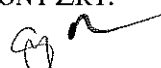

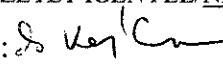





Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2020. szeptember 24.	22..... sz. napirend
Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szigony utca 16/b. szám alatti 36128/1/A/1 és 36128/1/A/3 helyrajzi számú ingatlan 149/10.000 tulajdoni hányadára vonatkozó üzlethelyiségek csereszerződésének jóváhagyására	
A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni, a határozat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ  PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  JOGI KONTROLL:  TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:  CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	
Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt	-
Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság	-
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	X
Városüzemeltetési Bizottság	-
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság	-
Határozati javaslat: A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

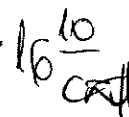
I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szigony utca 16/B. szám alatti, földszinti, 36128/1/A/3 hrsz-ú, 390 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 770/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiség.**

A Budapest VIII. kerület, Szigony utca 16/b. szám alatti 36128/1/A/3 helyrajzi számú üzlethelyiség megvásárlására a Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alaptól 2017. május 19. napján vételi szándékot kifejező levél érkezett.

ÉRKEZETT

2020. SZEPT 16.





A Futureal 1. ingatlanbefektetési Alap (Ingatlanalap) több üzlethelyiséggel rendelkezik a Corvin Sétány területén. Az Ingatlanalap célja, hogy a Corvin negyed és a környező területek lakossága, valamint a környéken dolgozó kb. 6000 irodai alkalmazott számára hozzájáruljon a magas színvonalú, széles választékú kiskereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű ellátás biztosításához.

Amennyiben az értékesítési pályázat feltételrendszere tartalmazza, úgy az ingatlanalap vállalná az üzlethelyiség belső felújításán túl, a rossz állapotú portálok modern, esztétikus portálrendszerre történő cseréjét, továbbá a társasház Szigony utcai homlokzatának a félemelet feletti osztópárkányig történő, az épület építészeti kialakításával harmonizáló felújítását.

A Corvin sétány határán lévő üzlethelyiség megnevezésű **ingatlan teljes területe az ingatlan-nyilvántartás alapján 390 m²**, amelynek tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban a VIII. kerületi Önkormányzat. **(Az aktualizált műszaki felmérés szerint a tényleges alapterület 388 m²).**

A Budapest, VIII. kerület, Szigony utca 16/b. szám alatti ingatlant a vételi ajánlattétel időpontjában a Józsefvárosi Közösségiért Nonprofit Zrt. használta (A 251/215. (XII.03.) Kt határozat alapján.), 2017. július 10-én az üzlethelyiség visszavételre került a társaságtól.

A visszavételkor derült fény arra, hogy a 36128/1/A/3 hrsz-ú albetét aktuális felmérés alapján 75 m² alapterületű részét egy másik fél birtokolja, aki a területen egy vendéglátóegységet üzemeltet.

A vizsgálatot követően megállapítottuk, hogy az önkormányzat 1994. szeptemberben értékesítette a Budapest VIII. ker. Szigony utca 16/b. szám alatti **36128/1/A/1** hrsz-ú, adásvételi szerződés szerint 78 m² alapterületű ingatlant egy magánszemély részére, aki a 3. albetét 75 m²-es részét vette birtokba, ahhoz kapta meg a kulcsokat tévedésből. A magánszemély az ingatlant azóta továbbértékesítette, a jelenlegi tulajdonos az ingatlanrészt felújította.

Az érdeklődő Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap tájékoztatást kapott a rendezetlen ingatlan-nyilvántartási helyzetről, de a cég a fennmaradó 313 m² önkormányzati tulajdonú ingatlanterületre vonatkozóan is a rendezetlen jogi helyzet tisztázását követően fenntartja vételi szándékát.


A tulajdonviszonyok rendezése csereszerződéssel oldható fel, amelynek ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével a valóságnak (birtoklásnak) megfelelő tulajdonviszonyok kerülnek bejegyzésre, azaz, a 36128/1/A/3 hrsz. albetét az Önkormányzat 80/100-ad rész, 621/10.000) és a jelenlegi tulajdonos 20/100-ad rész (149/10.000) osztatlan közös (770/10.000 tulajdoni hányad) tulajdonába kerül, az 1. sz. albetét pedig az Önkormányzat tulajdonába. Ezt követően lesz értékesíthető a 36128/1/A/3 hrsz. ingatlan önkormányzati tulajdonban álló 621/10.000 tulajdoni hányada 80/100-ad része, amelyre a társtulajdonosnak elővásárlási joga lesz.

