

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS-TERVEZET

a

**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

Eladó

és az

.....

Vevő

között

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

Budapest, 2021.....

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrésztől 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**)

másrésztől a

.....
székhely:
cégjegyzékszám:
adószám:,
statisztikai számjel:
képviseli: mint vevő (**Vevő**)

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

ELŐZMÉNYEK

I. Eladó 2021. napján egyfordulós nyilvános pályázati eljárás (**Pályázat**) keretében a Budapest IX. kerület, belterület, 38012 helyrajzi számú ingatlan (**Ingatlan**) értékesítését határozta el a 335/2021. (VI.1) számú önkormányzati határozat alapján. Eladó a pályázati eljárás eredményeként 2021. napján a 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, 2021.....-i keltezéssel kiadott Tulajdoni Lap szerint Eladó kizárólagos tulajdonában áll a Budapest IX. kerület, belterület, **38012** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1097 Budapest, Vágóhid utca 10. szám alatt található, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). A tulajdoni lap a jelen szerződés 1. számú Mellékletét képezi.

Az Ingatlan Tulajdoni Lapján nem található széljegy, illetőleg az Ingatlan Tulajdoni Lapjának III. részén nem található bejegyzés.

1.2. A jelen Szerződésben foglalt feltételekkel az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig a

Felek által kialakított Vételár fejében, 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az Eladótól a Budapest, IX. kerület, belterület, 38012 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett lakóház, udvar megnevezésű 1079 m² nagyságú ingatlant azzal, hogy Vevő kötelezettséget vállal az Ingatlan birtokátruházását követően az Ingatlan Fejlesztésére, és köteles a birtokátruházástól számított 2 éven belül az építési engedélyt, míg a birtokátruházástól számított 5 éven belül a használatbavételi engedélyt az Eladó részére bemutatni.

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, és az Eladó javára 5 évre szóló visszavásárlási jog 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. Felek az egyértelműség okán rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzés és az Eladó javára 5 évre szóló visszavásárlási jog bejegyzése egy kérelemben kerül benyújtásra. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak, hogy minden olyan megállapodást aláírnak, illetve nyilatkozatot kiadnak, melyet a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala esetlegesen pótlólagosan igényel Vevő tulajdonjogának vagy Eladó visszavásárlási jogának bejegyzése érdekében.

A Bejegyzési Engedély, és az Eladó javára 5 évre szóló visszavásárlási jog bejegyzése iránti kérelem Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által érkeztetett példány 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, azaz nettó Forint összegben határozzák meg.

Felek megállapítják, hogy az Általános Forgalmi Adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdése és 86. §-a alapján az ÁFA-fizetési kötelezettség tekintetében Eladó az általános szabályok szerint jár el, azaz a 2 évnél régebbi ingatlanok értékesítésénél nem választotta az adófizetési kötelezettséget, így az ügylet általános forgalmi adó mentes.

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

A Vevő az ügylet során teljeskörű ismeretet szerzett az alábbiakról:

- az Ingatlannak a Pályázat beadásának időpontjában hatályos övezeti besorolásáról, beépíthetőségéről, ezzel összefüggésben a Budapest, IX. ker. „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;
- arról, hogy az Ingatlanon 2 emeletes épület található, amelyben 26 darab üres lakás van;
- A parkolási igényt 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 alapján kell meghatározni.

3. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

3.1. A Felek rögzítik, hogy a Vevő a Pályázati Eljárás keretében ajánlati biztosíték jogcímén megfizetett az Eladónak nettó **20.000.000.-Ft**, azaz **Húszmillió** 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, jelen szerződés napon belül átutalás útján tartozik megfizetni az Eladó részére, Eladó Banknál vezetett számú számlájára.

Eladó a vételárról a jogszabályoknak megfelelő számlát állít ki a Vevő számára.

Felek a foglaló összegét- Ft, azaz 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 meghíúsulásáért Vevő felelős, a fenti összeget elveszti, azt Eladó jogosult megtartani, amennyiben pedig a Szerződés teljesítésének meghíúsulásáért 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 határidőkön 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 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 Ferencvárosi Önkormányzat 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 az Eladó Ingatlan kiürítésén túl semmilyen, a jelen adásvétel megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító módon nem rendelkezik, azt semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen Szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbítja, csorbíthatja, megghiúsítja vagy megghiúsíthatja.

4.1.4. Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítvány száma: HET-....., melynek 1 eredeti példánya a Szerződés aláírásakor átadásra került a Vevő részére.

