséről.

A Kiíró a pályázat nyertesével adásvételi szerződést köt, amelyben megállapodnak a felek, hogy az ingatlan kiürítését a Kiíró a fentiek szerint lebonyolítja. A szerződésben a vevőnek kötelezettséget kell vállalnia az ingatlanon jelenleg álló, gazdaságosan fel nem

újítható épület teljes körű lebontására és az ingatlan hatályos építésügyi jogszabályok megtartásával történő beépítésére.

A pályázónak ajánlatot kell tennie a vételárra, amely nem lehet kevesebb a pályázati kiírásban megjelölt forgalmi értéknél.

Az adásvételi szerződésben az eladó kiürített felépítményes ingatlant ad birtokba a vevő részére.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

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

A pályázati felhívás visszavonása esetén a kiíró köteles a dokumentáció megvásárlására fordított összeget az ajánlattevőnek visszatéríteni, amennyiben az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja.

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

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján, a pályázaton csak természetes személy, vagy átlátható szervezet vehet részt. A törvény 3. § (1) 1) pontja alapján átlátható szervezet:

„a) a
aa) nemzetközi szervezet, az állam, külföldi állam, külföldi helyhatóság,
ab) köztestület,
ac) költségvetési szerv, önkormányzati intézmény,
ad) külföldi állami vagy helyhatósági szerv,
ae) lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló törvény szerinti egyház, belső egyházi jogi személy,
af) helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat és azok társulása, valamint
ag) gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy az önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,
ah) az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság;
b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
  ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
  bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
  bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
  bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a *ba), bb)* és *bc)* alpont szerinti feltételek fennállnak;
c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;"

A bd) és cb) pontoknak való megfelelésről, a jelen pályázati felhívás mellékleteként átadott nyilatkozat kitöltésével kell a pályázónak eleget tennie.

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

A pályázaton belföldi vagy külföldi magánszemély, egyéni vállalkozó, jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, átlátható szervezet vehet részt, aki, illetőleg amely:

a) megvásárolja a „Pályázati feltételek"-et, és az erről szóló igazolást csatolja;
b) a pályázott ingatlannak megfelelően az ajánlati biztosítékot befizeti, és erről a bank teljesítési igazolását, vagy az átutalás teljesítését igazoló bankszámla kivonatot csatolja;
c) nyilatkozik arról, hogy vállalja a „Pályázati feltételek"-ben, illetve mellékleteiben leírt beépítési, szerződéskötési és egyéb feltételeket, és a pályázat céljának megvalósítását;
d) nyilatkozik arról, hogy
   - a Kiíróval szemben fennálló tartozása nincs,
   - Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult. A tulajdonszerzéssel kapcsolatos esetlegesen felmerülő problémák a szerződéskötés határidejét nem módosíthatják.
e) szükség szerint nyilatkozik projekttársaság alapítási szándékáról, és ez esetre teljes-körű garanciát vállal a teljesítésért;
f) megfelelő módon (pl. bankgaranciával) igazolja, hogy az ingatlan vételárának kifizetéséhez szükséges pénzügyi eszközökkel rendelkezik;

Ha a pályázó nem magánszemély, fentieken túl

a) benyújtja a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviseletére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát;
b) nyilatkozik arról, hogy végelszámolás alatt nem áll, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
c) nyilatkozik arról, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, és tulajdonosaik, vezető tisztségviselőik a hivatkozott rendelkezés bd) és cb) pontjában foglaltaknak megfelelnek.

Amennyiben az ajánlattevő nem magánszemély, a pályázati eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviseletére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá hiteles cégaláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Kiíró az ajánlattevőt – az összes ajánlattevő számára azonos feltételekkel – elektronikus úton, határidő tűzésével a hiány pótlására hívja fel az ajánlattal kapcsolatos formai hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, ill. nem teljes körűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás

kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljeskörűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.
A Kiíró a hiánypótlási felhívásban pontosan megjelölt hiányokról, a hiánypótlási határidőről egyidejűleg, közvetlenül, írásban köteles tájékoztatni az összes pályázót.

A hiánypótlás nem eredményezheti az ajánlat elbírálásra kerülő tartalmi elemeinek módosítását.

Nincs helye hiánypótlási felhívás kibocsátásának és a pályázó ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

a) az ajánlati biztosíték összege a pályázati kiírás 2. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró bankszámláján;
b) a pályázó az ajánlatában nem jelöl meg konkrét vételárat;
c) a pályázati dokumentáció aláírása nem cégszerű.

A pályázónak 2 példányban (egy eredeti és egy másolat) kell elkészítenie ajánlatát, feltüntetve minden példányon az „Eredeti ajánlat" és „Másolati ajánlat" megjelölést. A példányok közötti eltérés esetén az eredeti példány érvényes.

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot", a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt", különös tekintettel a megajánlott vételár megjelölésére. Ezt követően kell elhelyezni a pályázati felhívás mellékletét képező nyilatkozatokat értelemszerűen kitöltve. Közölni kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahova a pályázati eredmény közlését kérik, továbbá azt a bankszámla számot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánatpénz) visszautalását kérik, amennyiben nem nyertesei a pályázatnak.

Az ajánlattevőnek ajánlatot kell tennie a vételárra, amely nem lehet kevesebb a pályázati kiírásban megjelölt forgalmi értéknél.

Az ajánlattevő az ajánlatban részletezheti a tervezett beruházást, a megajánlott fizetési feltételeket, esetleges egyéb vállalásait, referenciáit, a pénzügyi garanciákat stb., mindezek rövid összefoglalásának azonban szerepelnie kell az „Ajánlati összesítőn".

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

Az iratokat lezárt, sértetlen borítékban, magyar nyelven kell személyesen (nem postai úton) benyújtani. A borítékra rá kell írni a pályázat tárgyát:

„Budapest VIII. Futó u. 5-9. szám alatti ingatlan értékesítése"

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

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári Perrendtartás 196. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;
b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;

c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton bíróilag vagy közjegyzőileg hitelesítve van;
d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;
e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okiratéval megegyezik;
f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

Amennyiben az ajánlattevő magánszemély, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot vagy maga, vagy meghatalmazottja útján tehet.
Amennyiben az ajánlattevő gazdálkodó szervezet, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot a cégjegyzékben feltüntetett képviseleti joggal rendelkező személy, vagy e személy meghatalmazottja tehet.

7. Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevő 90 napos ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

A Kiíró az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja. A Kiíró a meghosszabbításról – az indok megjelölésével – a pályázati felhívás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 10 nappal hirdetmény útján értesíti az ajánlattevőket.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 211. §-ra és a hozzá fűzött kommentárra.
Az ajánlat olyan megállapodást kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely legalább a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitűnik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó - elfogadás esetén - azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.
Az ajánlati kötöttség azzal jár, hogy ha a másik fél az adott időhatáron belül az ajánlatot elfogadja, a szerződés a törvény rendelkezése folytán létrejön.
Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, mely az ajánlati kötöttség leteltével ér véget.

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

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

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

8. Az ajánlatok bontása

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a Lebonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok felbontásán a Lebonyolító

képviselőjén kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazottaik lehetnek jelen. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.

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

Az ajánlatok felbontásakor a Lebonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), az „Ajánlati összesítőn" feltüntetett ajánlati árat, valamint a vételár megfizetésének módját és időpontját.

