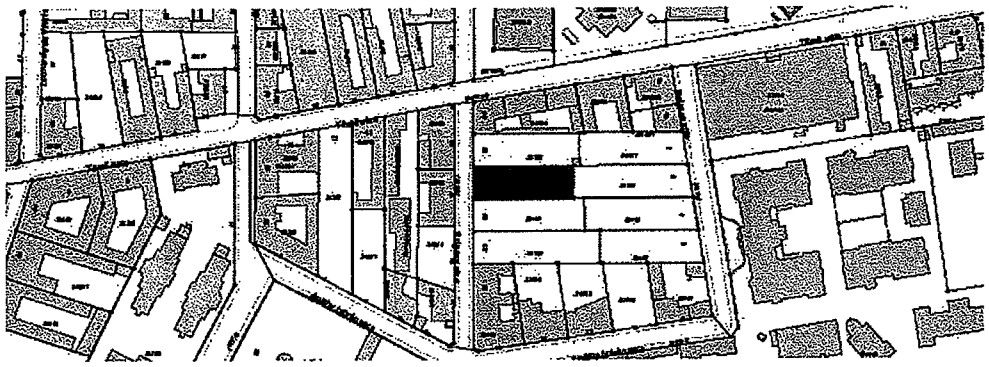
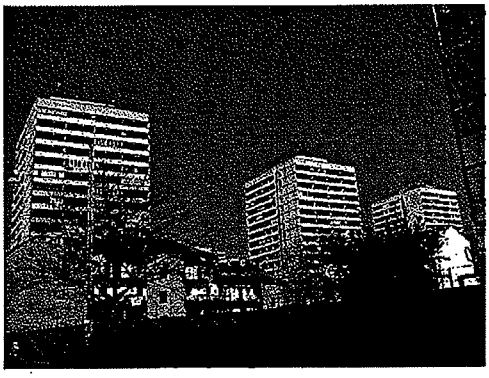
11.	36196 hrsz.	Szigony u. 28.





Az ingatlan általános bemutatása, adatai

A telek téglalap alakú, oldalainak aránya kb. 1:3, az utcával párhuzamos oldal a rövidebb. A Földhivatal nyilvántartása szerint az ingatlan kivett beépítetlen terület. A szakértő a helyszíni szemle során megállapította, hogy a jelenlegi állapot megfelel a tulajdoni lapon feltüntetett megnevezésnek. Az ingatlanon jelenleg a szomszédos ingatlanokkal összevonva parkoló működik.

78

A tulajdoni lap szerint az ingatlan tulajdonosa: FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap, tulajdoni hányad: 1/1.

2006. 08. 07-től a HVB Bank Hungary Zrt. részére 13 000 000 EUR egyetemleges jelzálogjog került bejegyzésre.

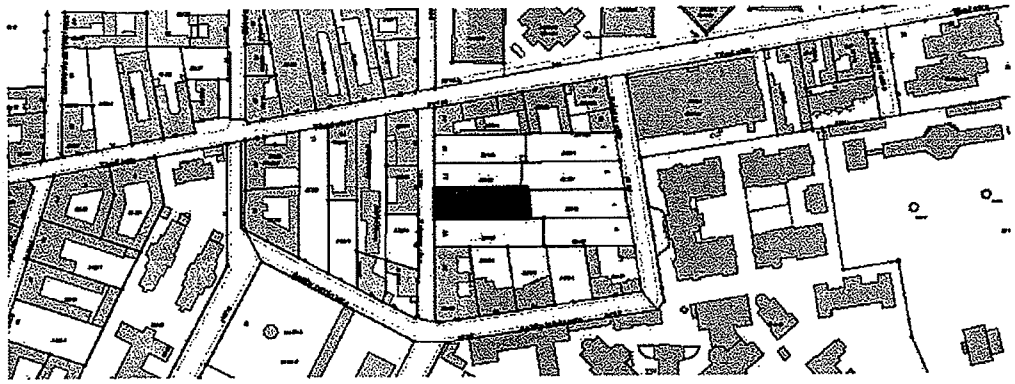
		Összehasonlító ingatlan		
		4. adat	5. adat	6. adat
	Bp. VIII. ker. Szigony u. 28.	Bp. VIII. ker. Leonardo da Vinci u. 40.	Bp. VIII. ker. József u. 39.	Bp. VIII. ker. Magdolna u. 38.
Hrsz.	**36196**	36256	35179	35355
Fajlagos ár (Ft/m²)	-	104 000	180 799	115 586
Telek területe (m²)	**713**	465	864	879
Korrekciós tényező telekméret	-	6%	0%	0%
Elhelyezkedés	**Szigony negyed**	Józsefváros központ	Csarnok negyed	Magdolna negyed
Korrekciós tényező elhelyezkedés	-	0%	3%	5%
Építési övezet	**L1-VIII-7**	L1-VIII-6	L1-VIII-2	L1-VIII-2
Saroktelek	-	-	-	-
Korrekciós tényező beépíthetőség	-	0%	5%	5%
Korrekció összesen	-	6%	8%	10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m²)		110 240	195 263	127 145
Átlagos fajlagos érték (Ft/m²)		144 216		

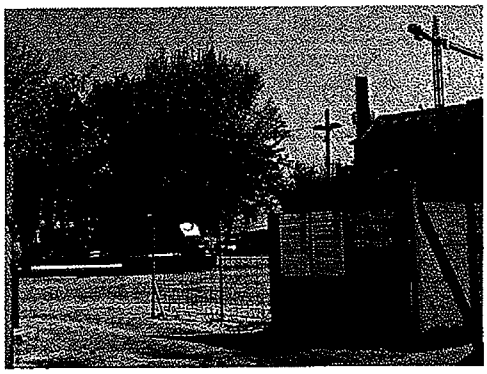
A vizsgált ingatlan telekértékének megállapítása az összehasonlító adatok korrigált fajlagos értéke alapján:

Ingatlan címe	Hrsz.	A telek területe		Átlagos korrigált fajlagos érték		Telekérték
Bp. VIII. ker. Szigony u. 28.	36196	713	m²	144 216	Ft/m²	[redacted]

79

12.	36197 hrsz.	Szigony u. 30.





Az ingatlan általános bemutatása, adatai

A telek trapéz alakú, oldalainak aránya kb. 1:3, az utcával páthuzamos oldal a rövidebb. A Földhivatal nyilvántartása szerint az ingatlan kivett beépítetlen terület. A szakértő a helyszíni szemle során megállapította, hogy a jelenlegi állapot megfelel a tulajdoni lapon feltüntetett megnevezésnek. Az ingatlanon jelenleg a szomszédos ingatlanokkal összevonva parkoló működik.

80

A tulajdoni lap szerint az ingatlan tulajdonosa: FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap, tulajdoni hányad: 1/1.

2006. 08. 07-től a HVB Bank Hungary Zrt. részére 13 000 000 EUR egyetemleges jelzálogjog kerület bejegyzésre.

		Összehasonlító ingatlan		
		4. adat	5. adat	6. adat
	Bp. VIII. ker. Szigony u. 30.	Bp. VIII. ker. Leonardo da Vinci u. 40.	Bp. VIII. ker. József u. 39.	Bp. VIII. ker. Magdolna u. 38.
Hrsz.	**36197**	36256	35179	35355
Fajlagos ár (Ft/m²)	-	104 000	180 799	115 586
Telek területe (m²)	**806**	465	864	879
Korrekciós tényező telekméret	-	6%	0%	0%
Elhelyezkedés	**Szigony negyed**	Józsefváros központ	Csarnok negyed	Magdolna negyed
Korrekciós tényező elhelyezkedés	-	0%	3%	5%
Építési övezet	**L1-VIII-7**	L1-VIII-6	L1-VIII-2	L1-VIII-2
Saroktelek	-	-	-	-
Korrekciós tényező beépíthetőség	-	0%	5%	5%
Korrekció összesen	-	6%	8%	10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m²)		110 240	195 263	127 145
Átlagos fajlagos érték (Ft/m²)		144 216		

A vizsgált ingatlan telekértékének megállapítása az összehasonlító adatok korrigált fajlagos értéke alapján:

Ingatlan címe	Hrsz.	A telek területe		Átlagos korrigált fajlagos érték		Telekérték
Bp. VIII. ker. Szigony u. 30.	36197	806	m²	144 216	Ft/m²	

VII. Vezetői összefoglaló

Az alábbiakban ismertetem a korábban értékelt ingatlanok forgalmi értékének aktualizálását.

Sz.	Típus	Helyrajzi szám	Ingatlan cím	Alapterület m²	Kataszteri talajértékek Ft/m²	Forgalmi érték Ft
1	üres telek	36260	Bp. VIII. ker. Tömő u. 18.	874	144 216	126 045 000 Ft
2+3	üres telek	36246/4	Bp. VIII. ker. Szigony u. 31-33.	741	164 235	121 698 000 Ft
4	lakás	36215/0/A/1	Bp. VIII. ker. Tömő u. 28. fsz. 1.	20	250 563	5 011 000 Ft
5	lakás	36215/0/A/2	Bp. VIII. ker. Tömő u. 28. fsz. 2.	34	250 563	8 519 000 Ft
6	lakás	36215/0/A/3	Bp. VIII. ker. Tömő u. 28. fsz. 3.	30	250 563	7 517 000 Ft
7	lakás	36215/0/A/6	Bp. VIII. ker. Tömő u. 28. fsz. 6.	93	236 113	21 959 000 Ft
8	lakás	36215/0/A/7	Bp. VIII. ker. Tömő u. 28. fsz. 7.	28	250 563	7 016 000 Ft
9	lakás	36215/0/A/12	Bp. VIII. ker. Tömő u. 28. fsz. 12.	20	250 563	5 011 000 Ft
10	üres telek	36195	Bp. VIII. ker. Szigony u. 26.	763	144 216	110 037 000 Ft
11	üres telek	36196	Bp. VIII. ker. Szigony u. 28.	713	144 216	102 826 000 Ft
12	üres telek	36197	Bp. VIII. ker. Szigony u. 30.	806	144 216	116 238 000 Ft

Budapest, 2017. március 10.

MG ÉPÍTÉSZ KFT.
cím: H-1125 Budapest, Szárvas Gábor út 42/A
cégjegyzékszám: 01-09-717700, adószám: 13079909-2-43
tel.: +36 (30) 248 6216, fax: +36 (1) 200 3450
igazságügyi szakértői szakterületek: épületszerkezet, épületfizika, építésztechnológia, építészet, beruházás, beruházási-lebonyolítás, építésgazdaság-területrendezés, ingatlanvagyon-ingatlanvagyon-értékbecslés, épületenergetika;
igazságügyi szakértői névjegyzék nyilvántartási szám: 010499

Dr. Márkus Gábor

ÉPÍTÉSZ

VIII. Mellékletek jegyzéke

1. sz. melléklet: A NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Eljárási és Illeték Osztálya által nyújtott adatszolgáltatás
2. sz. melléklet: Telekingatlanok tulajdoni lapjai
3. sz. melléklet: Kormányhivatal határozat telekegyesítésről

2017. március 14.

1. sz. melléklet: A NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Eljárási és Illeték Osztálya által nyújtott adatszolgáltatás

Nemzeti Adó- és Vámhivatal
Kelet-budapesti Adó- és Vámigazgatósága
Eljárási és Illeték Osztály I.

Iktatószám: 3442145307
Ügyintéző: dr. Csányi Zsuzsanna
Telefonszám: (1) 467-9679
Ügyszám: 2154591819
Adóazonosító szám: 41696185-1-43
Tárgy: Adatszolgáltatás ingatlanok forgalmi értékadatbázisából

3442145307

DR MÁRKUS GÁBOR
BUDAPEST
SZARVAS GÁBOR ÚT 42/A. AL.em. I.a.
1125

ÉRTESÍTÉS

DR MÁRKUS GÁBOR (székhelye/lakcíme: 1125 BUDAPEST SZARVAS GÁBOR ÚT 42/A. AL.em. I.a., adószáma: 41696185-1-43) kérelmező 2017. február 10. napján előterjesztett kérelmének megfelelően a(z) szakértői adatszolgáltatást a Budapest VIII. kerület vonatkozásában üres telek és lakás ingatlanok tekintetében teljesítem.

BUDAPEST, 2017. február 14.

Horváth János Szilvesztertől
főosztályvezető-helyettes

Erről értesül:
1. címzett
2. irattár

1438 BUDAPEST Pf.512 Telefonszám: (1) 467-7100 Fax: (1) 467-7727
Kérjük, válaszlevelében szíveskedjék iktatószámunkra hivatkozni, és adószámát vagy adóazonosító jelét feltüntetni!

84

2017. március 14.

Adatszolgáltatás az állami adóhatóság összehasonlító értékadatbázisából

Ügyfél neve: [illegible] GÁBOR
Szám: 6231, SZEKSZÁRD ÁLSÓ TENYA 16%.

Adatszolgáltatás típusa: szabadpiac
Település: Budapest
Kerület:
Ingatlan jellege: telek

Időszak: 2016.01.01-2017.02.10
Tulajdoninév: 1081-0000
Helyrajzi szám: 1-200000

Forgalmi érték:

Dátum: 2017.03.14
Lapszám: 1 / 3

Cím: 1081 BUDAPEST,
Helyrajzi szám: 35093
Ovszt jellege:

Ingatlan jellegű telek
Fekvés: belterület
Megközelíthetőség:

Közös tulajdoni illetőség:

Illetékkot.keletkezésének éve: 2016 Ingatlan területe(m²): 603
Rendszám: 1/1
Telek területe(m²): 603
Útról való távolság(m): :
Belterülettől való táv.(m):

Bejelentett érték(Ft): 95 250 000
Forgalmi érték(Ft): 95 250 000

Közüzemi elérhetőség (E=elérhető,B=bekötött):
- ivóvíz: n.a.
- szennyvíz: n.a.
- csapadék elv.: n.a.
- házi szelő: n.a.
- lakossági áram: n.a.
- ipari áram: n.a.
- földgáz: n.a.
- egyéni gáztartály: n.a.

Föld alapterülete(m²): 603

Beépítés: nem Növelés:
Beépített terület(m²):

Minőségi osztály(AK): :
Natureszteri t.jov.(AK):

Bejelentett érték(Ft): 95 250 000
Forgalmi érték(Ft): 95 250 000
Fajlagos érték(Ft): 157 960,8

Cím: 1082 BUDAPEST, LEONARDO DA VINCI UTCA 40
Helyrajzi szám: 36204
Ovszt jellegű-vonzási kutatásnál

Ingatlan jellegű telek
Fekvés: belterület
Megközelíthetőség: szabadban

Közös tulajdoni illetőség:

Illetékkot.keletkezésének éve: 2016 Ingatlan területe(m²): 465
Rendszám: 1/1
Telek területe(m²): 465
Útról való távolság(m): 1
Belterülettől való táv.(m):

Bejelentett érték(Ft): 48 360 000
Forgalmi érték(Ft): 48 360 000

Közüzemi elérhetőség (E=elérhető,B=bekötött):
- ivóvíz: n.a.
- szennyvíz: n.a.
- csapadék elv.: n.a.
- házi szelő: n.a.
- lakossági áram: n.a.
- ipari áram: n.a.
- földgáz: n.a.
- egyéni gáztartály: n.a.

Föld alapterülete(m²): 465

Beépítés: nem Növelés:
Beépített terület(m²):

Minőségi osztály(AK): :
Natureszteri t.jov.(AK):

Bejelentett érték(Ft): 48 360 000
Forgalmi érték(Ft): 48 360 000
Fajlagos érték(Ft): 104 000,0

Cím: 1084 BUDAPEST, JÓZSEF UTCA 32
Helyrajzi szám: 35170
Ovszt jellegű-vonzási kutatásnál

Ingatlan jellegű telek
Fekvés: belterület
Megközelíthetőség: szabadban

Közös tulajdoni illetőség: 1/1

Illetékkot.keletkezésének éve: 2016 Ingatlan területe(m²): 864
Rendszám: 1/1
Telek területe(m²): 864
Útról való távolság(m): :
Belterülettől való táv.(m):

Bejelentett érték(Ft): 156 210 000
Forgalmi érték(Ft): 156 210 000

Közüzemi elérhetőség (E=elérhető,B=bekötött):
- ivóvíz: n.a.
- szennyvíz: n.a.
- csapadék elv.: n.a.
- házi szelő: n.a.
- lakossági áram: n.a.
- ipari áram: n.a.
- földgáz: n.a.
- egyéni gáztartály: n.a.

Föld alapterülete(m²): 864

Beépítés: nem Növelés:
Beépített terület(m²):

Minőségi osztály(AK): :
Natureszteri t.jov.(AK):

Bejelentett érték(Ft): 156 210 000
Forgalmi érték(Ft): 156 210 000
Fajlagos érték(Ft): 180 799,6

Cím: 1084 BUDAPEST, TOLNAI LAJOS UTCA 1
Helyrajzi szám: 34800
Ovszt jellege:

Ingatlan jellegű telek
Fekvés: belterület
Megközelíthetőség:

Közös tulajdoni illetőség:

Illetékkot.keletkezésének éve: 2016 Ingatlan területe(m²): 565
Rendszám: 1/1
Telek területe(m²): 565
Útról való távolság(m): :
Belterülettől való táv.(m):

Bejelentett érték(Ft): 196 926 835
Forgalmi érték(Ft): 196 926 835

Közüzemi elérhetőség (E=elérhető,B=bekötött):
- ivóvíz: n.a.
- szennyvíz: n.a.
- csapadék elv.: n.a.
- házi szelő: n.a.
- lakossági áram: n.a.
- ipari áram: n.a.
- földgáz: n.a.
- egyéni gáztartály: n.a.

Föld alapterülete(m²): 565

Beépítés: nem Növelés:
Beépített terület(m²):

Minőségi osztály(AK): :
Natureszteri t.jov.(AK):

Bejelentett érték(Ft): 196 926 835
Forgalmi érték(Ft): 196 926 835
Fajlagos érték(Ft): 348 541,1

Adatszolgáltatás az állami adóhatóság összehasonlító értékadatbázisából

Ügyfél neve: [illegible]
Címe: 6031, [illegible] 160.

