

Ferencvárosi Önkormányzat
nevében eljáró
SEM IX. Városfejlesztő Zrt.

INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI PÁLYÁZAT

***Budapest IX. ker. Vendel u. 20/a, Vendel u. 20/b. és
Lenhossék u. 32.
(hrsz: 37365, 37366 és 37341)***

alatti ingatlanokból telekalakítási eljárás útján kialakításra kerülő ingatlan
értékesítésére

Budapest, 2008. augusztus

Tartalomjegyzék

- I. PÁLYÁZATI KIÍRÁS
- II. AZ INGATLAN LEÍRÁSA
 - II. 1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, a beépítésre vonatkozó jogszabályok
 - II. 2. A fejlesztési terület általános leírása
 - II. 3. A vonatkozó szabályozási előírások kivonatos ismertetése
 - II. 4. Közművek helyzete
- III. JOGI FELTÉTELEK

Mellékletek:

- Tulajdonlap másolat
- Hivatalos helyszínrajz (Térképkivonat)
- Területre vonatkozó SZT helyszínrajza
- Változási vázrajz

I. PÁLYÁZATI KIÍRÁS

A Ferencvárosi Önkormányzat (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) nevében és megbízásából eljáró SEM IX. Városfejlesztő Zrt. (1094 Budapest, Balázs B. u. 16/a. I. em.), mint kiíró a Ferencvárosi Önkormányzat versenyeztetési eljárásának szabályairól szóló 19/2005(VI.08.) sz. önkormányzati rendelete alapján nyilvános pályázatot hirdet a részben kizárólagos, részben résztulajdonát képező

**Budapest IX. ker. Vendel u. 20/a, Vendel u. 20/b. és Lenhossék u. 32.
(hrsz: 37365, 37366 és 37341)**

alatti ingatlanokból telekalakítási eljárás útján kialakításra kerülő ingatlan értékesítésére.

I.1. A pályázat jellege: nyilvános pályázat

I.2. A pályázat célja:

A középső Ferencváros rehabilitációs területéhez tartozó tárgyi ingatlan értékesítésének célja, hogy a környezetében induló és már elkezdett építkezésekhez igazodva – a Ferencvárosi Önkormányzat képviselő testületének 20/2002(X.10.) sz. rendeletével jóváhagyott SZT. előírásainak megfelelő beépítéssel - az utcának egységes képet adjon, növelve a terület értékét.

I.3. Az ingatlan induló minimál ára:

Bp. IX. ker. Vendel u. 20/a. és 20/b. és
Lenhossék u. 32.

Összesen: **120.000.000 ,- Ft + ÁFA**

I.4. A pályázaton való részvétel feltételei:

A pályázat részvevője lehet az, aki:

- magyar állampolgár, vagy az a külföldi állampolgár, aki a 7/1996.(I.18.) Kormányrendeletben előírt hozzájárulást megszerzi, cégbíróságon bejegyzett gazdasági társaság, közhasznú szervezet,
- a kiírásban megjelölt ingatlan megvásárlására a megjelölt határidőn belül pályázatot nyújt be,
- a kiírásban foglalt pályázati feltételeket elfogadja, és
- a pályázati dokumentációt megvásárolta.

I.5. A pályázati dokumentáció megvétele:

A jelen pályázati dokumentációt 60.000.- Ft + ÁFA díj ellenében a kiíró házipénztárába történő befizetése után és alapján

2008. augusztus 21. – szeptember 15. között

vehetik át munkanapokon 9-12 óráig a kiíró székhelyén (1094 Budapest, Balázs B. u. 16/a. I. em.).

A pályázati dokumentáció másra át nem ruházható.

I.6. A pályázat költségei:

A pályázat kidolgozásával és benyújtásával felmerülő valamennyi költség a pályázót terheli, azt a kiíró a pályázónak nem téríti meg.

I.7. Az ajánlati kötöttség:

A pályázót a pályázata megtételével ajánlati kötöttség terheli. 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.

A kiíró az elbírálási határidőt - és ennek következtében az eredményhirdetés időpontját - indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal, 15 nappal meghosszabbíthatja, melyről a pályázót írásban értesíti valamint a Ferencvárosi Önkormányzat és a SEM IX. Zrt. honlapján megjelenti. Ez esetben a pályázó ajánlati kötöttsége – a határidő meghosszabbításáról szóló értesítés kézhezvételétől az elbírálási határidő végéig benyújtott eltérő írásbeli bejelentés hiányában – meghosszabbodik.

I.8. A pályázat elkészítésével kapcsolatos tájékoztatás:

A pályázat elkészítésének időtartama alatt a pályázó kérdést, információ kérést intézhet levélben, vagy telefaxon a kiíróhoz az alábbi címre:

SEM IX. Városfejlesztő Zrt.
1094 Budapest, Balázs B. u. 16/a.
telefax: 455-0880

I.9. Az ajánlati biztosíték:

A kiíró a pályázaton történő részvételt ajánlati biztosíték megfizetéséhez köti.

Az ajánlati biztosíték összege: **3.000.000.- Ft**, melyet a pályázónak a pályázat benyújtására nyitva álló határidő leteltéig kell a kiíró SEM IX. Zrt. Raiffeisen Bank Rt-nél vezetett 12001008-00170290-01500007 számú számlájára átutalással befizetni. Az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló banki igazolást a pályázathoz csatolni kell.

