INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. szám alatti
38012 helyrajzi számú ingatlanról

MEGRENDELŐ:
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

KÉSZÍTETTE:
ESTIMATE Pro Kft.
1173 Budapest, Pesti út 17.

Budapest, 2024.09.03.

ID: 043_ESP2024_IX

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK 2
VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ 3
1. MEGBÍZÁS 4
2. VIZSGÁLAT MÓDSZERE 4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK 4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA 5
5. INGATLAN ISMERTETÉSE 5
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése 5
5.2. A földterület jellemzése 6
6. AZ ÉRTÉKELÉS 7
6.1. Az értékelés módszere 7
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer 7
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer 7
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere 7
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása 8
7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA 9
8. ÖSSZEFOGLALÁS 10

MELLÉKLETEK

- tuladoni lap, térképmásolat
- fényképmelléklet
- szabályozási terv

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

MEGRENDELŐ:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

VAGYONÉRTÉKELŐ:

ESTIMATE Pro Kft.
1173 Budapest, Pesti út 17.

ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. szám alatti 38012 helyrajzi számú ingatlan

ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

Fejlesztésre alkalmas ingatlan piaci értékének meghatározása döntéselőkészítés céljából

SZAKVÉLEMÉNY ÉRVÉNYESSÉGE:	**6 hónap**
SZAKVÉLEMÉNY FORDULÓNAPJA:	**2024.09.03.**
AZ INGATLAN BECSÜLT PIACI (FORGALMI) ÉRTÉKE:	**550 300 000 Ft**

A meghatározott értékek per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkoznak.

ESTIMATE PRO Kft.
1173 Budapest, Pesti út 17.
adószám: 23313327-2-42

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő
(nyt.sz. PMIK 1590/2008)
ESTIMATE Pro Kft.

1. MEGBÍZÁS

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel ESTIMATE Pro Kft. képviseletében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt.

A megrendelés alapján a 1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. szám alatti 38012 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása szükséges.

2. VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékbecslés elvégzéséhez helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok.

Az ingatlan értékelésénél a következő főbb jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet
- 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek.

A helyszíni szemlén az ingatlant bejártuk, a helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk. A legutóbbi értékbecslés elkészítése óta a földrészleten álló épületet lebontották, az ingatlan a természetben beépítetlen terület. Az értékelés elvégzésekor megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- Az értékbecslő szakértőknek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltségük nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
- Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk.
- A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megrendelő szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
- A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.
- Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
- A szakértők jelen értékelés kapcsán kizárólag Megrendelő felé tartoznak felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megrendelőnek és az Estimate Pro Kft-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

- A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- Szakértők kijelentik, hogy a rendelkezésükre bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezelik, és tudomásul veszik, hogy azokat harmadik fél részére csak Megrendelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatják ki.
- A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 6 hónapig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.
- Az Estimate Pro Kft. a szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelően kezeli.

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A rendelkezésre álló a tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején találhatók a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgalmak stb.).

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	**1097 Budapest IX. Ker., Vágóhíd utca 10.**
Tulajdoni lap szerinti területe:	1079 m²
Helyrajzi száma:	**38012**
Ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
II. RÉSZ:	
Tulajdonviszony:	Ferencvárosi Önkormányzat (1094 Bp.IX.ker., Bakáts tér 14.) 1/1
III. RÉSZ:	Nem tartalmaz bejegyzést.

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest IX. kerülete-Ferencváros a pesti oldalon helyezkedik el. A Pest városkapuin kívül emelt városrész 1792-ben I. Ferenc trónralépésének alkalmából kapta nevét. Az 1879-ben Pest, Buda és Óbuda egyesítésével kialakult Budapest kerületei közül, a IX-es sorszámot kapta az akkor már a mai kiterjedésével azonos városrész. A főváros jellemző sugaras-gyűrűs szerkezetének két „sugara" az Üllői út, Soroksári út (ill. Duna-part) határolja, az egyes gyűrűk mentén pedig eltérő , kifelé haladva egyre kevésbé városias beépítésű egységekből épül fel. ÉNY-ról az V.kerület, ÉK-ről a VIII.kerület és a X.kerület, DK-ről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, NY-on pedig – a Dunán át – a XI. kerülettel szomszédos. Lakóinak száma: 59.244 fő (2022.)

A kerület jelenlegi városrészei: Belső-Ferencváros, József Attila-lakótelep, Középső-Ferencváros, Külső-Ferencváros. Középső-Ferencvárosnak a kerület Boráros tér – Ferenc körút – Üllői út – Keleti pályaudvar-Kelenföldi pályaudvar közötti vasútvonal – Duna folyam által határolt területét nevezzük. Az Üllői út a főváros leghosszabb útja. A Kálvin tér és Könyves Kálmán körút közötti szakasza a Ferencváros és Józsefváros közötti természetes határvonal. Ez alatt fut a 3-as metróvonal („kék metró") 8 állomáson keresztül.

A vizsgált ingatlan a forgalmas Soroksári út közelében, a Tóth Kálmán utca - Soroksári út - Vaskapu utca és a Vágóhíd utca által határolt tömbben található. Környezetében jellemzően új építésű, vagy építés alatt álló lakóházak, valamint kisebb telephelyek találhatók. A forgalmas Soroksári út a tömb sarkán érhető el, tömegközlekedését helyi buszjárat, valamint könnyen elérhető villamosjáratok, ill. a Boráros téri HÉV megálló jelentik. Infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, továbbá egyéb kulturális és művelődési intézmények az ingatlan környezetében megtalálhatók.

5.2. A földterület jellemzése

Telek megközelíthetőség:	A vizsgált ingatlan a IX. kerületi Tóth Kálmán utca - Soroksári út - Vaskapu utca és a Vágóhíd utca által határolt tömbben található. Megközelíteni szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet.
Közművek (telken belül):	A nyilvánosan elérhető közműtérkép alapján az ingatlan előtti közterületen megtalálható a víz, csatorna, villany és gáz hálózati közmű, amelyek mindegyike az ingatlanba bevezetésre is került.
Telekhatár, kerítettség, domborzat:	A földterület egy utcára nyitott, közbenső elhelyezkedésű, sík felszínű. A telekhatárok részben kerítettek.
Földterületen lévő építmények:	A földrészleten felépítmény már nem áll, már korábban lebontásra került. A természetbeni állapot megfelel a tulajdoni lapon feltüntetett megnevezésnek.
Övezete:	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2017. (XII.22.) rendelete a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról alapján az ingatlan terület **Vt-V/IX-V/71-3 jelű városközponti terület** megnevezésű övezetbe tartozik.

Jellemző övezeti paraméterek:

Legkisebb kialakítható telekterület:	1500 m2
Beépítés módja:	SZ, HZ, Z;
Beépítés megengedett mértéke:	50 % (terepszint felett)
Beépítés megengedett mértéke:	75 % (terepszint alatt)
Max. szintterületi mutató:	3,5 (terepszint felett)
	1,5 (terepszint alatt)
Max. építménymagasság:	24,0 m
Min. zöldfelületi mutató:	25 %

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslés, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték.
Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.
Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.
Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.
Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása komplex jogi-, műszaki-, gazdasági kérdés, nem végezhető el jogi-, műszaki- és gazdasági ismeretek nélkül. Az ingatlan forgalmi értéke nagymértékben függ a település nagyságától, a termelő és szolgáltató infrastruktúrájának sokrétűségétől, fejlettségétől, attól, hogy milyenek az életfeltételek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége.

A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.
A megállapított érték versenyképes felek piacának összefüggésében az a becsült összeg, amelynek kifizetése ésszerűen elvárható, vagyis az értékelési napon fennálló piaci körülmények mellett legvalószínűbb ár.
A forgalmi érték megállapítása során azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően adja át a vevőnek.

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a *piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a maradványelvű módszert* egyaránt alkalmaztuk.

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a megközelítési módszereket. Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a fővárosban eladásra kínált ingatlanok közül választottuk ki.

A maradványelvű értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák, a módszer alkalmazásával számolt érték a piaci érték becslésében ellenőrző számításként kalkulálható.