Adatszolgáltatás típusa: munkaügyi
Település: Budapest
Kerület:
Ingatlan jellege: telek

Időszak: 2016.01.01-2017.02.10
Szomszédszám: 1001-1099
Helyrajzi szám: 1-200000

Forgalmi értékek

Dátum: 2017.02.14
Oldalszám: 2 / 3

Cím: 1094 BUDAPEST, TÜZÉRI LAJOS UTCA 3
Helyrajzi szám: 34801
Övezet jellege:
Ingatlan jellegű telek
Fekvés: belterület
Megközelíthetőség:
Közös tulajdoni illetőség:
Illetékkötelezettség éve: 2016
Részarány: 1/1
Ingatlan területe(nm): 573
Telek területe(nm): 573
Úttól való távolság(m):
Belterülettől való táv.(m):
Bejelentett érték(Ft): 194 917 378
Forgalmi érték(Ft): 194 917 378
Normál elérhetőség (E=elérhető, B=bekötött):
- villany: n.a.
- szennyvíz: n.a.
- csapadék elv.: n.a.
- házi szilárd: n.a.
- lakossági áram: n.a.
- ipari áram: n.a.
- földgáz: n.a.
- egyéb gázvezeték: n.a.
Föld alapterülete(nm): 573
Beépítve: nem
Növelés:
Beépített terület(nm):
Minőségi osztály(AK):
Katasztrális t.jöv.(AK):
Bejelentett érték(Ft): 194 917 378
Forgalmi érték(Ft): 194 917 378
Fajlagos érték(Ft): 340 169,9

Cím: 1096 BUDAPEST, DANKÓ UTCA 19.
Helyrajzi szám: 35303
Övezet jellege:
Ingatlan jellegű telek
Fekvés: belterület
Megközelíthetőség:
Közös tulajdoni illetőség: 1/1
Illetékkötelezettség éve: 2016
Részarány: 1/1
Ingatlan területe(nm): 772
Telek területe(nm): 772
Úttól való távolság(m):
Belterülettől való táv.(m):
Bejelentett érték(Ft): 17 000 500
Forgalmi érték(Ft): 17 000 500
Normál elérhetőség (E=elérhető, B=bekötött):
- villany: n.a.
- szennyvíz: n.a.
- csapadék elv.: n.a.
- házi szilárd: n.a.
- lakossági áram: n.a.
- ipari áram: n.a.
- földgáz: n.a.
- egyéb gázvezeték: n.a.
Föld alapterülete(nm): 772
Beépítve: nem
Növelés:
Beépített terület(nm):
Minőségi osztály(AK):
Katasztrális t.jöv.(AK):
Bejelentett érték(Ft): 17 000 500
Forgalmi érték(Ft): 17 000 500
Fajlagos érték(Ft): 22 138,0

Cím: 1086 BUDAPEST, LUJZA UTCA 10
Helyrajzi szám: 35369
Övezet jellege:
Ingatlan jellegű telek
Fekvés: belterület
Megközelíthetőség:
Közös tulajdoni illetőség:
Illetékkötelezettség éve: 2016
Részarány: 1/1
Ingatlan területe(nm): 438
Telek területe(nm): 438
Úttól való távolság(m):
Belterülettől való táv.(m):
Bejelentett érték(Ft): 39 370 000
Forgalmi érték(Ft): 39 370 000
Normál elérhetőség (E=elérhető, B=bekötött):
- villany: n.a.
- szennyvíz: n.a.
- csapadék elv.: n.a.
- házi szilárd: n.a.
- lakossági áram: n.a.
- ipari áram: n.a.
- földgáz: n.a.
- egyéb gázvezeték: n.a.
Föld alapterülete(nm): 438
Beépítve: nem
Növelés:
Beépített terület(nm):
Minőségi osztály(AK):
Katasztrális t.jöv.(AK):
Bejelentett érték(Ft): 39 370 000
Forgalmi érték(Ft): 39 370 000
Fajlagos érték(Ft): 89 885,8

Cím: 1086 BUDAPEST, MAGDOLNA UTCA 35
Helyrajzi szám: 35468
Övezet jellege:
Ingatlan jellegű telek
Fekvés: belterület
Megközelíthetőség:
Közös tulajdoni illetőség: 1/1
Illetékkötelezettség éve: 2016
Részarány: 1/1
Ingatlan területe(nm): 773
Telek területe(nm): 773
Úttól való távolság(m):
Belterülettől való táv.(m):
Bejelentett érték(Ft): 99 600 000
Forgalmi érték(Ft): 99 600 000
Normál elérhetőség (E=elérhető, B=bekötött):
- villany: n.a.
- szennyvíz: n.a.
- csapadék elv.: n.a.
- házi szilárd: n.a.
- lakossági áram: n.a.
- ipari áram: n.a.
- földgáz: n.a.
- egyéb gázvezeték: n.a.
Föld alapterülete(nm): 773
Beépítve: nem
Növelés:
Beépített terület(nm):
Minőségi osztály(AK):
Katasztrális t.jöv.(AK):
Bejelentett érték(Ft): 99 600 000
Forgalmi érték(Ft): 99 600 000
Fajlagos érték(Ft): 128 848,6

2017. március 14.

Adatszolgáltatás az állami adóhatóság összehasonlító értékadatbázisából

Igénylő neve: DR. MARKUS GÁBOR
Cím: 6031, SZENTKIRÁLY ALJA TANYA 168.

Adatszolgáltatás típusa: összértékű
Település: Budapest
Terület:
Ingatlan jellege: telek

Időszak: 2016.01.01-2017.02.16
Irányítószám: 1081-1099
Helyrajzi szám: 1-34000

Forgalmi érték:

Dátum: 2017.02.14
Lapszám: 2 / 3

Cím: 1086 BUDAPEST, MAGDOLNA UTCA 28
Helyrajzi szám: 25255
Övezet jellege:

Ingatlan jellegű telek
Fekvés: belterület
Megközelíthetőség:

Illetékköt. keletkezésének éve: 2016 Ingatlan területe(nm): 879
Résztranzakció: 1/1
Közös tulajdoni illetőség:

Telek területe(nm): 879
Úttól való távolság(m):
Belterülettől való táv.(m):

Bejelentett érték(Ft): 101 600 000
Forgalmi érték(Ft): 101 600 000

Közmű elérhetősége (E=elérhető, B=bekötött):
- ivóvíz : n.a.
- szennyvíz : n.a.
- csapadék elv. : n.a.
- házi derítő : n.a.
- lakossági áram : n.a.
- ipari áram : n.a.
- földgáz : n.a.
- egyedi gáztartály : n.a.

Föld alapterülete(nm): 879

Beépített: nem Műszaki:
Beépített terület(nm):

Minőségi osztály(AK):
Katasztrális tj.jöv.(AK):

Bejelentett érték(Ft): 101 600 000
Forgalmi érték(Ft): 101 600 000
Fajlagos érték(Ft): 115 585,9

Cím: 1089 BUDAPEST, REÖKÖLY NATAL UTCA 31
Helyrajzi szám: 34862
Övezet jellege:

Ingatlan jellege: telek
Fekvés: belterület
Megközelíthetőség:

Illetékköt. keletkezésének éve: 2016 Ingatlan területe(nm): 649
Résztranzakció: 1/1
Közös tulajdoni illetőség:

Telek területe(nm): 649
Úttól való távolság(m):
Belterülettől való táv.(m):

Bejelentett érték(Ft): 35 000 000
Forgalmi érték(Ft): 35 000 000

Közmű elérhetőség (E=elérhető, B=bekötött):
- ivóvíz : n.a.
- szennyvíz : n.a.
- csapadék elv. : n.a.
- házi derítő : n.a.
- lakossági áram : n.a.
- ipari áram : n.a.
- földgáz : n.a.
- egyedi gáztartály : n.a.

Föld alapterülete(nm): 649

Beépített: nem Műszaki:
Beépített terület(nm):

Minőségi osztály(AK):
Katasztrális tj.jöv.(AK):

Bejelentett érték(Ft): 35 000 000
Forgalmi érték(Ft): 35 000 000
Fajlagos érték(Ft): 53 929,1

83

Adatszolgáltatás az állami adóhatóság összehasonlító értékadatbázisából

Igénylő neve: DR. [illegible]
Címe: 6031, [illegible] ALSÓ TERNA 169.

Adatszolgáltatás típusa: kiterjedt
Települési Budapest
Kerület:
Ingatlan jellege: lakás tömbházban épületben

Időszak: 2016.01.01-2017.02.10
Irányítószám: 1061-1063
Helyrajzi szám: 1-203600

Dátum: 2017.03.14
Lapszám: 1 / 6

Forgalmi érték:

Cím: 1062 BUDAPEST, LEONARDO DA VINCI UTCA 44 1 em. 16 ajtó — Illetékkötelezettségek kezdete éve: 2016 — Ingatlan területe(nm): 56 — Bejelentett érték(Ft): 14 000 000
Helyrajzi szám: 26769/0/A/34 — Ingatlan jellegű lakás tömbházban épületben — Résznagyság:1/1 — Telek területe(nm): — Forgalmi érték(Ft): 14 000 000
Övezet jellege: — Fekvés: belterület — Közös tulajdoni illetőség:269/10000 — Óvodától való távolság(m): — Közmű elérhetőség
Megközelíthetőség: — Belterülettől való táv.(m): — (E-elérhető,B-bekötött):

Épület típusa: Többlakásos épület — Jellemzői állag: — Hasznos alapterület(nm): 56 — Bejelentett érték(Ft): 14 000 000 — víz: n.a.
Építés éve: — Tetőszerkezet: — Fűtés: — Helyiségszám(db): — Forgalmi érték(Ft): 14 000 000 — szennyvíz: n.a.
Utolsó felújítás éve: — Tető borítása: — Fajlagos érték(Ft): 250 000,0 — csapadék elv.: n.a.
— házi díjas: n.a.
— lakossági árak: n.a.
— ipari árak: n.a.
— földgáz: n.a.
— egyedi gáztartály: n.a.

Tanúsítvány területe(nm): — Lakóépülethez tartozó padlás,pince,egyéb tároló területe(nm)
Szobák száma: 1 — Félszobák száma: 1 — Fürdőszobák száma: — Komfortfokozata:
— az épület lakásainak száma: — lakás elhelyezkedése: emelet
— lakás megközelíthetősége: — lakószobák tájolása:

Cím: 1062 BUDAPEST, LEONARDO DA VINCI UTCA 45 F ép. 6 ajtó — Illetékkötelezettségek kezdete éve: 2016 — Ingatlan területe(nm): 72 — Bejelentett érték(Ft): 17 500 000
Helyrajzi szám: 36275/2/A/6 — Ingatlan jellegű lakás tömbházban épületben — Résznagyság:1/1 — Telek területe(nm): — Forgalmi érték(Ft): 17 500 000
Övezet jellegű szabályozási kerület: — Fekvés: belterület — Közös tulajdoni illetőség:519/15000 — Óvodától való távolság(m): — Közmű elérhetőség
Megközelíthetőség: szélfűtött — Belterülettől való táv.(m): — (E-elérhető,B-bekötött):

Épület típusa: Többlakásos épület — Jellemzői állagszámmal, felújítandó — Hasznos alapterület(nm): 72 — Bejelentett érték(Ft): 17 500 000 — víz: n.a.
Építés éve: 1920 — Tetőszerkezet: fa — Fűtés: vegyes — Helyiségszám(db): — Forgalmi érték(Ft): 17 500 000 — szennyvíz: n.a.
Utolsó felújítás éve: — Tető borítása: cserép — Fajlagos érték(Ft): 243 055,6 — csapadék elv.: n.a.
— házi díjas: n.a.
— lakossági árak: n.a.
— ipari árak: n.a.
— földgáz: n.a.
— egyedi gáztartály: n.a.

Tanúsítvány területe(nm): 72 — Lakóépülethez tartozó padlás,pince,egyéb tároló területe(nm)
Szobák száma: 2 — Félszobák száma: 1 — Fürdőszobák száma: 1 — Komfortfokozata: összkomfortos lakások központi fűtéssel
— az épület lakásainak száma: 22 — lakás elhelyezkedése: földszint
— lakás megközelíthetősége: lépcső — lakószobák tájolása:

Felépítményhez tartozó: Többlakásos épület — Alapterület(nm): 72 — Bejelentett érték(Ft): 17 500 000 — Forgalmi érték(Ft): 17 500 000
Fajlagos érték(Ft): 243 055,6

Cím: 1062 BUDAPEST, LEONARDO DA VINCI UTCA 46 2 em. 19 ajtó — Illetékkötelezettségek kezdete éve: 2016 — Ingatlan területe(nm): 79 — Bejelentett érték(Ft): 18 700 000
Helyrajzi szám: 36267/0/A/22 — Ingatlan jellegű lakás tömbházban épületben — Résznagyság:1/1 — Telek területe(nm): — Forgalmi érték(Ft): 18 700 000
Övezet jellege: — Fekvés: belterület — Közös tulajdoni illetőség:158/10000 — Óvodától való távolság(m): — Közmű elérhetőség
Megközelíthetőség: — Belterülettől való táv.(m): — (E-elérhető,B-bekötött):

Épület típusa: Többlakásos épület — Jellemzői állag: — Hasznos alapterület(nm): 79 — Bejelentett érték(Ft): 18 700 000 — víz: n.a.
Építés éve: — Tetőszerkezet: — Fűtés: — Helyiségszám(db): — Forgalmi érték(Ft): 18 700 000 — szennyvíz: n.a.
Utolsó felújítás éve: — Tető borítása: — Fajlagos érték(Ft): 236 708,9 — csapadék elv.: n.a.
— házi díjas: n.a.
— lakossági árak: n.a.
— ipari árak: n.a.
— földgáz: n.a.
— egyedi gáztartály: n.a.

Tanúsítvány területe(nm): — Lakóépülethez tartozó padlás,pince,egyéb tároló területe(nm)
Szobák száma: 1 — Félszobák száma: 2 — Fürdőszobák száma: — Komfortfokozata:
— az épület lakásainak száma: — lakás elhelyezkedése: emelet
— lakás megközelíthetősége: — lakószobák tájolása:

2017. március 14.

2017. március 14.

Adatszolgáltatás az állami adóhatóság összehasonlító értékadatbázisából

Igénylő neve: DR. [illegible]
Címe: 5021, [illegible] 168.

Adatszolgáltatás típusa: szabvány
Település: Budapest
Kerület:
Ingatlan jellege: lakás többlakásos épületben

Időszak: 2016.01.01-2017.02.10
Irányítószám: 1081-1089
Helyrajzi szám: [illegible]

Dátum: 2017.[illegible]
Jegyzőszám: 2 / 1

Forgalmi érték:

Cím: 1083 BUDAPEST, BÖKNY JÁNOS UTCA 47 1 ax. 1 ajtó
Helyrajzi szám: 36236/0/A/5
Övezet jellege:

Ingatlan jellege: lakás többlakásos épületben
Fekvése: belterület
Megközelíthetősége:
Illetékkötelezettség keletkezésének éve: 2016
Közös tulajdoni illetőség: 560/10000

Ingatlan területe (nm): 49
Telek területe (nm):
Től való távolsága: m
Belterülettől való tav. (m):

Bejelentett érték (Ft): 16 000 000
Forgalmi érték (Ft): 16 000 000

Épület típusa: Többlakásos épület
Jelenlegi állag:
Hasznos alapterület (nm): 49
Bejelentett érték (Ft): 16 000 000
Forgalmi érték (Ft): 16 000 000
Fajlagos érték (Ft): 326 530,6
Építés éve:
Utolsó felújítás éve:
Tetőszerkezet:
Tető borítása:
Falazat:
Belmagasság (m):
Tokszt területe (nm):
Lakóépülethez tartozó padlás, pince, egyéb tároló területe (nm)
Szobák száma:
Félszobák száma:
Fürdőszobák száma:
Komfortfokozata:
- az épület lakásainak száma:
- lakás megközelíthetősége:
- lakás elhelyezkedése: emelet
- lakószobák tájolása:

Szabad elérhetőség (K=elérhető, B=bekötött):
- villany: n.a.
- szennyvíz: n.a.
- csapadék elv.: n.a.
- házi víz: n.a.
- lakossági áram: n.a.
- ipari áram: n.a.
- földgáz: n.a.
- egyedi gáztartály: n.a.

Cím: 1083 BUDAPEST, BÖKNY JÁNOS UTCA 52 1 ax. 9 ajtó
Helyrajzi szám: 36232/0/A/7
Övezet jellege:

Ingatlan jellege: lakás többlakásos épületben
Fekvése: belterület
Megközelíthetősége:
Illetékkötelezettség keletkezésének éve: 2016
Közös tulajdoni illetőség: 401/10000

Ingatlan területe (nm): 32
Telek területe (nm):
Től való távolsága: m
Belterülettől való tav. (m):

Bejelentett érték (Ft): 9 000 000
Forgalmi érték (Ft): 9 000 000

Épület típusa: Többlakásos épület
Jelenlegi állag:
Hasznos alapterület (nm): 32
Bejelentett érték (Ft): 9 000 000
Forgalmi érték (Ft): 9 000 000
Fajlagos érték (Ft): 281 250,0
Építés éve:
Utolsó felújítás éve:
Tetőszerkezet:
Tető borítása:
Falazat:
Belmagasság (m):
Tokszt területe (nm):
Lakóépülethez tartozó padlás, pince, egyéb tároló területe (nm)
Szobák száma:
Félszobák száma:
Fürdőszobák száma:
Komfortfokozata:
- az épület lakásainak száma:
- lakás megközelíthetősége:
- lakás elhelyezkedése:
- lakószobák tájolása:

Szabad elérhetőség (K=elérhető, B=bekötött):
- villany: n.a.
- szennyvíz: n.a.
- csapadék elv.: n.a.
- házi víz: n.a.
- lakossági áram: n.a.
- ipari áram: n.a.
- földgáz: n.a.
- egyedi gáztartály: n.a.

Cím: 1083 BUDAPEST, BÖKNY JÁNOS UTCA 56 F ax. 6 ajtó
Helyrajzi szám: 36203/0/B/5
Övezet jellege:

Ingatlan jellege: lakás többlakásos épületben
Fekvése: belterület
Megközelíthetősége:
Illetékkötelezettség keletkezésének éve: 2016
Közös tulajdoni illetőség: 250/10000

Ingatlan területe (nm): 38
Telek területe (nm):
Től való távolsága (m):
Belterülettől való tav. (m):

Bejelentett érték (Ft): 12 150 000
Forgalmi érték (Ft): 12 150 000

Épület típusa: Többlakásos épület
Jelenlegi állag:
Hasznos alapterület (nm):
Bejelentett érték (Ft): 12 150 000
Forgalmi érték (Ft): 12 150 000
Fajlagos érték (Ft):
Építés éve:
Utolsó felújítás éve:
Tetőszerkezet:
Tető borítása:
Falazat:
Belmagasság (m):
Terasz területe (nm):
Lakóépülethez tartozó padlás, pince, egyéb tároló területe (nm)
Szobák száma:
Félszobák száma:
Fürdőszobák száma:
Komfortfokozata:
- az épület lakásainak száma:
- lakás megközelíthetősége:
- lakás elhelyezkedése:
- lakószobák tájolása:

Szabad elérhetőség (K=elérhető, B=bekötött):
- villany: n.a.
- szennyvíz: n.a.
- csapadék elv.: n.a.
- házi víz: n.a.
- lakossági áram: n.a.
- ipari áram: n.a.
- földgáz: n.a.
- egyedi gáztartály: n.a.