A kiíró az ajánlati biztosíték összegét az eljárás eredményének kihirdetését követően – a nyertes ajánlatot tevő pályázó kivételével – valamennyi pályázónak 10 munkanapon belül visszautalja az általa megjelölt bankszámlára. Az ajánlati biztosíték összege után a kiíró kamatot nem fizet.

Az ajánlati biztosíték nem jár vissza annak a pályázónak,

- akivel az adásvételi előszerződést a kiíró megkötöi, mivel az ajánlati biztosíték kamatmentes összege a vételárba beszámításba kerül;

- aki az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonja;
- akivel az adásvételi előszerződés a pályázónak felróható vagy a pályázó érdekkörében felmerült okból nem jön létre.

I.10. A pályázat elkészítése és beadása:

10.1. A pályázat elkészítése:

A pályázónak a pályázati kiírásban és a jelen ajánlati dokumentációban meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően kell elkészítenie pályázati ajánlatát.

A pályázat nyelve: a magyar nyelv. Az ajánlatot és annak valamennyi mellékletét, az eljáráshoz kapcsolódó levelezést és egyéb anyagot magyar nyelven kell benyújtani.

10.2. Az ajánlatok kötelező tartalma:

- Cégbíróságnál bejegyzett cég esetében: az ajánlattevő neve, székhelye, cégjegyzék száma, 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat.
- Cégbíróságnál bejegyzés alatt lévő cég esetében: az ajánlattevő neve, székhelye, cégjegyzék száma, társasági szerződés, a cégbíróság által kiállított tanúsítvány.
- Cégvezető(k) neve (mellékelni kell a közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt), telefonszáma.
- Egyéb pályázók esetében: neve, azonosító adatai és címe, a képviselőjére jogosult személy, telefonszáma.
- A pályázó bemutatása, szakmai referenciák.
- A vételi ajánlat nettó összege forintban (ÁFA nélkül), valamint a fizetési feltételekkel kapcsolatos ajánlat.
- Fizetési és megvalósítás szerződéses garanciák.
- Az ajánlattevő bankszámlaszáma, amire az ajánlati biztosíték a feltételek fennállása esetén visszautalható.
- Az ajánlati biztosíték SEM IX. Zrt. Raiffeisen Bank Rt-nél vezetett 12001008-00170290-01500007 számú bankszámlájára történő befizetésről szóló igazolás másolata.
- Banki kivonat vagy egyéb banki igazolás arra vonatkozóan, hogy a pályázó által megajánlott vételár + ÁFA az ajánlattevő bankszámláján rendelkezésre áll.
- A jelen pályázati ajánlati dokumentáció megvásárlásáról szóló – a pályázó saját nevére és címére kiállított – számla vagy nyugta másolata.
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy sem a Kiíróval szembeni, sem más lejárt köztartozása nincs.
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát fenntartja.
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy a pályázati felhívás feltételeit elfogadja.
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy a pályázat jogi feltételeit elfogadja.
- A megvalósítandó épület funkciója, látványterve, építési ütemterve.

10.3. A pályázat beadása:

A pályázónak az előzőekben meghatározottak szerint elkészített pályázatát 3 (1 eredeti és 2 másolati) példányban zárt borítékban elhelyezve kell benyújtani a SEM IX. Zrt. (1094 Budapest, Balázs B. u. 16/a. I. em.) részére. A borítékon az alábbi szöveget kell feltüntetni:

**”Budapest IX. ker. Vendel u. 20/a, Vendel u. 20/b. és Lenhossék u. 32.
(hrsz: 37365, 37366 és 37341)
szám alatti ingatlanok”.**

Az ajánlat oldalait folyamatos sorszámozással kell ellátni és az ajánlathoz tételes tartalomjegyzéket kell csatolni.

A pályázó feladata és felelőssége, hogy ajánlata megfeleljen a jelen dokumentációban meghatározott formai és tartalmi követelményeknek.

10.4. A pályázat benyújtásának időpontja:

2008. szeptember 15. (hétfő) 9⁰⁰

A kiíró jogosult a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő előtt visszavonni. Ez esetben a kiíró a megvásárolt dokumentáció ellenértékét – a dokumentáció visszaszolgáltatásával egyidejűleg – 8 banki napon belül a pályázónak visszafizeti.

Kiíró az ajánlattételi határidőt indokolt esetben, egy alkalommal, legfeljebb 15 nappal meghosszabbíthatja, de erről a benyújtási határidő letelte előtt a pályázókat egyidejűleg értesíti, valamint megjelenti azokon a helyeken, ahol a pályázati hirdetményt is megjelentette.

I.11. A pályázatok felbontása:

A pályázatok felbontására

2008. szeptember 15. (hétfő) 9¹⁰ órakor

kerül sor a kiíró székhelyén.

A pályázatok bontásánál jelen lehetnek a kiíró képviselő személyeken kívül az ajánlattevők vagy meghatalmazottjuk és a Pénzügyi Költségvetési és Európai Integrációs Bizottság elnöke.

A pályázatok felbontásakor ismertetésre kerül az ajánlattevő neve, székhelye (lakóhelye), az ajánlatok további részletei nem hozhatók nyilvánosságra.

A pályázó az ajánlat benyújtásával tudomásul veszi, hogy a fenti adatok a pályázat bontásakor ismertetésre kerülnek.

A pályázatok felbontásáról és fenti tartalmú ismertetéséről a kiíró jegyzőkönyvet készít.

I.12. A pályázatok elbírálása:

A pályázatok értékelését a kiíró az általa felkért és létrehozott szakértői bizottság közreműködésével bírálja el legkésőbb az ajánlatok benyújtásától számított 30 napon belül.

