

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat nyilvános pályázatot hirdet a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest II. kerület, belterület 50128 helyrajzi számú, természetben 1029 Budapest II. kerület, Torda utca 9. címen található, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1157 m<sup>2</sup> területű ingatlan tulajdonjogának értékesítésére a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelete, valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának a jelen pályázat kiírásáról döntő határozata alapján.

### Az ingatlan tulajdoni lapon szereplő adatai:

Cím:	1029 Budapest II. kerület, Torda utca 9.
Helyrajzi szám:	50128
Alapterület:	1157 m <sup>2</sup>
Művelési ág: /kivett megnevezés/:	„kivett lakóház, udvar”
Bejegyző határozat:	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület 990 m <sup>2</sup> területrésze „Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása Duma László és felesége által épített felülépítményre vonatkozóan”
Övezeti besorolása:	Lke-3/SZ-3
Övezeti előírások:	A legnagyobb beépíthetőség mértéke: 15% A szinterületi mutató határértéke: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> A legkisebb zöldfelületi mértéke: 75%. Minimális telekméret: 1000 m <sup>2</sup>
Az Ingatlan induló ára:	22.400.000 Ft + 0% ÁFA.
Pályázati alapidj:	2.240.000 Ft

### I. Általános tájékoztató

**Az Ingatlannak az alábbi egyéb fontos jellemzői, kellékhibái vannak, melyek tekintetében a Kiíró nem vállal szavatosságot a per-, teher- és igénymentességére vonatkozóan:**

Az Ingatlan beépíthetőségével kapcsolatban írt adatok tájékoztató jellegűek, a jövőbeni beépíthetőségről és annak lehetőségeiről a pályázónak kell tájékozódnia. A beépíthetőséggel és annak lehetséges módjaival kapcsolatban a Kiíró a szavatossági jogait kizárja, a beépítés megvalósíthatóságának kockázata a pályázót terheli.

Az Ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete és mellékletei (KÉSZ), valamint a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (TKR) és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése szerint a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyet a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni. A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 10. szelvény) az ingatlant Lke-3/SZ-3 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. § rendelkezik.

Az Ingatlan a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése 25/2013.(IV.18.) önkormányzati rendeletének (Főv. Kgy. rendelet) 7. § 3. pontja szerint helyi jelentőségű védett természeti terület része:

„3. „Fazekas-hegyi kőfejtő természetvédelmi terület”: a terület védetté nyilvánításának célja a nemzetközileg is jelentős felsőtriász csiga (Gastropoda) faunalelőhely, valamint a felhagyott kőfejtőhöz kötődő természetes növény- és állatvilág megőrzése. E rendelet 3. melléklete tartalmazza a terület természetvédelmi kezelési tervét.”

A Főv. Kgy. rendelet 3. melléklet szerinti kezelési terve 4.3.1.6 b) pontja többek között kimondja, hogy „..... a tervezési területen épület és egyéb építmény nem helyezhető el”.

A KÉSZ vonatkozó rendelkezéseit a magasabb szintű Főv. Kgy. rendelet 3. mellékletében foglalt kezelési terv rendelkezéseinek figyelembe vételével, azzal együtt kell alkalmazni.

A telek aktuálisan nem beépíthető, azonban a meglévő felépítmény - a jelenlegi kontúrok között - felújítható. A meglévő épület fennmaradását a rendelet nem befolyásolja.

A telek dél-nyugati irányba erős lejtésű, a telken belüli szintkülönbség cca.15 m.

Az Ingatlan közművesítettségéről, valamint a jövőbeni közművesítés lehetőségeiről érdemi információt csak és kizárólag a közműszolgáltatók tudnak nyújtani. A Kiíró a közművesítéssel kapcsolatban a szavatossági jogokat kizárja, és a pályázót terhelik az általa esetlegesen megvalósítani kívánt beruházással kapcsolatban a közművesítés, és az esetleges közműfejlesztés költségei.

A Torda utcában minden közmű megtalálható, a valamikori közmű-bekötések, mérőórák lebontásra kerültek.

A Kiíró az Ingatlan térmértékért, valamint azért, hogy az Ingatlan kerítése a jogi telekhatáron áll, nem vállal szavatosságot.

A 4/2020 munkaszámú Mérési Vázlat szerint az Ingatlan részét képező nem járható szakadék felső részén, a Báthori László utca végénél kialakult parkoló rész az ingatlan területéből 26 m<sup>2</sup> használ el. A Mérési Vázlat szerint az Ingatlannal szomszédos telekhatárok nem járható területrésze, illetve nem járható szakadék területrésze esnek.

A közel téglalap alakú telken közvetlenül az utcafronton egy kb.1980-ban autószerelő műhelynek épült épület helyezkedik el. Az épület hatalmas fém, gépkocsi behajtásra alkalmas ajtaja a Torda utcára nyílik, az épület belmagassága kb. 6 m. Az épület hagyományos építési technológiával készült, a külső homlokzat vakolt fal, a tető palafedésű. Az épület belső részén egy földemmel két szint lett kialakítva, a felső szinten iroda, az alsó szinten wc és zuhanyzó számára.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdései szerint:  
„14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.  
(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat, vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.”