85

Adatszolgáltatás az állami adóhatóság összehasonlító értékadatbázisából

Anyjá neve: DR. JÁNOS ANNA
Cím: 1031, SZENTKIRÁLY ALJA SÁNTA 168.

Adatszolgáltatás típusa: eseti
Település: Budapest
Kerület:
Ingatlan jellege: lakás önálló lakóépületben

Időszak: 2016.01.01-2017.05.10
Irányítószám: 1081-1089
Helyrajzi szám: 36199/0/A/16

Dátum: 2017.05.12
Lapszám: 1 / 4

Forgalmi érték:

Cím: 1089 BUDAPEST, SZIGONY UTCA 34 2 az. 3 ajtó — Illetékkötelezettségének éve: 2016 — Ingatlan területe(nm): 98 — Bejelentett érték(Ft): 19 000 000

Helyrajzi szám: 36195/0/A/16 — Ingatlan jellege: lakás többlakásos épületben — Részarány: 1/1 — Telek területe(nm): — Forgalmi érték(Ft): 19 000 000

Ingatlan jellege: — Fekvése: belterület — Közös tulajdoni illetőrész: 142/10000 — Ottól való távolsága(m): — Belterülettől való táv.(m): — Komfort elérhetőség (E=elérhető, H=hiányzik):

Megközelíthetősége:

Épület típusa: Többlakásos épület — Jelenlegi állag: — Hasznos alapterület(nm): 98 — Bejelentett érték(Ft): 19 000 000 — Forgalmi érték(Ft): 19 000 000 — Fajlagos érték(Ft): 211 111,1

Építés éve: — Tetőszerkezet: — Fűtés: — Belmagasság(m):
Utolsó felújítás éve: — Tető borítása:

Terasz területe(nm): — Lakóépülethez tartozó padlás,pince,egyéb tároló területe(nm):

Szobák száma: 3 — Félszobák száma: — Fürdőszobák száma: — Komfortfokozata:

- az épület lakásainak száma:
- lakás megközelíthetősége:
- lakás elhelyezkedése: emelet
- lakásaihoz kijutása:

- víztáv. n.a.
- szennyvíz n.a.
- csapadék elv. n.a.
- házi szelíd n.a.
- lakossági áram n.a.
- ipari áram n.a.
- telephez n.a.
- egyéni gáztartály n.a.

Cím: 1093 BUDAPEST, TORÁC UTCA 16 2 az. 7 ajtó — Illetékkötelezettségének éve: 2016 — Ingatlan területe(nm): 34 — Bejelentett érték(Ft): 7 300 000

Helyrajzi szám: 36159/0/A/21 — Ingatlan jellege: lakás többlakásos épületben — Részarány: 1/1 — Telek területe(nm): — Forgalmi érték(Ft): 7 300 000

Ingatlan jellege: — Fekvése: belterület — Közös tulajdoni illetőrész: 264/10000 — Ottól való távolsága(m): — Belterülettől való táv.(m): — Komfort elérhetőség (E=elérhető, H=hiányzik):

Megközelíthetősége:

Épület típusa: Többlakásos épület — Jelenlegi állag: — Hasznos alapterület(nm): 34 — Bejelentett érték(Ft): 7 300 000 — Forgalmi érték(Ft): 7 300 000 — Fajlagos érték(Ft): 214 705,9

Építés éve: — Tetőszerkezet: — Fűtés: — Belmagasság(m):
Utolsó felújítás éve: — Tető borítása:

Terasz területe(nm): — Lakóépülethez tartozó padlás,pince,egyéb tároló területe(nm):

Szobák száma: — Félszobák száma: — Fürdőszobák száma: — Komfortfokozata:

- az épület lakásainak száma:
- lakás megközelíthetősége:
- lakás elhelyezkedése:
- lakásaihoz kijutása:

- víztáv. n.a.
- szennyvíz n.a.
- csapadék elv. n.a.
- házi szelíd n.a.
- lakossági áram n.a.
- ipari áram n.a.
- telephez n.a.
- egyéni gáztartály n.a.

Cím: 1083 BUDAPEST, TORÁC UTCA 28 F az. 10 ajtó — Illetékkötelezettségének éve: 2016 — Ingatlan területe(nm): 22 — Bejelentett érték(Ft): 9 000 000

Helyrajzi szám: 36215/0/A/10 — Ingatlan jellege: lakás többlakásos épületben — Részarány: 1/1 — Telek területe(nm): — Forgalmi érték(Ft): 9 000 000

Ingatlan jellege: — Fekvése: belterület — Közös tulajdoni illetőrész: 524/10000 — Ottól való távolsága(m): — Belterülettől való táv.(m): — Komfort elérhetőség (E=elérhető, H=hiányzik):

Megközelíthetősége:

Épület típusa: Többlakásos épület — Jelenlegi állag: — Hasznos alapterület(nm): 22 — Bejelentett érték(Ft): 9 000 000 — Forgalmi érték(Ft): 9 000 000 — Fajlagos érték(Ft): 409 090,9

Építés éve: — Tetőszerkezet: — Fűtés: — Belmagasság(m):
Utolsó felújítás éve: — Tető borítása:

Terasz területe(nm): — Lakóépülethez tartozó padlás,pince,egyéb tároló területe(nm):

Szobák száma: — Félszobák száma: — Fürdőszobák száma: — Komfortfokozata:

- az épület lakásainak száma:
- lakás megközelíthetősége:
- lakás elhelyezkedése:
- lakásaihoz kijutása:

- víztáv. n.a.
- szennyvíz n.a.
- csapadék elv. n.a.
- házi szelíd n.a.
- lakossági áram n.a.
- ipari áram n.a.
- telephez n.a.
- egyéni gáztartály n.a.

2017. március 14.

Adatszolgáltatás az állami adóhatóság összehasonlító értékadatbázisából

Megrendelő neve: Dr. NÁGNÉ GÁBOR
címe: 6021, SZENTKIRÁLY ALSÓ TANYA 163.

Adatszolgáltatás típusa: szakértői
Települési besorolás
Naszlat:
Ingatlan jellege: lakás többlakásos épületben

Időszak: 2016.01.01-2017.02.28
Ingatlanszám: 1051-1053
Helyrajzi szám: 1-203800

Forgalmi érték:

Kelt: 2017.03.14
Oldalszám: 2 / 2

Cím: 1053 BUDAPEST, CSONKA UTCA 26 F sz. 4 alsó
Helyrajzi szám: 38215/0/A/4
Övezet jellege:

Ingatlan jellegű lakás többlakásos épületben Részarány: 1/1
Fekvés: belterület
Megközelíthetősége:
Kataszteri tulajdoni illetőség: 813/12363

Illetékes adóhatóságnak éve: 2016 Ingatlan területe(nm): 35
Telek területe(nm):
Üzleti vald. távolsága(m) :
Belterülettől való tav.(m):

Bejelentett érték(Ft): 13 000 000
Forgalmi érték(Ft): 13 000 000
Szabad elárhatóság
IK-elérhető,B-behozott:

Épület típusa: Többlakásos épület
Jelenlegi állag:
Hasznos alapterület(nm):
Bejelentett érték(Ft): 13 000 000
Forgalmi érték(Ft): 13 000 000
Fajlagos érték(Ft): 333 333,4
Építés éve:
Utolsó felújítás éve:
Tetőszerkezet:
Tető borítása:
Pincés:
Belmagasság(m):
Tanya tartozéka(nm):
Lakóépülethez tartozó padlás,pince,egyéb tároló területe(nm)
Szobák száma :
Félszobák száma :
Fürdőszobák száma:
Gépkocsitárolás:
- az épület lakásainak száma:
- lakás elhelyezkedése:
- lakás megközelíthetősége :
- lakószobák tájolása :

- gázvezeték
- szennyvíz
- csapadékcsatorna
- házi darálós
- lakossági áram
- ipari áram
- földgáz
- egyéb gázszolgáltatás

EPÍTÉSZ

87

16

2. sz. melléklet: Telekingatlanok tulajdoni lapjai

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.:415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/108064/2014
2014.03.13

Szektor : 53

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36260 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Tömő utca 18.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.ö	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Ft	alrészlet adatok terület ha m2	kat.jöv k.Ft
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	874	0,00		

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 246017/1993/1993.12.06
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13
Vezetékjog
4 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

92

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/108055/2014

2014.03.13

Szektor : 53

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36217 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Szigony utca 31.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok — terület ha m2 — kat.t.jöv. k.fill — alrészlet adatok kat.jöv k.fill

növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	m2	k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	429	0,00		

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 212784/1993/1993.11.01
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13
Vezetékjog
18 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VEB-117/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

93

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számú Földhivatal
Budapest, XI, Budafoki út 59. 1519 Pf.:415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/108061/2014

2014.03.13

Szektor : 53

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36216 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Szigony utca 33.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alrészlet adatok ha m2	kat.jöv k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	632	0		

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 212784/1993/1993.11.01
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13
Vezetékjog
38 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

94

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI, Budafoki út 59. 1519 Pf :415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/108346/2014

2014.03.13

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 36195 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Szigony utca 26.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	kát.t.jöv. k.fill	alrészlet adatok ha m2	kát.jöv k.fill
- Kivett épület, udvar	.0	763	0.00		

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 386325/1/2005/05.12.29
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: FUTUREAL 1. INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Régiposta utca 12.

III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 208137/2/2006/06.09.07
Egyetemleges jelzálogjog 13 000 000 EUR, azaz tizenhárom[illegible] EUR és járulékai erejéig.
első nálogjogi ranghelyre, terheli még
:36224;36223;36222;36221;36218;36196;36197;36198;361[illegible]-u ingatlanokat.
jogosult:
név: HVB BANK HUNGARY ZRT. törzsszám: 1006195[illegible]
cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Szabadság tér 5-6.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási el[illegible] céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

95

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.:415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/108344/2014

2014.03.13

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 36196 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Szigony utca 28.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.ö	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alrészlet adatok terület ha m2	kat.jöv k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	713	0.00		

II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 386325/1/2005/05.12.29
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: FUTUREAL 1. INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Nagypostaköz utca 12.

III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 208137/2/2006/06.08.07
Egyetemleges jelzálogjog 13 000 000 EUR, azaz tizenhárom millió EUR és járulékai erejéig.
első zálogjogi ranghelyre, terheli még:
36224;36223;36222;36221;36218;36195;36197;36198;36191 [illegible] ingatlanokat.
jogosult:
név: HVB BANK HUNGARY ZRT. törzsszám: 10061954
cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Szabadság tér 5-6.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

"TULAJDONI LAP VÉGE"

Bizonyító erővel nem rendelkezik

96

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.:415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/108340/2014

2014.03.13

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 36197 helyrajzi szám

1093 BUDAPEST VIII.KER. Szigony utca 30.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Ft	alrészlet adatok ha m2	kat.jöv k.Ft
Kivett beépítetlen terület	0	806	0		

II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 386325/1/2005/05.12.29
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: FUTUREAL 1. INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Régiposta utca 12.

III.RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 208137/2/2006/06.08.07.
Egyetemleges jelzálogjog 13 000 000 EUR, azaz tizenhárom millió EUR és járulékai erejéig.
első zálogjogi ranghelyre, terhelt még :
36224;36223;36222;36221;36218;36195;36196;36198;36191 [illegible] ingatlanokat.
jogosult:
név: HVB BANK HUNGARY ZRT. törzszám: 10061914
cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Szabadság tér 5-6.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

A TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

3. sz. melléklet: Kormányhivatal határozat telekegyesítésről és megosztásról

573/ 2017 MÁRC 07.

16-53/2017

2017 MÁRC 07. 24458

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Körzeti Iroda
Érkezett: 2017 MÁRC 08. 16-53 5
Osztály: Ügyintéző:

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
BUDAPEST VIII.KER.
Baross utca 63-67.
1082

A határozat jogerős:
2017. ...

Ügyiratszám:800017/3/2017

Ügyiratszám:800017/3/2017

Tárgy : ***egyesített telekalakítási eljárás***

Kérjük, hogy válaszában a fenti ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni !

Ügyintéző: Kapitány Anita

Telefon: 372-1400/641

Tárgy: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) és megbízottja Csabáné dr. Sándi Klára ügyvéd (1021 Budapest, Furulya utca 5. 1/5.) – egyesített telekalakítási engedélyezési eljárása – **határozat**
Változással érintett földrészlet: Budapest VIII. kerület, 36216 és 36217 helyrajzi számú földrészletek egyesítése és megosztása vonatkozásában (T-88395 térajzszámú érvényes záradékkal rendelkező változási vázrajz)

HATÁROZAT

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) és megbízottja Csabáné dr. Sándi Klára ügyvéd (1021 Budapest, Furulya utca 5. 1/5.)-kérelmére induló egyesített telekalakítási eljárási ügyében a telekalakítási kérelemnek helyt adok, és a Gál Ferencné földmérő mérnök által készített és minősített, hivatalom által 2016. november 25-én záradékolt T-88395 ttsz.-ű változási vázrajzban foglaltak szerint

engedélyezem

a Budapest VIII. ker. 36216 hrsz-ú 632 m² területű földrészlet, művelési ága: kivett beépítetlen terület
a Budapest VIII. ker. 36217 hrsz-ú 429 m² területű földrészlet, művelési ága: kivett beépítetlen terület

egyesítését és megosztását úgy, hogy változás után

a Budapest VIII. ker. 36216/1 hrsz-ú 741 m² területű földrészlet, művelési ága: kivett beépítetlen terület
a Budapest VIII. ker. (36216/2) hrsz-ú 320 m² területű földrészlet, művelési ága: kivett közterület

legyen.

Főtitkárság Főosztály Földmérési és Térképészeti Osztály
1111 Budapest, Budaörsi út 59. Levélcím: 1519 Budapest, Pf. 415 Telefon: (06 1)372 1400 Fax:(06 1) 372 1436
E-mail: ingatlan.nyilvantartas@11kh.bfkh.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

98

2017. március 14.

A szakhatóságként megkeresett **Budapest Főváros IX. kerület Önkormányzat Jegyzője, (1092 Budapest, Bakáts tér 14. I. em.20.)**– mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szakhatóság – a **Kp/1246/3/2017/VIII** számú ügyiratával– a telekalakításhoz **hozzájárult:**

„VÉGZÉS

A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata (1092 Bp. Baross utca 63-67.) és megbízottja dr. Sándi Klára ügyvéd (1021 Budapest, Furulya u 5. I/5.) kérelmére induló eljárásban, a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály a BP/1008/11929-2/2016 számú végzésében a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzatának Jegyzőjét (1082 Bp. Baross utca 63-67.) a Bp. VIII. ker. 36216 és 36217 hrsz. alatti ingatlanok telekalakítási engedélyezési ügyében az építésügyi szakhatósági eljárásból kizárta és az első fokú építésügyi szakhatósági eljárás lefolytatására a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Jegyzőjét jelölte ki.
A fentiek alapján a csatolt és a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal Földmérési és FöldÜgyi Osztály általa 2016. november 25-én záradékolt T-88395 sz. változási vázrajz alapján a Budapest VIII. ker. 36216 és a 36217 hrsz-ú ingatlanok egyesítéséhez és megosztásához

a szakhatósági hozzájárulást kikötés nélkül megadom.

Szakhatósági állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, a benne foglaltak ellen az ügy érdemében hozott döntés elleni fellebbezésben lehet kifogást emelni."

A szakértőként megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala III. Kerületi Hivatala Közlekedési Felügyeleti Főosztály Útügyi Osztálya**– mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szerv - a **BF/UO/NS/A/138/1/2017.** számú ügyiratában– a közlekedésbiztonsági szakkérdést megvizsgálva, annak vonatkozásában az alábbi nyilatkozatot adta:

„1. Az eljárás során kialakuló (36216/2) helyrajzi számú, művelési ág szerint „kivett közterület" megnevezésű ingatlan közlekedési célú használatát mindenkor biztosítani kell.

2. Az ingatlan tulajdonosának gondoskodnia kell arról, hogy a jelen telekalakítás során kialakuló (36216/2) helyrajzi számú „kivett közterület" megjelölésű művelési ágba sorolt ingatlan „kivett közút"-ként kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba."

A telekalakítási engedély a *jogerőre emelkedéstől* számított 1 évig hatályos; a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás céljából ezen határozat a jogerőre emelkedése után hivatalból átadásra kerül az ingatlan-nyilvántartási osztály felé.

A határozat ellen a 2004. évi CXL. törvény 99. § (1) bekezdése szerint a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztályhoz (1243 Budapest, Pf. 710.) címzett fellebbezéssel lehet élni, amelyet a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala-hoz kell benyújtani. A fellebbezés elektronikus úton történő benyújtására – technikai okok miatt – nincs lehetőség.

A fellebbezés díja 30.000 (harminczezer) Ft (166/2009 (XII. 9.) FVM rend. 1. § (3)), amelyet a hivatalom pénztárába történő készpénzbefizetéssel, vagy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály előirányzat felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, vagy átutalási megbízással teljesíthető.

INDOKOLÁS

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) és megbízottja Csabáné dr. Sándi Klára ügyvéd (1021 Budapest, Furulya utca 5. 1/5.) - kérelmére a Gál Ferencné földmérő mérnök által T-88395 ttsz.-ú számon készített és minősített földmérési munkarészek alapján telekalakítási engedély iránti kérelmet adott be a Budapest VIII. ker. 36216 és 36217 hrsz-ú földrészletek telekalakítása vonatkozásában.

95

99

A kérelmet a telekalakítási eljárásra vonatkozó 384/2016 (XII.2) Korm. Rendelet – továbbiakban: R. alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítom meg:
- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult
- a kérelemhez szükséges telekalakítási dokumentáció csatolva lett
- a dokumentációt arra jogosult személy készítette, illetve
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj befizetésre került.

A földhivatal a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajzról megállapította, hogy annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért azt 2016. november 25-én jóváhagyó záradékkal látta el.
A záradékolt változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz egyidejű csatolásával megkeresett – az ügyben illetékes – szakhatóságok állásfoglalásainak indoklása:

Budapest Főváros IX. kerület Önkormányzat Jegyzője, (1092 Budapest, Bakáts tér 14. I. em.20.)– mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szakhatóság – a Kpi/1245/3/2017/VIII számú Ügyiratával – szakhatósági állásfoglalásával – a telekalakításhoz **hozzájárult.** Állásfoglalása indoklása szerint:

„INDOKOLÁS

A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály a BP/1008/11929-2/2106 számú végzésében a Budapest Főváros VIII. ker. Józsefváros Önkormányzatának Jegyzőjét a Bp. VIII. ker. 36218 és a 36217 hrsz. ingatlanok telekalakításának engedélyezési ügyében az építésügyi szakhatósági eljárásból kizárta, mivel az érintett 36218 és a 36217 hrsz-ú ingatlanok a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában vannak, így a Jegyzővel szemben kizárási ok áll fenn, ezért az elsőfokú építésügyi szakhatósági eljárás lefolytatására a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Jegyzőjét jelölte ki.
A szakhatósági hozzájárulást az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet telekalakításra vonatkozó előírásainak, a telekalakításról szóló 85/2000 (XI.08.) FVM rendelet 3. § (5) bekezdésében rögzített követelményeknek, a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-Testületének 66/2007. (XII.12.) számú önkormányzati rendeletében (JÖKESZ) és a Szabályozási Tervben foglaltak figyelembevételével, valamint a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Főépítészének 236-75/2016 számú „Főépítészi Vélemény" alapján ***adtam meg.***

A fentiek alapján, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 44. § alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A szakhatósági állásfoglalás igazgatási szolgáltatási díját a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal Földmérési és Földügyi Osztály tájékoztatása szerint a kérelmező, leróttá, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkeztem.