A kiíró jogosult megvizsgálni a pályázók alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során ellenőrizni a csatolt dokumentumok eredetiségét.

A pályázatok elbírálásának szempontjai fontossági sorrendben:

- a) a pályázatban megajánlott vételár
- b) a vételár megfizetésének a pályázati kiírásban megadott feltételeknél kedvezőbb fizetési ütemezése
- c) a fizetés és a megvalósítás szerződéses garanciái
- d) a pályázó szakmai referenciái
- e) a megvalósítandó épület funkciója, építészeti megoldásai
- f) az ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó egyéb vállalások.

Kiíró a Bizottság által javasolt - összességében legjobb – pályázóval kívánja megkötni az ingatlan adás-vételi előszerződést.

A kiíró fenntartja a jogot, hogy a pályázati eljárást – minden indoklás nélkül is - eredménytelennek nyilvánítsa.

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- nem érkezett pályázati ajánlat,
- kizárólag érvénytelen ajánlat érkezett,
- valamely ajánlattevőnek az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekét súlyosan sértő cselekménye miatt a kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

A kiíró a pályázatot az esetben nyilvánítja érvénytelenné, ha a pályázat elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették. Érvénytelenné nyilvánítja az eljárást az esetben is, ha valamelyik pályázó az eljárás tisztaságát, vagy a többi pályázó érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el, így különösen a pályázat titkosságát megsértette.

Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha

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

I.13. Az eljárás eredményének kihirdetése.

A kiíró a pályázat eredményéről a pályázókat az elbírálási határidő lejártát követő 15 napon belül írásban egyidejűleg értesíti.

I.14. Az előszerződés megkötése:

A kiíró a pályázat nyertesével az adásvételi előszerződést a döntés meghozataláról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köti meg.

A kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1)-(3) bekezdés alapján az ingatlanra a Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Ha a Fővárosi Önkormányzat az elővásárlási jogával élni kíván, úgy erre vonatkozóan az adásvételi előszerződésben foglalt rendelkezések az irányadóak. Ez esetben a kiíró a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatának kézhezvételétől számított 3 napon belül az ajánlati biztosíték kamatmentes összegét a pályázónak visszafizeti.

Ha a nyertes pályázó az adásvételi előszerződést a megjelölt határidőben nem köti meg, úgy kiíró jogosult a pályázat soron következő helyezettjével az adásvételi előszerződést megkötni, ha annak ajánlata megfelel a kiíró számára.

II. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

II. 1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, a beépítésre vonatkozó jogszabályok:

A Budapest, IX. kerület, Vendel utca 20/a, 20/b, valamint Lenhossék utca 32. számok alatti fejlesztési terület a Középső-Ferencváros 22. számú tömbjében helyezkedik el. A telektömböt a Vendel, Lenhossék, Tűzoltó és Thaly Kálmán utcák határolják.

A területre a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros, Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt rehabilitációs terület kerületi szabályozási tervéről és építési szabályzatáról szóló 20/2002. (X. 10.) sz. rendelete (továbbiakban:KÉSZ) és kerületi szabályozási terve (továbbiakban KSZT) van érvényben. A KÉSZ és a KSZT előírásai a Fővárosi Közgyűlés a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló, többször módosított 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. számú rendelete (továbbiakban: BVKSZ), valamint a Kormány Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló, többszörösen módosított 253/1997. (XII.20) számú rendelete keretei között értelmezendők.

II.2. Előzmények

Mindhárom ingatlanon jelenleg magasföldszint + két emeleti szint beépítéssel, lakóépületek állnak.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a Lenhossék utca 32. szám alatti telken álló, három oldalon körülépített udvaros beépítés utcai szárnyát magán-befektető részére értékesítette, aki az épületszárnyat teljesen felújította és átépítette, egy tetőtéri szinttel bővítette. Ugyanezen épület megmaradt udvari szárnyának lakásai a magántulajdonba került épületszárny földszintjén kialakított kapuátjárón közelíthetők meg.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2007. június 20-án kelt, 185/2007. (VI. 20.) sz. határozatával – korábbi, 334/2006. (XII. 05.) sz. határozatát módosítva úgy döntött, hogy a tárgyi ingatlanokon meglévő, még nem felújított épületeket nem kívánja felújítani, hanem – a korábbi felújításhoz hasonlóan – „befektetői épület-felújításra” irányozza elő.

II.3. A fejlesztési terület leírása

A teljes terület közelítőleg négyzet alakú telekegyüttes, Vendel utcai homlokvonali hossza mintegy 44 m, a Lenhossék utcai homlokvonalak összesen mintegy 42 m hosszúak.

A fejlesztési terület jelenleg három ingatlanból áll. Mindkét Vendel utcai telek a kerületi önkormányzat tulajdonában van (1/1 mértékben), azonban a Lenhossék utca 32. szám alatti telken álló telek vegyes – önkormányzati és magán – tulajdon. Ez utóbbi telek összesen 682 m² területéből az önkormányzat tulajdonában áll 486 m², magántulajdonban 196 m².

A telkek jelenlegi beépítése egységes, mintegy 11,50 m párkánymagassággal, részben alapincézett, magasföldszint + két emeleti szint beépítéssel. Az udvari szárnyak függőfolyosós kialakításúak. A függőfolyosós lakások komfort nélküliek. A telkek területe vízszintes sík, a területen értékes növényzet nem található.