Az Avant Immo Kft (Bártfai László) 2019. szeptember 26. napján elkészítette, és 2020. június 18. napján aktualizálta az ingatlanokra vonatkozó értékbecsléseket, amelyek alapján a 36128/1/A/3 hrsz. ingatlan (összesen 390 m²) magántulajdonos által használat 77 m² alapterületű ingatlanrészének beköltözhető forgalmi értéke **23.800.000 Ft** (309.227 Ft/m²), amíg a 36128/1/A/1 hrsz (78 m² alapterületű, magántulajdonos által nem használt, önkormányzati) ingatlan beköltözhető forgalmi értéke: 23.800.000 Ft (305.705 Ft/m²). A csereszerződés nem jár pénzügyi művelettel tekintettel arra, hogy a két ingatlan (szinte azonos alapterületű) forgalmi értéke megegyezik.

A JGK Zrt. javasolja, hogy a tisztelt bizottság járuljon hozzá ahhoz, hogy a két albetétre vonatkozóan csereszerződés kerüljön aláírásra, amelyben a 36128/1/A/1 hrsz. ingatlant (78 m², 154/10.000 tulajdoni hányad) a magántulajdonos elcseréli a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező 36128/1/A/3 hrsz ingatlan egy részét (77 m²-t, 20/100-ad rész, 149/10.000).

II. A beterjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult.

2. 

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Budapest VIII. kerület, Szigony utca 16/b. szám alatti ingatlanokra vonatkozó csereszerződés földhivatali bejegyzésével a valóságnak megfelelő tulajdonjog kerül bejegyzésre, valamint a továbbiakban az ingatlanok hasznosíthatóak lesznek. Pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló Bizottságot hatalmazza fel.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján, 500 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon tulajdonjogának átruházása esetében a tulajdonosi joggyakorló a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság.

A Rendelet (2) bekezdése szerint: „a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben.”

A Rendelet (5) bekezdése szerint: „Amennyiben a tulajdonátruházás jogcíme csere, abban az esetben a jogügyletre az adásvételi szerződés jelen rendeletben rögzített szabályait megfelelően kell alkalmazni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

Melléletek:

1. sz. melléklet: csereszerződés
2. sz. melléklet: értékbecslés 1. alb.
3. sz. melléklet: értékbecslés 1. alb. aktualizálása
4. sz. melléklet: értékbecslés 3. alb.
5. sz. melléklet: értékbecslés 3. alb. aktualizálása

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület
.../2020. (IX.24.) határozata

Budapest VIII. kerület, Szigony utca 16/B. szám alatti, 36128/1/A/1 hrsz. és a 36128/1/A/3 hrsz. ingatlan 149/10.000 tulajdoni hányadára vonatkozó üzlethelyiségek csereszerződésének jóváhagyásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Szigony utca 16/B.** szám alatt található, földszinti, **36128/1/A/1** helyrajzi számú, 78 m² alapterületű, a közös tulajdonból 154/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező magántulajdonban álló irodahelyiség és a 36128/1/A/3 hrsz. földszinti, önkormányzati tulajdonú 77 m² alapterületű, 149/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiség 20/100-ad részére vonatkozó csereszerződésének aláírásához.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti csereszerződés megkötésére.

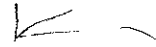
S 3.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1) pont esetében 2020. szeptember 24., 2.) pont esetében 2020. november 15.

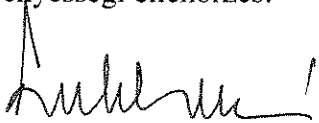
**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,
Polgármesteri Hivatal Költségvetési Ügyosztály**

Budapest, 2020. szeptember 15.



Kovács Ottó
igazgatósági elnök

Törvényességi ellenőrzés:



Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző



CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

.....mint tulajdonos

másrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök, a jogosultságot igazoló Közzolgálatási Szerződés 26514/2015. szám alatt csatolva), mint tulajdonos (a továbbiakban: **Önkormányzat**) - együttesen: „**Szerződő felek**”, külön-külön: **Szerződő fél**” - között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

1. A Szerződés tárgyát képező ingatlanok és jogi helyzetük bemutatása

- 1.1 A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerületi, belterületi, helyrajzi számú, természetben **1082 Budapest**, szám alatti, „kivett” megnevezésű m² területű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan1**) tulajdoni hányada. tulajdonjoga számú határozattal került bejegyzésre. Az Ingatlan1 tulajdoni lapja jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.

Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlan1-et jól ismeri, az általa felmért állapotában, az Ingatlan1-ről készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést. kijelenti, hogy az Ingatlan1-et nem terheli harmadik személy bármilyen jogcímen fennálló vételi, elővételi, visszavásárlási vagy bármilyen más jogcímen olyan joga, amely az Önkormányzat tulajdonszerzését részben vagy egészben akadályozná, vagy korlátozná, a zavartalan és jogos birtoklásban gátolná.

Szerződő felek az **Ingatlan1 1/1 tulajdoni arányának értékét,- Ft, azaz forint értékben állapítják meg.**

- 1.2 A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az **Önkormányzat 1/1** kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerületi, belterületi, helyrajzi számú, természetben **1086 Budapest**, szám alatti, „kivett” megnevezésű m² területű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan2**). Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan2 per-, teher- és igénymentes. Az Ingatlan2 tulajdoni lapja jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.

Szerződő felek az **Ingatlan2 értékét,- Ft, azaz forint értékben állapítják meg.**

Az Önkormányzat kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan2-öt adó, illeték, vagy más adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli. kijelenti, hogy az Ingatlan2-öt jól ismeri, azt előzetesen megtekintette, az Ingatlan2-ről készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen szerződést.

- 1.3 Szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdonát képező jelen Szerződés 1.1 pontjában körülírt Ingatlan1 1/1 tulajdoni hányada, valamint az Önkormányzat tulajdonát képező jelen Szerződés 1.2 pontjában körülírt Ingatlan2 között,- Ft, azaz forint, az Önkormányzat részére megfizetendő értékkülönbözet (a továbbiakban: **Értékkülönbözet**) áll fenn.

- 1.4. az Értékkülönbözet megfizetésére az alábbiak szerint vállal kötelezettséget:

Az Értékkülönbözet teljes összegét,,- Ft, azaz forint összeget jelen szerződés aláírását és annak a Budapest Főváros Kormányhivatal Möt. 108/A. § (2) bekezdésben foglalt jóváhagyásának a beszerzését követő 60 napon belül köteles banki átutalás útján teljesíteni az

8 5.

Önkormányzat részére. Az Értékkülönbözet megfizetéséről az Önkormányzat a számlát az Értékkülönbözet jóváírását követően állítja ki és küldi meg részére.

Abban a nem várt esetben, amennyiben a Értékkülönbözetet a fent megjelölt határidőn belül, valamint az azt követő 30 napos póthatáridőn belül nem fizeti meg az Önkormányzat részére, úgy az Önkormányzat további póthatáridő tűzése nélkül jogosult jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni.

2. A tulajdonjog átruházása

- 2.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy megtekintett állapotban elcserélik egymással a tulajdonát képező Ingatlan1 1/1 arányú tulajdoni hányadát, az Önkormányzat tulajdonát képező jelen Szerződés 1.2 pontjában körülírt Ingatlan2 tulajdoni hányadával.
- 2.2 Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének napján megtartott ülésén a Képviselő-testület számú határozatában és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága számú határozatában (3. sz. melléklet) a jelen Szerződés szerinti jogügylet létrejöttéhez hozzájárult.
- 2.3 Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével válnak az ingatlanok tulajdonosává.
- 2.4 Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Mötv. 108/A. § (2) bekezdésére tekintettel a jelen szerződés hatálybalépéséhez a Budapest Főváros Kormányhivatala jogerős hozzájárulása szükséges. Ennek megtörténtéig Felek - a Ptk. 6:118 § bekezdése alapján - jelen szerződésben tett nyilatkozataikhoz kötve vannak.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala hozzájárulásának beszerzése iránt haladéktalanul, de legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül intézkedik. Amennyiben a Budapest Főváros Kormányhivatala jelen szerződés határozatával jóváhagyja, a jóváhagyás megtörténtével jelen szerződés a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal létre jön.

3. Ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

- 3.1 jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 5 (öt) eredeti példányban azon tartalmú nyilatkozatát, mely szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Budapest VIII. kerületi, belterületi, helyrajzi számú, természetben 1082 Budapest, szám alatti, „kivett” megnevezésű m² területű ingatlantulajdoni hányadára vonatkozó az Önkormányzat tulajdonjoga csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példányát azt követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, hogy a Szerződő felek bármelyike az Értékkülönbözet megfizetését követően kiállított igazolás átadásával igazolja, hogy eleget tett az Értékkülönbözet fizetési kötelezettségének. Ebben az esetben tulajdonjog bejegyzési engedély 1 (egy) további példányát okiratszerkesztő ügyvéd, mint letéteményes egyidejűleg köteles az Önkormányzat részére kiadni azzal, hogy a fennmaradó 1 (egy) példányt a jogügylet iratai között jogosult elhelyezni és őrizni.