Az önálló jogorvoslatot a Ket. 44. § (9) bekezdése alapján zártam ki, a jogszabályi helyre hivatkozással adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.

Hatáskörömre a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 19. § (1) bekezdésén, valamint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésén, illetékességem a Ket. 21. § (1) b.) pontján alapul.

Szakhatósági részvételemet a Ket. 44. § (1) bek. és a 338/2006 (XII. 23.) Korm. rendelet 4. sz. melléklet 1) sora írja elő.

Szakhatósági állásfoglalásomat a Ket. 44. § (8) bekezdése alapján adtam ki, a Ket. 72. § (1) bek. figyelembevételével."

Budapest Főváros Kormányhivatala III. Kerületi Hivatala Közlekedési Felügyeleti Főosztály Útügyi Osztálya – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szerv - a

100

2017. március 14.

BF/UO/NS/A/138/1/2017. számú ügyiratával - a telekalakításhoz hozzájárult. Állásfoglalása indoklása szerint:

„A mellékelt, Gál Ferencné (Városrendezési Kft. 1013 Budapest, Attila út 13. IV/B.) földmérő mérnök által 2016. október 9-én készített, BFKH XI. Kerületi Hivatala Földmérési és Fölügyi Osztály által 2016. november 25-én záradékolt T-88395 számú változási vázrajz, Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Polgármesteri Hivatala Hatósági Ügyosztály Építésügyi Iroda által 2016. november 24-én kelt, 09-752/2/2016. ügyiratszámú közútkezelői hozzájárulása és az ügyben rendelkezésre álló egyéb iratok alapján megállapítható, hogy az érintett ingatlanok megosztására és egyesítése közlekedési szempontból a rendelkező részben tett kikötések mellett engedélyezhető, a közúti közlekedés biztonságának követelményei és az útügyi érdekek nem sérülnek.

A rendelkező részben szereplő előírásokat annak érdekében tettem, hogy a kialakuló (36216/2) helyrajzi számú ingatlan területe mindenkor akadálytalanul álljon a közlekedők rendelkezésére és az – a szabályozási tervben foglalt céloknak megfelelően – közúti területként kerüljön bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba."

A fentiekre tekintettel a rendelkező rész szerint döntöttem.

A telekalakítási engedély hatályát R.) 23. § (4) bekezdése szabályozza.
A fellebbezési jogot a Közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény. 88. (1) bekezdése és a 102. § alapján biztosítottam. A fellebbezési díjat a 198/2009. (XII.9.) FVM rendelet 1. § (3) bekezdése alapján állapítottam meg.

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala hatáskörét – a telekalakítási eljárásban a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. 37. § (1) bekezdése, illetékességét pedig a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. számú Melléklete, valamint 3. § (3) bekezdés c) pontja alapozza meg.

A telekalakítási eljárás szabályait az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016 (XII.2.) Korm. rendelet 21.- 25 §-okban foglaltak, a telekalakítási eljárásban vizsgálandó szempontok, továbbá a másodfokú eljárásban szakértőként bevonandó szervek kijelölése tárgyában – a 384/2016 (XII.2.) Korm. rendelet 2. melléklet „A" bekezdésében foglaltak, a telekalakítási eljárásban közreműködő szakhatóságok kijelölése tárgyában – a 384/2016 (XII.2.) Korm. rendelet 3. melléklet „B" bekezdésében foglaltak szerint jártam el hivatalom.

Jelen eljárás 2017.01.01 előtt indult, így eljárásom a 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földmérési eljárások részletes szabályairól – szerint került lefolytatásra és ugyanezen rendelet alapján történt meg a szakhatóságok és szakértőkben eljáró szervek megkeresése, jelen határozatomat azonban, már a 383/2016. (XII.2.) Kormányrendeletben foglalt hatáskörömben és illetékességemben foglaltak alapján hoztam meg – a 384/2016 (XII.2.) Korm. rendelet részletes eljárási szabályinak figyelembevételével.

dr. Pintér Beatrix hivatalvezető megbízásából

Kapitány Anita ügyintéző

Budapest, 2017. február 07.

p.h.

Kapja:
1 Csabáné Dr.Sándi Klára Ügyvéd BUDAPEST 8.KER.Fenyő utca 5.I.5.
2 VÁROSRENDEZÉSI HÁZHELYALAKÍTÁSI, TERVEZÉSI KKT. BUDAPEST I.KER.Attila út 13. IV/B.
3 BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT BUDAPEST VIII.KER.Baross utca 63-67.
4 BFKH III. KERÜLETI HIVATALA KÖZLEKEDÉS FELÜGYELETI FŐOSZTÁLY ÚTÜGYI OSZTÁLY

97

101

BUDAPEST III.KER.Mozsár utca 6.
5 ELMŰ HÁLÓZATI KFT BUDAPESTVáci út 72-74.
6 CORVIN INGATLANFEJLESZTÉSI, ÉPÍTŐ ÉS VÁROSREHABILITÁCIÓS ZRT. BUDAPEST
VIII.KER.Futó utca 47-53. VI.em.
7 BUDAPEST FŐVÁROS IX. KER. FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE BUDAPEST
IX.KER.Balázs tér 14.
8 Irattár Helyben

5

102

előterjesztés 2. 12. melléklet

Csere II/A.

Befektető érdekeltségébe tartozó cseretelkek															
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ	státusz	terület	kijelölő ár Ft/m2 (2010 és 2007 évre érvényes árak)	kijelölő ár KSZ szerint	szakértői egységár Ft/m2 (2014.05.26.)	szakértői piaci érték (2014.05.26.)	szakértői egységár Ft/m2 (2017.03.10.)	szakértői piaci érték (2017.03.10.)	ÁFA %	ÁFA tartalom Ft	aktuális csereérték bruttó Ft	erdeti csereérték bruttó Ft	megjegyzés
Szigony u. 26.	136	36195	üres telek	763	68 093	51 954 959	79 850	60 925 418	144 216	110 037 000	27	29 709 990	139 746 990	77 375 281	
Szigony u. 28.	136	36196	üres telek	713	68 093	48 550 309	78 343	55 858 559	144 216	102 826 000	27	27 763 020	130 589 020	70 940 370	
Ingatlan összesen				1 476		100 505 268		116 783 977				57 473 010	270 336 010	148 315 651	

Önkormányzat érdekeltségébe tartozó cseretelkek és cserealbetétek															
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ	státusz	terület	kijelölő ár Ft/m2 (2013 évre érvényes)	kijelölő ár KSZ szerint	szakértői egységár Ft/m2 (2014.05.26.)	szakértői piaci érték (2014.05.26.)	szakértői egységár Ft/m2 (2017.03.10.)	szakértői piaci érték (2017.03.10.)	ÁFA %	ÁFA tartalom Ft	aktuális csereérték bruttó Ft	eredeti csereérték bruttó Ft	megjegyzés
Tömő u. 18.	122	36260	üres telek	874	71 561	62 544 314	81 786	71 481 000	144 216	126 045 000	27	34 032 150	160 077 150	90 780 870	
Ingatlan összesen				874		62 544 314		71 481 000		126 045 000		34 032 150	160 077 150	90 780 870	
Tömő u. 28. fszt. 1.	125	36215/0/A/1	önkormányzati tulajdonú albetét	20	-	-	132 296	2 646 000	250 563	5 011 000	0	0	5 011 000	2 646 000	
Tömő u. 28. fszt. 2.	125	36215/0/A/2	önkormányzati tulajdonú albetét	34	-	-	132 296	4 498 000	250 563	8 519 000	0	0	8 519 000	4 498 000	
Tömő u. 28. fszt. 3.	125	36215/0/A/3	önkormányzati tulajdonú albetét	30	-	-	132 296	3 969 000	250 563	7 517 000	0	0	7 517 000	3 969 000	
Tömő u. 28. fszt. 6.	125	36215/0/A/6	önkormányzati tulajdonú albetét	93	-	-	124 666	11 594 000	236 113	21 959 000	0	0	21 959 000	11 594 000	
Tömő u. 28. fszt. 7.	125	36215/0/A/7	önkormányzati tulajdonú albetét	28	-	-	132 296	3 704 000	250 563	7 016 000	0	0	7 016 000	3 704 000	
Tömő u. 28. fszt. 12.	125	36215/0/A/12	önkormányzati tulajdonú albetét	20	-	-	132 296	2 646 000	250 563	5 011 000	0	0	5 011 000	2 646 000	
albetétek összesen								29 057 000		55 033 000	0	0	55 033 000	29 057 000	
Csereérték összesen								100 538 000		181 078 000		34 032 150	215 110 150	119 837 870	
							Különbözet					**23 440 860**	**55 225 860**	**28 477 781**	

103

előterjesztés 3. sz. melléklet

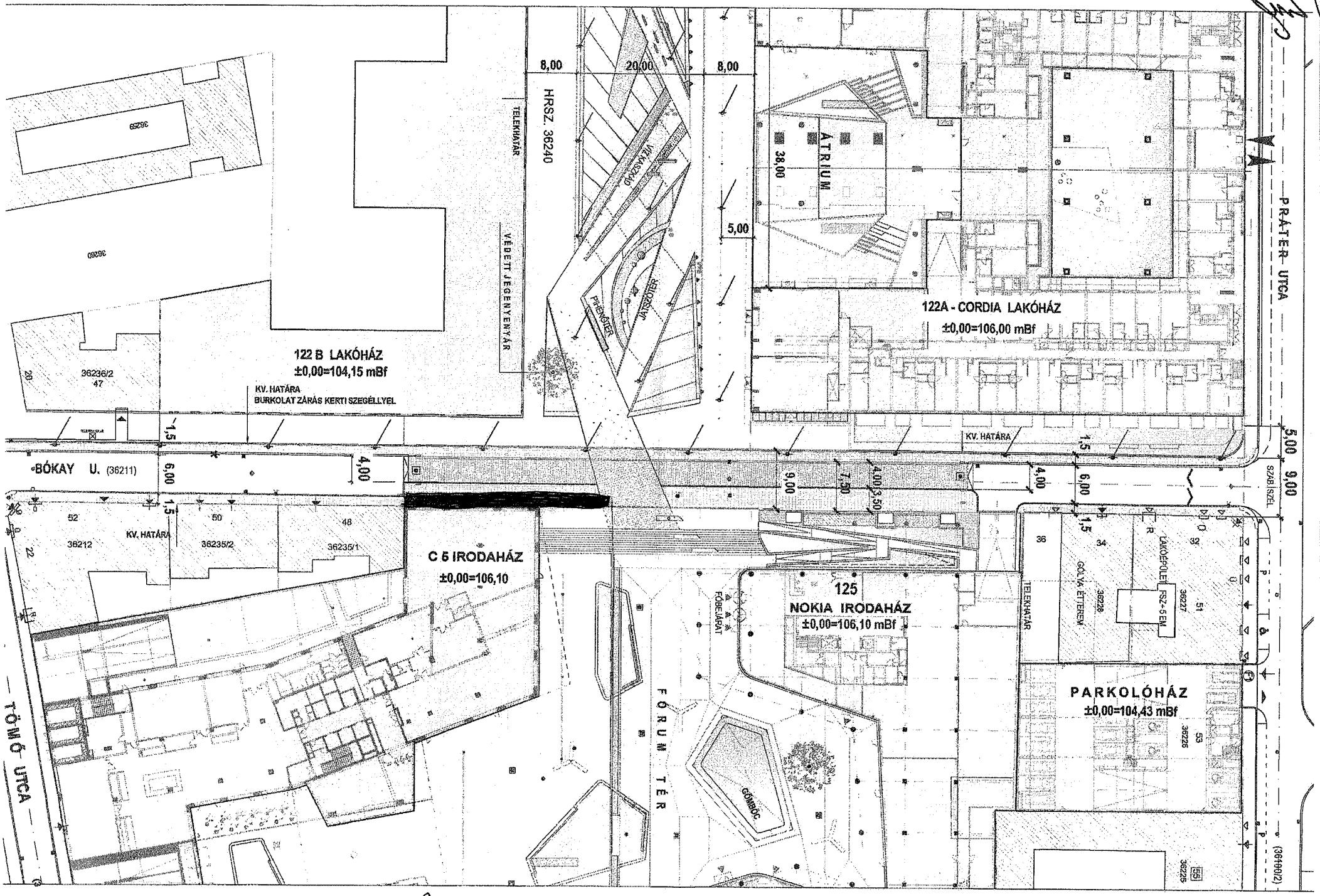
	Csere	Ingatlan címe	hrsz.	terület	Ft/m2 (2017)	forgalmi érték (2017)*	aktualizált csereérték (2017)**	eredeti csereérték (2014)
Befektető	Csere II/A	Szigony utca 26.	36915	763	144 216	110 037 000	139 746 990	77 375 281
	Csere II/A	Szigony utca 28.	36196	713	144 216	102 826 000	130 589 020	70 940 370
	Csere II/B	Szigony utca 30.	36197	806	144 216	116 238 000	147 622 260	81 736 057
						Összesen	**417 958 270**	**230 051 708**
Önkormányzat	Csere II/A	Tömő utca 28. fsz. 1.	36215/0/A/1	20	250 563	5 011 000	5 011 000	2 646 000
	Csere II/A	Tömő utca 28. fsz. 2.	36215/0/A/2	34	250 563	8 519 000	8 519 000	4 498 000
	Csere II/A	Tömő utca 28. fsz. 3.	36215/0/A/3	30	250 563	7 517 000	7 517 000	3 969 000
	Csere II/A	Tömő utca 28. fsz. 6.	36215/0/A/6	93	236 113	21 959 000	21 959 000	11 594 000
	Csere II/A	Tömő utca 28. fsz. 7.	36215/0/A/7	28	250 563	7 016 000	7 016 000	3 704 000
	Csere II/A	Tömő utca 28. fsz. 12.	36215/0/A/12	20	250 563	5 011 000	5 011 000	2 646 000
	Csere II/A	Tömő utca 18.	36260	874	144 216	126 045 000	160 077 150	90 780 870
	Csere II/B	Szigony utca 31-33.***	36216/1	741	164 235	121 698 000	154 556 460	76 261 759
						Összesen	**369 666 610**	**196 099 629**
						Különbözet	**48 291 660**	**33 952 079**

*Szakértő által kerekített érték

**Az üres telket Áfa-val , az albetéteket Áfa nélkül kell számolni cserealapként

***A Szigony utca 31. és 33. szám alatti telkek összevonása és leszabályozása utáni állapot

104



Abbegnak 4. 19. melléklete

A határozat 1. sz. melléklete

a Corvin-Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról szóló
MEGÁLLAPODÁS 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

mely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; törzskönyvi száma: 735715; adószáma: 15735715-2-42; képviseletében dr. Kocsis Máté polgármester (a továbbiakban: **Önkormányzat**);

másrészről a **„CORVIN" Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044919; adószám: 13033268-2-42; Képviseletében: Tatár Tibor igazgatósági tag, Földi Tibor igazgatósági tag együttesen (a továbbiakban: **Befektető**); és

harmadrészről **Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., cégjegyzékszáma 01-10-043548, adószáma: 12293005-2-42, statisztikai számjele: 12293005-7420-11401, képviseli: Pribelszki Szabolcs és Fernezelyi Gergely igazgatósági tagok, a (továbbiakban: **Rév8**) továbbiakban együttesen „**Felek**" között az alulírott helyen és időben.

PREAMBULUM

(A) Aláíró Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat, a Rév8 és a Befektető egymással 2003. július 24-én keretszerződést kötöttek („**Keretszerződés**"). A Keretszerződés célja a Corvin-Sétány Projekt két főprogramjának segítségével a városrehabilitáció megvalósítása közösségi szereplők és a Befektető együttműködésével a Keretszerződésben részletesen meghatározott feltételrendszerben („**Projekt**"). A Keretszerződést annak Felei 2005. március 20-án kiegészítették, és egységes szerkezetbe foglalták (a kiegészített Keretszerződés, a továbbiakban: „**Kiegészített Keretszerződés**").

(B) Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat, a Rév8, illetve a Befektető között 2003. szeptember 30-án „Megállapodás vételi jog gyakorlására történő kijelölésről 1. ütem" tárgyú szerződés került aláírásra, melyet a Felek 2005. március 20-én szintén kiegészítettek és egységes szerkezetbe foglaltak (a kiegészített Kijelölő Szerződés a továbbiakban: „**Kiegészített Kijelölő Szerződés**").

(C) Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat, a Rév8, illetve a Befektető között 2014. szeptember 15. napján a Kiegészített Keretszerződés és Kiegészített Kijelölő Szerződés valamint ezen szerződések valamint a Projekt Dokumentumok alapján Megállapodás jött létre a Corvin-Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról. („**Megállapodás**")

(D) Felek egyezően rögzítik, hogy a Megállapodás végrehajtása keretében az Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap (MNB lajstromszáma: 1212-9. székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI.) között 2014. szeptember 15. napján Ingatlan Csereszerződés II. Előszerződés került megkötésre („**Előszerződés II.**")

(E) Felek egyezően rögzítik, hogy a Megállapodást és az Előszerződés II-t 2016. június 09. és 2016. november 11. napján közös megegyezéssel módosították („**Megállapodás 1. számú Módosítása**", „**Megállapodás 2. számú Módosítása**"). Az Előszerződés II. módosítás alapján az Előszerződés II. csomag, Előszerződés II/A, II/B és II/C csomagra került megbontásra. A **Megállapodás 2. számú Módosítása** alapján a II/C Csomaggal kapcsolatos rendelkezéseket a felek hatályon kívül helyzeték, azzal, hogy a

106

Önkormányzat tulajdonát képező 1083 Budapest, VIII. kerület Bókay J. u. 43. szám alatt található ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányad páláyzat útján kerül értékesítésre.

(F) Felek egyezően rögzítik, hogy a Megállapodás I/6. számú mellékletét a Közterület Program tekintetében elmaradó munkákra tekintettel módosítani kívánják.

(D) Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a módosított Előszerződés II. szerinti Csereingatlanok II/A csomag tekintetében az Önkormányzat és a Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap 2016. december 12. napján aláírták a csereszerződés II/A-t, amely csereszerződés II/A-t („**Csereszerződés II/A**") a Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap letétkezelője jóváhagyott. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a Csereszerződés II/A a Kormányhivatalhoz benyújtásra került jóváhagyásra.