A felújított épület kivételével az épületek műszaki állapota rossz, az udvari szárnyak utólagos dúcolással alátámasztottak, eredeti szerkezeteik tönkrementek, felújításuk nem lehetséges. Az utcai szárnyak felújítása – hasonlóan a korábban már felújított és átépített épületrészhez - műszaki értelemben elvileg lehetséges, gazdaságossága azonban kétséges.

A területre telekrendezési terv készült, amelynek jóváhagyása folyamatban van. Eszerint a magántulajdonú épület önálló építési telekre kerül, a terület közepén kialakításra kerül a KZ jelű, közös zöldterületként hasznosítandó, önálló, nem építési telek, teleknyúlvánnyal a Lenhossék utca irányában. A fejlesztési terület önálló építési telekre kerül.

A telkek jelenlegi területe:

- Vendel utca 20/a. hrsz. 37 365	510 m ²
- Vendel utca 20/b. - Lenhossék utca 30. hrsz. 37 366	690 m ²
- Lenhossék utca 32. hrsz. 37 341	682 m ²
Összesen:	1.882 m²

Tekekrendezés utáni területnagyságok (közelítőleg):

- Lenhossék utca 32.	196 m ²
- KZ telek	508 m ²
- fejlesztési terület építési telke	1.178 m ²
Összesen:	1.882 m²

II.4. A fejlesztési lehetőségek elemzése

A jelenleg az önkormányzat tulajdonában lévő épületek átépítése képezi a fejlesztési lehetőséget. Az épületek udvari és belső szárnyai elbonthatók, az utcai szárnyak homlokzatai kerületi városképi védelmet élveznek, ezek megtartandók. (A fejlesztő mérlegelheti, hogy az utcai szárnyak, illetve az utcai traktus megtartásával, vagy a homlokzatok ideiglenes megtámasztásával és az épületrészek bontásával előnyösebb-e az átépítés.)

Az átépítés tervezése során a KÉSZ és a KSZT előírásai az irányadók. Ennek megfelelően, az utcai épületszárnyak beépítési szélessége a 14,00 m-t, az udvari szárnyaké a 8,00 m-t nem haladhatja meg. A KZ telek fölé, konzolosan a beépítés emeleti szintjei 1,50 m-nél nem nagyobb mértékben benyúlhatnak. A KZ telek részben alapincézhető, az Önkormányzattal kötendő megállapodás alapján. Az alapépítés mértékét főépítész egyeztetés során lehetséges tisztázni. A KZ telek Lenhossék utcai, 3,00 m széles teleknyúlánya felülépíthető.

II.5. A fejlesztés műszaki paraméterei

- építési övezet jele	L 1 – IX R
- építési telek területe	1.178 m ²
- beépíthető alapterület (közelítőleg)	utcai szárnyak: 695 m ²
	udvari szárnyak: 325 m ²
	összesen: 1.020 m ²
- létesíthető bruttó szintterület becsült értékei *:	
• Földszint (magasföldszint)	870 m ²
• 1. emeleti szint**	1.020 m ²
• 2. emeleti szint**	1.020 m ²
• 3. emeleti szint**	340 m ²
• tetőtéri szint	780 m ²
	talajszint felett összesen: 4.030 m²

* erkélyek, tetőteraszok területe nélkül.

**konzolos túlnyúlás 50 %-ának beszámításával

II.6. Közművek helyzete:

Vízellátás:

A tervezési terület vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Az ingatlan előtt egy - 2008-ban kiépített - NA 150 mm-es vízvezeték húzódik.

Csatornázás:

A tervezési területen üzemelő csatornahálózat egyesített rendszerű és a Fővárosi Csatornázási Művek ZRt. üzemeltetésében van. Az ingatlan előtt húzódó gyűjtő a keletkező szennyvízmennyiséget fogadni tudja. A csapadékvíz elvezetését illetően vannak korlátok. A jelenleg elvezetendő csapadékvizet meghaladó többlet vizet a hálózat nem tudja fogadni.

Gázellátás:

A tervezési terület gázellátását a Fővárosi Gázművek ZRt. biztosítja. Az ingatlan előtt húzódó közvezeték biztosítani tudja a beépítés gázigényét.

Elektromosenergia-ellátás:

A terület villamosenergia-ellátása az egységes fővárosi Budapesti Elektromos Művek ZRt. hálózati rendszeréről történik. A tervezési terület közelében létesített és tovább bővítésre tervezett 120/10 kV-os alállomás a várható távlati igények kielégítését biztosítani tudja. Felhívjuk a figyelmet, hogy az utcában 120 kV-os földkábel is húzódik.

III. JOGI FELTÉTELEK

A pályázó pályázatában köteles nyilatkozatot tenni arról, hogy az alábbi jogi feltételeket maradéktalanul elfogadja. A pályázó által esetlegesen közölt véleményeltérési nyilatkozathoz semmiféle joghatály nem fűződik. A jogi feltételek elfogadásáról tett nyilatkozat a pályázat érvényességi feltétele. A nyilatkozatban kötelezően meg kell jelölni, hogy a pályázó a jogi feltételek között felsorolt alternatív fedezeti keretbiztosítékok közül melyiket választja.

TULAJDONJOG, JOGSZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

1.) Eladó kijelenti, és szavatolja, hogy 1/1 arányú tulajdonában áll a Budapesti 1. sz. Körzeti Földhivatalnál **Budapest, IX. kerület 37365. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben **Budapest, IX. ker. Vendel utca 20/A.** sz. alatt fekvő, 510 m² területű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű belterületi ingatlan.