7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A földterület piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlító adatok				
		1	2	3	4	5
	IX. kerület Vágóhíd u.10.	**VII. kerület** Liget-város	**VII. kerület** Külső-Erzsébet-város	**VII. kerület** Külső-Erzsébet-város	**VIII. kerület** Népszín-ház-negyed	**VIII. kerület** Orczyne-gyed
Telek területe:	1079 m²	1017 m²	1466 m²	1100 m²	1036 m²	1230 m²
Ajánlat ára (Ft):		769 000 000	966 000 000	649 000 000	560 000 000	450 000 000
Kínálati ár:		ingat-lan.com / 34281721	ingat-lan.com / 33762912	ingat-lan.com / 28016558	ingat-lan.com / 32862349	ingatlan.com / 33307695
		-10%	**-10%**	**-10%**	**-10%**	**-10%**
Fajlagos egységár:		**680 531 Ft/m²**	**593 042 Ft/m²**	**531 000 Ft/m²**	**486 486 Ft/m²**	**329 268 Ft/m²**
Értékmódosító korrekciós tényezők						
Eltérő hasznosítási méret	*ingatlan-nyilvántartás*	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Bevezetett közművek	*összközműves*	össz-közműves **0%**	össz-közműves **0%**	össz-közműves **0%**	össz közműves **0%**	össz közműves **0%**
Hasznosítás	*fejlesztési terület*	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**	hasonló **0%**
Elhelyezkedése	*Közvágóhíd*	Ligetváros **-20%**	Külső-Erzsébet-város **0%**	Külső-Erzsébet-város **0%**	Népszín-ház-negyed **0%**	Orczyne-gyed **10%**
Fekvése funkció szempontjából	*forgalmas út mellett*	kedvezőbb **-5%**	kedvezőbb **-5%**	kedvezőbb **-5%**	kedvezőbb **-5%**	kedvezőbb **-5%**
Egyéb	*nincs*	van **10%**	van **10%**	nincs **0%**	van **10%**	van **10%**
Beépíthetőség (övezet)	*Vt (50%-75%), szintter.3,5-1,5*	lakó (60%) **-10%**	lakó (80%) **-25%**	lakó (70%) **-20%**	lakó (65%) **-15%**	lakó (65%) **-15%**
Korrigált egységár:		**510 400 Ft/m²**	**474 430 Ft/m²**	**398 250 Ft/m²**	**437 840 Ft/m²**	**329 270 Ft/m²**
Korrigált fajlagos átlagár:				***510 000 Ft/m²***		
Telek becsült értéke:				**550 300 000 Ft**		

8. ÖSSZEFOGLALÁS

A megrendelés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a 3. pontban rögzített korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján a 1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. szám alatti 38012 helyrajzi számú ingatlan, mint fejlesztésre alkalmas földterület értékmeghatározásának vonatkozásában az alábbiakat állapítottuk meg.

A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlannak az ingatlanpiacon elérhető aktuális áráról, a jelen értékelés tárgyát képező beépítetlen földterülethez hasonló (fejlesztési terület) ingatlanok fellelhetők jelen piacon.

Az ingatlan BECSÜLT piaci (FORGALMI) ÉRTÉKE: **550 300 000 Ft**

A meghatározott értékek per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkoznak.

Budapest, 2024.09.03.

MELLÉKLETEK

- tuladoni lap, térképmásolat
- fényképmelléklet
- szabályozási terv

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/282317/2024

2024.07.12

BUDAPEST IX.KER. Szektor: 53

Belterület **38012 helyrajzi szám**

1097 BUDAPEST IX.KER. Vágóhíd utca 10.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok
   művelési ág/kivett megnevezés/

	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	alosztály adatok kat.jöv k.fill
- Kivett beépítetlen terület	C	1079	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 162074/1992/1992.09.25
   jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
   jogállás: tulajdonos
   név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 1094 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

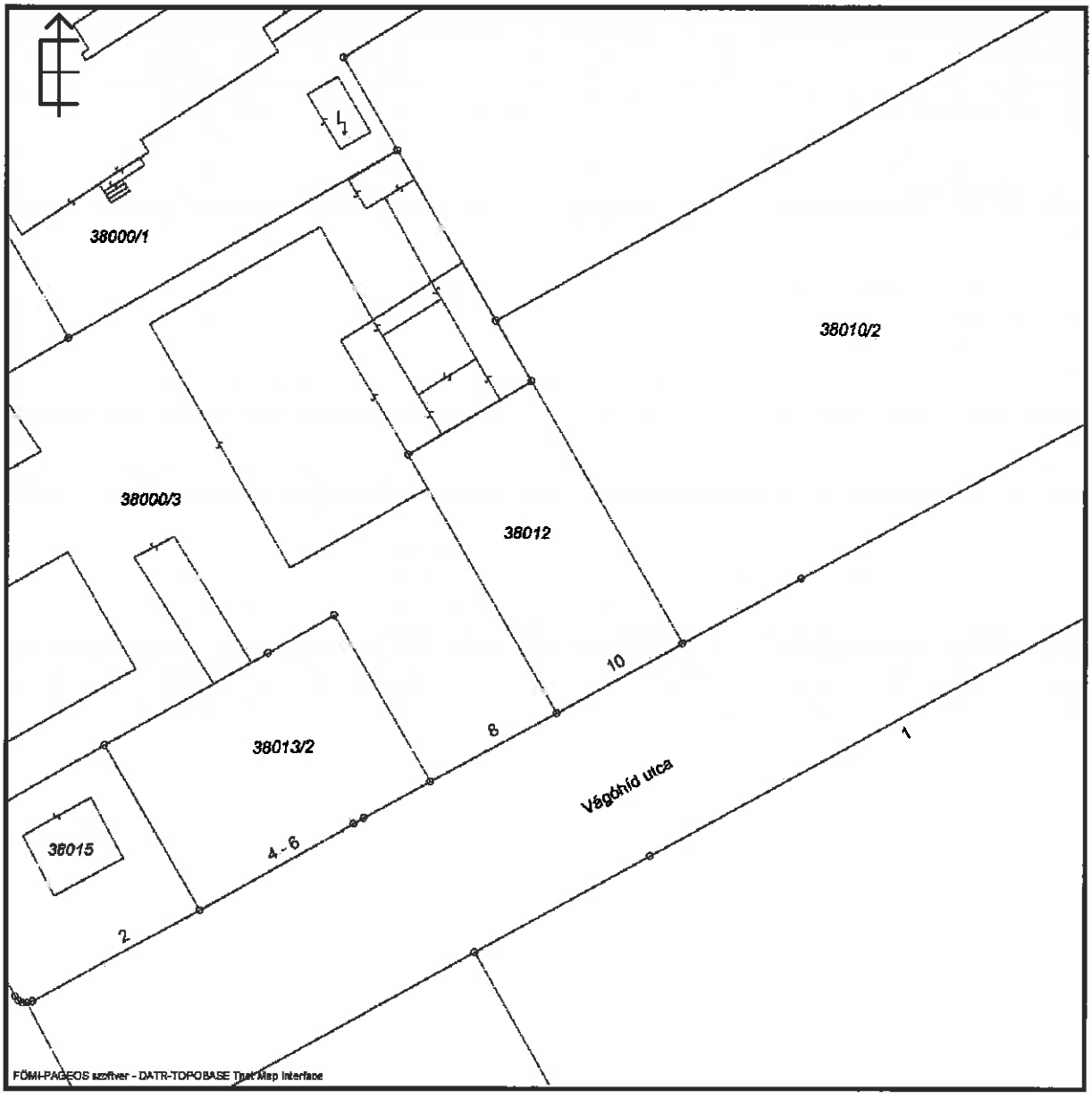
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.07.12 11:21:15

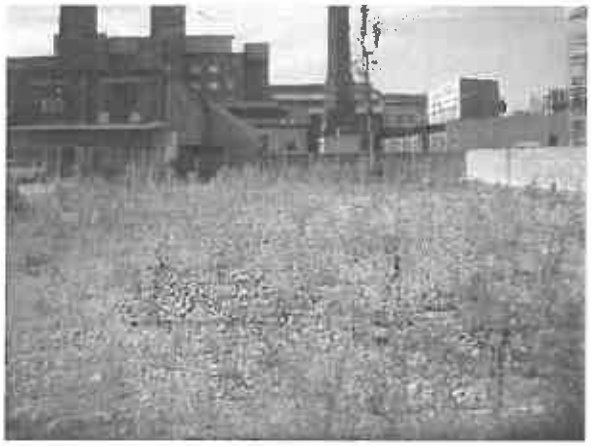
Helyrajzi szám: BUDAPEST IX.KER. belterület 38012 Megrendelés szám: 9000/7133/2024