A Kormányhivatal a 14/2017/BP08KER nyilvántartási számú (iktatási szám: BP/1010/00153-2/2017), 2017. január 24. napján kelt felhívásában kérte az Önkormányzattól a Csereszerződés II/A szerinti ingatlanok csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény (Dr. Márkus Gábor igazságügyi szakértő) aktualizálását.

Önkormányzat megrendelte a Csereszerződés II/A és módosított Előszerződés II. szerinti II/B csomag ingatlanok csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény aktualizálását.

A Csereszerződés II/A és módosított Előszerződés szerinti II/B csomag ingatlanok csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény 2017. március 14. napján elkészült („**Aktualizált Szakértői Vélemény**").

(E.) Az Aktualizált Szakértői Vélemény alapján módosultak a Csereszerződés II/A-ban meghatározott csereértékek, így az Önkormányzat és a Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap a 2016. december 12. napján aláírt Csereszerződés II/A-t a Ptk. alapján közös megegyezéssel jelen megállapodás módosításal egyidejűleg aláírásra kerülő új Csereszerződés aláírásával felbontják és Felek mind a II/A és II/B csomag vonatkozásába Csereszerződést írnak alá. egy okiratba foglaltan, tekintettel arra, hogy a Módosított Előszerződés II. szerinti II/B csomag vonatkozásában is bekövetkezett az ingatlanok cseréjének feltétele, azaz a csereszerződés II/B szerződés is aláírható.

(F) Felek egyezően rögzítik, hogy a Megállapodás 3.10. pontja szerinti határidőket módosítani kívánják a fenti (F) pontban foglaltakra tekintettel.

II. A JELEN MEGÁLLAPODÁS MÓDOSÍTÁS CÉLJA

2.1 Felek a Preambulumban előadottakra tekintettel módosítani kívánják a Megállapodást („**Megállapodás 3. számú Módosítása**").

III. MEGÁLLAPODÁS MÓDOSÍTÁSA

3.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás I/6. számú melléklet Közterület program részét az alábbiak szerint módosítják (módosítást piros betűvel szedett részek jelzik):

107

Práter utca /Futó utca - Szigony u., út és járda felületen aszfalt burkolat cseréje, a szükséges kiegészítő munkákkal,meglévő szegély újraépítése, vízelvezetési hibák lokális megoldása, meglévő közvilágításhálózat szükség szerinti cseréje, kiegészítése (kivéve a Szigony u. és Bókay u. közötti páratlan oldali járdaszakasz)	***2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésre kerül 2017.06.30. napjáig***	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Leonardo da Vinci utca / Práter utca - Üllői út, kockakő burkolat elszállítása, új aszfalt és beton pályaszerkezet építés meglévő földmunkára, meglévő szegély újraépítése, járda aszfalt burkolat cseréje, közvilágítás kiépítése	***2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésre kerül 2017.06.30. napjáig***	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Tömő utca / Leonardo da Vinci uta - Szigony utca, kockakő burkolat elszállítása, új aszfalt és beton pályaszerkezet építés meglévő földmunkára, meglévő szegély újraépítése, járda aszfalt burkolat cseréje, közvilágítás kiépítés a Nagytemplom utcától	***2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésre kerül 2017.06.30. napjáig***	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Corvin sétány / Leonardo da Vinci uta - Bókay János utca (beleértve a megvalósult Corvin sétány II. szakasz közti átvezetést a Leonardo da Vinci utcán keresztül), sétány díszburkolat, növénytelepítés, utcabútorok, közvilágítás, a beépített tömbök felé eső 6-6 méter széles sávban ideiglenes burkolat, az I. és II. sétányszakasz koncepciójának, anyaghasználatának megfelelően	***2017.12.31., azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésre kerül 2017.06.30. napjáig***	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház

108

Bókay János utca / Práter utca - Tömő utca, kockakő burkolat elszállítása, új aszfalt és beton pályaszerkezet építés meglévő földmunkára, meglévő szegély újraépítése, járda aszfalt burkolat cseréje , közvilágítás kiépítése * ***azzal, hogy elmaradó tétel a Bókay János utca jelen 3. Számú Megállapodás Módosítás 2. számú mellékletét képező rajzon zöld színnel jelölt területe***	2017.03.31	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház

3.2. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy amennyiben a közbeszerzési eljárás eredménye tekintetében jogorvoslati eljárásra kerül sor, kizárólag a 3.1. pont szerinti szerződéskötési 2017.06.30. határidő meghosszabbodik a jogorvoslati eljárás időtartamával.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az Önkormányzat a 3.1. pont szerinti 2017. június 30. napja szerződéskötési határidő tekintetében késedelembe esik, a késedelemre a Megállapodás 3.36. pont szerinti szabály vonatkozik.

3.3. A Megállapodás I/6. számú melléklete a jelen Módosítás 1. számú mellékletét képező I/6. számú mellékletre módosul.

3.4. A Befektető a jelen Megállapodás 2. számú mellékletét képező rajzon elmaradó tételként szereplő Bókay János utca zöld színnel jelölt szakasza tekintetében a Ptk. 6:589 § alapján a jelen pont szerinti közérdekű felajánlást teszi. Befektető vállalja ezen szakasz alépítményének és burkolatának a Megállapodás I/6. számú melléklete (jelen 3. számú Megállapodás Módosítás 1. számú melléklete) szerinti műszaki tartalomnak megfelelő (kockakő burkolat elszállítása, új aszfalt és beton pályaszerkezet építés meglévő földmunkára, meglévő szegély újraépítése, járda aszfalt burkolat cseréje, közvilágítás kiépítése) megépítését legkésőbb 2018. december 31. napjáig. Önkormányzat kijelenti, hogy az ehhez szükséges tulajdonosi és egyéb hozzájárulásokat Befektető kérésre haladéktalanul megadja.

3.5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás 3.10. pontját az alábbiak szerint módosítják:

„3.10. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Csereingatlanok II/A és Csereingatlanok II/B vonatkozásában a cserefeltételek teljesültek.

Szerződő felek megállapodnak, ha az Önkormányzat ***bármelyik*** *Csomag Csereszerződés II-t (Csereszerződés II/A, Csereszerződés II/B) nem írja alá vagy 2017. június 15-ig* ***bármelyik*** *Csomag Csereszerződés II. nem kerül teljesítésre, a FUTUREAL 1. jogosult az Előszerződés II-től vagy bármely Csomag Csereszerződés II.-től vagy a Csereszerződés II/A-tól, Csereszerződés II/B-től elállni. Ilyen elállás esetén a FUTUREAL 1. a Csereingatlanok II/A esetében 100.000.000- Ft összegű, a Csereingatlanok II/B esetében 100.000.000- Ft összegű meghiúsulási kötbérre jogosult az Önkormányzattól, függetlenül attól, hogy a Csere Feltételek milyen okból nem teljesültek. Az Önkormányzat csak akkor nem köteles a kötbért megfizetni, ha a*

109

feltételek teljesülését a Befektető vagy a FUTUREAL 1. okozta, vagy jogszabályváltozás (nem az Önkormányzat rendelete) okozta, vagy az okozta, hogy a Kormányhivatal bármelyik Csomag Csereszerződés II-t 2017. június 15. -ig annak ellenére nem hagyta jóvá, hogy az Önkormányzat a kérelmet bármelyik Csomag Csereszerződés II. aláírását követő 5 munkanapon belül megfelelő formában benyújtotta, vagy elutasította. A Felek kijelentik, hogy a kötbér összegének a megállapításakor figyelemmel voltak arra, hogy a jelen Megállapodással a Befektető - a Csereszerződések teljesítésében bízva - a Projekt Dokumentumok alapján az Önkormányzatot terhelő számos kötelezettség teljesítéséről valamint a késedelem és szerződésszegés miatti jogkövetkezmények alkalmazásáról mondott le, valamint arra, hogy a Csereszerződés II (Csereingatlanok II.) meghiúsulása a Befektető illetve a FUTUREAL 1. egyéb ingatlanainak értékére illetve az egész Corvin sétány fejlesztésére negatív hatással van. A Csere II meghiúsulása miatt a fenti kötbéren túl sem a Befektető, sem a Futureal csoport más vállalata további igénnyel nem léphet fel. Ha a Csomag Csereszerződés II. bármelyike jogszabályváltozás (nem az Önkormányzat rendelete) vagy a Kormányhivatal jóváhagyásának hiánya miatt hiúsul meg (ha a jóváhagyás kiadására 2017. június 15-ig nem kerül sor, vagy a kérelmet a Kormányhivatal elutasítja), a Felek az alábbi 3.11 pontban meghatározott Alternatív Eljárást kötelesek lebonyolítani az adott Csomag Csereingatlanok II. kölcsönös átruházására 2017. november 30-ig (kivéve, ha a pályázatot bíróság előtt bárki megtámadja, mely esetben a határidő 2018. november 30). A fenti kötbért az Önkormányzat akkor is köteles megfizetni FUTUREAL 1-nek, ha a jelen Megállapodás alapján a ***bármely Csomag*** *Csereingatlanok II. tekintetében az Alternatív Eljárás alkalmazására kerülne sor, de az Önkormányzat szerződésszegése miatt (így különösen, de nem kizárólag amiatt, hogy az adott Csomag Csereingatlan II. nyilvános értékesítésére határidőn belül nem ír ki pályázatot vagy nem alapít elővásárlási jogot a Befektető által kijelölt cégnek) bármelyik Csomag Csereingatlanok II kölcsönös átruházására nem kerül sor."*

IV. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

4.1. Ha a jelen Megállapodás módosítás valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a jelen Megállapodás módosítás csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Megállapodás módosítás az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetetlenné válna. A Befektető kijelenti, hogy ismeri az átlátható szervezetnek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglalt meghatározását, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglaltaknak megfelelő átlátható szervezetnek minősül.

4.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás jelen Megállapodás módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal maradnak hatályban és érvényben.

4.3. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete [*] számú határozatával adott felhatalmazást a jelen Megállapodás módosítás aláírására.

110

4.4. Szerződő felek jelen Megállapodás módosítást, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2017. [*]

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Dr. Kocsis Máté polgármester

„CORVIN" Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Tatár Tibor igazgatósági tag
Földi Tibor igazgatósági tag

Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt.
Pribelszki Szabolcs és Fernezelyi Gergely
igazgatósági tagok

Fedezet: ..... dátum: Budapest, 2017 .....
Pénzügyileg ellenjegyzem:

Páris Gyuláné
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:
Danada-Rimán Edina jegyző nevében és megbízásából

dr. Mészár Erika
aljegyző

Melléklet:
1. számú melléklet: I/6. számú melléklet
2.számú melléklet: Bókay János utca elmaradó tétel és közérdekű felajánlással érintett szakasza

111

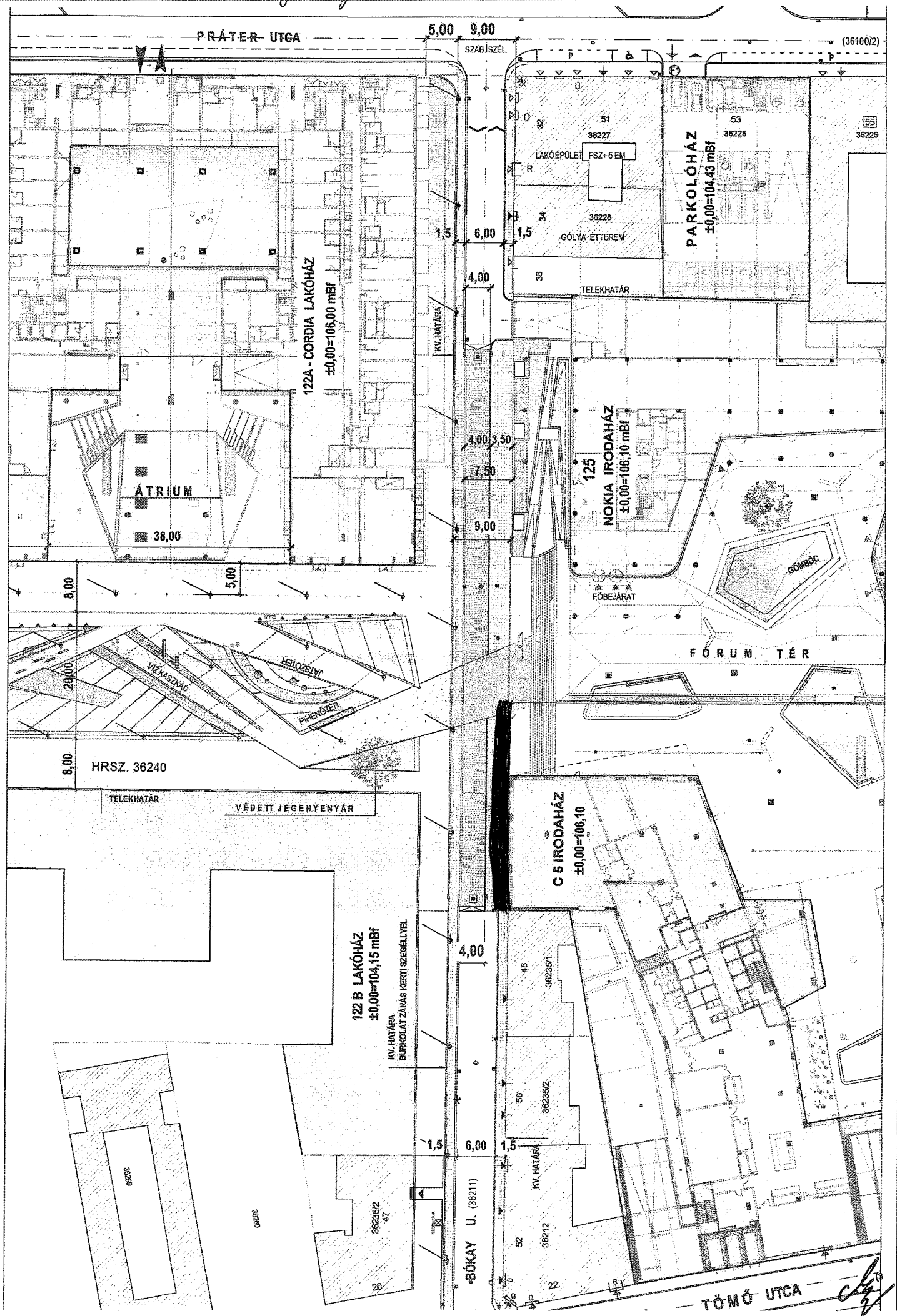
Megállapodás 3. 12. mód 1. 12. melléklet

Megállapodás 1/6. számú melléklet - Közterület Program				
Közterület / Szakaszhatár	**Megvalósulás státusza**	**Szerződés szerinti beruházó**	**Megvalósítás beruházója**	**Megjegyzés**
Futó utca / Práter utca - Üllői út	megvalósult	Önkormányzat	Befektető	Településrendezési Szerződés II.
Kisfaludy utca / Práter utca - Üllői út	megvalósult	Önkormányzat	Befektető	Településrendezési Szerződés II.
Vajdahunyad utca / Práter utca - Üllői út	megvalósult	Önkormányzat	Befektető	Településrendezési Szerződés II.
Práter utca / József körút - Futó utca	megvalósult	Önkormányzat	Befektető	Településrendezési Szerződés II.
Corvin sétány / Futó utca - Nagytemplom utca	megvalósult	Önkormányzat	Corvin Sétány Kft	
Nagytemplom utca / Práter utca - Tömő utca	megvalósult	Önkormányzat	Corvin Sétány Kft	
Corvin sétány / Nagytemplom utca - Leonardo da Vinci utca	megvalósult	Önkormányzat	Befektető	Közérdekű kötelezettség vállalás
Tömő utca / Nagytemplom utca - Leonardo da Vinci utca	megvalósult	Önkormányzat	Önkormányzat	
Nagytemplom utca / Tömő utca - Üllői út	megvalósult	Önkormányzat	Önkormányzat	
Práter utca /Futó utca - Szigony u., út és járda felületen aszfalt burkolat cseréje, a szükséges kiegészítő munkákkal,meglévő szegély újraépítése, vízelvezetési hibák lokális megoldása, meglévő közvilágításhálózat szükség szerinti cseréje, kiegészítése (kivéve a Szigony u. és Bókay u. közötti páratlan oldali járdaszakasz)	2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésre kerül 2017.06.30. napjáig	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Práter utca (Bókay - Szigony utca között páratlan oldali járdaszakasz)	2017.03.31	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Leonardo da Vinci utca / Práter utca - Üllői út, kockakő burkolat elszállítása, új aszfalt és beton pályaszerkezet építés meglévő földmunkára, meglévő szegély újraépítése, járda aszfalt burkolat cseréje, közvilágítás kiépítése	2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésre kerül	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Bókay János utca / Práter utca - Tömő utca, kockakő burkolat elszállítása, új aszfalt és beton pályaszerkezet építés meglévő földmunkára, meglévő szegély újraépítése, járda aszfalt burkolat cseréje , közvilágítás kiépítése **azzal, hogy elmaradó tétel a Bókay János utca jelen 3. Számú Megállapodás Módosítás 2. számú mellékletét képező rajzon zöld színnel jelölt területe**	2017.03.31	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Tömő utca / Leonardo da Vinci uta - Szigony utca, kockakő burkolat elszállítása, új aszfalt és beton pályaszerkezet építés meglévő földmunkára, meglévő szegély újraépítése, járda aszfalt burkolat cseréje, közvilágítás kiépítés a Nagytemplom utcától	2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésre kerül 2017.06.30. napjáig	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Corvin sétány / Leonardo da Vinci uta - Bókay János utca (beleértve a megvalósult Corvin sétány II. szakasz közti átvezetést a Leonardo da Vinci utcán keresztül), sétány díszburkolat, növénytelepítés, utcabútorok, közvilágítás, a beépített tömbök felé eső 6-6 méter széles sávban ideiglenes burkolat, az I. és II. sétányszakasz koncepciójának, anyaghasználatának megfelelően	2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésre kerül 2017.06.30. napjáig	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Szigony utca / Práter utca - Tömő utca, útfelület javítás, új szegély építés, járdaépítés, közvilágítás építés	2017.03.31	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Szigony utca / Tömő utca - Üllői út	elmarad	Önkormányzat	-	Lezárási szerződés szerint Befektető eltekint

112

Tömő utca / Szigony utca - Balassa utca	elmarad	Önkormányzat	-	Lezárási szerződés szerint Befektető eltekint
Balassa utca / Tömő utca - Apáthy István utca	elmarad	Önkormányzat	-	Lezárási szerződés szerint Befektető eltekint
Apáthy István utca / Balassa utca - Bókay János utca	elmarad	Önkormányzat	-	Lezárási szerződés szerint Befektető eltekint
Bókay János utca / Tömő utca - Üllői út	elmarad	Önkormányzat	-	Lezárási szerződés szerint Befektető eltekint

Megállapodás 3. sz. mód. 2. sz. melléklet



115

Határozat 2. sz. melléklet

Ingatlan Csereszerződés
II/A

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; törzskönyvi száma: 735715; adószáma: 15735715-2-42; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseletében dr. Kocsis Máté polgármester), ügyletkötői minősége: Ingatlantulajdonos I., a továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről a **FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap**, a magyar jog alapján létrejött ingatlanalap, amelynek MNB lajstromszáma: 1212-9, statisztikai számjele: 18113774-6820-915-01, adószáma: 18113774-2-42, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. emelet, amelyet törvényesen képvisel: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. emelet; cégjegyzékszáma: 01-10-044934, statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01, adószáma: 13052502-2-42, képviseletében: Karai Péter igazgatósági tag önállóan) ügyletkötői minősége: Ingatlantulajdonos II., a továbbiakban: **FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap**

– a továbbiakban együtt felek – között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

PREAMBULUM

A. Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap (MNB lajstromszáma: 1212-9. székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI.) között 2014. szeptember 15. napján Ingatlan Csereszerződés II. Előszerződés került megkötésre („**Előszerződés II.**")B. Előszerződés II. 2016. június 09. napján módosításra került arra tekintettel, hogy az Előszerződés II. szerinti csereingatlanok 3 ingatlancsomagra kerültek megbontásra és így a csomagok önállóan is elcserélhetőek („**Módosított Előszerződés II.**"). Előszerződés II. 2016. november 11. napján módosításra került, amely módosítás alapján módosításra került a Csereingatlan II/B csomag teljesítési határideje és felek a Csereszerződés II/C csomag hatályon kívül helyezték, azzal, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező 1083 Budapest, VIII. kerület Bókay J. u. 43. szám alatt található ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadot pályázat útján értékesíti. („**Módosított Előszerződés III.**")

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

115

C. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a módosított Előszerződés II. szerinti Csereingatlanok II/A csomag tekintetében Felek 2016. december 12. napján aláírták a csereszerződés II/A-t, amely csereszerződés II/A-t a Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap letétkezelője jóváhagyott. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a csereszerződés II/A a Kormányhivatalhoz benyújtásra került jóváhagyásra.