Eladó tulajdonjogát a Budapesti 1. sz. Körzeti Földhivatal által 2008.08.13-án, kiadott tulajdoni lap munkapéldányon feltüntetett **162074/1992.** számú bejegyző határozattal igazolja. A tulajdoni lap széljegyet, terhelést, vagy korlátozást nem tartalmaz.

2.) Eladó kijelenti, és szavatolja, hogy 1/1 arányú tulajdonában áll a Budapesti 1. sz. Körzeti Földhivatalnál **Budapest, IX. kerület 37366. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben **Budapest, IX. ker. Vendel utca 20/B.** sz. alatt fekvő, 690 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű belterületi ingatlan.

Eladó tulajdonjogát a Budapesti 1. sz. Körzeti Földhivatal által 2008.08.13-án, kiadott tulajdoni lap munkapéldányon feltüntetett **162074/1992.** számú bejegyző határozattal igazolja. A tulajdoni lap széljegyet, terhelést, vagy korlátozást nem tartalmaz.

3.) Eladó kijelenti, és szavatolja, hogy **4860/6820** arányú tulajdonában áll a Budapesti 1. sz. Körzeti Földhivatalnál **Budapest, IX. kerület 37341. hrsz.-ú**, természetben **Budapest, IX. ker. Lenhossék utca 32.** sz. alatt fekvő, 682 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan.

Az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan másik tulajdonosa **1960/6820** tulajdoni arányban Vezekényi László (szül. 1947, anyja neve: Juricsek Éva, lakóhelye: 1132 Budapest, Visegrádi utca 29. 5. emelet 2. ajtó).

A fenti tulajdonostársak tulajdonjogát a Budapesti 1. sz. Körzeti Földhivatal által 2008.08.13-án, kiadott tulajdoni lap munkapéldányon egyfelől Vezekényi László tulajdoni hányadára a **135095/1999/1998.04.10.** és a **182713/1998/1998.09.15.**; másfelől a Ferencvárosi Önkormányzat tulajdoni hányadára a **143488/1996.1996.07.22.** számú bejegyző határozat igazolja. A tulajdoni lap széljegyet, terhelést, vagy korlátozást nem tartalmaz.

Az 1., 2. és 3. pontban megjelölt ingatlanok a továbbiakban: **Ingatlanok.**

4.) Eladó szavatosságot vállal az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokat semmiféle adó-, vagy egyéb köztartozás nem terheli, továbbá az azokra vonatkozó telekalakítás útján új hrsz. alatt kialakításra kerülő, jelen értékesítési pályázat tárgyát képező ingatlan elidegenítése – a Fővárosi Önkormányzat törvényen alapuló elővásárlási jogán kívül - harmadik személy, vagy hatóság jóváhagyásától, engedélyétől, vagy nyilatkozatától nem függ, illetve a 37341. hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a tulajdonostárssal megkötött szerződés alapján a telekalakításnak, és a telekalakítás útján kialakításra kerülő, jelen értékesítési pályázat tárgyát képező ingatlan elidegenítésének a 37341 hrsz-ú ingatlanon fennálló közös tulajdonjog nem akadályozza.

5.) Az Ingatlanokon a nyilvános értékesítési pályázat kiírásának időpontjában az ingatlannyilvántartás adataival egyezően lakóház felépítmények találhatóak.

6.) Eladó kötelezi magát arra, hogy a jelen pályázat kiírásától a tulajdonjog átszállásáig terjedő időben az Ingatlanokat nem idegeníti el, és nem terheli meg.

TELEKALAKÍTÁSI ELJÁRÁS

7.) Az Ingatlanokra vonatkozóan telekalakítási eljárás elindult. Siposné Pintér Hedvig földmérő által Budapesten, 2008. 03. 20.-án készített, és földhivatali záradékolással ellátott T-83217. ttsz.-ú változási vázrajz és területkimutatás szerint a 37341, 37365 és 37366 hrsz.-ú ingatlanok 37341 új hrsz. alatt egyesítésre, majd megosztásra kerülnek, és az alábbi hrsz.-ú ingatlanok kerülnek kialakításra:

	<u>hrsz.</u>	<u>terület</u>	<u>megnevezés</u>
7.1.	37341/1	196 m ²	kivett lakóház és udvar
7.2.	37341/2	1178 m ²	kivett lakóház és udvar
7.3.	37341/3	508 m ²	kivett közös zöldterület

8.) Eladó a 7. pontban megjelölt telekalakítási eljárással kapcsolatban 2008.04.29-én telekalakítási tulajdonjogi megállapodást kötött Vezekényi László tulajdonostárssal, melynek értelmében telekalakítás jogcímen Vezekényi László tulajdonába kerül a 37341/1 új hrsz-ú ingatlan, míg Eladó tulajdonába kerül a 37341/2 és a 37341/3 új hrsz.-ú ingatlan.

AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

9.) Az adásvétel - előszerződés - tárgyát a 7. pontban megjelölt telekalakítási eljárás útján 37341/2 új hrsz. alatt kialakításra kerülő, 1178 m² területű, kivett lakóház és udvar megnevezésű ingatlan (*a továbbiakban: **Ingatlan***) képezi. A 37341/3 új hrsz-ú, 508 m² területű, kivett közös zöldterület megnevezésű ingatlan a telekalakítást követően továbbra is Eladó tulajdonában marad.