Méretarány: 1 : 1000



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

FÉNYKÉPMELLÉKLET







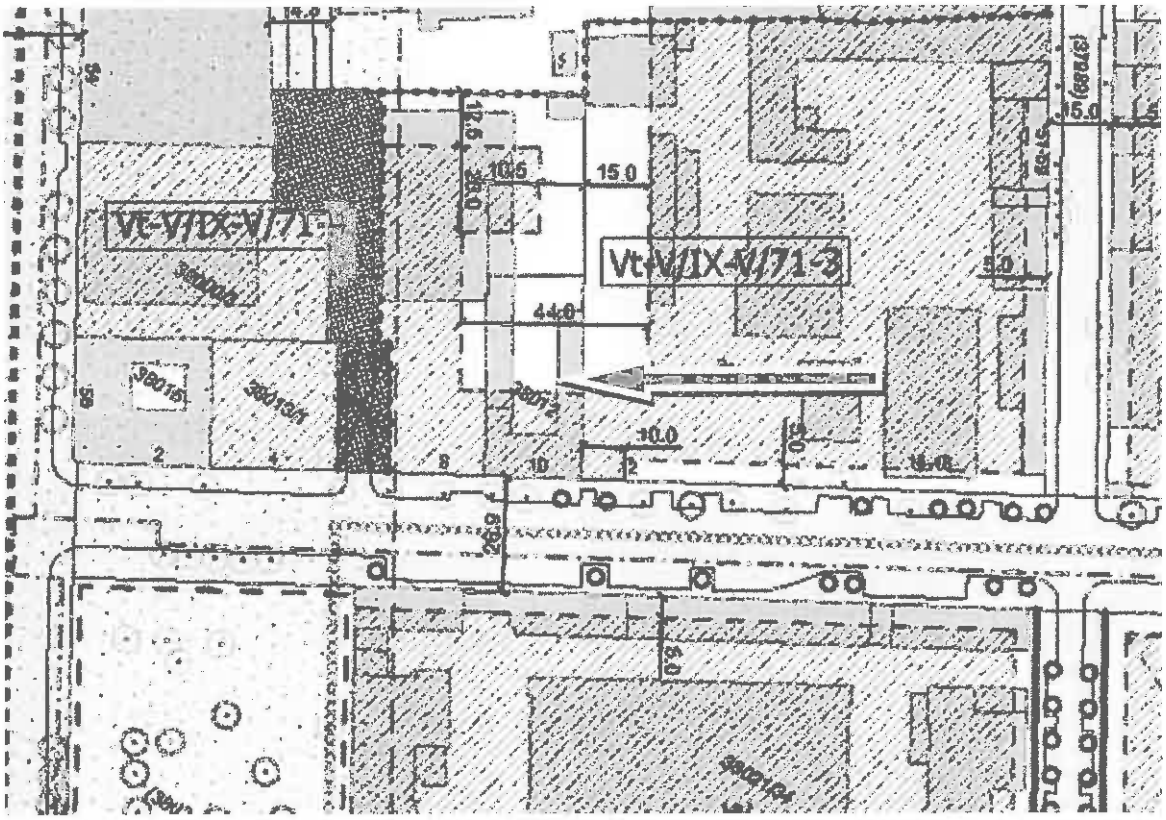






SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS LEÍRÁS KIVONATA

Szabályozási terv részlete:



A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelete a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út - Haller utca - Fehér Holló utca - (38283/8) Hrsz-ú közterület - Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára - Könyves Kálmán körút - Albert Flórián út - Ferencvárosi Pályaudvar - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról alapján a vizsgált ingatlan „Vt-V/IX-V/71-3" jelű városközpont terület övezetbe tartozik.

17. A Vt-V/IX-V jelű építési övezetre vonatkozó általános előírások

17. § (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

a) közintézmény
b) igazgatás
c) iroda
d) szálláshely-szolgáltatás
e) lakás
f) kollégium, diákotthon, diákszálló
g) idősek otthona
h) szolgáltatás
i) vendéglátás
j) egyéb közösségi szórakoztatás
k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
l) sportlétesítmény
m) kiskereskedelem
n) egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre

(2) A melléképítmények közül

a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt

b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
c) kerti vízmedence,
d) napkollektor
e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
f) kerti szabadlépcső (teraplépcső) és lejtő
helyezhetők el.
(3) Az építési övezetben nem lehet
a) üzemanyagtöltő állomást létesíteni,
b) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésre megváltoztatni.
(4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
a) az építési övezetek jele: Vt-V/IX-V/66; Vt-V/IX-V/67; Vt-V/IX-V/68-1; Vt-V/IX-V/68-2; Vt-V/IX-V/71-1; Vt-V/IX-V/71-2; Vt-V/IX-V/71-3; Vt-V/IX-V/71-4
b) megnevezése: városközpont terület
c) az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint
d) az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
e) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint
f) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 3. számú melléklet szerint
g) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint
h) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
ha) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
hb) új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
hc) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a másfélszeresét (1,5 m²/ telek m²) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,
hd) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető,
(5) A Vt-V/IX-V jelű területegységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:
a) Vt-V/IX-V/66 jelű építési övezet:
aa) Az övezetben a 37950 hrsz. telken a szabályozási tervlapon jelölt telken belüli zöldfelület megőrzendő.
b) Vt-V/IX-V/67 jelű építési övezet
ba) Az övezetben a meglévő tetőkertek és zöldfelületek megőrzendők.
c) Vt-V/IX-V/68-1 jelű építési övezet
ca) A 37965/2 telken a meglévő aláépített zöldfelület megőrzendő.
cb) Az övezet belső zárt burkolt udvarain kondicionáló növénytelepítésről kell gondoskodni.

3. számú szöveges melléklet a 34/2017. (XII.22) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek beépítési határértékei

tömb száma	építési övezet jele	övezet területe m² (ügyfélszolgálati adat)	telekméret m² minimum	beépítés módja	beépítés mértéke % telekre vonatkozó maximum	beépítés mértéke % telekre vonatkozóan terepszint alatti maximum	szint feletti nettó alaptest bruttó m²/telek m² maximum	szintterületi mutató parkoló m²/telek m² célokra vonatkozó maximum	zöld felületi mutató min. % telekre vonatkozó minimum	épület magasság m minimum	épület magasság m maximum
71	Vt-V/IX-V/71-1	17 608	1500	Z	50	60	3,5	1,5	20	-	18,0
	Vt-V/IX-V/71-2	6412	1500	Z	100*/60	100	5,0	2,5	10	-	28,0
	Vt-V/IX-V/71-3	16 118	1500	SZ,HZ,Z	60	75	3,5	1,5	25	-	24,0
	Vt-V/IX-V/71-4	7467	1500	Z	80	90	4,5	2,0	20	-	24,0

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata

PÁLYÁZATI AJÁNLATI DOKUMENTÁCIÓ

„VÁGÓHÍD 10"

Jeligére

Budapest, IX. Vágóhíd u. 10. szám alatti, 38012 helyrajzi számú ingatlanra

Tartalom:

I. az ingatlan leírása
Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII.22.) sz. rendeletének kivonata
II. pályázati feltételek
III. a pályázat benyújtásának módja, határideje
IV. a pályázat felbontásának és elbírálásának szabályai
- tulajdoni lap
- helyszínrajz
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjának kivonata
- 1. számú melléklet: Pályázati jelentkezési lap
- 2. számú melléklet: Nyilatkozat átláthatóságról (belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet által kitöltendő)
- 3. számú melléklet: Nyilatkozat átláthatóságról (civil szervezet illetve vízitársulat által kitöltendő)
- 4. számú melléklet: Ingatlan adásvételi szerződés-tervezet

Pályázati Ajánlati Dokumentáció

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
a Képviselő-testület .../2024. (X.24.) sz. határozata alapján
egyfordulós nyilvános pályázatot hirdet az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező

Budapest, IX. Vágóhíd u. 10. szám alatti, 38012 hrsz-ú 1.079 m^2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére.

A pályázat célja, hogy Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata az ingatlan értékesítésével hozzájáruljon az épített környezet minőségének javításához.

A pályázattal kapcsolatban érdeklődni lehet a Vagyonkezelési Irodán (Bp. IX., Ráday u. 26.), Makó Adrienn helyiséggazdálkodási csoportvezetőnél (telefon: 215-1077/529).

A területre a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII.22.) rendelete érvényes (megtekinthető a www.ferencvaros.hu honlapon).

A hatályos rendeletről a Főépítész és Városrendezési Csoport (Budapest, IX. Bakáts tér 14., telefon: 217-0951) ad bővebb tájékoztatást.

I. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Fekvés	Középső-Ferencváros
Alapterület (telek)	1.079 m^2
Közműellátottság	összközmű
Megközelíthetőség	autóbusz, villamos, HÉV, gépkocsi

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Város	Budapest IX. ker.
Utca/házszám	Vágóhíd u. 10.
Hrsz.	38012

Tulajdoni hányad	1/1
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése	kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata

Az ingatlan a Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Irodájának Helyiséggazdálkodási Csoportjával (tel.: 06-1-215-1077/ 526, 529 mell.) egyeztetett időpontban megtekinthető.

Környezet:

Az ingatlan a forgalmas Soroksári út közelében, a Tóth Kálmán utca – Soroksári út – Vaskapu utca és Vágóhíd utca által határolt tömbben található. Környezetében jellemzően új építésű, vagy építés alatt álló lakóházak, valamint kisebb telephelyek találhatók. A forgalmas Soroksári út a tömb sarkán érhető el, tömegközlekedését helyi buszjárat, valamint könnyen elérhető villamosjáratok, ill. HÉV jelentik.
Infrastrukturális adottsága kiváló, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, továbbá egyéb kulturális és művelődési intézmények az ingatlan környezetében megtalálhatóak.

Telek:

Az ingatlan szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton megközelíthető. A földterület egy utcára nyitott, közbenső elhelyezkedésű, sík felszínű. A telekhatárok részben kerítettek. A földrészleten építmény már nem áll.
A nyilvánosan elérhető közműtérkép alapján az ingatlan előtti közterületen megtalálható a víz, csatorna, villany és gáz hálózati közmű, amelyek mindegyike az ingatlanba bevezetésre is került.

Az Önkormányzat beépítetlen földterület értékesítése esetén ÁFA körbe tartozik, ezért a vevőt a vételár után ÁFA fizetési kötelezettség terheli.

A Szabályozási Terv szerinti fontosabb előírások:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a „Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról" szóló 34/2017. (XII.22.) rendelete az értékelt ingatlan területét a **Vt-V/IX-V/71-3 jelű**, *városközponti terület* megnevezésű övezetbe sorolja.

Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
a) közintézmény
b) igazgatás
c) iroda
d) szálláshely-szolgáltatás
e) lakás

f) kollégium, diákotthon, diákszálló
g) idősek otthona
h) szolgáltatás
i) vendéglátás
j) egyéb közösségi szórakoztatás
k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
l) sportlétesítmény
m) kiskereskedelem
n) egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre

A melléképítmények közül
a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
c) kerti vízmedence,
d) napkollektor
e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m^2 vízszintes vetülettel
f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
helyezhetők el.

Az építési övezetben nem lehet
a) üzemanyagtöltő állomást létesíteni,
b) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésre megváltoztatni.

A beépítés engedélyezett paraméterei:

Legkisebb kialakítható telekterület	1500 m^2
Beépítés módja:	SZ, HZ, Z
Beépítés engedélyezett mértéke:	50 %
Beépítés engedélyezett mértéke terepszint alatt:	75 %
Max. szintterületi mutató:	3,5 m^2/m^2
Max. szintterületi mutató terepszint alatt:	1,5 m^2/m^2
Max. építménymagasság:	24,0 m
Min. zöldfelületi mutató	25 %

II. PÁLYÁZATI FELTÉTELEK

Pályázatot nyújthat be:
- magyar állampolgár,
- külföldi állampolgár (ha pályázati nyertesség esetén a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014.(X.02.) Korm. rendeletben előírt hozzájárulást az értesítéstől számított 45 napon belül megszerzi),
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átláthatónak minősülő szervezet

A pályázaton való részvétel feltétele:

- **a pályázati ajánlati dokumentáció megvásárlása 30.000,- Ft + ÁFA áron** Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Irodájában (Budapest IX., Ráday u. 26.),

- **nettó 50.000.000 forint ajánlati biztosíték** - legkésőbb az ajánlattételi határidőig történő befizetése – Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának K&H Bank Zrt-nél vezetett 10401196-00029001-00000006 számú számlájára.

  (Tájékoztatjuk a pályázókat, hogy az ajánlati biztosíték nem keletkeztet ÁFA fizetési kötelezettséget.)

A pályázatnak tartalmaznia kell az alábbiakat:

- Pályázati jelentkezési lap, mely tartalmazza a vételi ajánlat összegét forintban, valamint a szerződés hatálybalépéséhez igazított fizetési feltételeket (1. számú melléklet),
- Cégbíróságnál bejegyzett cég esetében: az ajánlattevő neve, székhelye, cégjegyzék száma, 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonat;
- Cégvezető(k) neve (mellékelni kell a közjegyző, vagy ügyvéd által hitelesített aláírási címpéldányt/aláírás mintát), telefonszáma;
- Egyéb pályázók esetében: neve, azonosító adatai és címe, a képviseletére jogosult személy neve, telefonszáma;
- A pályázó bemutatása;
- Az ajánlattevő bankszámlaszáma, amire az ajánlati biztosíték a feltételek fennállása esetén visszautalható;
- Az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás másolata;
- A jelen pályázati ajánlati dokumentáció megvásárlásáról szóló – a pályázó saját nevére és címére kitöltött – készpénzátutalási megbízás másolata;
- Amennyiben a pályázó belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, úgy a 2. számú melléklet szerinti cégszerűen aláírt nyilatkozat;
- Amennyiben a pályázó civil szervezet vagy vízitársulat, úgy a 3. számú melléklet szerinti cégszerűen aláírt nyilatkozat;
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy sem a Kiíróval szemben, sem más lejárt köztartozása nincs;
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát fenntartja;
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy a pályázati ajánlati dokumentáció feltételeit elfogadja;
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy – ajánlatának benyújtásával – vállalja, hogy az adásvételi szerződést a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül az ajánlati dokumentációhoz mellékelt tartalommal megköti, majd a vételár fizetési és egyéb kötelezettségét szerződés szerinti módon és határidőkkel teljesíti;
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy tudomásul veszi és kötelezettséget vállal arra, hogy a pályázati ajánlati dokumentációban Kiíró által meghatározott feltételektől, valamint ajánlattevő pályázati ajánlatában tett – és Kiíró által elfogadott – vállalásaitól a szerződés megkötésekor nem térhet el, illetve nem tér el.

Tájékoztatjuk a pályázókat, hogy az ingatlan vételárát ÁFA fizetési kötelezettség terheli.

III. A PÁLYÁZAT BENYÚJTÁSÁNAK MÓDJA, HATÁRIDEJE

A pályázatot a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Irodáján (Budapest, IX. Ráday utca 26.) **kell benyújtani 2024. november 28-án 10.00 óráig, magyar nyelven, két példányban** (egy eredeti és egy másolati példány), **zárt, cégjelzés nélküli borítékban. A borítékon fel kell tüntetni az alábbi szöveget:**

„VÁGÓHÍD 10"

Érvénytelen a pályázati ajánlat:

- ha azt a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő letelte után nyújtották be,
- ha az nem felel meg az ajánlati dokumentációban meghatározott feltételeknek,
- ha az ajánlattevő a hiánypótlásnak nem vagy nem teljes körűen tesz eleget,
- ha az ajánlattevő az ajánlati biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.

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

Ajánlati kötöttség

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

A pályázó ajánlati kötöttsége az ajánlattételi határidő lejártának napján kezdődik, a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig tart, kivéve ha a kiíró e határidőn belül a nyertes ajánlattevővel szerződést köt vagy a pályázatot érvénytelennek illetve eredménytelennek nyilvánítja.

A Kiíró az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal, legfeljebb 15 nappal meghosszabbíthatja, de ezt a tényt – az indok megjelölésével – a pályázati ajánlati dokumentáció közzétételével megegyező helyen, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 10 nappal köteles hirdetményben megjelentetni.

Az ajánlati biztosíték

- **Az ajánlati biztosítéknak az ajánlattételi határidőre be kell érkeznie a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának 10401196-00029001-00000006 számú számlájára. Az ajánlati biztosíték határidőre történő beérkezésének hiányában az ajánlat érvénytelen.**
- Az ajánlati biztosítékot a Kiíró az alábbiakban meghatározott időpontot követő 10 napon belül visszautalja, az ajánlattevő által megadott bankszámlára:
  - ha Kiíró a pályázati felhívást visszavonja, a visszavonás napja,
  - ha az eljárást eredménytelennek, érvénytelennek nyilvánítja, az eredménytelenné, érvénytelenné nyilvánítás napja,
  - ha az elbírálási határidő meghosszabbítása miatt az ajánlattevő az ajánlati kötöttségét nem tartja fenn, az ajánlattevő ilyen irányú nyilatkozata megtétele napja,

- eredményes eljárásban a nem nyertes ajánlattevők részére a nyertes ajánlattevővel történő szerződéskötés napja,
- illetve az elővásárlási jog gyakorlása esetén a nyertes ajánlattevő részére az elővásárlásra jogosulttal történő szerződés megkötésének a napja.