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

9. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei

Érvénytelen az ajánlat, ha

a) a pályázatot a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő lejárta után nyújtották be,
b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki a Kiíróval szembeni fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj stb.), vagy szerződésben vállalt egyéb kötelezettségét nem teljesítette,
c) az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően, illetve nem határidőre bocsátotta rendelkezésre,
d) az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy a Kiíróval szemben nincs tartozása,
e) az ajánlat nem lezárt, sértetlen borítékban került benyújtásra,
f) az ajánlattevő a pályázati kiírásban előírt mellékleteket nem nyújtotta be, vagy hiányosan nyújtotta be, illetve az ott megfogalmazott feltételeknek nem tett eleget,
g) az ajánlat a meghatározott minimális vételárnál alacsonyabb összegű ajánlatot tartalmaz,
h) az ajánlattevő a pályázatban foglalt egyéb feltételeknek nem tett eleget.
i) a számlavezető pénzintézet(ek)től származó nyilatkozat szerint a számláján a nyilatkozat kiadását megelőző évben sorban állás volt.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

10. Az ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A pályázati ajánlatokat a Kiíró a lehető legrövidebb időn belül elbírálja, és a bírálat eredményéről előterjesztést készít Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete soron következő ülésére.

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

A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett összességében a legjobb ajánlatot tette.

A pályázati ajánlatok elbírálása során a Kiíró jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

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

A Kiíró a pályázatok értékeléséről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: értékelési jegyzőkönyv) készít, amely tartalmazza:
a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
d) a vételár meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
e) a döntés indokát,
f) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését (ha erre mód van),
g) egyéb, a Kiíró által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

11. Összeférhetetlenség

A pályázati eljárás során összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha a pályázatok elbírálásában olyan természetes személy, szervezet, illetőleg képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy
- annak közeli hozzátartozója (Ptk. 685. § b) pont),
- annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,
- ha bármely oknál fogva nem várható el tőle az ügy elfogulatlan megítélése.

12. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha a pályázat elbírálásakor az összeférhetetlenségi szabályokat megsértették, vagy akkor is, ha valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

Kiíró fenntartja magának a jogot arra, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa – anélkül, hogy a pályázókkal szemben bármely felelősséget vállalna – amennyiben:

a) nem érkezik ajánlat;
b) kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeznek, vagy az összes ajánlattevőt ki kell zárni az eljárásból;
c) egyik ajánlattevő sem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot;
d) a Kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

Az eredménytelen nyilvános pályáztatást követően a Kiíró dönt a további vagyonügyleti eljárást követően.

13. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntéséről írásban, a döntéstől számított 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

Eladó a pályázat nyertesével a pályázat nyertesét meghatározó illetékes testületi döntést követő 45 napon belül adásvételi szerződést köt. A nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a Kiíró jogosult a pályázati eljárás soron következő helyezettjével adásvételi szerződést kötni, amennyiben annak ajánlata megfelelő a Kiíró számára. A pályázó által vagy részvételével alakított projekttársasággal vagy konzorciummal kizárólag abban az esetben köt a Kiíró szerződést, amennyiben a pályázó az ajánlatában a projekttársaság illetve konzorcium létrehozására vonatkozó nyilatkozatot tett.

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

14. Egyéb rendelkezések

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

A Kiíró az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.
A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról állapodnia.

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

A pályázattal, illetve az annak alapján megkötésre kerülő szerződéssel kapcsolatos esetleges vitás kérdésekben elsősorban a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 66/2012.(XII.13.) ök. számú rendelete, a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú határozata, valamint a Ptk. vonatkozó előírásai az irányadók.

Budapest, 2013. május

Kovács Ottó sk
ügyvezető igazgató

Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap magánszemélyek számára
2. számú melléklet: Jelentkezési lap társaságok számára
3. számú melléklet: Ajánlati összesítő
4. számú melléklet: Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
5. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
6. számú melléklet: Kiíróval szemben fennálló tartozásról
7. számú melléklet: Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
8. számú melléklet: Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
9. számú melléklet: Projekttársaság alapításáról szóló nyilatkozat
10. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről gazdasági társaságok számára
11. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény
12. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

1. számú melléklet

Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

Jelentkezési lap
magánszemélyek számára

A pályázó neve:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Honlap címe:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámla-száma:	
Meghatalmazott neve[1]:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest, ...

.....
pályázó aláírása

[1] Meghatalmazott esetén

2. számú melléklet

Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

Jelentkezési lap
társaságok számára

Társaság neve, cégformája:	
Székhelye:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Statisztikai számjel:	
Cégnyilvántartási száma:	
Adószáma:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámla-száma:	
Képviselőjének neve, beosztása:	
Meghatalmazott neve[2]:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest, ...

.....
cégszerű aláírás

[2] Meghatalmazott esetén

3. számú mellélet

Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság neve) a Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár: .....Ft

Egyéb vállalások:
.....
.....
.....

A beruházás célja:
.....
.....
.....

Budapest, ...

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

4. számú melléklet

Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

NYILATKOZAT
Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról

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

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

Budapest, ...

.....
cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

5. számú melléklet

Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

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

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

Kijelentem, hogy Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok.

Kijelentem, hogy a pályázati felhívásban foglalt 90 napos ajánlati kötöttséget vállalom.

Budapest, ...

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

6. számú melléklet

Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

N Y I L A T K O Z A T
Kiíróval szemben fennálló tartozásról

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

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

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. .....

2. .....

Budapest, ...

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

7.számú melléklet

Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

N Y I L A T K O Z A T
Pénzügyi alkalmasságról

Alulírott ..... /név/ mint a .... (társaság neve) vezető tisztségviselője, kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlan vételárának megfizetésére képes vagyok, a szükséges anyagi eszközök rendelkezésemre állnak.
A számlavezető bankál az elmúlt 1 évbev sorban állás nem volt, amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. .....

2. .....

Budapest, ...

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

8. számú melléklet

Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

N Y I L A T K O Z A T
a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról

Alulírott ..... /név/ mint a .... (társaság neve) vezető tisztségviselője kérem, hogy a Pályázattal kapcsolatos mindennemű nyilatkozatot, felhívást, értesítést, vagy más információt, valamint a Pályázattal kapcsolatos esetleges jogvitában minden értesítést, idézést és bírósági határozatot, stb. az alábbi címre kérem postázni:

Címzett:.....

Cím:.....

Amennyiben az általam a fentiekben megjelölt címzett a fenti címen az iratot nem veszi át, ennek következményeit a gazdasági társaság vállalja. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a címzett a fenti címen az értesítést nem veszi át, az értesítés a postára adást követő 5. munkanapon kézbesítettnek minősül.

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

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

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

Budapest, ...

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

9. számú melléklet

Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

N Y I L A T K O Z A T
projekttársaság alapításáról

Alulírott .....
(név/társaság neve) kijelentem, hogy a pályázat által értékesített ingatlan megvásárlására projekttársaságot kívánok létrehozni. Kijelentem, hogy a végleges adásvételi szerződést a projekttársaság fogja megkötni. A projekttársaság által az adásvételi szerződésben vállalt valamennyi kötelezettségért készfizető kezességet vállalok.

Budapest,. .....