AZ INGATLANT TERHELŐ SZOLGALMI JOG

10.) Eladó a 37341. hrsz-ú ingatlan tulajdonostársával megkötött szerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy a jelen pályázati kiírás tárgyát képező, 37341/2. új hrsz. alatt kialakításra kerülő Ingatlan terhére, a 37341/1 új hrsz-ú ingatlan javára, telki szolgalmi jogot alapít, melynek alapján az uralkodó telek mindenkori birtokosa jogosult a szolgáló telek területéből 5 (öt) m² területet elfoglalni, a szolgalmi jogi vázrajzon megjelölt elhelyezkedéssel, abból a célból, hogy azon a szolgáló telken álló lakóházhoz csatlakozó felvonóakna létesüljön.

AZ ÉRTÉKESÍTÉS MÓDJA

11.) Miután a telekalakítási vázrajz földhivatali záradékolására még nem került sor, továbbá az Ingatlanokon álló felépítmények lebontásáig a telekalakítási eljárás nem folytatható le, az Ingatlan tulajdonjogának átruházására csak előszerződés köthető. Az előszerződésben Eladó és Vevő arra vállalnak kötelezettséget, hogy az Ingatlanokon található – a telekalakítás hatósági engedélyének kiadásához szükséges mértékű – épületrész, felépítmény elbontását, valamint a telekalakítási vázrajz földhivatali záradékolását követő 30 napon belül végleges adásvételi szerződést kötnek egymással, a pályázati kiírásnak megfelelő tartalommal.

A FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT ELŐVÁSÁRLÁSI JOGA

12.) Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1)-(3) bekezdése alapján a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanra. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi előszerződés megkötésétől számított 15 napon belül az előszerződés csatolásával megkeresi a Fővárosi Önkormányzatot az elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondó nyilatkozat megszerzése céljából. A felhívás az elővásárlási jog gyakorlására 30 napos jogvesztő határidőt tartalmaz.

13.) Az ingatlan adásvételi előszerződés alapján megkötésre kerülő végleges adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlásáról lemondjon, illetve erre vonatkozó nyilatkozatának hiánya esetén a nyilatkozat megtételére biztosított határidő leteljen. Eladó az előszerződés hatályba lépéséről Vevőt írásban, tértivevényes ajánlott levélben köteles értesíteni.

14.) Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogát gyakorolja, Vevő csak az ajánlati biztosíték és a foglaló visszatérítésére tarthat igényt. Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy ezt a körülményt nem tekintik a szerződés meghiúsulását eredményező felróható magatartásnak, így ebben az esetben a foglaló jogkövetkezményei nem érvényesülnek, és Vevő kártérítési igényt Eladóval szemben nem támaszthat. Eladó az ajánlati biztosíték és a foglaló kamatmentes összegét az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló értesítés kézhez vételétől számított három banki munkanapon belül köteles Vevőnek visszafizetni.

VÉTELÁRFIZETÉSI FELTÉTELEK

15.) Vevő az Ingatlan vételárát az alábbi ütemezés szerint köteles Eladónak megfizetni:

15.1.) Vevő az adásvételi előszerződés megkötését megelőzően letéti igazolást köteles Eladó részére átadni, vagy banki terhelési értesítést bemutatni arról, hogy a vételár 10%-át kitevő összeg **foglaló** jogcímen Eladó javára visszavonhatatlanul letétbe, illetve átutalásra került. Letét esetén a letétkezelő köteles a foglalót az adásvételi előszerződés megkötésétől számított 5 banki munkanapon belül minden további feltétel nélkül átutalni Eladó bankszámlája javára.

15.2.) Vevő a vételár 90%-ának megfelelő összegű hátralékos részletét, amelyből levonásra kerül az ajánlati biztosítékként már megfizetett 3.000.000.-, azaz Hárommillió forint, a szerződés hatályba lépését követően, a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási joga gyakorlásáról való lemondó nyilatkozatának megtételéről szóló értesítés, valamint az ezzel egyidejűleg Vevő részére az esedékes vételárrészletről kiállított fizetési értesítés Vevő általi kézhezvételétől számított 5 (öt) banki munkanapon belül köteles Eladónak megfizetni. Vevő előteljesítésre jogosult, melynek elfogadását Eladó nem tagadhatja meg.

16.) Vevő a vételárhátralékot a részére Eladó által biztosított halasztott fizetési kedvezmény ellenértékeként a halasztott fizetés tartama alatt hatályos MNB-alapkamattal szerint számított napi kamattal növelten köteles megfizetni. A kamatfizetési kötelezettség kezdőnapja az előszerződés hatálybalépését követő nap. Vevő előteljesítésre jogosult, melynek elfogadását Eladó nem tagadhatja meg.

17.) Szerződő Felek a fizetési kötelezettséget azon a napon tekintik teljesítettnek, amelyen az esedékes vételárrészlet Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.

18.) Eladó a foglalóról és az esedékes vételárrészletről szóló fizetési értesítést tértivevényes ajánlott levélben köteles Vevőnek megküldeni, vagy Vevő részére az

átvétel igazolásával köteles átadni. A fizetési kötelezettséggel kapcsolatos minden jogkövetkezmény a fizetési értesítés Vevő általi átvételének időpontjához fűződik.

BIRTOKBALÉPÉS

19.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokon található felépítmények közül a Lenhossék u. 32. sz. alatti épület hátsó szárnyát saját szervezésében és költségén legkésőbb 2010.12.31-ig lebontja, és az Ingatlant építési tevékenységre alkalmas, üres állapotban Vevő birtokába adja. Szerződő Felek az Ingatlan birtokbaadásáról, illetőleg –vételeről jegyzőkönyvet vesznek fel.