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, illetve a jelen Szerződés alapján végzett Fejlesztés megvalósítása során nem végez olyan tevékenységet, amely a környezet terhelésével jár.

5. BIRTOKÁTRUHÁZÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

5.1 Birtokátruházás

5.1.1. Eladó a kiürített 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 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 jogcímen 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. 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.

5.2.2. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége a Vevőt terheli. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő okiratszerkesztő ügyvéd felhívására, közvetlenül, átutalás útján fizeti meg az igazgatásrendészeti díjat a Kormányhivatal számlájára, és a megfizetést igazoló bizonylatot megküldi okiratszerkesztő ügyvéd részére.

6. FELEK EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEI ÉS ANNAK BIZTOSÍTÉKAI

6.1. Felek egyező akarattal rögzítik, hogy a Vevő esetleges fizetési késedelme az Eladó kiürítési, illetve birtokátruházási kötelezettségét Vevő esetleges késedelmének idejével meghosszabbítja.

6.2. A Vevő vállalja, hogy a saját költségén az Ingatlanra vonatkozóan a Birtokátruházás Napját követő öt évben az Ingatlanon Fejlesztést hajt végre. A Vevő a fejlesztés során köteles a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról), valamint a 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról) 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. pontban vállalt határidők meghosszabbodnak.

6.4. Amennyiben Vevő fenti, 6.2. pontban írt kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, úgy köteles **késedelmi kötbérként** havi- Ft, azaz Forint összeg megfizetésére az Eladó részére. A késedelmi kötbér minden megkezdett hónap után megilleti az Eladót. Felek a késedelmi kötbér mértékét 6 hónapban maximalizálják.

Vevő mentesül a késedelmi kötbérfizetési kötelezettség alól, amennyiben a 6.2. 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. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Adásvételi Szerződéssel Eladó javára az Ingatlan tulajdonjogának Vevőre történő átszállásától számított 5 évre **visszavásárlási jogot** alapítanak a Polgári Törvénykönyv 6:224. §-a alapján, az abban írt tartalommal, és Vevő jelen Adásvételi Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó javára a visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A visszavásárlási jog gyakorlásának joga Eladó részére a jelen Szerződés 6.2.1. pontjában meghatározott határidők lejártát követő napon nyílik meg, amennyiben a fenti pontban meghatározott kötelezettségének Vevő nem tesz eleget.

Vevő teljesítési határideje meghosszabbodik azon időtartammal, melyek 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, ha a Vevő az általa vállalt kötelezettségei teljesítése érdekében az általában elvárható módon mindent megtett. Nem minősül Vevő érdekkörén kívül és intézkedési körén kívül eső ok bekövetkeztének a forráshiány.

Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a Vevő határidőben teljesíti jelen Szerződés 6.2.1.2. pontjában írt fejlesztési véghatáridőt, vagy a visszavásárlási jogra megállapított 5 éves határidő eltelt, úgy Eladó a visszavásárlási jog törléséhez szükséges nyilatkozatot a feltétel teljesítésétől vagy a határidő lejártától számított 5 munkanapon belül kiadja.

A Felek megállapodnak végül abban, hogy a visszavásárlási jog gyakorlása esetén, a visszavásárlási ár megállapítása érdekében a következők szerint járnak el:

- amennyiben az Eladó visszavásárlási joga megnyílt, és az Eladó a visszavásárlási jogát gyakorolni kívánja, úgy a Vevőnek címzett írásbeli nyilatkozatában kijelöl egy, az igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt;
- az Eladó fenti nyilatkozatának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Vevő az Eladónak címzett írásbeli nyilatkozatában ugyancsak kijelöl egy, az igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt.

Az Ingatlan tekintetében mindkét igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az időközben esetlegesen elkészült fejlesztés készültségi fokának figyelembe vételével ingatlanforgalmi szakvéleményt (értékbecslést) készít, az Ingatlan visszavásárlási ára pedig a két értékbecslés szerinti forgalmi értékek átlaga.

A Felek maguk viselik az általuk kijelölt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő költségeit.

Visszavásárlási jog gyakorlása esetén a visszavásárlási árat a visszavásárlási ár fentiek szerinti meghatározása napját követő 30 napon belül köteles Eladó a Vevő részére megfizetni.

6.6. 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.

6.7. 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 fennmaradó 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.

- 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 vételár-részleteket 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 vagyronról 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 vagyron 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.