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

10. számú melléklet

Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

Nyilatkozat

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

a.) átlátható szervezetnek minősül.

b.) nem minősül átlátható szervezetnek.

(a megfelelő szöveg aláhúzandó)

A jelen nyilatkozatomat a szervezet vezetőjeként büntetőjogi felelősségem teljes tudatában teszem.

Budapest, 2013. .....

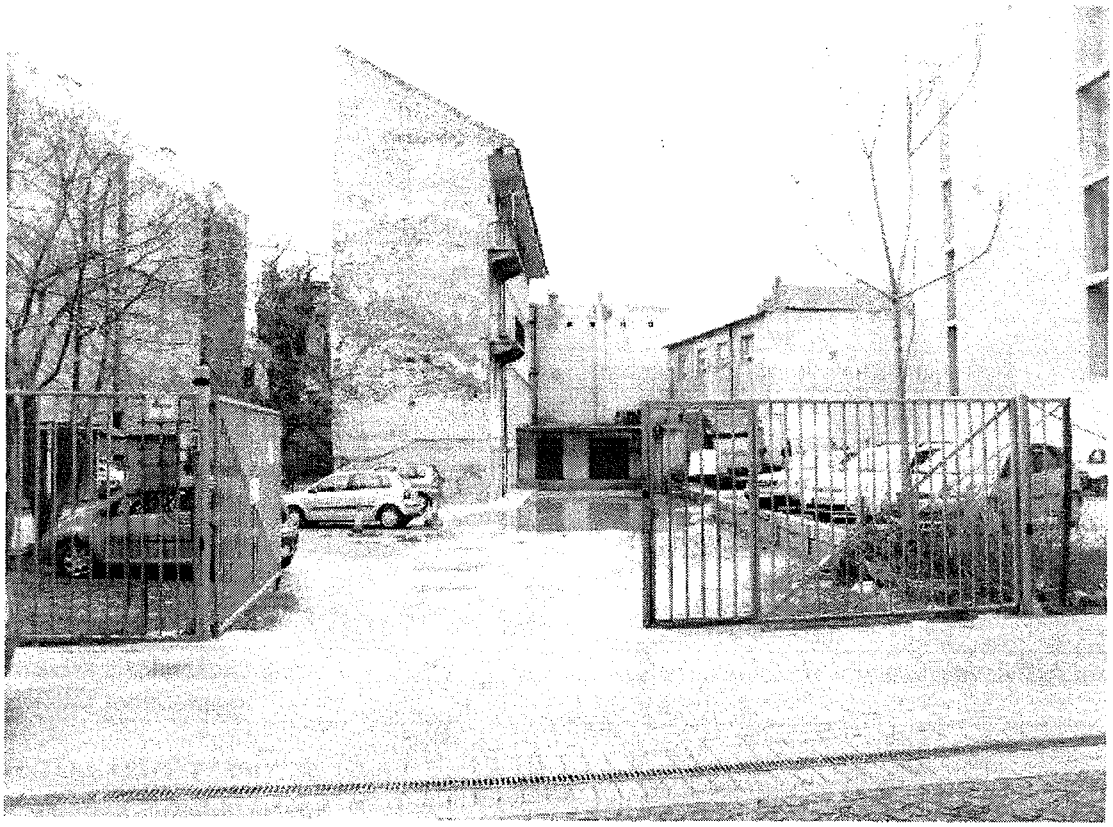
.....
cégszerű aláírás

2013 ÁPR 05.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Futó utca 5-9. sz.
(hrsz.: 35576/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú építési telek forgalmi értékéről

KÖRÖSI KFT.
2013 ÁPR 05.
Iktatószám: 1H - 27 / 3 / 2013
Melléklet: db Egyéb:



Készítette : **Toronyi Ferenc**
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2013. április 4.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: építési telek / beépítetlen terület

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Józsefváros-központ negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Futó utca 5-9.
Hrsz.	: 35576/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: Józsefvárosi Önkormányzat,
Jelenlegi bérlő	: van, nem ismert
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG	: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan (értékelt) típusa	: építési telek
Közmű-ellátottság	: összközműves
Alapterület	: 1.812 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító alapú és maradványelvű elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2013. április 2.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan forgalmi értéke	**: 150.000.000,- Ft** *azaz **Egyszázötvenmillió** forint*
Fajlagos telekérték	*:82.781 Ft/m2*

Budapest, 2013. április 4.

Készítette:

.....

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

KISFALU KFT.
A becsült forgalmi értékekkel
EGYETÉRTEK
Gódor László
Budapest, 2013. 04. 22. ingatlanszakértő

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A **Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.** (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1084 Budapest, Futó utca 5-9. szám alatti, 35576/1 hrsz-ú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2013. április 2.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2013. március 27.)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

A tulajdoni lapok kelte: 2013. március 27.

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Futó utca 5-9.
Helyrajzi szám	: 35576/1
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Terület	: 1.812 m^2
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: vezetékjog, 2 m2 területre, Elmű Hálózati Kft.

3.2. Az ingatlan tágabb környezetének leírása

Budapest és közvetlen környezete hazánk leginkább fejlett és fejlődőképes régiója. Az ország főváros központúsága sok szempontból nem szerencsés, de a részben ennek eredményeképp kialakult erős gazdasági centralizálódás itt is jól megfigyelhető. A fővárosból kivezető főútvonalak, autópályák mentén, továbbá a fővárosi kerületek régi munkahelyteremtő területein folyamatos, nagyarányú beruházások valósulnak meg. Budapest VIII. kerületét északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, végül nyugatról Budapest V. kerülete határolja.

3.3. Információk Budapest VIII. kerületéről

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. VIII. kerület a kisebb alapterületű budapesti kerületek közé tartozik, 6,8 négyzetkilométernyi felületével a 19. a sorban (23-ból). Ugyanakkor lakosságát (88-90.000) és az itt lévő lakások számát tekintve (kb.43.000) a "felsőbb középmezőnyben" található, és a szomszédos VII. kerülettel együtt - legalábbis a külső körúton belüli területen - a legsűrűbben lakott pesti városrész. Gondozott parkjainak felülete 299.000 négyzetméter, melynek jelentős részét - mintegy a felét - az Orczy-kert adja. A kerület építészeti szempontból nem egységes; a magasabb státuszú József körúthoz közelebb eső részeken a szűk utcák által határolt, kisméretű tömbökben, a két-háromemeletes, egy-egy sarkon négy-ötemeletes szecessziós századfordulós bérházak mellett, megtalálhatóak a hajdani iparosok és kereskedők tágas udvarú, földszintes épületei is. A műhelyek, kisüzemek többsége ma már nem üzemel, illetve raktárként funkcionál. Ez a nagyvárosi és kisvárosi elemeket ötvöző beépítési mód válik a körúttól kifelé távolodva egyre kisvárosiasabbá.

A különböző háztípusok adott területen belüli keveredésének arányai szabályozzák a lakóhelyi szegregációt, a különböző társadalmi, etnikai és demográfiai csoportok térbeni elkülönülését. Emellett a körfolyosós bérházak utcai és udvari frontjainak lakásai közötti

státuskülönbségek is jelentősek. A lakóépületek változatossága ellenére a környék általános jellemzője a leromlott állapot és a lakások jelentős részének komforthiánya. A talajvíz miatt nyirkosak, dohosak a házak falai, aládúcoltak függőfolyosók, de előfordulnak a tetőbeszakadások, falomlások és függőfolyosó leszakadások.