20.) Az Ingatlan valamennyi közműgerincvezetékre (víz, villany, gáz és csatorna) való rácsatlakoztatása biztosított. Amennyiben a beépítés során a rendelkezésre álló közműszolgáltatás bővítése válik szükségessé, pl. a beépítés során Vevő a belső elektromos hálózat és elektromos ellátás biztosítása céljából transzformátorházat köteles építeni, ennek költségei Vevőt terhelik. A közműszolgáltató vállalatokkal Vevő köteles szerződést kötni, és viseli az ezzel kapcsolatos költségeket.

21.) Vevő birtokbalépése napjától kezdődően viseli az Ingatlan terheit, és szedi hasznait, és a kárveszély is ezen időpontban száll át Vevőre.

VEVŐ BEPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉGE

22.) Vevő kijelenti, hogy az ingatlanértékesítési pályázat II. fejezetében („Az ingatlan leírása”) foglalt, a beépítés paramétereire vonatkozó részletes tájékoztatást tudomásul vette, kifejezetten beleértve ebbe azon korlátozó rendelkezést, mely szerint az Ingatlan kizárólag a hatályos Szabályozási Terv és a Ferencvárosi Önkormányzat határozataiban foglalt előírásoknak megfelelően építhető be.

23.) Eladó az adásvételi előszerződés aláírásával tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő az Ingatlanokon általa felépítendő építményre vonatkozóan saját nevére és költségén építési engedélyt szerezzen, az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzését megelőzően.

24.) Eladó hozzájárul ahhoz, hogy Vevő birtokbalépését követően az Ingatlanon megkezdje a pályázati ajánlatában megjelölt felépítmény megépítését. Vevő tudomásul veszi, hogy az épület át/felépítésével, az építkezés megkezdésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség őt terheli, függetlenül attól, hogy az Ingatlan tulajdonjogát már megszerezte-e.

25.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy:

25.1. az Ingatlan birtokbaadását követő 90 napon belül az általa létrehozandó, az értékesítési pályázatra benyújtott ajánlatában részletezett felépítményre vonatkozó, a jogszabályi előírásoknak mindenben megfelelő építési engedély iránti kérelmet nyújt be az illetékes építési hatósághoz;

25.2. az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 150 napon belül az Ingatlanon általa létrehozandó felépítmény készültségi foka megfelel az alábbi

műszaki tartalomnak: talajszint alatti garázs létesítése esetén alapozás, pinceszinten teherhordó falak, pillérek és földém, és földém betonozási munkái. Amennyiben talajszint alatti garázs építésére nem kerül sor, a fenti műszaki paramétereknek az első szint vonatkozásában kell megvalósulniuk. A műszaki paraméterek megvalósulását az építkezés felelős műszaki vezetője az építési napló bejegyzésének kivonatával igazolja.

25.3. az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 36 hónapon belül az Ingatlanon az általa létrehozandó felépítményre a jogszabályi előírásoknak mindenben megfelelő használatbavételi engedély iránti kérelmet nyújt be az illetékes építési hatósághoz.

26. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó az Ingatlant 2010.03.31. előtt adja Vevő birtokába, a 25. pontban előírt teljesítési határidők kezdőnapjának nem a birtokbaadás, illetve –vétel napját, hanem 2010.04.01. napját tekintik.

SZERZŐDÉSBIZTOSÍTÓ MELLÉKKÖTELEZETTSÉGEK

27.) Amennyiben Vevő a hátralékos vételár-részlet megfizetésével késedelembe esik, a késedelmi idő tartama alatt hatályos jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő napi késedelmi kamatot köteles Eladónak megfizetni. Vevő 30 napot meghaladó fizetési késedelme esetén Eladó jogosult a végleges adásvételi szerződéstől elállni. Eladó elállása esetén a végleges adásvételi előszerződés megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal megszűnik, és a foglaló jogkövetkezményei érvényesülnek. Ennek megfelelően Eladó jogosult a foglalót megtartani, és az Ingatlannal szabadon rendelkezni.

28.) Amennyiben Vevő:

28.1. az Ingatlan birtokbaadását követő 90 napon belül az általa létrehozandó, az értékesítési pályázatra benyújtott ajánlatában részletezett felépítményre vonatkozó, a jogszabályi előírásoknak mindenben megfelelő építési engedély iránti kérelmet nem nyújtja be az illetékes építési hatósághoz, vagy a benyújtott kérelem Vevőnek felróható okból elutasításra kerül; *vagy*

28.2. az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 150 napon belül az általa létesítendő felépítménynek a 25.2. pontban részletezett műszaki tartalomnak megfelelő készültségi szintjét nem valósítja meg; *vagy*

28.3. az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 36 hónapon belül a megépítendő felépítmény használatbavételi engedélye iránti kérelmet nem nyújtja be, vagy az Vevőnek felróható okból elutasításra kerül;

a késedelmi idő tartamára késedelmi kötbért köteles fizetni Eladónak. A késedelmi kötbér mértéke naponta a teljes vételár összegének 2 ezreléke, de legfeljebb a teljes vételár összegének 50 %-a.