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, 60 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

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 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 okmányokról 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.

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, képviselői jogkörük korlátozva nincs.

Eladó kijelenti, hogy a kötelezettségvállalásra vonatkozó 2/2012. (III.02.) számú Polgármesteri és Jegyzői Együttes Intézkedésben foglaltak alapján jelen Szerződés aláírására Baranyi Krisztina polgármester jogosult.

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.

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, 2021.....

.....
Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata
képv.: Baranyi Krisztina polgármester
Eladó

.....
képv.:
Vevő

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2021. napján

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

PÁLYÁZATI AJÁNLATI DOKUMENTÁCIÓ

INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI PÁLYÁZAT

„FERENCVÁROS – VÁGÓHÍD U. 10.”

Jeligére

Bp. IX. ker. Vágóhíd u. 10. (HRSZ: 38012)

Tartalom:

- az ingatlan leírása
- pályázati feltételek
- pályázatok bontásának és elbírálásának feltételei
- tulajdoni lap másolata
- helyszínrajz
- 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.) rendeletének kivonata
- 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 vizitársulat által kitöltendő)
- 4. számú melléklet: Ingatlan adásvételi szerződés-tervezet

Pályázati Ajánlati Dokumentáció

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Polgármestere
- a 335/2021. (VI.1.) számú önkormányzati határozat alapján -
egyfordulós, nyilvános pályázatot hirdet az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát
képező

**Budapest IX. ker., Vágóhíd u. 10., 38012 hrsz-ú, 1079 m² alapterületű,
kivett lakóház, udvar 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 (Budapest IX., Ráday u. 26.), Makó Adrienn csoportvezetőnél (telefon: 215-1077/529 mellék).

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 tájékoztatást.

I. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Ingotlan-nyilvántartási adatok:

| | |
|---------------------|--|
| az ingatlan fekvése | 1097 Budapest IX. kerület, Vágóhíd u. 10. |
| helyrajzi száma | 38012 |
| alapterülete | 1079 m ² |
| megnevezése | kivett lakóház, udvar |
| tulajdonosa | Ferencvárosi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányadban |
| széljegy | nincs |
| egyéb bejegyzés | nincs |

Az ingatlan környezete és jellemzői:

Az ingatlan a főváros IX. kerületének Középső-Ferencváros városrészében, a Vágóhid utca – Soroksári út – Tóth Kálmán utca – Vaskapu utca által határolt, szabályozott, beépített belterületen fekszik. Környezetében új és régebbi építésű ipari-, kereskedelmi rendeltetésű épületek, irodaházak, közepes és nagy lakásszámú lakóépületek találhatók.

A terület gyalogosan és gépjárművel aszfaltozott úton közelíthető meg, a tömegközlekedés (autóbusz és villamos megállók) az ingatlan közvetlen közelében érhető el.

Az alapellátást biztosító egységek (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltatók, hivatalok, orvosi rendelő, gyógyszertár stb.) az ingatlan közelében, ill. néhány villamos megállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.

A nyilvánosan elérhető közműterkép alapján az ingatlan előtti közterületen megtalálható a víz, csatorna, villany és gáz hálózati közmű, amelyek mindegyike az ingatlanba bevezetésre is került.

A földterület négyszög alakú, utcára nyitott, közbelső elhelyezkedésű, sík felszínű.

A XIX-XX. század fordulóján, U alakban épült, pince + földszint + 2 emelet + beépítetlen padlástér szintkialakítású lakóépület egy lépcsőházas, melyhez a baloldalon egy alapincézetlen, földszintes udvari szárny csatlakozik. A földszinti lakások az udvarról, az emeleti lakások a függőfolyosókról nyílnak.

Az épület műszaki jellemzői:

- kő és/vagy téglasávalap
- hagyományos építési mód, tömör téglahosszfalás szerkezet
- szilárd közbelső födémek (porosz süveg boltozat, borított gerendás zárófödém)
- magashajlású, az utcai fronton nyereg-, az udvari szárnyakon félnyeregű, hagyományos fából készült ácsszerkezettel, cserépfedéssel
- faszerkezetű, többségében eredeti külső- és belső nyílászárók
- párkányokkal, boltíves ablakokkal tagolt, dísztéglaburkolatú külső homlokzat.