Szerződő felek az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy jelen Szerződés alapján a Budapest VIII. kerületi, belterületi, helyrajzi számú, természetben **1082 Budapest**, szám alatti, „kivett” megnevezésű m² területű ingatlan tulajdoni hányada csere jogcímén történő bejegyzése vonatkozásában meginduló tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben a tulajdonjog bejegyzési engedély

G. Gp

benyújtásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

- 3.2 Az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi azon tartalmú nyilatkozatát, mely szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest VIII. kerületi, belterületi, helyrajzi számú, természetben **1086 Budapest**, szám alatti, „kivett” megnevezésű m² területű ingatlanra vonatkozó tulajdonjogot csere jogcímén javára, 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példányát azt követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, hogy a Szerződő felek bármelyike az Értékkülönbözet megfizetését követően kiállított igazolás átadásával igazolja, hogy eleget tett az Értékkülönbözet fizetési kötelezettségének. Ebben az esetben tulajdonjog bejegyzési engedély 1 (egy) további példányát letéteményes egyidejűleg köteles részére kiadni azzal, hogy a fennmaradó 1 (egy) példányt a jogügylet iratai között jogosult elhelyezni és őrizni.

Szerződő felek az Inytv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy jelen Szerződés alapján a Budapest VIII. kerületi, belterületi, helyrajzi számú, természetben **1086 Budapest**, szám alatti, „kivett” megnevezésű m² területű ingatlan vonatkozásában meginduló tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

4. A Szerződő felek nyilatkozatai

- 4.1 Az Önkormányzat kijelenti és igazolja, hogy a jelen Szerződés aláírásának napján köztartozásmentes adózónak minősül és nincs szemben lejárt tartozása.
- 4.2 kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan1 ... hányada – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanok tekintetében az Ingatlan1 .. hányadára vonatkozóan – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – harmadik személynek nincs olyan joga, amely tulajdonszerzését és az ezen tulajdoni hányadnak természetben megfelelő területre történő birtokba lépését akadályozza vagy korlátozza, azzal a megkötéssel, hogy az Ingatlan1 jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadnak természetben megfelelő terület használata, valamint a tulajdonostárs tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület esetleges használata (túlhasználata) körében a szavatossági felelősséget kizárja.
- 4.3 Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan2 – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy a tulajdonába kerülő ingatlan tekintetében az ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza vagy korlátozza.
- 4.4 Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletben foglaltak alapján az Ingatlan1 vonatkozásában a HET-..... számú energetikai tanúsítvány(ok) az Önkormányzat részére, az Ingatlan2 vonatkozásában a HET-..... számú energetikai tanúsítvány(ok) részére jelen Szerződés aláírását megelőzően átadásra került.

5. Birtokátruházás

- 5.1 Szerződő felek rögzítik, hogy közös akaratuknak megfelelően megállapítják, hogy az Ingatlan1 ... tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület birtokátruházása napjának az Értékkülönbözet megfizetése napját tekintik. Szerződő felek megállapodnak, hogy tekintettel arra, hogy az Ingatlan1 jelenleg is az Önkormányzat birtokában van, így az Ingatlan1 fizikai birtokbaadására, illetve a mérőórák rögzítésére nem kerül sor.

J. S.

5.2 Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az Értékkülönbözet megfizetésének igazolását követő 30 napon belül köteles birtokátruházási jegyzőkönyvvel birtokába bocsátani az Ingatlan2-t, amely ingatlan addig az Önkormányzat birtokában marad. A birtokátruházás napjáról a Szerződő felek előzetesen kötelesek egyeztetni, amelyet megelőzően az Önkormányzat írásbeli nyilatkozatának megküldésével köteles igazolni az ingatlan kiürített állapotát. A kiürített állapot tényét jogosult a birtokátruházást megelőzően is ellenőrizni.

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen pont szerinti birtokba lépésének napján leolvassák a közüzemi jellegű fogyasztásmérő berendezések állását, amelyet a birtokátruházási jegyzőkönyvben rögzítenek, és ezeket a mérőóra állást tekintik a terhelő közüzemi díj fizetési kötelezettség kezdetének. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházáskor a közműszolgáltató által kiállított tartozásmentességet bizonyító igazolást kötelesek átadni egymásnak azon ingatlanok vonatkozásában, amelyeknél közüzemi szolgáltatási szerződés van hatályban.