29.) Vevő – beépítési kötelezettségének megszegése esetére - Eladó számára visszavásárlási jogot biztosít az ingatlanra. Eladó visszavásárlási jogát a vételár teljes összegének maradéktalan megfizetését követően, abban az esetben

gyakorolhatja, ha Vevő a 25.1., vagy 25.2. pontban foglalt kötelezettségének teljesítésével 90 napot meghaladó késedelembe esik. A 25.2. pont szerinti műszaki készültségi szint elérését követően a visszavásárlási jog megszűnik, és Eladó köteles azt az ingatlan-nyilvántartásból haladéktalanul törölni, amennyiben Vevő a 28.3. pontban meghatározott esetleges kötbérvisszavásárlási kötelezettségének teljesítésére megfelelő fedezetet nyújt.

30.) Eladó visszavásárlási jogát az annak megnyíltát követő 90 napon belül, Vevőhöz címzett írásbeli jognyilatkozattal gyakorolhatja. A visszavásárlási ár azonos az Ingatlan eredeti vételárával, melyet Eladó a visszavásárlási jog gyakorlásával egyidejűleg, banki átutalás útján, egyösszegben köteles Vevő részére megfizetni. Amennyiben Eladó visszavásárlási jogát gyakorolja, Vevő kamatra nem tarthat igényt, azonban értéknövelő beruházásainak megtérítését követelheti.

31.) Amennyiben Vevő az Ingatlant megterheli, tartozás fedezetéül leköti, Eladó visszavásárlási jogának gyakorlása esetén a jelzálogjoggal biztosított követelés és járulékaiknak összegével csökkentett vételárat köteles megfizetni Vevő részére.

32.) Vevő a jelen szerződésből eredő kötelezettségeinek megszegése esetén őt terhelő kötbérfizetési kötelezettsége fedezetéül választása szerint az alábbi, vagylagos keretbiztosítékok egyikét köteles nyújtani:

32.1. a 25.2. pontban részletezett műszaki tartalomnak megfelelő készültségi szint elérésétől kezdődően a vételár 50 %-ának erejéig Eladó javára elsődleges keretbiztosítéki jelzálogjogot alapít az ingatlanon, vagy saját, illetve készfizető kezésének tulajdonában álló, tehermentes ingatlanon; vagy

32.2. a vételár 50 %-ának erejéig bankgaranciát, vagy azzal azonos kötelezettségvállalást tartalmazó, kezesi biztosító által kiállított feltétel nélküli, visszavonhatatlan fizetési kötelezvényt nyújt; vagy

32.3. a vételár 50 %-ának erejéig fedezettel rendelkező készfizető kezest állít; vagy

32.4. a 26.1.-26.3. pontokban megjelölt fedezeti keretbiztosítékok helyett az azokkal biztosított értékhatárig más, azokkal egyenrangú fedezetbiztosítékot ajánlhat fel, melynek alkalmasságáról Eladó dönt.

33.) Eladó kötelezi magát, hogy Vevő beépítési kötelezettségének szerződésszerű teljesítése esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett fedezetbiztosítékot haladéktalanul törölteti.

34.) A 32.1.-32.4. pontban meghatározott fedezetbiztosítékok valamelyikének nyújtása az Eladó javára bejegyzett visszavásárlási jog és elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törlésének feltétele.

TELKI SZOLGALMI JOGOK BIZTOSÍTÁSA

35.) Eladó – Vevő erre irányuló igénye esetén - az Ingatlan javára pinceszolgalmi és föléépítési szolgalmi jogot biztosít a telekalakítási eljárást követően továbbra is tulajdonában maradó, 37341/3. új hrsz-ú, közös zöldterület (KZ) megjelölésű ingatlan

terhére, melynek alapján Vevő jogosult az Ingatlanon általa létesítendő felépítményekhez olyan talajszint alatti gépkocsitárolót létesíteni, illetve a földszint feletti szinteket a telekhatáron konzolosan túlnyúlóan oly módon beépíteni, amelynek következtében a talajszint alatti gépkocsitárolónak az Ingatlan telekhatárát meghaladó része a 37341/3. új hrsz-ú, közös zöldterület rendeltetésű ingatlan területének felszín alatti részét elfoglalja, illetve a földszint feletti szintek a közös zöldterület feletti légtérbe a telekhatártól számított legfeljebb 1.5 m mélységben benyúlnak. A pinceszolgalmi és föléépítési jog ellenértékeként Vevő saját költségén elkészíti az önkormányzati tulajdonban maradó, a tömbrehabilitációs területen szokásos típusú közös zöldterület (KZ) parkosítási tervét, valamint saját költségén elvégzi annak szokványos mértékű kivitelezési munkálatait. Vevő a KZ-re vonatkozó parktervezés során köteles a készülő terveket a kerületi főépítésszel egyeztetni. Eladó kötelezi magát, hogy a vele egyeztetett és általa jóváhagyott parkosítási terv kivitelezéséhez tulajdonosi hozzájárulását megadja.

VEVŐ EGYÉB KÖTELEZETTSÉGE

36.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon építendő lakóház pincésintjén kialakításra kerülő teremgarázsban ingyenes használati jogot biztosít a 37341/1. hrsz. ingatlanhoz legközelebb eső kettő darab gépkocsibeállóhelyre a 37341/1. hrsz. ingatlan mindenkori tulajdonosa részére addig, amíg a 37.341/1. hrsz. ingatlanon a jelenlegi lakóépület fennáll.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

37.) A végleges adásvételi szerződésből eredő jogok és tények ingatlan-nyilvántartásba történő be-, illetve feljegyzése érdekében a jogszerző, illetve jogilag érdekelt Szerződő Fél jár el.

38.) Szerződő Felek mindegyike maga viseli az adásvétellel kapcsolatos saját jogi képviselőtének ellátása során felmerülő valamennyi költséget.