- Nem jár vissza az ajánlati biztosíték annak a pályázónak, akivel adásvételi szerződést köt a Kiíró, mert esetében az ajánlati biztosíték összege a vételárba beszámításra kerül.
- Nem jár vissza az ajánlati biztosíték – mely ezen esetekben a Kiírót illeti meg - annak a pályázónak:
  - aki az ajánlati kötöttség időtartama alatt visszavonta az ajánlatát,
  - akinek a szerződés megkötése neki felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg,
  - aki a szerződés aláírása után a vételár fizetési kötelezettségének a szerződés szerinti határidőig nem tesz eleget.

- Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja. A késedelmi kamat mértékére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény Ptk. 6:48 § (1) bekezdésben foglaltak az irányadóak.

IV. A PÁLYÁZAT FELBONTÁSÁNAK ÉS ELBÍRÁLÁSÁNAK SZABÁLYAI

A pályázati ajánlatokat tartalmazó **zárt borítékok bontására 2024. november 28-án 10.30. órakor** kerül sor a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatalának Vagyonkezelési Irodájában (Budapest, IX. Ráday utca 26.). A pályázatok bontásánál jelen lehetnek az ajánlattevők, vagy az általuk írásban meghatalmazott személyek.

Azokat az ajánlatokat, melyeket a pályázati ajánlati dokumentációban megjelölt időpontot követően nyújtottak be, a kiíró felbontás nélkül megőrzi.

A pályázati ajánlatok felbontásakor ismertetni kell az ajánlattevő nevét, székhelyét (lakóhelyét). Az ajánlatok további részletei nem hozhatók nyilvánosságra. Ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

A pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről a Kiíró a bontási jegyzőkönyvet közjegyzői okiratba foglaltatja.

A Kiíró a pályázati anyagok felbontását követően megállapítja, hogy mely ajánlatok érvényesek, illetve érvénytelenek.

A pályázati ajánlatok felbontásakor a Kiíró, határidő kitűzése mellett, írásban felszólíthatja az ajánlattevőt, hogy a pályázati ajánlati dokumentációban megjelölt dokumentumokat pótlólag csatolja, illetve egészítse ki, ha azokat az ajánlat nem vagy nem teljes körűen tartalmazza. A hiánypótlás során az ajánlatok érdemben nem módosíthatók.

A Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálása során írásban és a többi ajánlattevő egyidejű írásbeli értesítése mellett felvilágosítást kérhet az ajánlattal kapcsolatos nem egyértelmű kijelentések tartalmának tisztázása érdekében.

A Kiíró jogosult megvizsgálni az ajánlattevő alkalmasságát a szerződés teljesítésére és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét ellenőrizheti.

A pályázati ajánlatokat a tulajdonosi jogkört gyakorló Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a pályázati ajánlati dokumentációban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el, és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati ajánlati dokumentációban meghatározott feltételek teljesítése mellett a Kiíró értékelési szempontok alapján történő minősítése alapján összességében a legkedvezőbb ajánlatot tette.

A pályázat elbírálása során alkalmazandó értékelési szempontok

- a pályázat során megajánlott vételár
- vételár kifizetése az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számítottan

Kiíró a pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb az ajánlati határidő lejártát követő 30 napon belül elbírálja.
Kiíró az elbírálási határidőt indokolt esetben legfeljebb 15 nappal meghosszabbíthatja. Az elbírálási határidő meghosszabbításáról, az új elbírálási határidőről a Kiíró köteles – az elbírálási határidő letelte előtt – valamennyi ajánlattevőt írásban, egyidejűleg tájékoztatni.

A Kiíró a pályázat elbírálásának eredményéről az elbírálási határidő lejártát követő 15 napon belül írásban értesíti az ajánlattevőket.

Az ajánlattevők értesítése írásban, a pályázó székhelyére (lakcímére), illetve e-mail címére történik.

Szerződéskötési és fizetési kötelezettség

- A vételárat egyösszegben az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított, ajánlattevő által megajánlott naptári napon belül kell kifizetni.

- **Az ingatlant fejlesztési kötelezettséggel értékesíti a tulajdonos.**

- Ajánlattevő a fejlesztés során köteles a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról), valamint a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról) megfelelő épületet/épületeket építeni.

- Az ingatlant a birtokba adástól számított 2 éven belül építési engedély, a birtokba adástól számított 5 éven belül pedig használatbavételi engedély bemutatáshoz kötötten értékesíti Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata.

- A nyertes ajánlattevő részére - vállalt fejlesztési kötelezettsége késedelmes teljesítésre vonatkozóan - 5.000.000 Ft /hó összegű késedelmi kötbér kerül kikötésre. Felek a késedelmi kötbér mértékét 6 hónapban maximalizálják. A késedelmi kötbér összege mind az építési engedély, mind a használatbavételi engedély bemutatása tekintetében megilleti az eladót.

- Ajánlattevő mentesül a kötbérfizetési kötelezettség alól, amennyiben a vállalt kötelezettségei teljesítése érdekében az általában elvárható módon mindent megtett, és azok kizárólag az érdekkörén és intézkedési körén kívül álló hatóságok/szervezetek/szolgáltatók határidő mulasztásból, vagy eljárásuk elhúzódásból, valamint közigazgatási határozat felülvizsgálatára irányuló bírósági eljárásból fakadnak.

- Továbbértékesítés esetén az ingatlan csak a vállalt kötelezettségekkel együtt értékesíthető.

- A vállalt fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőző továbbértékesítés esetén a Vevő által igazolt ráfordításokkal csökkentett nyereség 50 %-a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti meg.

- Nem minősül továbbértékesítésnek, amennyiben a vevő a kialakítandó lakások/helyiségek értékesítésére vonatkozóan előszerződést köt a leendő tulajdonosokkal.

- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a pályázat tárgyát képező ingatlanra az államot, az államot követően az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, így az adásvételi szerződés hatálya függ az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatától. Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatát a Kiíró szerzi be a szerződő felek által kétoldalúan aláírt szerződés alapján.

Az Önkormányzat a szerződést a pályázat nyertesével a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köti meg. Tájékoztatjuk a pályázókat, hogy jelen pályázati dokumentáció mellékletét képezi az ingatlan adásvételi szerződés-tervezet, mely jelen tartalommal kerül megkötésre a nyertes ajánlattevővel. A szerződés ellenjegyzéséről Eladó gondoskodik.

A nyertes ajánlattevő visszalépése vagy a megkötött adásvételi szerződésnek az ajánlattevő elállása miatti megszűnése esetén a Kiíró a szerződést a pályázat következő helyezettjével is megkötheti.

Ajánlattevő – ajánlatának pályázói nyilatkozatával – vállalja, hogy az adásvételi szerződést az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megköti, majd a vételár díjfizetési és egyéb kötelezettségét szerződés szerinti módon és határidővel teljesíti.

Ajánlattevő – ajánlatának külön nyilatkozata alapján - tudomásul veszi és kötelezettséget vállal arra, hogy a pályázati ajánlati dokumentációban Kiíró által meghatározott feltételektől, valamint ajánlattevő pályázati ajánlatában tett – és Kiíró által elfogadott – vállalásaitól a szerződés kötésekor nem térhet el, illetve nem tér el.

Az ingatlan tulajdonba, illetve birtokba adása a szerződésben rögzített megállapodás szerint történik.

Tájékoztatjuk a Pályázókat, hogy Vevőnek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 18-19.§-a alapján illetékfizetési, valamint a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a

helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011.(XII.12.) sz. rendeletében meghatározott helyi adó fizetésére kötelezett.

Egyéb kikötések

A Kiíró jogosult a pályázatot az ajánlattételi határidő letelte előtt indokolás nélkül visszavonni, de erről a pályázati ajánlati dokumentáció közlésével megegyező helyeken hirdetményt kell megjelentetnie.

A pályázati felhívás visszavonása esetén Kiíró a megvásárolt dokumentáció ellenértékét, amennyiben a pályázó a dokumentációt hiánytalanul visszaadja, a visszaadás napjától számított 10 napon belül visszafizeti.

A Kiíró az ajánlatok tartalmát titkosan kezeli, azokról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

Az ajánlattevő a szerződéskötésig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Nem vonatkozik a tilalom a finanszírozó bankkal való kapcsolattartásra.