A Kormányhivatal a 14/2017/BP08KER nyilvántartási számú (iktatási szám: BP/1010/00153-2/2017), 2017. január 24. napján kelt felhívásában kérte az Önkormányzattól a csereszerződés II/A szerinti ingatlanok csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény (Dr. Márkus Gábor igazságügyi szakértő) aktualizálását.

D. A Csereszerződés II/A ingatlanok csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény 2017. március 14. napján elkészült („**Aktualizált Szakértői Vélemény**").

E. Az Aktualizált Szakértői Vélemény alapján módosultak a csereszerződés II/A-ban meghatározott csereértékek, így Szerződő felek megállapodnak, hogy a 2016. december 12. napján aláírt csereszerződés II/A-t a Ptk. alapján közös megegyezéssel jelen új csereszerződés II/A csomag aláírásával felbontják és Felek jelen új csereszerződést („**Csereszerződés**") kötik meg a II/A csomag vonatkozásában.

1.1. A felek megállapodnak, hogy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a tulajdonában álló,

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36195** helyrajzi szám alatt felvett, jelenleg kivett beépítetlen terület megjelölésű, 763 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Szigony utca 26. szám alatt található „felülvizsgálat alatt", 110.037.000.-Ft, általános forgalmi adóval növelten 139.746.990.-Ft csereértékű ingatlan.

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36196** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 713 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Szigony utca 28. szám

„felülvizsgálat alatt" alatt található, 102.826.000.-Ft, általános forgalmi adóval növelten 130.589.020.-Ft csereértékű ingatlan.

a fenti ingatlanok a továbbiakban együttesen: „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok"

tulajdonjogát átruházza csere jogcímen az alábbiakban meghatározásra kerülő Önkormányzati Ingatlanok tulajdonjogának ellenében és az 5. pont szerinti csereérték különbözet FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére történő megfizetésével az Önkormányzatra a 2. pont szerinti bejegyzési engedélyben.

1.2. A felek megállapodnak, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a tulajdonában álló,

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36260** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 874 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Tömő utca 18. szám alatt található, 126.045.000,-Ft, általános forgalmi adóval növelten 160.077.150.-Ft csereértékű ingatlan. *Az ingatlanra az Elmü Hálózati Kft. javára 4 négyzetméterre vezetékjog van bejegyezve. Az ingatlanra a „CORVIN" Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt. elővásárlási joga van bejegyezve.*
- és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, a 1083 Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36215** helyrajzi számú társasházi törzslapon nyilvántartott, Budapest, VIII. kerület Tömő utca 28. szám alatti társasházban lévő

fszt. 1. alatti, 36215/0/A/1 helyrajzi számú, 20m2 területű lakás a hozzá tartozó 493/10000 tulajdoni hányaddal, 5.011.000.-Ft csereértékű lakás,
fszt. 2. alatt, 36215/0/A/2 helyrajzi számú, 34 m2 területű lakás a hozzá tartozó 837/10000 tulajdoni hányaddal, 8.519.000.-Ft csereértékű lakás,
fszt. 3. alatti, 36215/0/A/3 helyrajzi számú, 30 m2 területű lakás a hozzá tartozó 739/10000 tulajdoni hányaddal, 7.517.000.-Ft csereértékű lakás,
fszt. 6. alatti, 36215/0/A/6 helyrajzi számú, 93 m2 területű lakás a hozzá tartozó 2290/10000 tulajdoni hányaddal, 21.959.000.-Ft csereértékű lakás,
fszt. 7. alatti, 36215/0/A/7 helyrajzi számú, 28 m2 területű lakás a hozzá tartozó 690/10000 tulajdoni hányaddal, 7.016.000.-Ft csereértékű lakás,
fszt.12. alatti, 36215/0/A/12 helyrajzi számú, 20 m2 területű lakás a hozzá tartozó 493/10000 tulajdoni hányaddal, 5.011.000.-Ft csereértékű lakás,

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

117

összesen 55.033.000.-Ft csere értékű társasházi külön tulajdonra.
Az ingatlanokra a „CORVIN" Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt. elővásárlási joga van bejegyezve.

a továbbiakban együttesen: „Önkormányzati Ingatlanok"

tulajdonjogát átruházza a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok tulajdonjogának ellenében a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alapra a 2. pont szerinti bejegyzési engedélyben csere jogcímen.

Az Önkormányzati Ingatlanok közül a társasházi albetétek átruházása az ÁFA Tv. vonatkozó rendelkezése szerint ÁFA mentes.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése értelmében a fenti lakás ingatlanokról energetikai tanúsítványt kell készíteni, melyről az Önkormányzat köteles gondoskodni. Önkormányzat jelen szerződés aláírásával a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alapnak átadja az energetikai tanúsítványokat, melyeknek száma HET-00520448, HET-00520456, HET-00520453, HET-00520454, HET-00520455, HET-00520450. FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap az energetikai tanúsítványokat átvette.

Önkormányzat feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 36215/0/A/1 helyrajzi számú, természetben 1083 Budapest, Tömő u. 28. fszt. 1. szám alatti ingatlanon 207585/1/2003/03.06.17. számon bejegyzett elővásárlási joga törlése kerüljön a csere jogcímén történő tulajdonjog bejegyzéssel egyidejűleg.

A FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok és az Önkormányzati Ingatlanok a továbbiakban együttesen: Csereingatlanok.

A Felek megállapítják, hogy az Önkormányzati Ingatlanok közül a társasházi albetétek átruházása az ÁFA Tv. vonatkozó rendelkezése szerint ÁFA mentes, amit a Felek az elszámolás során megfelelően figyelembe vesznek.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

118

2. Tulajdonjog átruházása

2.1. Felek az 5. pont szerinti csereérték különbözet FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap részére történő maradéktalan megfizetése feltételével, a 2.2. pont szerint ügyvédi letétbe helyezett külön nyilatkozatban („**Bejegyzési Engedély**") átruházzák kölcsönösen egymásra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok és az Önkormányzati Ingatlanok tulajdonjogát és az alábbiak szerint nyilatkoznak:

A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 36195 helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 763 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Szigony utca 26. „felülvizsgálat alatt" szám alatt található ingatlanra Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén,
- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 36196 helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 713 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Szigony utca 28. szám „felülvizsgálat alatt" alatt található ingatlanra Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén,

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap tulajdonjogát töröljék.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36260** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 874 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Tömő utca 18. szám „felülvizsgálat alatt" alatt található ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén
- és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, a 1083Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36215** helyrajzi számú társasházi törzslapon nyilvántartott, Budapest, VIII. kerület Tömő utca 28. szám alatti társasházban lévő

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

119

fszt. 1. alatti, 36215/0/A/1 helyrajzi számú, 20m2 területű lakás ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén,

fszt. 2. alatt, 36215/0/A/2 helyrajzi számú, 34 m2 területű lakás ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén,

fszt. 3. alatti, 36215/0/A/3 helyrajzi számú, 30 m2 területű lakás ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén,

fszt. 6. alatti, 36215/0/A/6 helyrajzi számú, 93 m2 területű lakás ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén,

fszt. 7. alatti, 36215/0/A/7 helyrajzi számú, 28 m2 területű lakás ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén,

fszt.12. alatti, 36215/0/A/12 helyrajzi számú, 20 m2 területű lakás ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén,

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata tulajdonjogát töröljék.

2.2. Felek megállapodnak, hogy a Bejegyzési Engedély 9 eredeti példányát ügyvédi letétbe helyezik a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél azt követő 2 (kettő) munkanapon belül, hogy a jelen csereszerződés Kormányhivatal által történő jóváhagyásról szóló levelet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a 9. pont szerinti átvette. („**Okirati Letét**").

2.2.1. Az Okirati Letétet a letéteményes ügyvéd az Értesítés I. vagy az Értesítés II. kézhezvétele napján vagy legkésőbb az ezt követő 3 (három) munkanapon belül a kiadja a Felek részére és benyújthatja a Földhivatalhoz (eljáró Kormányhivatalhoz) a Bejegyzési Engedélyt ha az 5. pont szerinti értékkülönbözet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 5. pont szerinti bankszámláján jóváírásra került és erről a

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

120

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap írásbeli nyilatkozatban értesítette (Értesítés I.) a letéteményes ügyvédet vagy az Önkormányzat írásban értesítette (Értesítés II.) a letéteményes ügyvédet arról, hogy az 5. pont szerinti összeget az 5. pontban megjelölt bankszámlaszámra átutalta és ezen leveléhez csatolja az átutalást teljesítő bank eredeti igazolását az átutalás visszavonhatatlan megtörténtéről.

Felek törekszenek arra, hogy a Bejegyzési Engedély kiadása napja és az 5. pont szerinti összeg FUTUREAL I. Ingatlanbefektetési Alap részére történő megfizetése napja egy ugyanazon a napon történjen meg.

Bejegyzési Engedély ügyvédi letétből történő 2.2.1. pont szerinti kiadása a csereszerződés zárásának minősül („**Csere Zárása**").

2.2.2. Az Okirati Letét a 12. pont szerinti esetben visszajár 3 (három) munkanapon belül a Feleknek azt követően, hogy letéteményes ügyvédet a Felek külön – külön vagy együttesen értesítették a jelen csereszerződés felbontásáról és megküldték letéteményes ügyvéd részére csereszerződés felbontásáról szóló aláírt eredeti nyilatkozatot is (elállási nyilatkozat vagy felbontó közös megállapodás), amely esetben a letétemény ügyvéd köteles a Bejegyzési Engedélyre rávezetni, hogy „érvénytelen".

3. Önkormányzat az „Önkormányzati Ingatlanok" tulajdonjogát a „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok" Önkormányzatra történő átruházásával egyidejűleg ruházza át csere jogcímen a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapra és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok" tulajdonjogát az „Önkormányzati Ingatlanok" FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapra történő átruházásával és az 5. pont szerinti értékkülönbözet FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére történő megfizetésével ruházza át csere jogcímen.

A Szerződő Felek a jelen Csereszerződés aláírásával kérik a BFKH XI. Kerületi Hivatalát, hogy az Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. §. (1) bekezdés b) pontja alapján tartsa függőben a fenti „Bejegyzési Engedély" nyilatkozat BFKH XI. Kerületi Hivatalhoz történő benyújtásáig, de legfeljebb az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § b) pontja szerint, a jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

121

4. A felek rögzítik, hogy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap szolgáltatott ingatlanok értéke 212.863.000 –Ft, amelyet 57.473.010.-Ft általános forgalmi adó terhel (bruttó 270.336.010,-Ft), az Önkormányzat által szolgáltatott ingatlanok értéke 181.078.000.-Ft, amelyet 34.032.150.-Ft általános forgalmi adó terhel (bruttó 215.110.150.-Ft). Önkormányzati Ingatlanok közül a társasházi albetétek átruházása az ÁFA Tv. vonatkozó rendelkezése szerint ÁFA mentes, amit a Felek az elszámolás során megfelelően figyelembe vettek.

A felek a csereértékek meghatározásánál közjegyző által kirendelt Dr. Márkus Gábor igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2017. év március hónap 14. napján kelt értékbecslését vették alapul.

5. A felek megállapodnak, hogy a csereérték alapján a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap javára mutatkozó bruttó 55.225.860,-Ft értékkülönbözetet az Önkormányzat a csereszerződés hatályossá válásától számított 10 napon belül fizeti meg a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapnak a K&H Bank Zrt-nél vezetett 10201006-50223677-00000000 bankszámlára történő átutalással.

6. A felek megállapodnak, hogy a csereként szolgáltatott ingatlanokat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terheli (kivéve a társasházi albetéteket). Az 5. pont szerinti bruttó 55.225.860–Ft összegről a bruttó 55.225.860–Ft összeg FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal az Alap előlegszámlát állít ki az Önkormányzat részére. A birtokátruházás napjával, mint teljesítés napjával az Önkormányzat a bruttó 215.110.150,-Ft összegről számlát állít ki a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére, míg a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap bruttó 270.336.010-Ft mínusz az előlegszámla összege (bruttó 55.225.860–Ft) összegéről számlát állít ki az Önkormányzat részére. Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap megállapodnak, hogy ezen kettő számla követeléseiket egymással szemben beszámítják és így a számlák pénzügyi rendezést nem igényelnek és az egymással szembeni számla követeléseiket a számla összegek kölcsönös beszámításával teljesítettnek tekintik.

7.A felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak a csere tárgyát képező ingatlanok birtokának másik félre való átruházására. A birtokátruházásra attól számított 30 napon belül kerül sor, amely napon az 5. pont szerinti értékkülönbözet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére megfizetésre kerül.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

122

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a birtokátruházásnak nem akadálya (a 8. pont következményei nem alkalmazhatóak), ha a Bérleti Szerződés felmondásra került, de a Bérlő még a Bérleti Szerződés szerinti ingatlanokat használja a Bérleti Szerződés megszűnése napjáig.

8. Amennyiben valamelyik fél a birtok átruházási kötelezettsége tekintetében késedelembe esne, úgy a késedelem minden megkezdett napjára a késedelemmel érintett ingatlanok után a szerződést szegő fél köteles az érintett ingatlanok csereértéke 0,1% -ának megfelelő összegű késedelmi kötbért köteles fizetni naponta a másik félnek, amely a felmerülésekor esedékes.

9. A felek megállapodtak, hogy a csereszerződés hatályossá válásának időpontjától számított határidők kezdetének azt a napot tekintik, amikor a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap átvette az Önkormányzat értesítését arról, hogy a Fővárosi Kormányhivatal a csereszerződés hatályossá válásához szükséges jóváhagyását megadta.

10. A felek tudatában vannak, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdése szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető: c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan cseréje esetén. A (2) bekezdés értelmében az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A Kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

11. A jelen jogügylet az idézett törvényhely alapján a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyására szorul. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződés aláírását és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap letétkezelőjének belegyezés megadását követő 8 napon belül kéri a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyását. A Kormányhivatal döntéséről az Önkormányzat - annak kézhezvételétől számított 10 napon belül – értesíti FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapot írásban.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

123

12. Ha a Kormányhivatal a jelen Csereszerződés jóváhagyást a Csereingatlanok ismételt újraértékelésétől teszi függővé, akkor a felek kötelesek a Csereingatlanok aktuális forgalmi értékét, lehetőség szerint a korábbi értékbecslést végző szakértővel meghatároztatni és a cserét – a Csereszerződés értelemszerű módosításával - az aktualizált forgalmi értékek figyelembevételével végrehajtani feltéve, hogy az értékkülönbözet összege nem változik több, mint 20.000.000 Ft-tal a Csereszerződés tekintetében. Ha az értékkülönbözet változása ezen értékhatárokat meghaladja, akkor annak a félnek az írásbeli kezdeményezésére, akinek a hátrányára az értékkülönbözet ezen értékhatároknál nagyobb mértékben változik („**Sérelmet Szenvedő Fél**") a felek csere helyett – a Csereszerződés megszüntetése mellett – az alábbi eljárást („**Alternatív Eljárást**") kötelesek végrehajtani a Csereingatlanok tulajdonjogának kölcsönös átruházására:

- az Önkormányzati Ingatlanok együttesen történő értékesítésére a kiürítést követő vagy az Alternatív Eljárást szükségessé tevő körülmények felmerülésétől (amelyik a későbbi) számított 30 napon belül nyilvános pályázatot ír ki a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint,

- az Önkormányzat sikertelen pályázat esetén, a pályázatot mindaddig ismétli, amíg az értékesítés sikerrel jár;

- ha a FUTUREAL 1. az Önkormányzati Ingatlanok tulajdonát a nyilvános értékesítés során megvásárolja, a Felek az albetétekre vonatkozó adásvételi szerződéssel egyidejűleg adásvételi szerződést kötnek a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok Önkormányzat általi megvásárlásáról is az irányadó értékbecslésben meghatározott vételáron.

13. A csereérték különbözetről a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal az Alap előlegszámlát állít ki az Önkormányzat részére. Az Ingatlanok birtokátruházása napjával, mint teljesítés napjával az Önkormányzat az általa szolgáltatott ingatlanok csereértékének megfelelő összegről számlát állít ki a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére, míg a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap az általa szolgáltatott ingatlanok csereértékének megfelelő összeg mínusz az előlegszámla összegéről számlát állít ki az Önkormányzat részére. Az Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap megállapodnak, hogy ezen kettő számla követeléseiket egymással szemben beszámítják és így a számlák

124

pénzügyi rendezést nem igényelnek és az egymással szembeni számla követeléseiket a számla összegek kölcsönös beszámításával teljesítettnek tekintik.