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése szerint a Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van.

## II. Pályázati feltételek:

1. Jelen Pályázati Felhívásban szereplő pályázati eljárási feltételek mind a Kiíróra, mind az pályázókra nézve kötelező érvényűek.
2. A Kiíró jelen Pályázati Felhíváshoz 1. mellékletként Helyszínrajzot, 2. mellékletként Mérés Vázrajzot, 3. mellékletként a terület beépítésére vonatkozó előírásokat tartalmazó KÉSZ övezeti előírásokat és a 25/2013.(IV.18.) Főv. Kgy. rendelet 3. mellékletét, 4. mellékletként Regisztrációs lapot csatol.
3. A versenytárgyalásra a Pályázati Felhíváshoz csatolt Regisztrációs lapon lehet jelentkezni. A kitöltött Regisztrációs lap határidőben történő leadása a Pályázati Felhívásban foglaltak tudomásul vételét jelenti, egyben elengedhetetlen feltétele a versenytárgyaláson való részvételnek.
4. ***A Regisztrációs lap leadásának határideje: 2020. október 30. (péntek) 11.00 óráig.***

A Regisztrációs lapot a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal, Gazdasági Igazgatóág, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályon (1024 Budapest, Mechwart liget 1. III. emelet 308.) lehet leadni.

A versenytárgyaláson kizárólag az a pályázó vehet részt, aki a Regisztrációs lapot határidőben leadta és a pályázati alapdíjat határidőben befizette.

5. A pályázók kötelesek **pályázati alapdíj** címén az induló ár 10%-át Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett 12001008-00201794-00200009 számú letéti alszámlájára átutalni úgy, hogy a pályázati alapdíj legkésőbb **2020. október 30. napján a letéti alszámlán jóváírásra kerüljön.** A pályázati alapdíj átutalásakor a közlemény rovatban az Ingatlan címét vagy helyrajzi számát kell feltüntetni. A versenytárgyaláson nem vehet részt az a pályázó, aki/amely a pályázati alapdíjat határidőig nem teljesítette. A jóváírás elmaradásával kapcsolatos minden kockázat a pályázót terheli, erre vonatkozóan a pályázat Kiírója mindenfajta igényt kifejezetten kizár, mely igény kizárását a Regisztrációs adatlap aláírásával a pályázó

kifejezetten tudomásul vesz. A pályázati alapidj összege nyertes pályázat esetén a vételárba beszámításra kerül. A pályázati alapidj a pályázók javára nem kamatozik.

6. A pályázati alapidj a versenytárgyalás napját követő 8 banki munkanapon belül ugyanazon bankszámlára kerül visszautalásra, ahonnan az átutalást korábban teljesítették abban az esetben, ha a Kiíró a pályázatot visszavonja, vagy eredménytelennek nyilvánítja, az ajánlat érvénytelen, vagy az ajánlat nem nyert. A Kiíró a visszatérített pályázati alapidj után kamatot nem fizet. A pályázati alapidj a nyertes pályázó részére nem jár vissza, ha az ajánlatát az ajánlati kötöttség tartama alatt visszavonja, a vételarat nem fizeti meg határidőben.
7. Magánszemély pályázó esetén csak a Regisztrációs lapon feltüntetett személy, illetve személyek, valamint a jogszabályi előírásoknak megfelelő meghatalmazást felmutató személy vehet részt a versenytárgyaláson, aki személyazonosságát személyazonosító okmányokkal köteles igazolni.
8. Amennyiben az ajánlattevő gazdasági társaság, köteles a versenytárgyaláson 30 napnál nem régebbi, eredeti cégkivonatát és a képviselőre jogosult eredeti közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát (költségvetési szerv vagy intézmény esetén az alapító okiratot, alapító határozatot, egyesület esetén nyilvántartási kivonatát és valamennyi a képviselőjükben eljáró személyek képviselői jogát igazoló okiratot, valamint közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát) bemutatni azzal, hogy ügyvéd által ellenjegyzett aláírás mintát nem fogadunk el.  
Amennyiben a nyertes ajánlattevő külföldi, köteles beszerezni a tulajdonszerzéshez esetlegesen szükséges hatósági hozzájárulásokat, engedélyeket, amely az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele. Az engedély megszerzésének kockázata, annak hiánya, határidőre történő meg nem szerzése, vagy az engedély esetleges megtagadása az ajánlattevőt terheli, és a Kiíróval szemben semmiféle igény nem támasztható.  
Gazdasági társaság csak a törvényes képviselője vagy a Pp. előírásainak megfelelő meghatalmazással rendelkező meghatalmazottja útján vehet részt a versenytárgyaláson.
9. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy, vagy átlátható szervezet részére lehet, ezért amennyiben a pályázó nem természetes személy, köteles a Regisztrációs laphoz csatolni a képviselőre jogosult nyilatkozatát arról, hogy az általa képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-ban meghatározott átlátható szervezetnek minősül és köteles feltárni tulajdonosi szerkezetét.
10. A versenytárgyalás ideje és helye: **2020. november 2. (hétfő) 11.00 óra.**  
**1024 Budapest, Mechwart liget 1.**  
III. emelet 310. szoba
11. A versenytárgyalás közjegyző jelenlétében történik, a közjegyző a versenytárgyalás eredményét jegyzőkönyvbe foglalja.
12. Az Ingatlan tulajdonjogát az a pályázó szerzi meg, aki a versenytárgyalás során a legmagasabb összegű vételár megfizetését vállalja. Az Ingatlan tulajdonjogát kizárólag a Regisztrációs lapon feltüntetett természetes személyek, vagy átlátható szervezetek szerezhetik meg. A vételi jogosultság nem ruházható át, nem engedélyezhető.  
Amennyiben több pályázó vállalja azonos összegű - legmagasabb vételi ár - megfizetését, úgy a nyertes pályázó személyét illetően sorsolás dönt.