Jelentős a középületek, intézmények, iskolák száma. A főváros működését szolgáló közüzemek központjainak egy része is itt található. Ezek jelenléte még sincs nagyobb hatással az itt élő emberek életére, a városrész fejlődésére. Ez a városrész szaggatott, mindig elakadó fejlődésének köszönhető. Ha be is indult időszakosan a fejlődés, melynek hatására a közintézmények megépültek, egy-egy negyed felértékelődését a kerület kedvező központi helyzete és az 1990-es évektől újra előtérbe kerülő városfelújítási törekvések eredményezik.

3.4. A kerületben folyamatban lévő és tervezett fejlesztések

A kerület a fejlesztések tekintetében a főváros egyik legdinamikusabban fejlődő része. A közismert Corvin – Szigony Projekt által nagyszámú régi bérházat bontanak le, helyükbe modern társasházakat, irodaházakat építenek, illetve egy bevásárló, szórakoztató és kulturális központot is létrehoznak. Az Önkormányzat a kerület egyik legelmaradottabb részén, a Magdolna negyedben, 16 tulajdonában lévő társasházat újít fel és korszerűsít. Európai Uniós forrásból újul meg a Palota negyed, az „Európa belvárosa" program keretében a kerület gazdasági és kulturális központját fogják itt kialakítani. A nagyszabású projekteken kívül számos kisebb beruházás is folyik a kerületben, az útfelújításoktól a közműfejlesztéseken át a közintézmények korszerűsítéséig számos területen próbálják a lakosok számára élhetőbbé tenni a kerületet.

3.5. Az értékelt ingatlan közvetlen környezete, megközelíthetősége

Az értékelt ingatlan a Baross utcára merőleges Futó utcában, az utca Horváth Mihály tér és Nap utca közé eső szakaszán található. Az ingatlan közvetlen környezetében vegyesen találunk régebbi építésű, bérház jellegű ingatlanokat, valamint újabb építésű társasházakat. Az épületek földszintjén és szuterén részén több üzlethelyiség is üzemel.
A terület megközelíthetősége a Baross utcában közlekedő 83-as trolibusszal, a 109-es autóbusszal, a nagykörúton haladó 4-es, 6-os villamossal, illetve a Ferenc körutat érintő metróval történhet. A legközelebbi troli megálló az értékelt ingatlantól mintegy 200 méterre található. Az értékelt terület közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, az értékelt ingatlan előtt újonnan kialakított macskaköves és térkövezett, a közbiztonság átlagosnak mondható.

3.6. A telek leírása

A 35576/1 hrsz-ú földrészlet 1812 m^2 nagyságú. A területet is magában foglaló övezet homogén beépítésű, főleg lakó funkciójú, felszíne többnyire sík, a tulajdoni lapon szereplő megnevezése kivett „lakóház, udvar". Formája szabálytalan sokszög alakú. Hivatalos

térképmásolatot nem kaptunk a becsléshez, így a telek méreteiről hiteleset nem tudunk közölni. A telek területén jelenleg autók parkolnak. Felszíne kavicsszórt és füves, néhol aszfaltozott. Mivel 3 ingatlan egyesítéséből jött létre a vizsgált ingatlan ezért az utcafronti kerítések, a terület burkolata is vegyes képet mutat.

A telken, főleg a hátsó részeken állnak felépítmények, melyek valószínűleg az 1910-es, 20-as években épültek, bontásuk már időszerű lenne. A megbízó kérésére az ingatlant, mint üres építési telket értékeljük. Bontási költséggel nem számolunk, mert nincsen tudomásunk a felépítmények méretéről, illetve mert az elbontott anyag részben újra felhasználható. Az ingatlanon belül valószínűleg valamennyi közmű megtalálható (bővebb tájékoztatást a megbízótól nem kaptunk), úgymint elektromos áram, gáz, víz, csatorna és hírközlő vezeték. Ha mégsem, akkor az utcáról bármelyik gond nélkül beköthető.

Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-1-jelű, lakóövezeti terület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: **500 m^2,**
- Beépítés módja: **Zártsorú (az utca jellegéből adódóan)**
- Maximális beépítés terpszint felett: **65 %,**
- Maximális beépítés terepszint alatt: **85 %, mélygarázsnál 100 %,**
- Maximális szintterületi mutató: **4 m^2/m^2,**
- Építmény magassága: **23 méter,**
- Zöldfelület mértéke: **15 %.**

A területen létrehozható:

- lakóépület,
- szálláshely-szolgáltató épület,
- közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
- irodaház.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2003) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

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

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

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

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

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

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

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

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

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

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -15% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbözőségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi övezetbe (L1-VIII-1) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Futó utca 5-9. szám alatti (35576/1 hrsz-ú) telekingatlan értékét:

208.000.000,- Ft,
azaz
Kettőszáznyolcmillió forint

összegben számszerűsítettük.

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	**Építési telek**	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Település	**Bp., VIII. ker.**	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	**Futó utca 5-9.**	Baross utca	Horváth Mihály tér	Fecske utca	Homok utca	Mátyás tér
Telek területe	**1812**	892	2 329	289	603	472
	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4 m²/m², maximális építménymagasság 23 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4 m2/m2, maximális építménymagasság 21 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m2/m2, maximális építménymagasság 23 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4 m2/m2, maximális építménymagasság 23 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m2/m2, maximális építménymagasság 23 méter.	L1-VIII-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 3,5 m2/m2, maximális építménymagasság 19,5 méter.
Jellemzők						
Közművesítettség	**Összközműves**	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves
Ajánlati ár Ft-ban		152 000 000	213 000 000	47 000 000	75 000 000	53 900 000
Ajánlat ideje		2013	2013	2013	2013	2013
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ingatlan.com/6239953	adatbázis	ingatlan.com/6732412	ingatlan.com/5766174	ingatlan.com/7039466
Fajlagos kínálati ár (Ft/m²)		**170 404**	**91 456**	**162 630**	**124 378**	**114 195**
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
ingatlan mérete (2)		kisebb -5%	nagyobb 10%	kisebb -10%	kisebb -5%	kisebb -5%
beépíthetőség (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb 5%
használhatóság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
közművesítettség (5)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -15%	ajánlat -15%	ajánlat -15%	ajánlat -15%	ajánlat -15%
A piaci korrekció mértéke összesen		*-20%*	*-5%*	*-20%*	*-10%*	*-5%*
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		**136 323**	**86 883**	**130 104**	**111 940**	**108 485**
A figyelembe vett súlyszámok	**100%**	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m²)	**114 747**					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	**208 000 000**					

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

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

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

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

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

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

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

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

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 103 db, 30 – 75 m2-es, többségében 50 m^2 nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 7 emelet + tetőtér szintszámú épület helyezhető el.
A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m^2 tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m^2-es lakásoknál lakásonként 3 m^2-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igényszintű épületet tételeztünk fel.

Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m^2, db, %
Telek területe	1 812 m^2
Övezet jele	L1-VIII-1
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m^2
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettsége (terepszint alatt)	100 %
Legnagyobb beépítettsége (terepszint felett)	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány	15 %
Szintterületi határérték	4,0 m^2/m^2
Építménymagasság legalább	16,0 m
Építménymagasság legfeljebb	23,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	1 812 m^2
Bruttó beépítés terepszint felett	1 178 m^2
Maximális szintterület	7 248 m^2
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	9 619 m^2
Nettó beépítés terepszint alatt	1 631 m^2
Nettó beépítés terepszint felett	6 161 m^2
Földszinti bruttó terület	880 m^2
Földszinti üzletek bruttó területe	440 m^2
Lakások nettó összterülete	5 149 m^2
Üzletek nettó összterülete	396 m^2
Közös területek	616 m^2
Erkély/terasz (3 m^2/lakás)	309 m^2
Tárolók (3 m^2/lakás)	309 m^2
Lakásszám (50 m^2/lakás)	103 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	6 779 m^2
Teremgarázshelyek száma	88 db
Felszíni parkolóhelyek száma	15 db

A részletes számítások alapján a jövedelem alapú módszer alkalmazásával a Budapest VIII. ker., Futó utca 5-9. szám (35576/1 hrsz.) alatti telekingatlan értékét:

125.000.000,- Ft,
azaz
Egyszázhuszonötmillió forint

összegben állapítottuk meg.

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

1084 Budapest, Futó utca 5-9. szám alatti telekingatlan

A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok			
Eladható lakásterület			5 149 m^2
Eladható üzlet terület			396 m^2
Eladható terasz, loggia, kert			309 m^2
Közös területek			616 m^2
Eladható tároló			309 m^2
Eladható teremgarázs			88 db
Eladható felszíni parkoló			15 db
Lakásszám			103 db
A fejlesztés költsége			
Bontási költség			0 Ft
Építési költség - lakás			180 000 Ft/m^2
Építési költség - üzletek			180 000 Ft/m^2
Építési költség - erkély/terasz			36 000 Ft/m^2
Építési költség - tároló			108 000 Ft/m^2
Építési költség teremgarázs			108 000 Ft/m^2
Építési költség felszíni parkolók			275 000 Ft/db
Építési költség közös területek			115 000 Ft/m^2
Bontási és építési költség összesen			1 126 984 044 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség	3,0 %-a	33 809 521 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség	2,0 %-a	22 539 681 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség	3,0 %-a	33 809 521 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség	2,0 %-a	22 539 681 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség	4,0 %-a	45 079 362 Ft
Összes költség			**1 284 761 810 Ft**

Funkciók	Bruttó terület (m^2)	Nettó terület (m^2)	Eladható terület (m^2/darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m^2; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	5 721	5 149	5 149	340 000	1 750 547 314	1 400 437 851
Üzletek	440	396	396	390 000	154 460 057	123 568 046
Erkély/terasz	309	309	309	170 000	52 516 419	42 013 136
Tároló	343	309	309	170 000	52 516 419	42 013 136
Garázs	2 938	2 644	88	1 700 000	149 813 054	119 850 443
Parkoló	371	371	15	1 000 000	14 848 046	11 878 437

A 1082 Budapest, Futó utca 5-9. szám alatti telekingatlan értéke DCF módszerrel

Évek		2013	2014	2015	Összesen
		építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya		**30%**	**40%**	**30%**	
Összes nettó bevétel		**521 928 314**	**695 904 419**	**521 928 314**	**1 739 761 048**
Finanszírozás					
Hitelfelvétel		612 703 659	286 629 609	0	899 333 267
Kummulált hitelfelvétel		612 703 659	899 333 267	899 333 267	
Hiteltörlesztés		260 964 157	347 952 210	290 416 901	899 333 267
Kummulált hiteltörlesztés		260 964 157	608 916 367	899 333 267	
Átlagos hitelállomány		306 351 829	451 560 280	145 208 450	
Kamatköltség	6%	9 056 683	27 093 617	8 712 507	44 862 807
Hitelfolyamatok egyenlege		**342 682 818**	**-88 416 218**	**-299 129 408**	
Kiadások					
Beruházás		875 290 941	409 470 869	0	1 284 761 810
Kummulált beruházás		875 290 941	1 284 761 810	0	
Marketing költségek	3,0%	15 657 849	20 877 133	15 657 849	52 192 831
Cash flow		-26 337 658	177 140 199	207 141 057	
Diszkonttényező	12%	1,06	1,19	0,00	
Cash Flow jelenérték		-24 886 748	149 447 996	0	
Maradványérték					
Cash flow-k jelenértéke		**125 000 000**			
Telek területe, m^2		**1 812**		Átlagos lakásméret	50 m^2
Fajlagos érték Ft/m^2		**68 985**			

4.3 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása:

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2013. április 2-án megtekintette, az ingatlanba való bejutás biztosított volt. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembe vételével elvárt szemrevételezéssel felmérte, így ezt az időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2013. március 27-i, nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

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

Korrekciós tényező
A jelentős számú eladó fejlesztési területet és az ingatlanfejlesztésben érdekelt hazai és külföldi befektetők alacsony vásárlási aktivitását – 17 % -os értékcsökkentő tényezőként vettük figyelembe.
súlyozott piaci érték – 17 % korrekciós tényező = egyeztetett piaci érték

Alkalmazott módszerek	**Piaci összehasonlító módszer**	**Hozam alapú módszer**
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	208 000 000 Ft	125 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	**183 000 000 Ft**	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Futó utca 5-9. szám (35576/1 hrsz.) alatti telekingatlan piaci értékét kerekítve:

150.000.000 Ft-ban,
azaz
Egyszázötvenmillió forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2013. április 4.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 23579920-2-41
Cg.: 01-09-[illegible]

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2013. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Térképszelvény
Övezeti előírások
Fényképek
Térkép
A telek és a kalkulált építési projekt alapadatai

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest I. Kerületi Földhivatal

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelő szám: [illegible]

2013.03.27

[illegible] VIII.kerület Dátum: 53

Helyrajzi szám: 25570/1 helyrajzi szám

[illegible]

I. RÉSZ

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

- Fennálló tartozás, összeg: [illegible] 1812 0,00 Ft

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: [illegible]
   jogcím: 1991. évi. CXXXII. tv.
   jogszerű közös tulajdon megszüntetése
   jogállás: tulajdonos
   név: [illegible] KÖZSÉGFEJLESZTŐ [illegible]
   cím: 1082 BUDAPEST VIII.ker. [illegible]

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: [illegible]

   [illegible] 55176 helyrajzi szám a 55176 helyrajzi szám alatt [illegible]
   [illegible] 25570/1 és a 25570/2 helyrajzi szám alatt [illegible]

2. bejegyző határozat, érkezési idő: [illegible]
   [illegible]
   [illegible] jogszerű rendezése vonatkozóan [illegible]
   ajánlott:
   [illegible] BUDAPEST KFT.
   cím: 1172 BUDAPEST [illegible]

Ez a tulajdoni lap korlátozottan díjazott eljárás eredményéből került kiadásra. Hamis nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