Érvénytelen a pályázati eljárás
a) ha megállapítható, hogy valamelyik ajánlatot a megjelölt határidő előtt felbontották és annak tartalmáról más ajánlattevő tudomást szerzett vagy szerezhetett volna,
b) ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette.

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha
a) nem érkezett ajánlat;
b) kizárólag érvénytelen ajánlat érkezett;
c) ha a kiíró a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.

A Kiíró fenntartja a jogot, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa. Eredménytelen pályázat esetén a Kiíró dönt a további versenyeztetési eljárást illetően.

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag a pályázat elbírálására használhatja fel. Más célú felhasználásról az ajánlattevővel külön meg kell állapodni.

A pályázati felhívásban nem szabályozott kérdésekre, valamint a pályázat lebonyolítására Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012.(VI.12.) sz. rendeletében foglaltak az irányadóak.

Budapest, 2024. október 31.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
Baranyi Krisztina polgármester

Mellékletek

- Tulajdoni lap
- Helyszínrajz
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjának kivonata
- 1. számú: Pályázati jelentkezési lap
- 2. számú: Nyilatkozat átláthatóságról (belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet által kitöltendő)
- 3. számú: Nyilatkozat átláthatóságról (civil szervezet illetve vízitársulat által kitöltendő)
- 4. számú: Ingatlan adásvételi szerződés-tervezet

1. számú melléklet

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal

PÁLYÁZATI JELENTKEZÉSI LAP

Alulírott pályázati ajánlatot teszek a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata által meghirdetett

Budapest, IX. kerület Vágóhíd u. 10. szám alatti, 38012 helyrajzi számú ingatlan

TULAJDONJOGÁNAK megszerzésére

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a Pályázati felhívás II. pontjában meghatározott nyilatkozatokat, igazolásokat nem csatolom e jelentkezési laphoz, úgy pályázatom érvénytelen.

Vállalom, hogy a pályázati ajánlati dokumentációban megjelölt feltételeket teljesítem, a pályázat megnyerése esetén a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül adásvételi szerződést kötök.

A pályázó neve:

.....

címe:.....

képviselő neve, címe:

.....

.....

Elérhetőségek (telefonszám és e-mail cím): .....

Ajánlott vételár nettó összege forintban: .....+ ÁFA

Fizetési feltételek: (a szerződés hatálybalépésétől számított) .....naptári napon belül, egyösszegben

Tudomásul veszem, hogy sikertelen pályázat esetén az általam befizetett ajánlati biztosíték visszafizetése átutalással történik, melyet az alábbi számlaszámra kérek:

.....

Budapest, 2024. év..... hó ..... napján

.....
aláírás

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS-TERVEZET

a

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Eladó

és

.....

.....

Vevő

között

A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 38012 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában

Budapest, 202.... .....

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrészről a

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
1092 Budapest, IX. kerület, Bakáts tér 14.,
statisztikai számjel: 15735722-8411-321-01
adószám: 15735722-2-43,
képviseli: Baranyi Krisztina polgármester,
mint eladó (**Eladó**)

másrészről a .....

mint vevő (**Vevő**)

(az Eladó és a Vevő külön-külön a **Fél**, együttesen a **Felek**) között az alulírott helyen és napon, az alábbiak szerint.

ELŐZMÉNYEK

I. Eladó 2024..... napján egyfordulós nyilvános pályázati eljárás (**Pályázat**) keretében a Budapest IX. kerület, belterület, 38012 helyrajzi számú ingatlan (**Ingatlan**) értékesítését határozta el a Képviselő-testület .../2024 (X.24.) sz. határozata alapján. Eladó a pályázati eljárás eredményeként a Képviselő-testület ..... sz. határozatával Vevőt az eljárás nyerteseként hirdette ki.

II. Felek között a pályázati eljárás keretében megtartott egyeztetések alapján Vevő a jelen szerződés megkötésével, az abban foglalt feltételek mellett meg kívánja vásárolni az Ingatlant az Eladótól, míg Eladó el kívánja adni azt a Vevőnek a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett.

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által, 2024.....-i keltezéssel kiadott E-hiteles Tulajdoni Lap szerint Eladó kizárólagos tulajdonában áll a Budapest IX. kerület, belterület, **38012** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest IX.

kerület, Vágóhíd u. 10. szám alatt található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). A tulajdoni lap a jelen szerződés 1. számú Mellékletét képezi.

Az Ingatlan tulajdoni lapja nem tartalmaz széljegyet, III. része bejegyzést nem tartalmaz

1.2. A jelen Szerződésben foglalt feltételekkel, különös tekintettel a Vevőt terhelő fejlesztési kötelezettségre, az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig a Felek által kialkudott Vételár fejében, 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az Eladótól a Budapest, IX. kerület, belterület, 38012 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű 1079 m2 nagyságú ingatlant.

1.3. Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a Vételár Megfizetésének Napjáig fenntartja.

1.4. Az Eladó a Bejegyzési Engedély három eredeti példányát a Vételár Megfizetésének Napját követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek. A Bejegyzési Engedély mintáját a jelen szerződés 2. számú Melléklete tartalmazza.

1.5. A Bejegyzési Engedély bejegyzése iránti kérelem benyújtása a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala részére az Eladó feladata a Bejegyzési Engedély Vevő részére történő kiadását követő 5 munkanapon belül.

A Bejegyzési Engedély alapján a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által érkeztetett példányának másolatát az Eladó a Vevő részére a benyújtásától számított 3 napon belül átadja, vagy postai úton megküldi.

1.6. Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Birtokátruházás Napjától kezdődően a Vevő jogosult az Ingatlan kizárólagos birtoklására és használatára.

2. VÉTELÁR

2.1. Felek az Ingatlan Vételárát nettó ..... Ft + Áfa, azaz bruttó ..... Forint összegben határozzák meg.

Felek megállapítják, hogy az Ingatlan vételárát Áfa fizetési kötelezettségi terheli, így Vevő a Beépítetlen Ingatlan tekintetében az egyes vételárrészeket a teljesítés idején hatályos Áfa mértékkel növelten köteles megfizetni.

2.2. Felek kijelentik, hogy a Vételár a Vevő Pályázata alapján került megállapításra, aki azt a Pályázat során rendelkezésére álló valamennyi dokumentum, az Ingatlan megtekintése után, a fejlesztési kötelezettség ismeretében, kellő körültekintés mellett határozta meg oly módon, hogy nem kizárólag az Eladó által előadottakra hagyatkozott, hanem saját szakértőket vett igénybe a Vételár megjelölése során.

A Felek a Vevő Pályázatában megjelölt Vételárat méltányosnak, a kialakult forgalmi viszonyok, a terület fekvése, funkciója, a fejlesztési kötelezettség figyelembevételével is megfelelőnek tartják, így Felek semmilyen igényt nem támaszthatnak egymással szemben.

.....	.....	.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (képv. Baranyi Krisztina polgármester) Eladó	..... Vevő	dr. Buglos Katalin ügyvéd

A Vevő az ügylet során teljeskörű ismeretet szerzett az alábbiakról:
- az Ingatlannak a Pályázat beadásának időpontjában hatályos övezeti besorolásáról, beépíthetőségéről, ezzel összefüggésben Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII.22.) rendeletében foglaltakról;

3. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

3.1. A Felek rögzítik, hogy a Vevő a Pályázati Eljárás keretében ajánlati biztosíték jogcímén megfizetett az Eladónak nettó **50.000.000**.-Ft, azaz **ötvenmillió** Forint összeget, amely összeg a Vételárba beszámít. Az ajánlati biztosítékról az Eladó a számlát kiállította, és a Vevő részére megküldte.

3.2. Vevő az Ingatlan fennmaradó Vételárát, melynek összege .....-Ft, azaz ..... Forint, ...napjáig, átutalás útján tartozik megfizetni az Eladó részére, Eladó ..... nél vezetett ..... számú számlájára.

Eladó a vételár tekintetében a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő számlát állít ki a Vevő számára.

Felek a foglaló összegét 50.000.000,-Ft, azaz ötvenmillió Forint összegben határozzák meg. A foglaló joghatásával a Felek tisztában vannak, amelynek megfelelően, ha a Szerződést teljesítik, a fenti összeget a Vételárba be kell számítani, ha pedig a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a fenti összeg Vevő részére visszajár.

Amennyiben a Szerződés teljesítésének meghiúsulásáért Vevő felelős, a fenti összeget elveszti, azt Eladó jogosult megtartani, amennyiben pedig a Szerződés teljesítésének meghiúsulásáért Eladó felelős, a fenti összeg kétszeresét köteles megfizetni Vevő részére.