5.3 A Szerződő felek a birtokátruházás napjától kezdve viselik a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatos terheket, illetve kárveszélyt és szedik annak hasznait. A közüzemi jellegű fogyasztásmérő órák szükség szerinti névátírásával kapcsolatos bejelentési kötelezettség, a szolgáltatókkal történő szerződéskötés a tulajdont szerző felet terheli, az ingatlan birtokba vételétől számított 8 napon belül.

9. Vegyes rendelkezések

9.1 A jelen Szerződés a Szerződő felek által történő aláírásának napján lép hatályba. Ha a Szerződő felek általi aláírás nem ugyanazon a napon történik, akkor a hatályba lépés időpontja a későbbi aláírás napja.

9.2 A Szerződő felek a jelen Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat írásban kötelesek megtenni. A jelen Szerződéssel kapcsolatban bármelyik Szerződő fél által a másik Szerződő félnek adandó értesítés vagy dokumentum a másik Szerződő fél által átvételi igazolással (tértivevény, személyes átvétel) azon megjelölt időpontban, ha faxon küldték, akkor a faxhoz csatolt visszajelzésen feltüntetett sikeres továbbítás időpontjában minősül kézbesítettnek.

10. Egyebek

10.1 Az Önkormányzat kijelenti, hogy a magyar jog szerint létező és működő jogi személy, míg cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár, így a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanok elidegenítését – a jelen Szerződésben foglaltakon kívül – jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák.

10.2 Szerződő felek jelen Szerződés aláírásával felhatalmazzák Ügyvédi Irodát (székhely: ; eljáró ügyvéd: ügyvédet), hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a jelen Szerződés 1.1-1.2. pontjaiban meghatározott ingatlanok vonatkozásában teljes körűen, az ügyvédi törvényben előírt jogkörrel eljárjon. Az eljáró ügyvéd a jelen Szerződés hatályba lépését követően haladéktalanul köteles a jelen Szerződés ingatlanügyi hatóság által vezetett ingatlan-nyilvántartásban való benyújtása érdekében eljárni az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a tulajdonjog bejegyzés iránti eljárást megindítani, amelyet az ingatlan-nyilvántartási kérelem érkezett példányával köteles Szerződő felek részére dokumentáltan igazolni.

10.3 A Szerződő felek kijelentik, hogy a Szerződés összes lényeges eleméről, annak jogi relevanciáiról, így különösen a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, valamint a tulajdonjog átruházás szabályairól a szükséges ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

10.4 A Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv). 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján az Önkormányzat az Ingatlan1 tulajdonjogának megszerzése kapcsán illetékmentességben részesül.

10.5 A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés szerkesztésével összefüggésben felmerülő költségek az Önkormányzatot terhelik, az igazgatásslátszólgáltatási díj megfizetése a tulajdont szerző fél kötelezettsége.

10.6 A Szerződő felek képviselői hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyes irataikról készülő fénymásolatot eljáró ügyvéd az ügy iratai között elzártan kezelje, őrizze. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

10.7 A Szerződés megkötéséhez szükséges tulajdoni lap a Takarnet rendszer igénybevételével került beszerzésre. A jelen Szerződés 7 példányban készült, amelyből a Feleket 2-2 példány, okiratszerkesztő ügyvédet 3 példány illet meg.

10.8 A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos esetleges vitáikat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Ennek eredménytelensége esetében az általános szabályok szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.

10.9 Mellékletek:

1. sz. melléklet: Ingatlan1 tulajdoni lap
2. sz. melléklet: Ingatlan2 tulajdoni lap
3. sz. melléklet:számú határozata

A Szerződő felek a jelen Szerződést annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Nvt., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.

Budapest, 2020.

Budapest, 2020.

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
eladó nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Kovács Ottó
igazgatósági elnök

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:
Budapest, 2020

.....
Ellenjegyzem:
Budapest, 2020. napján:
ügyvéd
KASZ:

.....
ügyosztályvezető
Pénzügyi Ügyosztály

Jogi szempontból ellenjegyzem:

.....
Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Szigony utca 16/B
HRSZ: 36128/1/A/1

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Avant.Immo Kft.
Értékbecslő: Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték: 305.705 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 23.800.000 Ft
Dátuma: 2019.09.26
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

A nominális forgalmi érték nem változott

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 305 705 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 23 800 000 Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2020. június 18.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

10. 9

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Szigony utca 16/B
HRSZ: 36128/1/A/3

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Avant Immo Kft.
Értékbecslő: Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték: 309.227 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 23.800.000 Ft
Dátuma: 2019.09.26
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

A nominális forgalmi érték nem változott.

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 309.227,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 23.800.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült. az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2020. június 18.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

11. 80