14. Csereszerződés megszegése miatti elállás

Ha az Önkormányzat a Csereszerződés tekintetében a csere ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat nem teszi meg, vagy az 5. pont szerinti értékkülönbözetet nem fizeti meg 15 naptári napon belül, vagy a 11. pontban meghatározott határidőig a Kormányhivatal jóváhagyását nem kéri meg, a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap jogosult a Csereszerződéstől elállni. Ilyen elállás esetén a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a Csereszerződés tekintetében 100.000.000.-Ft (százmillió forint) összegű meghiúsulási kötbérre jogosult az Önkormányzattól, függetlenül attól, hogy a fenti kötelezettségek milyen okból nem teljesültek.

Csereszerződés tekintetében a szerződésszegés miatti elállásra csak akkor van lehetőség, ha a nem szerződésszegő fél a szerződésszegés orvosolására legalább 30 napos póthatáridőt biztosított, de az is eredménytelenül telt el.

Az Önkormányzat csak akkor nem köteles a kötbért megfizetni, ha a Csereszerződés meghiúsulását a Befektető vagy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap, vagy jogszabályváltozás (nem az Önkormányzat rendelete), vagy az okozta, hogy a Kormányhivatal Csereszerződést 2017. június 15.-ig annak ellenére nem hagyta jóvá, hogy az Önkormányzat a kérelmet a 11. pontban meghatározott határidőig megfelelő formában benyújtotta, vagy azt a Kormányhivatal elutasította, de ebben az esetben a Felek az Alternatív Eljárást kötelesek végrehajtani.

A fenti kötbért az Önkormányzat akkor is köteles megfizetni, Alternatív Eljárás alkalmazására kerülne sor, de az Önkormányzat szerződésszegése (így különösen, de nem kizárólag amiatt, mert az Önkormányzat nyilvános értékesítésre 2017. szeptember 15-ig nem ír ki pályázatot és emiatt a Csereingatlanok kölcsönös átruházására 2017. november 30-ig nem kerül sor. (A Csereingatlanok kölcsönös átruházására meghatározott 2017. november 30 -i határidő 2018. november 30.-re módosul, ha a pályázatot bíróság előtt harmadik személy megtámadja.)

A fenti kötbért az Önkormányzat akkor is köteles megfizetni, ha a Csereszerződések megszüntetésre kerül és az Alternatív Eljárás alkalmazására kerülne sor, de az Önkormányzat szerződésszegése (így különösen, de nem

kizárólag amiatt, mert az Önkormányzat a nyilvános értékesítésére 2017. augusztus 15.-ig nem ír ki pályázatot) és emiatt a jelen Csere II/A Ingatlanok kölcsönös átruházására 2017 november 30-ig nem kerül sor. (A Csomag Csere II/A Ingatlanok kölcsönös átruházására meghatározott 2017. november 30-i határidő 2018. november 30.-ra módosul, ha a pályázatot bíróság előtt harmadik személy megtámadja.).

Az Önkormányzat a meghiúsulás miatt kötbér fizetésére akkor is köteles, ha

- a pályázat alapján a kiírástól számított 120 napon belül nem hirdet eredményt,
- a pályázat eredménytelensége esetén a korábbi pályázat eredményhirdetésétől (vagy ha a pályázat eredményét perlik, a jogerős ítélet meghozatalától) számított 60 napon nem ír ki új pályázatot;
- ismételt eredménytelenség esetén a pályáztatást a fenti határidőkkel mindaddig nem ismétli meg, amíg pályázat eredményesen zárul azzal, hogy a második eredménytelen pályázatot követően az Önkormányzat köteles új, kiválasztott szakértő általa meghatározott forgalmi érték alapján folytatni a pályáztatást.

A felek kijelentik, hogy a kötbér összegének a megállapításakor figyelemmel voltak arra, hogy a Befektető (CORVIN Zrt.) - a Csereszerződések teljesítésében bízva - a Projekt Dokumentumok alapján az Önkormányzatot terhelő számos kötelezettség teljesítéséről valamint a késedelem és szerződésszegés miatti jogkövetkezmények alkalmazásáról mondott le, valamint arra, hogy a Csereszerződés meghiúsulása a Befektető illetve a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap egyéb ingatlanainak értékére illetve az egész Corvin sétány fejlesztésére negatív hatással van. A Csereszerződés meghiúsulása miatt a fenti kötbéren túl sem a Befektető, sem a Futureal csoport más vállalata további igénnyel nem léphet fel.

15. A felek megállapodnak, hogy bármelyik fél jogosult elállni a jelen Csereszerződéstől a másik félhez intézett nyilatkozattal akkor is, ha:

a) 2017. év június hónap 15. napjáig a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyása nem áll rendelkezésre, feltéve, hogy az Önkormányzat a kérelmet a 11. pontban meghatározott időben, az előírt formában benyújtotta;

b) a Fővárosi Kormányhivatal a jóváhagyását nem adja meg (a kérelmet elutasította),
c) Földhivatal bármelyik jelen Csereszerződés bejegyzési kérelmét jogerősen elutasítja és az elutasítás oka szerződésmódosítással sem orvosolható,
d) a Fővárosi Kormányhivatal a jóváhagyást a Csereingatlanok újraértékelésétől teszi függővé és az újraértékelt szakértői vélemény szerint az értékkülönbözet a 12. pontban meghatározott mértéknél nagyobb értékben kerül meghatározásra és a Sérelmet Szenvedő Fél Alternatív Eljárást kezdeményez,

A jelen 15. pont a), b), c) és d) pontjában meghatározott esetben az elállást követően a Felek az Alternatív Eljárást kötelesek lebonyolítani.

16. A felek kijelentik, hogy ismerik a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118. § (1) bekezdésében foglaltakat, mely szerint, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A (2) bekezdés értelmében a beleegyezésről vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A (3) kimondja, hogy a szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik. A Ptk. 6:119. § (1) bekezdése értelmében, ha a szerződés hatálya nem állt be, vagy a szerződés hatályát vesztette - ideértve azt az esetet is, ha a szerződéshez a harmadik személy beleegyezése vagy a hatóság jóváhagyása hiányzik, vagy azt megtagadták - a szerződés teljesítése nem követelhető.

17.A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdés értelmében a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy ismeri az átlátható szervezetnek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglalt meghatározását. A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglaltaknak megfelelő átlátható szervezetnek minősül.

18. A felek ismerik az ingatlanoknak jelen szerződés aláírásának időpontjában érvényes adatait tartalmazó tulajdoni lapokat és tudomásuk van arról, hogy a szolgáltatott ingatlanokat az ELMÜ javára vezeték jog terheli.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

Ezen vezeték jogokat kivéve a felek kölcsönösen szavatolják a csere tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességét, kivéve a vezetékjogot. A felek kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlanokat semmilyen terhek nem érintik, kivéve a vezetékjogot, s nem kötöttek olyan szerződést és nincs folyamatban olyan eljárás, amelynek eredményeként a bármelyik csere tárgyát képező ingatlanra bármelyik szerződő felet vagy harmadik személyt illető jogok vagy terhek kerülhetnének bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Önkormányzat tudomással bír arról, hogy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a tulajdonát képező 36195, 36196, helyrajzi számú ingatlanok is érintően a **GRUND 8 Kulturális Vagyonkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal** (székhelye: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 41.; cégjegyzékszáma: 01-09-867710, adószáma: 13681414-2-42, statisztikai számjele: 13681414-6820-113-01), mint bérlővel gépjármű parkoló használata céljából bérleti szerződést kötött. A bérleti szerződést a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a jelen Csereszerződés hatályossá válása napját követő 5 munkanapon belül felmondja a bérleti szerződés szerinti 10 napos felmondási idővel.

19. A felek kijelentik, hogy a csere tárgyát képező ingatlanokat kölcsönösen megtekintették és azokat általuk megismert állapotban cserélik el.

20. A felek kijelentik, hogy egymással szemben semmilyen adatot, körülményt vagy tényt a másik fél elől nem titkoltak el, illetve el nem hallgattak, amely a csereszerződéssel kapcsolatos kötelmek teljesítését és jogosultságok gyakorlását utóbb korlátozná, vagy kizárná. A felek a csereszerződéssel kapcsolatos valamennyi lényeges kérdésről egymást tájékoztatták, ezért kijelentik, hogy erre figyelemmel utóbb egyik szerződő fél sem hivatkozhat a szerződés érvénytelenségére tévedés vagy megtévesztés jogcímén.

21. A felek a csere szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint az ingatlan nyilvántartási eljárásban való képviseletükre megbízást és meghatalmazást adnak a Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Irodának (székhelye: 1052 Budapest, Régiposta utca 12. I. emelet 3., képviseli: Dr. Bálint Tibor ügyvéd).

22. A felek kijelentik, hogy a csereszerződés valamennyi tárgykörében részletes jogi felvilágosítást kaptak a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, ideértve az adó- és illetékvonzatokat is.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

128

23. A felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés mindenben az ügyleti akaratukat tükrözi, megerősítik, hogy a szerződés tartalma minden tekintetben megfelel az ügyvédeknek adott utasításuknak.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 153/2014 (VIII.27.), 140/2016 (VI.02.) valamint a [*]számú határozatával adott felhatalmazást a jelen csereszerződés aláírására.

24. A vagyonátruházási illetéket mindkét fél az általa megszerzett ingatlanok után viseli azzal, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatát az illetéktörvény 5. § (1) bekezdésének b.) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg, ezért illetékfizetési kötelezettség nem terheli.

25. A felek a saját oldalukon viselik a szerződés szerkesztésének, ellenjegyzésének és a földhivatal előtti képviseletnek a költségeit és ügyvédi munkadíját. A tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetésének díját a felek az általuk megszerzett ingatlanok száma alapján a saját oldalukon fizetik meg.

26. FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személy, Önkormányzat kijelenti, hogy jogi személy. Felek kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési joguk korlátozva nincsen.

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy mint ingatlanalap az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 23/A. §-ban foglaltak alapján, kedvezményes, 2%-os vagyonszerzési illeték fizetésére jogosult.

27. A jelen csereszerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. szabályai az irányadóak.

28. A Felek a csereszerződést – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – felolvasás és értelmezés után saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

129

29. A csereszerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúsítja, hogy a jelen szerződés a Felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, továbbá, hogy a szerződésben megjelölt Felek aláírása valódi.

Budapest, 2017. április .....

.....	.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint cserélő fél képviseletében dr. Kocsis Máté polgármester Ingatlantulajdonos I.	FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviseletében: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság képviseli: Karai Péter igazgatósági tag Ingatlantulajdonos II.

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

.....

Dr. Bálint Tibor ügyvéd
Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda
(1052 Budapest, Régiposta utca 12. I/3.)
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2017. április .....

A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Letétkezelője a jelen Csereszerződéshez a 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdésének f) pontja és a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdésére bekezdése alapján a beleegyezést megadom:

Budapest, 2017. év hónap .... napján

K&H Bank Zrt.
Letétkezelő
képviseletében eljár:

Név:.....

Beosztás:.....

Név:.....

Beosztás:.....

Mellékletek:
1. számú melléklet: Ingatlanok TAKARNET rendszerről lehívott tulajdoni lapjai

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

130

Ingatlan Csereszerződés
II/B

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; törzskönyvi száma: 735715; adószáma: 15735715-2-42; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseletében dr. Kocsis Máté polgármester), ügyletkötői minősége: Ingatlantulajdonos I., a továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről a **FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap**, a magyar jog alapján létrejött ingatlanalap, amelynek MNB lajstromszáma: 1212-9, statisztikai számjele: 18113774-6820-915-01, adószáma: 18113774-2-42, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. emelet, amelyet törvényesen képvisel: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. emelet; cégjegyzékszáma: 01-10-044934, statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01, adószáma: 13052502-2-42, képviseletében: Karai Péter igazgatósági tag önállóan) ügyletkötői minősége: Ingatlantulajdonos II., a továbbiakban: **FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap**

– a továbbiakban együtt felek – között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

PREAMBULUM

A. Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap (MNB lajstromszáma: 1212-9. székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI.) között 2014. szeptember 15. napján Ingatlan Csereszerződés II. Előszerződés került megkötésre („**Előszerződés II.**")

B. Előszerződés II. 2016. június 09. napján módosításra került arra tekintettel, hogy az Előszerződés II. szerinti csereingatlanok 3 ingatlancsomagra kerültek megbontásra és így a csomagok önállóan is elcserélhetőek („**Módosított Előszerződés II.**"). Előszerződés II. 2016. november 11. napján módosításra került, amely módosítás alapján módosításra került a Csereingatlan II/B csomag teljesítési határideje és felek a Csereszerződés II/C csomag hatályon kívül helyezték, azzal, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező 1083 Budapest, VIII. kerület Bókay J. u. 43. szám alatt található ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadot pályázat útján értékesíti. („**Módosított Előszerződés III.**")

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

131

C. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a módosított Előszerződés II. szerinti Csereingatlanok II/A csomag tekintetében Felek 2016. december 12. napján aláírták a csereszerződés II/A-t, amely csereszerződés II/A-t a Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap letétkezelője jóváhagyott. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a csereszerződés II/A a Kormányhivatalhoz benyújtásra került jóváhagyásra. A Kormányhivatal a 14/2017/BP08KER nyilvántartási számú (iktatási szám: BP/1010/00153-2/2017), 2017. január 24. napján kelt felhívásában kérte az Önkormányzattól a csereszerződés II/A szerinti ingatlanok csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény (Dr. Márkus Gábor igazságügyi szakértő) aktualizálását.

D. A Csereszerződés II/A ingatlanok és ezzel együtt a jelen csereszerződés szerinti II/B cserecsomag ingatlanjainak csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény 2017. március 14. napján elkészült („**Aktualizált Szakértői Vélemény**"), amelyre tekintettel a jelen Cserecsomag II/B ingatlanjainak csereértéke módosult a módosított Előszerződésben meghatározott értékekhez képest.

E. Felek a módosított Előszerződés II. alapján, tekintettel arra, hogy a csereszerződés megkötésének feltételei a cserecsomag II/B tekintetében teljesültek jelen csereszerződést írják alá a cserecsomag II/B tekintetében az Aktualizált Szakértői Vélemény alapján („**Csereszerződés**").

1.1. A felek megállapodnak, hogy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a tulajdonában álló,

- Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36197** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 806 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Szigony utca 30. szám „felülvizsgálat alatt" alatt található, 116.238.000.-Ft, általános forgalmi adóval növelten 147.622.260.-Ft csereértékű ingatlan. *Az ingatlanra a HVB Bank Hungary Zrt. (UniCredit Bank Zrt.) javára 13.000.000 EUR és járulékai erejéig első zálogjogi ranghelyre egyetemleges jelzálogjog van bejegyezve, melyet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap köteles az 1.3. pont szerinti töröltetni.*

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

132

a fenti ingatlan a továbbiakban: „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan"

tulajdonjogát átruházza csere jogcímen az alábbiakban meghatározásra kerülő Önkormányzati Ingatlan tulajdonjogának ellenében és az 5. pont szerinti csereérték különbözet Önkormányzat részére történő megfizetésével az Önkormányzatra a 2. pont szerinti bejegyzési engedélyben.

1.2. A felek megállapodnak, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a tulajdonában álló,

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36216/1** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 741 négyzetméter nagyságú, Budapest, VIII.ker. belterület „címképzés alatt" szám alatt (természetben a Budapest VIII. kerület Szigony utca 31-33 szám alatt található) található, 121.698.000,-Ft, általános forgalmi adóval növelten 154.556.460.-Ft csereértékű ingatlan. *Az ingatlanra az Elmü Hálózati Kft. javára 6 négyzetméterre vezetékjog van bejegyezve. Az ingatlanra a „CORVIN" Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt. elővásárlási joga van bejegyezve.*

a továbbiakban: „Önkormányzati Ingatlan"

tulajdonjogát átruházza a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan tulajdonjogának ellenében és az 5. pont szerinti csereérték különbözet Önkormányzat részére történő megfizetésével a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alapra a 2. pont szerinti bejegyzési engedélyben csere jogcímen.

A FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan és az Önkormányzati Ingatlan a továbbiakban együttesen: Csereingatlanok.

1.3. A FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap 36197. helyrajzi számú ingatlant az UniCredit Bank javára bejegyzett egyetemleges jelzálogjog terheli. FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap kötelezettséget vállal arra, hogy a 36197 helyrajzi számú ingatlant tehermentesíti (egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem a BFKH XI. Kerületi Hivatalához beadásra kerül) az 5. pont szerinti érték különbözet

133

megfizetése napjáig, de azt követően, hogy a Kormányhivatal jóváhagyta a jelen csereszerződést, azaz a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan per, teher és igénymentesen – ide nem értve a bejegyezett vezetékjogokat és szolgalmi jogokat - kerülnek az Önkormányzat részére átruházásra.

2. Tulajdonjog átruházása

2.1. Felek az 5. pont szerinti csereérték különbözet Önkormányzat részére történő maradéktalan megfizetése feltételével, a 2.2. pont szerint ügyvédi letétbe helyezett külön nyilatkozatban („**Bejegyzési Engedély**") átruházzák kölcsönösen egymásra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan és az Önkormányzati Ingatlan tulajdonjogát és az alábbiak szerint nyilatkoznak:

A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy

•Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36197** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 806 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Szigony utca 30. szám „felülvizsgálat alatt" alatt található ingatlanra Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap tulajdonjogát töröljék.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy

• Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36216/1** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 741 négyzetméter nagyságú, természetben „címképzés alatt" szám alatt található ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata tulajdonjogát töröljék.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

134

2.2. Felek megállapodnak, hogy a Bejegyzési Engedély 9 eredeti példányát ügyvédi letétbe helyezik a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél azt követő 2 (kettő) munkanapon belül, hogy a jelen csereszerződés Kormányhivatal által történő jóváhagyásról szóló levelet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a 9. pont szerinti átvette. („**Okirati Letét**").

2.2.1. Az Okirati Letétet a letéteményes ügyvéd az Értesítés I. vagy az Értesítés II. kézhezvétele napján vagy legkésőbb az ezt követő 3 (három) munkanapon belül a kiadja a Felek részére és benyújthatja a Földhivatalhoz (eljáró Kormányhivatalhoz) a Bejegyzési Engedélyt ha az 5. pont szerinti értékkülönbözet az Önkormányzat 5. pont szerinti bankszámláján jóváírásra került és erről az Önkormányzat írásbeli nyilatkozatban értesítette (Értesítés I.) a letéteményes ügyvédet vagy az FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap írásban értesítette (Értesítés II.) a letéteményes ügyvédet arról, hogy az 5. pont szerinti összeget az 5. pontban megjelölt bankszámlaszámra átutalta és ezen leveléhez csatolja az átutalást teljesítő bank eredeti igazolását az átutalás visszavonhatatlan megtörténtéről.