3.3. A Vételár megfizetését a Felek azon a napon tekintik teljesítettnek a Vevő részéről, amikor azt az Eladó Bankja az Eladó Bankszámláján jóváírja (Vételár Megfizetésének Napja).

3.4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő jelen szerződés 3.2. pontjában meghatározott határidőn belül nem tesz eleget fizetési kötelezettségének, úgy az esedékes összeg tekintetében késedelmi kamat fizetésére kötelezett, melynek összege a jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értéke. Amennyiben a Vevő késedelme valamely összeg

.....	.....	.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (képv. Baranyi Krisztina polgármester) Eladó	..... Vevő	dr. Buglos Katalin ügyvéd

tekintetében a 30 naptári napot meghaladja, úgy Eladó jogosult a Szerződéstől elállni a 7.1.1. pont szerint.

4. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS

4.1. Eladó szavatossági nyilatkozatai

A jelen Szerződés aláírásával Eladó szavatolja a Vevőnek, hogy

4.1.1. Az Ingatlan a jelen Szerződés aláírásakor és a Birtokátruházáskor a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában áll, az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

4.1.2. Az Eladó rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból eredő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással.

4.1.3. A jelen Szerződés aláírásának napjától az Ingatlan tulajdonjogának a Vevőre történő átszállásáig sem közvetlenül, sem bármely más módon a jelen adásvétel megvalósulását korlátozó vagy meghiúsító módon nem rendelkezik, azt semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen Szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbítja, csorbíthatja, meghiúsítja vagy meghiúsíthatja.

4.2. Vevő szavatossági nyilatkozatai és egyéb vállalásai

A jelen Szerződés aláírásával a Vevő szavatolja az Eladónak, hogy rendelkezik a jelen Szerződés megkötéséhez, valamint az abból fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással és forrásokkal, illetve, hogy a jelen Szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez harmadik személy beleegyezése, hozzájárulása nem szükséges.

Vevő szavatol azért, hogy az Ingatlanon nem végez olyan tevékenységet, amely a környezet terhelésével jár.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlanon régészeti feltárások folytatása szükséges, annak minden költsége a Vevőt terheli, a régészeti feltárások elhúzódása, illetve költségei miatt az Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszt.

.....	.....	.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (képv. Baranyi Krisztina polgármester) Eladó	..... Vevő	dr. Buglos Katalin ügyvéd

5. BIRTOKÁTRUHÁZÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

5.1 Birtokátruházás

5.1.1. Eladó az Ingatlant a teljes Vételár megfizetése után, a Vételár Megfizetésének Napjától számított 5 munkanapon belül köteles a Vevő birtokába adni (Birtokátruházás Napja). A Felek a Birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet a Felek arra felhatalmazott képviselői aláírnak, és amelyben a Felek az alábbiakat rögzítik:

5.1.1.1. a Birtokátruházás tényleges napja;

5.1.1.2. a Felek képviselőinek igazolása;

5.1.1.3. az Ingatlan Birtokátruházásának ténye;

5.1.1.4. a Felek nyilatkozata arról, hogy az Ingatlan a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően került átruházásra;

5.1.1.5. bármely más nyilatkozat vagy körülmény, amelynek rögzítését valamelyik Fél szükségesnek tartja.

5.1.2. A Vevő a Birtokátruházás Napjával kezdődően jogosult szedni az Ingatlan hasznait, illetve köteles viselni annak terheit és a kárveszélyt.

5.1.3. Arra az esetre, ha a Birtokátruházásra bármely okból az 5.1.1. pontban meghatározott Birtokátruházás Napjától eltérő időpontban kerül sor, a Felek kikötik, hogy a Birtokátruházás kizárólag munkanapon történhet.

5.2. A tulajdonjog átszállása

5.2.1. A jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd köteles a Szerződést annak hatálybalépését követő 5 munkanapon belül a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalához benyújtani.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel ténye függőben tartás jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Vevő javára 1/1 tulajdoni hányadban a jelen Szerződés 1.1. pontjában rögzített Ingatlan vonatkozásában.

Eladó a jelen Szerződés aláírásával egy időben külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen Szerződés 1.1. pontjában rögzített Ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Vevő javára adásvétel jogcímén a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalánál az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának törlése mellett. Ezen Bejegyzési Engedély okiratszerkesztő ügyvédnél kerül letétként elhelyezésre. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételár hiánytalan megfizetésétől számított 3 munkanapon belül értesíti letéteményes ügyvédet a teljes Vételár megfizetéséről.

.....	.....	.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (képv. Baranyi Krisztina polgármester) Eladó	..... Vevő	dr. Buglos Katalin ügyvéd

A letéteményes ügyvéd köteles 5 munkanapon belül a Bejegyzési Engedélyt három eredeti példányban Vevő részére kiadni, és ezt követően a Bejegyzési Engedélyt a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala részére az 1.5. pontban foglaltak szerint benyújtani. Amennyiben Eladó utasítására a teljes Vételár megfizetésétől számított 5 munkanapon belül nem kerül a Bejegyzési Engedély Vevő részére kiadásra, a hatodik munkanaptól Vevő értesítésére letéteményes ügyvéd köteles a Bejegyzési Engedélyt további 5 munkanapon belül kiadni Vevő részére. Ezen értesítéshez Vevő csatolja a teljes Vételár Eladó részére történő átutalásáról szóló eredeti banki igazolásokat.

A tulajdonjog átszállásnak feltétele, hogy a Vevő vételár fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tegyen.

5.2.2. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége a Vevőt terheli. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az Adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg 10.600,-Ft összeget közvetlenül átutal az illetékes Fővárosi Kormányhivatal számlaszámára, közleményként megjelölve az érintett ingatlan helyrajzi számát.

6. VEVŐ EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEI ÉS ANNAK BIZTOSÍTÉKAI

6.1. A Vevő vállalja, hogy a saját költségén az Ingatlanra vonatkozóan a Birtokátruházás Napját követő öt évben az Ingatlanon Fejlesztést hajt végre, és az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon a fejlesztés során köteles 9/2023 (V.25.) ÉKM-rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról) valamint a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról) megfelelő épületet/épületeket építeni.

6.2.1. A Fejlesztés körében a Vevő vállalásai az alábbiak:

6.2.1.1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Birtokátruházás Napjától számított 2 éven belül az Ingatlanra vonatkozóan az építési engedélyt megszerzi, és ennek tényét igazolja az Eladó felé.

6.2.1.2. Vevő vállalja, hogy a Birtokátruházás Napjától számított 5 éven belül a vállalt Fejlesztés megvalósítása érdekében az Ingatlanra vonatkozóan a használatbavételi engedélyt megszerzi, és ennek tényét igazolja az Eladó felé.

6.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlanon régészeti feltárások folytatása szükséges, annak minden költsége a Vevőt terheli, a régészeti feltárások elhúzódása, illetve költségei miatt az Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszt. A régészeti feltárások esetleges elhúzódásának időtartamával a 6.2.1 pontban vállalt határidők meghosszabbodnak.

6.4. Amennyiben Vevő fenti, 6.2.1. és 6.2.2. pontban írt kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, úgy köteles **késedelmi kötbérként** havi **5.000.000.-Ft**, azaz ötmillió Forint összeg megfizetésére az Eladó részére. A késedelmi kötbér minden megkezdett hónap után megilleti az Eladót. Felek a késedelmi kötbér mértékét 6 hónapban maximalizálják.

.....	.....	.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (képv. Baranyi Krisztina polgármester) Eladó	..... Vevő	dr. Buglos Katalin ügyvéd

Felek az egyértelműség okán rögzítik, hogy a kötbérfizetési kötelezettség mind az építési engedély, mind a használatbavételi engedély megszerzésének határideje elmulasztása esetében terheli a Vevőt.

Vevő mentesül a késedelmi kötbérfizetési kötelezettség alól, amennyiben a 6.2.1. és 6.2.2. pontban vállalt kötelezettségei teljesítése érdekében az általában elvárható módon mindent megtett, és azok kizárólag az érdekkörén és az intézkedési körén kívül álló hatóságok/szervezetek/szolgáltatók határidő mulasztásából, vagy eljárásuk elhúzódásából, valamint közigazgatási határozat felülvizsgálatára irányuló bírósági eljárásból fakadnak. Nem minősül Vevő érdekkörén kívül és intézkedési körén kívül eső ok bekövetkeztének a forráshiány, vagy a kivitelező/alvállalkozók késedelmes teljesítése.

6.5. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Ingatlant a jelen szerződésben vállalt fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőzően harmadik személy részére értékesíti, úgy a Vevőnek a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeit a harmadik személy (új vevő) is vállalja az Eladóval szemben.