Az egyes épületszerkezetek a mai kor követelményeinek nem felelnek meg; a jelenleg érvényes hőtechnikai előírásoknak sem a teherhordó-, sem a szakipari szerkezetek nem felelnek meg. Összefoglalva, mind a lakóépület, mind a benne lévő lakások rendkívül elhanyagolt, korszerűtlen állapotúak.

Az ingatlan összesítő adatai:

| cím | hrsz. | tulajdoni lap szerinti megnevezés | alapterület | szintek száma | lakások száma / ebből üres | helyiségek száma |
|----------------|-------|-----------------------------------|---------------------|--|----------------------------|------------------|
| Vágóhid u. 10. | 38012 | kivett lakóház, udvar | 1079 m ² | pince + földszint + 2 emelet + beépítetlen padlástér | 26 26 | 0 |

Az ingatlan a Polgármesteri Hivatal Közterület-felügyeleti Irodájával (tel.: 06/70/458-1523) egyeztetett időpontban megtekinthető.

A Szabályozási Terv előírásai:

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 technológiai
- l) sportlétesítmény
- m) kiskereskedelem
- n) egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

A melléképítmények közül

- a) a közmű-becsatlakozási 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 (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

Az építési övezetben nem lehet

- a) üzemanyag-töltő állomást létesíteni,
- b) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésre megváltoztatni.

A beépítés engedélyezett paramétereit:

| | |
|--|------------------------------------|
| 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 % |

A hatályos rendeleti előírásokat teljes körűen kell figyelembe venni a beépítésnél.

A parkolási igényt 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 alapján kell meghatározni.

További részletes tájékoztatás a Szabályozási Tervről és az abban foglaltakról a kerületi Főépítésztől (név: Hurták Gabriella, elérhetőség: 217-0951) kérhető.

II. PÁLYÁZATI FELTÉTELEK

A pályázaton való részvétel feltétele

- **a pályázat ajánlati dokumentációjának megvásárlása 30.000 Ft + ÁFA áron** a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Irodáján (Budapest IX., Ráday u. 26.),
- **nettó 20.000.000 forint ajánlati biztosíték** - legkésőbb az ajánlattételi határidőig történő befizetése – Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata K&H Bank Zrt-nél vezetett 10401196-00029001-00000006 számú számlájára.

A pályázati eljárás résztvevője lehet:

- magyar állampolgár természetes személy;
- külföldi állampolgár természetes személy {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 szervezetek

A pályázatnak tartalmaznia kell az alábbiakat:

- Pályázati jelentkezési lap, mely tartalmazza a vételárat és 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 által hitelesített aláírási címpéldányt), telefonszáma;

- Egyéb pályázók esetében: neve, azonosító adatai és címe, a képviselőjére 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 az 2. számú melléklet szerinti cégszerűen aláírt nyilatkozat,
- Amennyiben a pályázó civil szervezet vagy vizitársulat, 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 dokumentációban foglalt feltételeket elfogadja;
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy – ajánlatának benyújtásával – vállalja, hogy az adásvételi szerződést a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötí, 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;
- ingatlanban kialakítandó funkcióra vonatkozó nyilatkozatot.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Pályázókat, hogy a Vágóhíd u. 10. sz. alatti felépítményes ingatlan értékesítése ÁFA mentes az alábbiakra tekintettel:

1. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény

„86. § (1) Mentés az adó alól:

j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a beépített ingatlan (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek

ja) első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy

jb) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély véglegessé válása, vagy használatbavétel-tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év, vagy beépítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján valósult meg, és a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év.”

„88. § (1) A 86. § (1) bekezdésétől eltérően a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján dönthet úgy is, hogy

a) a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését, illetőleg

b) a 86. § (1) bekezdésének l) pontjában említett szolgáltatásnyújtását adókötelessé teszi.”

2. A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata nem választotta az általános forgalmi adóról szóló törvény 88.§-a szerinti adókötelezettséget, ennek okán a Budapest. IX., Vágóhíd u. 10. sz. alatti felépítményes ingatlan értékesítése adómentes.

A pályázatot a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodáján (1092 Budapest, Ráday utca 26.) kell benyújtani 2021. június 24. napján 10:00 óráig, magyar nyelven, két (egy eredeti és egy másolati) példányban, zárt, cégjelzés nélküli borítékban. A borítékon fel kell tüntetni az alábbi szöveget:

„Ferencváros – Vágóhíd u. 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 lejártától 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 eredménytelennek, érvénytelennek 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 kamatmentes 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.