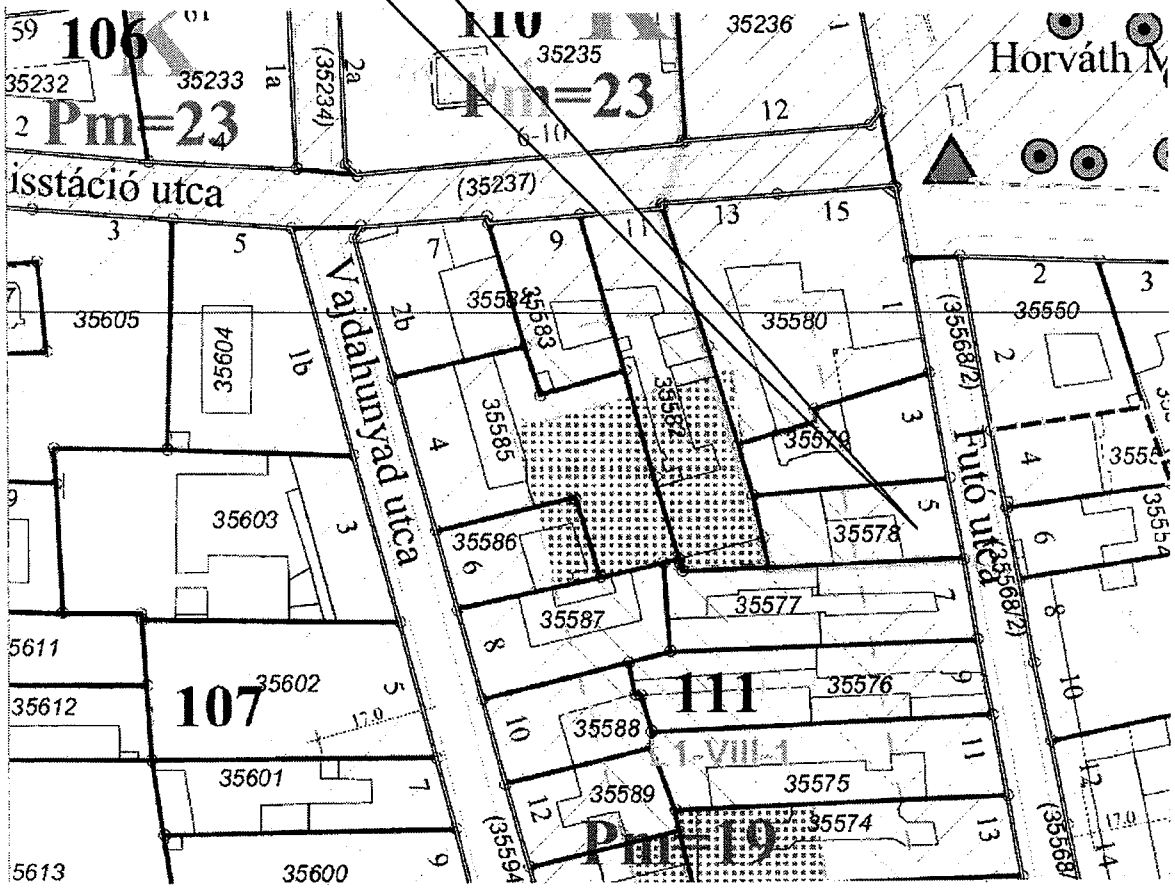
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképszelvény

1082 Budapest, Futó utca 5-9.



Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata
Képviselő-testületének
12/2008.(III.18.) sz. rendelete
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló
66/2007. (XII.12.) rendelet módosításáról és egységes szerkezetbe foglalásáról

IV. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI EL ÍRÁSAI
Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

21.§
(1) A lakóterületi építési övezetek területén:
a) lakóépület,
b) szálláshely-szolgáltató épület,
c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
d) irodaház,
e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterület önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
2. parkolóház, mélygarázs,
3. sportcélú építmény,
4. egészségügyi építmény,
5. szociális építmény,
6. egyházi építmény
helyezhető el.

(2) A fő rendeltetés épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:
a) vendéglátási,
b) kiskereskedelmi,
c) irodai,
d) szolgáltatási,
e) igazgatási,
f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
g) egészségügyi,
h) egyházi,
i) szociális,
j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

(3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
(4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) kerti építmény,
c) kerti vízmedence,
d) kerti lugas,
e) napkollektor,
f) továbbá szabadon álló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m^2-es vízszintes felülettel,
g) kerti szabadlépcső,
h) tereplépcső,

i) zászlótartó oszlop,
j) hulladéktartály-tároló
helyezhető el.

L1-VIII jel zártsorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

22.§

(1) Az L1-VIII jel építési övezetek területén

a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.

b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.

c) Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 6.000 m2 lehet.

d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jel építési övezet kivételével.

e) Meglévő tetőtér beépíthető, de az ingatlan beépítése új rendeltetési egységek elhelyezése esetén az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

f) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értéke legalább 6,00 méter kell, hogy legyen, de a csatlakozások módjának meghatározásához be kell szerezni az önkormányzati főépítész véleményét, annak hiányában az illetékes tervtanács állásfoglalását.

(2) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

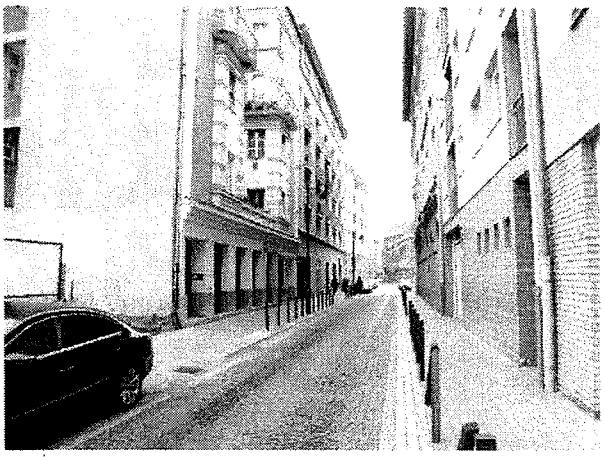
1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
L1	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m2	m	%	m2/ m2	%	%	m	
L1-VIII-1	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100[1]	15 0[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100[1]	15 0[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100[1]	15 0[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	500	18	60 s70	3,50 s 4,00	80 100[1]	20 0[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

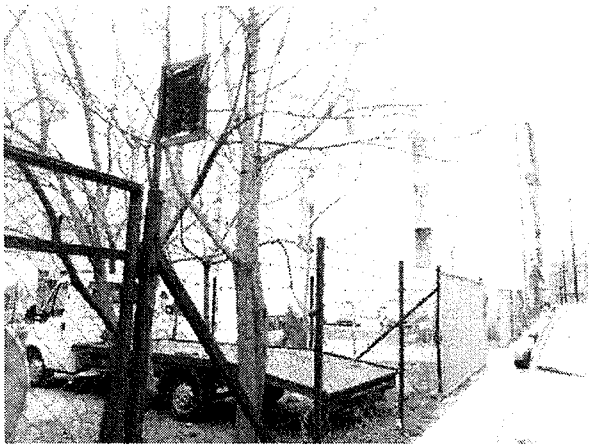
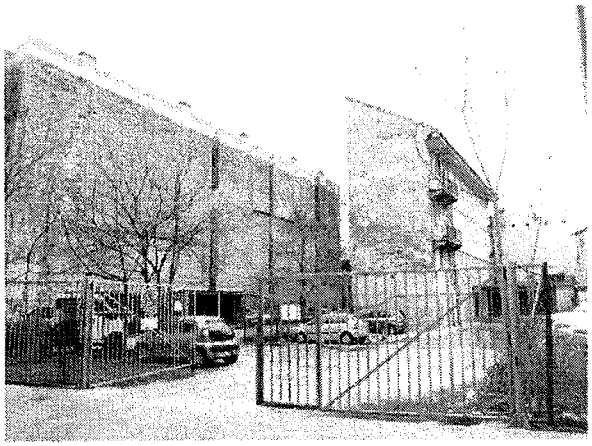
S *saroktelek esetén*