6.6. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlant a vállalt fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőzően a Vevő továbbértékesíti, úgy a Vevő által igazoltan elvégzett ráfordítások összegével csökkentett nyereség 50%-át a vételár kézhezvételétől számított 15 napon belül a Vevő átutalással megfizetni tartozik az Eladó részére. A szerződés jelen pontjában rögzített kikötés a vállalt kötelezettséget biztosító mellékkötelezettség, mely a harmadik személyre (új vevőre) is vonatkozik, annak kikötését Vevőnek az új vevő részére Eladó javára elő kell írnia.

Felek megállapodnak abban, hogy nem minősül továbbértékesítésnek amennyiben a Vevő a kialakítandó lakások/helyiségek értékesítésére vonatkozóan előszerződést vagy adásvételi szerződést köt a jövőbeni vevőkkel.

7. ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL

7.1. Eladó jogosult elállni a jelen Szerződéstől, ha

7.1.1. Vevő a jelen szerződés 3.2. pontjában foglalt határidőig nem fizeti meg a teljes vételárat, és ezt a mulasztását nem orvosolja az Eladó erre vonatkozó felhívásának kézhezvételét követő 30 napon belül.

7.2. Vevőt terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

7.2.1. Amennyiben Eladó eláll a jelen Szerződéstől, úgy a 3.2. pontjában rögzített foglaló jogkövetkezményei alkalmazandóak.

.....	.....	.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (képv. Baranyi Krisztina polgármester) Eladó	..... Vevő	dr. Buglos Katalin ügyvéd

7.2.2. A Felek rögzítik, hogy Eladó jogosult követelni Vevőtől a Vevő által fizetett Foglaló összegét meghaladó igazolt kárainak megtérítését is.

7.3. Vevő jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha

7.3.1. Eladó a jelen szerződés 5.1.1. pontjában foglalt határidőig nem tesz eleget az Ingatlan Birtokátruházására vonatkozó kötelezettségének, és ezt a mulasztását nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó felhívásának kézhezvételét követő 30 napon belül.

7.4. Eladót terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

7.4.1. Amennyiben Vevő eláll a jelen Szerződéstől, úgy a 3.2. pontban rögzített foglaló jogkövetkezményei alkalmazandóak, továbbá az Eladó köteles a részére addig kifizetett vételárrészleteket maradéktalanul visszafizetni, az elállási nyilatkozat Eladó általi kézhezvételétől számított 8 banki napon belül.

7.4.2. A Felek rögzítik, hogy Vevő jogosult követelni az Eladótól az igazolt kárainak megtérítését is.

8. HATÁLYBALÉPÉS

8.1. A Vevő előtt ismert, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett, a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő postázástól számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az Állam nevében.

A határidő elmulasztása jogvesztő. Amennyiben az Állam él az elővásárlási jogával, a szerződő Felek egymással szemben semminemű követelést, igényt nem támaszthatnak, és mindkét Fél viseli a saját oldalán felmerült költségeket. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Állam elővásárlása esetén a foglaló joghatásait nem alkalmazzák, és a Vevő az általa megfizetett foglaló összegét kamatmentesen haladéktalanul visszakapja.

Felek előtt ismert, hogy az Állam az elővásárlási jogát a Szerződés aláírását követően, annak ismeretében gyakorolhatja, így jelen Szerződés Hatálybalépésének feltétele, hogy az Állam nyilatkozzon az elővásárlási jogának nemleges gyakorlásáról.

.....	.....	.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (képv. Baranyi Krisztina polgármester) Eladó	..... Vevő	dr. Buglos Katalin ügyvéd

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Szerződés aláírását követően haladéktalanul intézkedik az Állam elővásárlási jogra történő felhívása iránt. Eladó köteles Vevőnek soron kívül átadni az Állam elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatát.

8.2. A Vevő előtt ismert, hogy az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan tekintetében a Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat él az elővásárlási jogával, a szerződő Felek egymással szemben semminemű követelést, igényt nem támaszthatnak, és mindkét Fél viseli a saját oldalán felmerült költségeket. A Fővárosi Önkormányzat elővásárlása esetén a Vevő az általa megfizetett foglaló kamatmentes összegét haladéktalanul visszakapja.

Felek előtt ismert, hogy a Fővárosi Önkormányzat az elővásárlási jogát a Szerződés aláírását követően, annak ismeretében gyakorolhatja, így jelen Szerződés Hatálybalépésének feltétele, hogy a Fővárosi Önkormányzat nyilatkozzon az elővásárlási jogának nemleges gyakorlásáról.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Szerződés aláírását követően haladéktalanul intézkedik a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogra történő felhívása iránt, 30 napos nyilatkozattételi határidő megszabása mellett. Eladó köteles Vevőnek soron kívül átadni a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatát.

8.3. Eladó a Hatálybalépés feltételeinek teljesüléséről köteles haladéktalanul, szabályszerű nyilatkozatot kiállítani és azt Vevőnek átadni.

9. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

9.1. Értesítések

Bármely Fél által a jelen Szerződéssel kapcsolatban a másik Fél számára adott, vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha a küldemény tértivevényes postai küldeményként érkezett, a tértivevényen szereplő átvételi időpontban. A jelen Szerződés szerinti közlések és értesítések céljára a Felek címei (amíg a címváltozásról a jelen pont szerint értesítést nem küldenek):

9.1.1. ha az Eladó a címzett:
Baranyi Krisztina polgármester
Cím: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.
Fax: 217-1781

.....	.....	.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (képv. Baranyi Krisztina polgármester) Eladó	..... Vevő	dr. Buglos Katalin ügyvéd

9.1.2. ha a Vevő a címzett:
.....
Cím: .....
Tel.: .....
email: .....

9.2. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Szerződés megkötésének napján hatályban lévő magyar jogszabályok az irányadók. A jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvitát a Felek békésen próbálnak meg rendezni.

9.3. Jelen Szerződés aláírásával Felek meghatalmazzák a Dr. Buglos Katalin Ügyvédi Irodát (1026 Budapest, Lupény u. 1/b., eljáró ügyvéd dr. Buglos Katalin) az Adásvételi Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá a Szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatásával. Okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a 2017. évi LIII. törvény - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (Pmt.) - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevő adatai vonatkozásában.

Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy ügyvéd az Eladó és Vevő személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

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

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

.....	.....	.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (képv. Baranyi Krisztina polgármester) Eladó	..... Vevő	dr. Buglos Katalin ügyvéd

9.5. **Egyéb nyilatkozatok**

Mind az Eladó, mind pedig a Vevő a jelen Szerződésben megjelölt képviselői felelősségük tudatában egybehangzóan kijelentik, hogy e Szerződés megkötésekor önálló cégjegyzési (aláírási) jogosultságuk fennáll, képviseleti jogkörük korlátozva nincs.

Vevő nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átláthatónak minősülő szervezet.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan eladására vonatkozó Pályázati eljárás lebonyolítása minden tekintetben szabályszerűen történt.

Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, így az elidegenítést, tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, illetve nem akadályozza.

Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés megkötésének törvényes akadálya nincsen.

Vevő cégkivonata és képviselőjének ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazása a jelen szerződés 3. számú Mellékletét képezi

9.6. A jelen Szerződés kilenc (9) eredeti példányban készült, amelyből négy (4) eredeti példány az Eladót, kettő (2) eredeti példány a Vevőt, két (2) eredeti példány a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalát, míg egy (1) eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédet illeti meg.

A mellékletek a jelen Szerződés részét képezik, azzal, hogy azokat fizikailag a szerződéses példányokhoz nem csatolják hozzá.

A fentiekre tekintettel a Felek jelen Szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

.....	.....	.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (képv. Baranyi Krisztina polgármester) Eladó	..... Vevő	dr. Buglos Katalin ügyvéd

Ellenjegyző ügyvéd tanúsítja, hogy jelen Adásvételi Szerződés a Felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, továbbá, hogy az Adásvételi Szerződés aláírására okiratszerkesztő ügyvéd előtt került sor.

Budapest, 202.....

.....	.....
Budapest Főváros IX. kerület	.....
Ferencváros Önkormányzat	**Vevő**
képv.: Baranyi Krisztina polgármester	
Eladó	

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. ..... napján

.....
Dr. Buglos Katalin Ügyvédi Iroda
dr. Buglos Katalin ügyvéd
KASZ: 36058148

.....	.....	.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (képv. Baranyi Krisztina polgármester) Eladó	..... Vevő	dr. Buglos Katalin ügyvéd