Felek törekszenek arra, hogy a Bejegyzési Engedély kiadása napja és az 5. pont szerinti összeg Önkormányzat részére történő megfizetése napja egy ugyanazon a napon történjen meg.

Bejegyzési Engedély ügyvédi letétből történő 2.2.1. pont szerinti kiadása a csereszerződés zárásának minősül („**Csere Zárása**").

2.2.2. Az Okirati Letét a 12. pont szerinti esetben visszajár 3 (három) munkanapon belül a Feleknek azt követően, hogy letéteményes ügyvédet a Felek külön – külön vagy együttesen értesítették a jelen csereszerződés felbontásáról és megküldték letéteményes ügyvéd részére csereszerződés felbontásáról szóló aláírt eredeti nyilatkozatot is (elállási nyilatkozat vagy felbontó közös megállapodás), amely esetben a letétemény ügyvéd köteles a Bejegyzési Engedélyre rávezetni, hogy „érvénytelen".

3. Önkormányzat az „Önkormányzati Ingatlan" tulajdonjogát a „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan" Önkormányzatra történő átruházásával egyidejűleg ruházza át csere jogcímen a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapra és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan" tulajdonjogát az „Önkormányzati Ingatlan" FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapra történő átruházásával és az 5. pont szerinti

értékkülönbözet Önkormányzat részére történő megfizetésével ruházza át csere jogcímen.

A Szerződő Felek a jelen Csereszerződés aláírásával kérik a BFKH XI. Kerületi Hivatalát, hogy az Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. §. (1) bekezdés b) pontja alapján tartsa függőben a fenti „Bejegyzési Engedély" nyilatkozat BFKH XI. Kerületi Hivatalhoz történő benyújtásáig, de legfeljebb az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § b) pontja szerint, a jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

4. A felek rögzítik, hogy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap szolgáltatott ingatlan értéke 116.238.000 –Ft, amelyet 31.384.260.-Ft általános forgalmi adó terhel (bruttó 147.622.260,-Ft), az Önkormányzat által szolgáltatott ingatlan értéke 121.698.000.-Ft, amelyet 32.858.460.-Ft általános forgalmi adó terhel (bruttó 154.556.460.-Ft).

A felek a csereértékek meghatározásánál közjegyző által kirendelt Dr. Márkus Gábor igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2017. év március hónap 14. napján kelt értékbecslését vették alapul.

5. A felek megállapodnak, hogy a csereérték alapján az Önkormányzat javára mutatkozó bruttó 6.934.200,-Ft értékkülönbözetet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a csereszerződés hatályossá válásától számított 10 napon belül fizeti meg az Önkormányzat *] K&H Bank Zrt-nél vezetett [*]10403387-00028570-00000000bankszámlára történő átutalással.

6. A felek megállapodnak, hogy a csereként szolgáltatott ingatlanokat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terheli. Az 5. pont szerinti bruttó 6.934.200–Ft összegről a bruttó 6.934.200–Ft összeg Önkormányzat bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal az Önkormányzat előlegszámlát állít ki a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére. A birtokátruházás napjával, mint teljesítés napjával az Önkormányzat a bruttó 154.556.460 Ft mínusz az előlegszámla összege (bruttó 6.934.200–Ft) összegéről számlát állít ki a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére, míg a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap bruttó 147.622.260-Ft összegről számlát állít ki az Önkormányzat részére. Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap megállapodnak, hogy ezen kettő számla követeléseiket egymással szemben

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

136

beszámítják és így a számlák pénzügyi rendezést nem igényelnek és az egymással szembeni számla követeléseiket a számla összegek kölcsönös beszámításával teljesítettnek tekintik.

7.A felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak a csere tárgyát képező ingatlanok birtokának másik félre való átruházására. A birtokátruházásra attól számított 30 napon belül kerül sor, amely napon az 5. pont szerinti értékkülönbözet a Önkormányzat részére megfizetésre kerül.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a birtokátruházásnak nem akadálya (a 8. pont következményei nem alkalmazhatóak), ha a Bérleti Szerződés felmondásra került, de a Bérlő még a Bérleti Szerződés szerinti ingatlant használja a Bérleti Szerződés megszűnése napjáig.

8. Amennyiben valamelyik fél a birtok átruházási kötelezettsége tekintetében késedelembe esne, úgy a késedelem minden megkezdett napjára a késedelemmel érintett ingatlan után a szerződést szegő fél köteles az érintett ingatlan csereértéke 0,1% -ának megfelelő összegű késedelmi kötbért köteles fizetni naponta a másik félnek, amely a felmerülésekor esedékes.

9. A felek megállapodtak, hogy a csereszerződés hatályossá válásának időpontjától számított határidők kezdetének azt a napot tekintik, amikor a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap átvette az Önkormányzat értesítését arról, hogy a Fővárosi Kormányhivatal a csereszerződés hatályossá válásához szükséges jóváhagyását megadta.

10. A felek tudatában vannak, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdése szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető: c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan cseréje esetén. A (2) bekezdés értelmében az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

137

11. A jelen jogügylet az idézett törvényhely alapján a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyására szorul. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződés aláírását és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap letétkezelőjének belegyezés megadását követő 8 napon belül kéri a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyását. A Kormányhivatal döntéséről az Önkormányzat - annak kézhezvételétől számított 10 napon belül – értesíti FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapot írásban.

12. Ha a Kormányhivatal a jelen Csereszerződés jóváhagyást a Csereingatlanok újraértékelésétől teszi függővé, akkor a felek kötelesek a Csereingatlanok aktuális forgalmi értékét, lehetőség szerint a korábbi értékbecslést végző szakértővel meghatároztatni és a cserét – a Csereszerződés értelemszerű módosításával - az aktualizált forgalmi értékek figyelembevételével végrehajtani feltéve, hogy az értékkülönbözet összege nem változik több, mint 10.000.000 Ft-tal a Csereszerződés tekintetében. Ha az értékkülönbözet változása ezen értékhatárt meghaladja, akkor annak a félnek az írásbeli kezdeményezésére, akinek a hátrányára az értékkülönbözet ezen értékhatárnál nagyobb mértékben változik („**Sérelmet Szenvedő Fél**") a felek csere helyett – a Csereszerződés megszüntetése mellett – az alábbi eljárást („**Alternatív Eljárást**") kötelesek végrehajtani a Csereingatlanok tulajdonjogának kölcsönös átruházására:

- az Önkormányzati Ingatlan együttesen történő értékesítésére a kiürítést követő vagy az Alternatív Eljárást szükségessé tevő körülmények felmerülésétől (amelyik a későbbi) számított 30 napon belül nyilvános pályázatot ír ki a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint,

- az Önkormányzat sikertelen pályázat esetén, a pályázatot mindaddig ismétli, amíg az értékesítés sikerrel jár;

- ha a FUTUREAL 1. az Önkormányzati Ingatlan tulajdonát a nyilvános értékesítés során megvásárolja, a Felek az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződéssel egyidejűleg adásvételi szerződést kötnek a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan Önkormányzat általi megvásárlásáról is az irányadó értékbecslésben meghatározott vételáron.

13. A csereérték különbözetről az Önkormányzat bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal az Önkormányzat előlegszámlát állít ki

138

aFUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére. Az Ingatlanok birtokátruházása napjával, mint teljesítés napjával az Önkormányzat az általa szolgáltatott ingatlanok csereértékének megfelelő összeg mínusz az előlegszámla összegéről számlát állít ki a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére, míg a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap az általa szolgáltatott ingatlan csereértékének megfelelő összegről számlát állít ki az Önkormányzat részére. Az Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap megállapodnak, hogy ezen kettő számla követeléseiket egymással szemben beszámítják és így a számlák pénzügyi rendezést nem igényelnek és az egymással szembeni számla követeléseiket a számla összegek kölcsönös beszámításával teljesítettnek tekintik.

14. Csereszerződés megszegése miatti elállás

Ha az Önkormányzat a Csereszerződés tekintetében a csere ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat nem teszi meg, vagy a 11. pontban meghatározott határidőig a Kormányhivatal jóváhagyását nem kéri meg, a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap jogosult a Csereszerződéstől elállni. Ilyen elállás esetén a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a Csereszerződés tekintetében 100.000.000.-Ft (százmillió forint) összegű meghiúsulási kötbérre jogosult az Önkormányzattól, függetlenül attól, hogy a fenti kötelezettségek milyen okból nem teljesültek.

Csereszerződés tekintetében a szerződésszegés miatti elállásra csak akkor van lehetőség, ha a nem szerződésszegő fél a szerződésszegés orvosolására legalább 30 napos póthatáridőt biztosított, de az is eredménytelenül telt el.

Az Önkormányzat csak akkor nem köteles a kötbért megfizetni, ha a Csereszerződés meghiúsulását a Befektető vagy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap, vagy jogszabályváltozás (nem az Önkormányzat rendelete), vagy az okozta, hogy a Kormányhivatal Csereszerződést 2017. június 15.-ig annak ellenére nem hagyta jóvá, hogy az Önkormányzat a kérelmet a 11. pontban meghatározott határidőig megfelelő formában benyújtotta, vagy azt a Kormányhivatal elutasította, de ebben az esetben a Felek az Alternatív Eljárást kötelesek végrehajtani.

A fenti kötbért az Önkormányzat akkor is köteles megfizetni, ha Alternatív Eljárás alkalmazására kerülne sor, de az Önkormányzat szerződésszegése (így különösen, de nem kizárólag amiatt, mert az Önkormányzat nyilvános értékesítésére 2017. szeptember 15-ig nem ír ki pályázatot és emiatt a Csereingatlanok kölcsönös

átruházására 2017. november 30-ig nem kerül sor. (A Csereingatlanok kölcsönös átruházására meghatározott 2017. november 30 -i határidő 2018. november 30.-re módosul, ha a pályázatot bíróság előtt harmadik személy megtámadja.)

A fenti kötbért az Önkormányzat akkor is köteles megfizetni, ha a Csereszerződések megszüntetésre kerül és az Alternatív Eljárás alkalmazására kerülne sor, de az Önkormányzat szerződésszegése (így különösen, de nem kizárólag amiatt, mert az Önkormányzat a a nyilvános értékesítésre 2017. szeptember 15.-ig nem ír ki pályázatot) és emiatt a Csere II/B Ingatlanok kölcsönös átruházására 2017 november 30-ig nem kerül sor. (A Csomag Csere II/B Ingatlanok kölcsönös átruházására meghatározott 2017. november 30-i határidő 2018. november 30.-ra módosul, ha a pályázatot bíróság előtt harmadik személy megtámadja).

Az Önkormányzat a meghiúsulás miatt kötbér fizetésére akkor is köteles, ha

- a pályázat alapján a kiírástól számított 120 napon belül nem hirdet eredményt,
- a pályázat eredménytelensége esetén a korábbi pályázat eredményhirdetésétől (vagy ha a pályázat eredményét perlik, a jogerős ítélet meghozatalától) számított 60 napon nem ír ki új pályázatot;
- ismételt eredménytelenség esetén a pályáztatást a fenti határidőkkel mindaddig nem ismétli meg, amíg pályázat eredményesen zárul azzal, hogy a második eredménytelen pályázatot követően az Önkormányzat köteles új, kiválasztott szakértő általa meghatározott forgalmi érték alapján folytatni a pályáztatást.

A felek kijelentik, hogy a kötbér összegének a megállapításakor figyelemmel voltak arra, hogy a Befektető (CORVIN Zrt.) - a Csereszerződések teljesítésében bízva - a Projekt Dokumentumok alapján az Önkormányzatot terhelő számos kötelezettség teljesítéséről valamint a késedelem és szerződésszegés miatti jogkövetkezmények alkalmazásáról mondott le, valamint arra, hogy a Csereszerződés meghiúsulása a Befektető illetve a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap egyéb ingatlanainak értékére illetve az egész Corvin sétány fejlesztésére negatív hatással van. A Csereszerződés meghiúsulása miatt a fenti kötbéren túl sem a Befektető, sem a Futureal csoport más vállalata további igénnyel nem léphet fel.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

140

15. A felek megállapodnak, hogy bármelyik fél jogosult elállni a jelen Csereszerződéstől a másik félhez intézett nyilatkozattal akkor is, ha:

a) 2017. év június hónap 15. napjáig a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyása nem áll rendelkezésre, feltéve, hogy az Önkormányzat a kérelmet a 11. pontban meghatározott időben, az előírt formában benyújtotta;
b) a Fővárosi Kormányhivatal a jóváhagyását nem adja meg (a kérelmet elutasította),
c) Földhivatal bármelyik jelen Csereszerződés bejegyzési kérelmét jogerősen elutasítja és az elutasítás oka szerződésmódosítással sem orvosolható,
d) a Fővárosi Kormányhivatal a jóváhagyást a Csereingatlanok újraértékelésétől teszi függővé és az újraértékelt szakértői vélemény szerint az értékkülönbözet a 12. pontban meghatározott mértéknél nagyobb értékben kerül meghatározásra és a Sérelmet Szenvedő Fél Alternatív Eljárást kezdeményez,

A jelen 15. pont a), b), c) és d) pontjában meghatározott esetben az elállást követően a Felek az Alternatív Eljárást kötelesek lebonyolítani.

Önkormányzat jogosult elállni a jelen Csereszerződéstől a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alaphoz intézett nyilatkozattal akkor is, ha a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a 5. pont szerinti értékkülönbözetet az 5. pont szerinti határidőt követő 15 naptári napon belül nem fizeti meg.

16. A felek kijelentik, hogy ismerik a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118. § (1) bekezdésében foglaltakat, mely szerint, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A (2) bekezdés értelmében a beleegyezésről vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A (3) kimondja, hogy a szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik. A Ptk. 6:119. § (1) bekezdése értelmében, ha a szerződés hatálya nem állt be, vagy a szerződés hatályát vesztette - ideértve azt az esetet is, ha a szerződéshez a harmadik

személy beleegyezése vagy a hatóság jóváhagyása hiányzik, vagy azt megtagadták - a szerződés teljesítése nem követelhető.

17.A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdés értelmében a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy ismeri az átlátható szervezetnek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglalt meghatározását. A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglaltaknak megfelelő átlátható szervezetnek minősül.

18. A felek ismerik az ingatlanoknak jelen szerződés aláírásának időpontjában érvényes adatait tartalmazó tulajdoni lapokat és tudomásuk van arról, hogy a szolgáltatott ingatlanokat az ELMÜ javára vezeték jog terheli.

Ezen vezeték jogokat kivéve a felek kölcsönösen szavatolják a csere tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességét, kivéve a vezetékjogot. A felek kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlanokat semmilyen terhek nem érintik, kivéve a vezetékjogot, s nem kötöttek olyan szerződést és nincs folyamatban olyan eljárás, amelynek eredményeként a bármelyik csere tárgyát képező ingatlanra bármelyik szerződő felet vagy harmadik személyt illető jogok vagy terhek kerülhetnének bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Önkormányzat tudomással bír arról, hogy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a tulajdonát képező 36197 helyrajzi számú ingatlant is érintően a **GRUND 8 Kulturális Vagyonkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal** (székhelye: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 41.; cégjegyzékszáma: 01-09-867710, adószáma: 13681414-2-42, statisztikai számjele: 13681414-6820-113-01), mint bérlővel gépjármű parkoló használata céljából bérleti szerződést kötött. A bérleti szerződést a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a jelen Csereszerződés hatályossá válása napját követő 5 munkanapon belül felmondja a bérleti szerződés szerinti 10 napos felmondási idővel.

19. A felek kijelentik, hogy a csere tárgyát képező ingatlanokat kölcsönösen megtekintették és azokat általuk megismert állapotban cserélik el.

20. A felek kijelentik, hogy egymással szemben semmilyen adatot, körülményt vagy tényt a másik fél elől nem titkoltak el, illetve el nem hallgattak, amely a

csereszerződéssel kapcsolatos kötelmek teljesítését és jogosultságok gyakorlását utóbb korlátozná, vagy kizárná. A felek a csereszerződéssel kapcsolatos valamennyi lényeges kérdésről egymást tájékoztatták, ezért kijelentik, hogy erre figyelemmel utóbb egyik szerződő fél sem hivatkozhat a szerződés érvénytelenségére tévedés vagy megtévesztés jogcímén.

21. A felek a csere szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint az ingatlan nyilvántartási eljárásban való képviseletükre megbízást és meghatalmazást adnak a Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Irodának (székhelye: 1052 Budapest, Régiposta utca 12. I. emelet 3., képviseli: Dr. Bálint Tibor ügyvéd).

22. A felek kijelentik, hogy a csereszerződés valamennyi tárgykörében részletes jogi felvilágosítást kaptak a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, ideértve az adó- és illetékvonzatokat is.

23. A felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés mindenben az ügyleti akaratukat tükrözi, megerősítik, hogy a szerződés tartalma minden tekintetben megfelel az ügyvédeknek adott utasításuknak.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 153/2014 (VIII.27.), 140/2016 (VI.02.) valamint a [*]számú határozatával adott felhatalmazást a jelen csereszerződés aláírására.

24. A vagyonátruházási illetéket mindkét fél az általa megszerzett ingatlan után viseli azzal, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatát az illetéktörvény 5. § (1) bekezdésének b.) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg, ezért illetékfizetési kötelezettség nem terheli.

25. A felek a saját oldalukon viselik a szerződés szerkesztésének, ellenjegyzésének és a földhivatal előtti képviseletnek a költségeit és ügyvédi munkadíját. A tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetésének díját a felek az általuk megszerzett ingatlan alapján a saját oldalukon fizetik meg.

26. FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személy, Önkormányzat kijelenti, hogy jogi személy. Felek kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési joguk korlátozva nincsen.
FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy mint ingatlanalap az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 23/A. §-ban foglaltak alapján, kedvezményes, 2%-os vagyonszerzési illeték fizetésére jogosult.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

143

27. A jelen csereszerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. szabályai az irányadóak.

28. A Felek a csereszerződést – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – felolvasás és értelmezés után saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

29. A csereszerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúsítja, hogy a jelen szerződés a Felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, továbbá, hogy a szerződésben megjelölt Felek aláírása valódi.

Budapest, 2017. .....

.....	.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint cserélő fél képviseletében dr. Kocsis Máté polgármester Ingatlantulajdonos I.	FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviseletében: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság képviseli: Karai Péter igazgatósági tag Ingatlantulajdonos II.

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

.....

Dr. Bálint Tibor ügyvéd
Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda
(1052 Budapest, Régiposta utca 12. I/3.)
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2017. .....

A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Letétkezelője a jelen Csereszerződéshez a 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdésének f) pontja és a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdésére bekezdése alapján a beleegyezést megadom:

Budapest, 2017. év hónap .... napján

K&H Bank Zrt.
Letétkezelő
képviseletében eljár:

Név:.....

Beosztás:.....

Név:.....

Beosztás:.....

Mellékletek:
1. számú melléklet: Ingatlanok TAKARNET rendszerről lehívott tulajdoni lapjai

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

144