[1] *mélygarázs létesítése esetén*

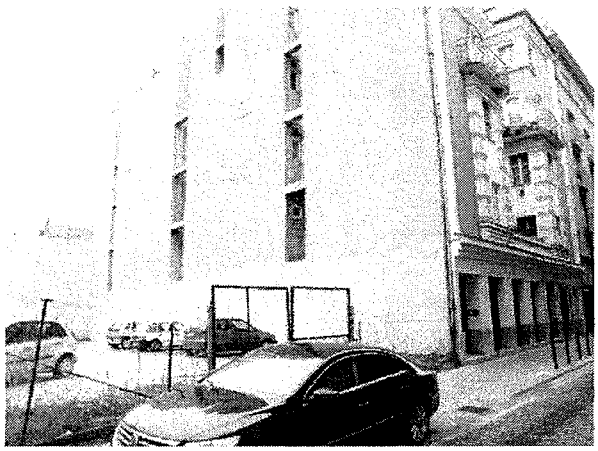
1082 Budapest, Futó utca 5-9. telek Hrsz.:35576/1



Környezet, utca

A vizsgált ingatlan utcafrontja

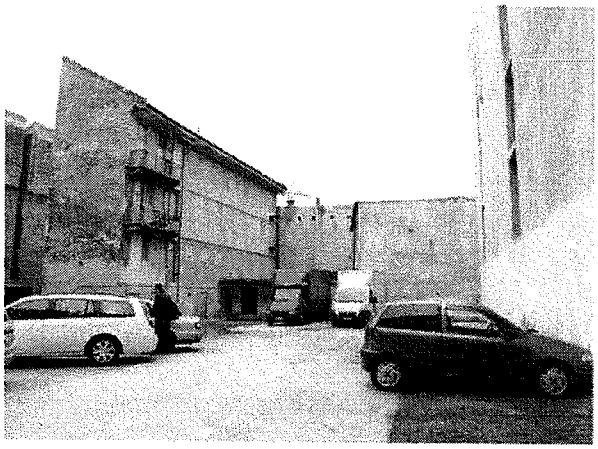


A vizsgált ingatlan utcafrontja

A vizsgált ingatlan területe

2013. április 4.

1082 Budapest, Futó utca 5-9. telek Hrsz.:35576/1

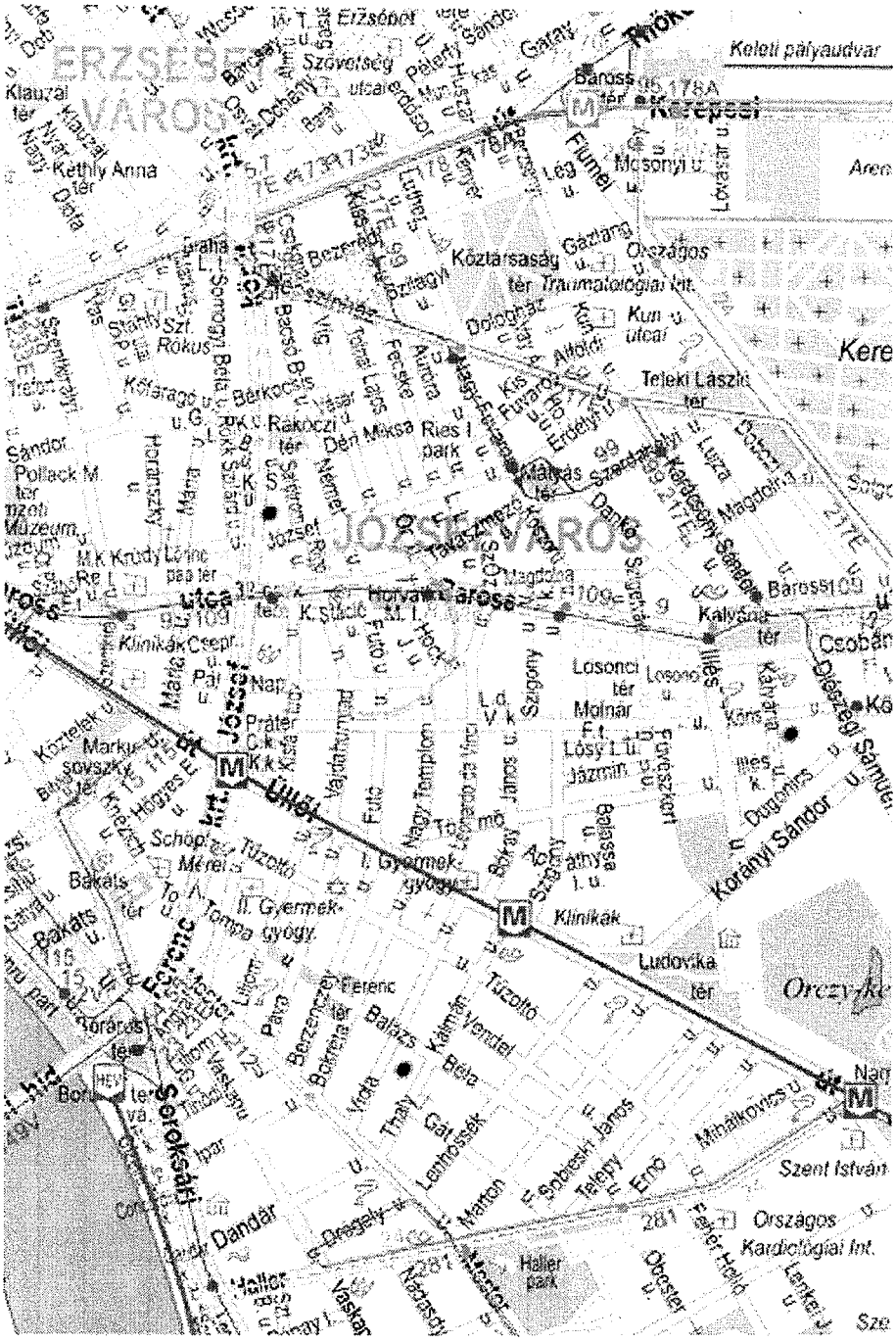


A vizsgált ingatlan területe

2013. április 4.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Futó utca 5-9.



A telek és a kalkulált építési projekt alapadatai

Futó utca 5-9.

megnevezés	m^2, db			
		Egyeztetett piaci érték (Ft)	**Piaci érték (Ft)**	**Hozam érték (Ft)**
Telek területe	1 812 m^2	183 000 000,00	208 000 000,00	125 000 000,00
Övezet jele	L1-VIII-1	fajlagos telekérték Ft/m2		
		100 993,00		
		Bruttó eladási ár (Ft/m^2; Ft/db)		
Lakások nettó összterülete	5 149 m^2	340 000		
Üzletek nettó összterülete	396 m^2	390 000		
Erkély/terasz (3 m^2/lakás)	309 m^2	170 000		
Tárolók (3 m^2/lakás)	309 m^2	170 000		
Lakásszám	103 db			
(lakásméret: 30 - 75 m2; többségében 50 m2)				
Teremgarázshelyek száma	88 db	1 700 000		
Felszíni parkolók száma	15 db	1 000 000		

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67, adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester) képviseletében eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1083 Budapest, Losonci u. 2., adószám: 10857119-2-42, cégjegyzék szám: 01-09-265463, képviseli: Kovács Ottó ügyvezető igazgató), mint **eladó**

másrészről

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

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.
Előzmények

1.1. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete ...../2013.(V.08.) számú határozata** alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki az ingatlan nyilvántartásban Budapest VIII. kerület **35576/1** hrsz-ú, **Futó u. 5-9.** szám alatti ingatlan értékesítésére, az ingatlan beépítési kötelezettségével.