III. A PÁLYÁZAT FELBONTÁSÁNAK ÉS ELBÍRÁLÁSÁNAK SZABÁLYAI

A pályázati ajánlatokat tartalmazó **zárt borítékok felbontására 2021. június 24. napján 10:15 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 foglalhatja.

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

Hiánypótlás:

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 szerint történő minősítése alapján összességében a legkedvezőbb ajánlatot tette.

A pályázat elbírálása során alkalmazott értékelési szempontok:

1. Vételár
2. Késedelmi kötbér összege (havi)
3. Vételárból a foglaló összege

Kiíró a pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül, de **legkésőbb a pályázatok benyújtási határidejének 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.

Szerződéskötési és fizetési kötelezettségek

- Az ingatlant felépítménnyel együtt, annak fejlesztési kötelezettségével értékesíti a tulajdonos.
- Ajánlattevő a fejlesztés során köteles a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról), valamint a 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról) megfelelő épületet/épületeket építeni.
- A vételárat egyösszegben, az ajánlattevő által megajánlott és a tulajdonos által elfogadott határidőben kell kifizetni,
- Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata javára az Ingatlan tulajdonjogának Vevőre történő átszállásától számított 5 évre visszavásárlási jog kerül bejegyzésre. A jogerős használatbavételi engedély előbbi időtartamon belül történő megszerzése esetén a visszavásárlási jog a jogerős használatbavételi engedély bemutatását követően törlésre kerül.
- Az ingatlant a birtokba adástól számított 2 éven belül építési engedély, a birtokba adástól számított 5 éven belül pedig használatba vételi engedély bemutatásához kötötten értékesíti Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata.
- Nyertes ajánlattevő részére - vállalt kötelezettsége késedelmes teljesítésre vonatkozóan - az ajánlattevő által megajánlott összegű és bírálati szempontot képező késedelmi

kötbér kerül kikötésre. A késedelmi kötbér maximum 6 hónapon keresztül fizetendő, és megajánlott összege minden megkezdett késedelmes hónap után megilleti Eladót.

- Ajánlattevő mentesül a késedelmi 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 elhúzódnásból, valamint közigazgatási határozat felülvizsgálatára irányuló bírósági eljárásból fakadnak.
- A vételárból az ajánlattevő által megajánlott összeg foglalónak minősül.
- Továbbértékesítés esetén - amennyiben a vállalt fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőzően történik - az ingatlan csak a vállalt kötelezettségekkel együtt értékesíthető.
- A vállalt fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőző továbbértékesítés esetén a Vevő által igazoltan elvégzett ráfordítások összegével csökkentett nyereség 50 %-a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti meg.
- Nem minősül továbbértékesítésnek, amennyiben a Vevő a kialakítandó lakások/helyiségek értékesítésre vonatkozóan előszerződést vagy adásvételi szerződést köt a jövőbeni vevőkkel.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a pályázat tárgyát képező ingatlanra a Magyar 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 hatálybalépése függ az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatától. Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatát a Kiíró szerzi be a szerződő felek által kétoldalúan aláírt szerződés alapján.

Az Önkormányzat az **adásvételi szerződést a pályázat nyertesével a döntés meghozataláról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köti meg.**

Tájékoztatjuk a pályázókat, hogy jelen pályázati ajánlati 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 során a következő legkedvezőbb ajánlatot tevővel is megkötetheti.

Ajánlattevő - ajánlatának pályázói nyilatkozatával - vállalja, hogy az adásvételi szerződést a döntés meghozataláról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötöti, majd a vételár fizetési és egyéb kötelezettségét a 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 a szerződéskötéskor nem térhet el, illetve nem tér el.

Tájékoztatjuk a Pályázókat, hogy Vevőnek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 18-19.§-a alapján illetékfizetési, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011.(XII.12.) rendelete értelmében helyi adó fizetési kötelezettsége keletkezik.

Egyéb kikötések

A Kiíró jogosult a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő előtt indokolás nélkül visszavonni, de erről a pályázati felhívás 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 elbírálásig. Ezen kikötés a pályázat előkészítésében, és elbírálásban résztvevő személyekre értelemszerűen nem vonatkozik.

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 szerezhette 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 pályázat lebonyolítására, a pályázati felhívásban nem szabályozott kérdésekben 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.) önkormányzati rendeletében foglaltak az irányadóak.

Budapest, 2021. június 01.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
Baranyi Krisztina polgármester

Mellékletek

- Tulajdoni lap másolata
- 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