1.2. A pályázat nyertese a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület ...../2013.(.....) számú határozata** szerint vevő lett.

2.
A szerződés tárgyát képző ingatlan adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület, Futó u. 5-9.
Helyrajzi száma:	35576/1
Jellege:	lakóház, udvar
Alapterülete:	1812 m^2
Közmű ellátottsága	összközmű
Terhei:	per-, teher és igénymentes/kivéve 2 m^2 területre vezetékjog van bejegyezve az ELMŰ Hálózati Kft. javára

3.
Jognyilatkozat

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

vevőn követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését, illetve eladó érvényesítheti visszavásárlási jogát.

4.
Jog- és kellékszavatosság

4.1. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan továbbá per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy meghiúsítaná, kivéve 2 m² területre vezetékjog van bejegyezve az ELMŰ Hálózati Kft. javára

4.2 Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan bérlőivel Eladó megállapodott, bérlők az általuk bérelt helyiséget, illetve gépkocsi-beállókat elhagyták, bérleti joggal terhelt helyiség az ingatlanban nincs.

4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.

4.4 A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében, az ingatlanon levő épületek állapotának ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést. A vevő tudomásul veszi annak lehetőségét, hogy az ingatlanon levő felépítmények jelen állapotukban rendeltetésszerű használatra nem alkalmasak, és gazdaságosan nem újíthatók fel. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a felépítmények csak jogerős építéshatósági engedély alapján bonthatóak le, illetve építhetők át.

5.
Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

5.1. Az ingatlan vételára **.....,- Ft,** azaz ..... forint, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.
Az általános forgalmi adó szempontjából a telek a felépítménnyel azonos megítélés alá esik. Az ingatlanon levő használt lakások értékesítése az ÁFA tv. 2. mellékletének 2. pontja alapján tárgyi adómentes,

5.2. Szerződő felek egyezően rögzítik azt a tényt, hogy
.....
.....
.....
Jelen adásvételi szerződésben az eladó kiürített felépítményes ingatlant értékesít a vevő részére

5.3. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.3.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára.....-Ft, azaz ..... forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre változtatják. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a

szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, melyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár. A foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a foglaló teljes összege megfizetésre került.

5.3.2. Szerződő felek .....,- Ft, azaz .....forintot ismernek el és számítanak be második vételárrészként a vételárba.

5.3.3. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a Vevő az adásvételi szerződés létrejöttét megelőzően utolsó vételár-részként már megfizetett .....,- Ft, azaz ..... forintot, amelynek megfizetésével vevő a teljes vételárat maradéktalanul teljesítette.

5.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlanon álló épület nem lakás céljára szolgáló helyiségét az eladó határozatlan időre bérbe adta. Eladó kijelenti, hogy a bérleti szerződést ..... napjára felmondta, és Eladó a helyiséget kiürítette.

6.
A szerződésben vállat kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

6. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő bankgarancia nyújtási kötelezettségének eleget tesz, a ..... Bank által kibocsátott ..... számú bankgarancia jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra kerül.
A bankgarancia összege az építési engedély jogerőre emelkedését követő 180. napig 15.000.000,- Ft, a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 180. napig 7.500.000,- Ft.
A bankgarancia az eladó javára lehívásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. Felek rögzítik, hogy csak olyan bankgarancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

7.
Átépítési kötelezettség

7.1. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant .....funkció létesítésének céljára veszi meg és kizárólag erre a célra hasznosítja. A vevő vállalja, hogy az ingatlanon levő épületeket átépíti, illetve lebontja, és az ingatlant Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) Ök. Számú rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Az átépítés során az épület meglévő utcai homlokzatát meg kell őrizni, azt megváltoztatni nem lehet. A vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

- az adásvételi szerződés megkötésétől számított 2 éven belül megszerzi az épület átépítésére vonatkozó jogerős építési engedélyt;
- az adásvételi szerződés megkötésétől számított 4 éven belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

7.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1
A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés. stb.) a vevőt, mint nyertes pályázót terheli. Az ingatlan birtokbaadáskor közműcsatlakozással rendelkezik
A beépítés százalék, építménymagasság, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, a 46/1998. (X. 15.) Főv. KGY. rendelet (FSZKT) a 47/1998. (X. 15.) Főv. KGY rendelet (BVKSZ), és Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) Ök. számú rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók

7.3. Az eladó visszavásárlási joga
A vevő az eladónak az ingatlanon jelen szerződés keltétől számított 5 évig visszavásárlási jogot enged, és hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön. A visszavásárlási jog az ingatlan esetleges további tulajdonosaival szemben is hatályos.

7.4. Az átépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

Visszavásárlási jog
Eladó visszavásárlási jogával abban az esetben élhet, ha a vevő a 7.1 pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik. A visszavásárlási ár azonos a vételárral. A visszavásárlási ár azonos a vételárral, de az eladó jogosult a felhalmozódott késedelmi kötbér összegével a visszavásárlási árat lecsökkenteni a visszavásárlási jog gyakorlása esetén.

Késedelmi kötbér
Ha a vevő a 7.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles megfizetni az eladónak.
A késedelmi kötbér mértéke:
- Az átépítésre vonatkozó jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft;
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.

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

8.
Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

Az eladó hozzájárul és kéri, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapján vétel jogcímen 1/1 arányban bejegyzést nyerjen az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, a tulajdonjog bejegyzéssel azonos rangsorban az eladó javára szóló visszavásárlási jog bejegyzését is kérik a szerződő felek a Földhivatalban.
Szerződő Felek kérik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára jelen szerződés keltétől számított 5 év határozott időtartamra eladó visszavásárlási joga feltüntetésre kerüljön.

9.
Egyéb rendelkezések

9.1. Vevő képviselője kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1) pontja alapján átlátható szervezet.

9.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra Budapest Főváros Önkormányzatát jogszabály alapján elővásárlási jog az 1993. évi LXXVIII. Törvény 83. § (2) bekezdése alapján nem illeti meg.

9.3. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.

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

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

9.6. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel ..... Ügyvédi Irodát (székhelye: ..... Budapest, ..., képviseli: Dr. ..... ügyvéd; kamarai ig. száma: .....) bízzák meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés ügyvédi tényvázlataként is szolgáljon. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

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

Budapest, 2013. .....

.....	.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat	.....
Képviseli: Kisfalu Kft.	Képviseli: .....
Kovács Ottó	
ügyvezető igazgató	
Eladó	Vevő

Készítettem és ellenjegyeztem:
..... ügyvéd

Budapest, 2013.....