13. A versenytárgyaláson a licit lépcső: 100.000,- Ft, azaz Egyszázezer forint.
14. A pályázó anyagi és jogi következmények nélkül a versenytárgyalás megkezdése előtt léphet vissza. Amennyiben a legmagasabb ajánlatot tevő nyertes pályázó a szerződéskötéstől - bármilyen okból, bármilyen formában - eláll, vagy a vételárhátralékot előírt határidőn belül nem fizeti meg, a Kiíró a befizetett pályázati alapidíjat bánatpénzként visszatartja és a pályázat eredménytelenek minősül.
15. A nyertes pályázó köteles a vételár fennmaradó részét (a versenytárgyaláson általa megajánlott összeget csökkentve a pályázati alapidíjjal) **2020. november 16. napjáig** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett 12001008-00201761-00100004 számú fizetési számlájára átutalással megfizetni. A határidőben jóváírt teljes vételár beérkezése igazolását követő 15 munkanapig az eladó és a nyertes ajánlatot tevő pályázó aláírják az adásvételi szerződést.

Abban az esetben, ha a nyertes pályázó a vételár fennmaradó részét hitel igénybe vételével kívánja kiegyenlíteni, úgy a vételárat két részletben fizetheti meg az alábbiak szerint:

Az eladó és a nyertes ajánlatot tevő pályázó a versenytárgyalást követő 15 munkanapon belül aláírják az adásvételi szerződést, mely adásvételi szerződés megkötéséig a nyertes ajánlatot tevő köteles az általa megajánlott összeg legalább 20%-át a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett 12001008-00201761-00100004 számú fizetési számlájára átutalni, mely összegbe a pályázati alapidíj összege beleszámít. Az összeg átutalásakor a közlemény rovatban az ingatlan címét, vagy helyrajzi számát kell feltüntetni. A fennmaradó vételárrész (a versenytárgyaláson általa megajánlott összeg csökkentve annak 20%-a adásvételi szerződés megkötéséig történő befizetésével) megfizetésének határideje a szerződéskötés napjától számított kilencven naptári nap.

Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének kikötésével, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott, legfeljebb a szerződés aláírásától számított százhusz naptári napig történő függőben tartásával jön létre azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett 12001008-00201761-00100004 számú fizetési számlájára utalja át.

A teljes összeg határnapig történő jóváírásának elmaradása esetén a nyertes ajánlatot tevő pályázó ajánlata érvénytelennek minősül, az általa átutalt pályázati alapidíj pedig bánatpénzként a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatot illeti meg. A nyertes pályázó által a pályázati alapidíjon felül megfizetett vételárrészletet a Kiíró által a határidő lejártát követő 8 banki munkanapon belül ugyanazon bankszámlára kerül visszautalásra, ahonnan az átutalást korábban teljesítették. A Kiíró a visszatérített pályázati alapidíj felüli vételárrészlet után kamatot nem fizet. A szerződéskötésre való jogosultság nem ruházható át, nem engedményezhető.

16. Az Ingatlanra vonatkozóan a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, mely elővásárlási jogot a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja. Az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatot a Vevő által aláírt adásvételi szerződés alapján a Kiíró kéri meg.

Amennyiben a Magyar Állam, illetve a képviselőjében eljáró szerv elővásárlási jogát gyakorolja és a vételárat határidőben - az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás és szerződés részére történő megküldésétől számított 35 napon belül – eladó számlájára átutalja, úgy az eladó a nyertes ajánlatot tevő, de az elővásárlási jog gyakorlása folytán azzal élni nem tudó nyertes ajánlattevőnek az általa átutalt vételárat ügyleti kamat felszámítása nélkül az elővásárlási jogra jogosult vételár-átutalása után 5 banki napon belül visszautalja. Ha az elővásárlásra jogosult nem az elővásárlási jogra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően gyakorolja elővásárlási jogát, és ezzel kapcsolatban jogvita keletkezik, a nyertes ajánlattevő és a Kiíró az adásvételi szerződéshez és az ajánlathoz kötve vannak mindaddig, amíg a jogvita jogerősen lezárul. A nyertes ajánlattevő ezzel kapcsolatban igényt a Kiíróval szemben nem érvényesíthet.

17. Az Ingatlanra vonatkozóan az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése szerint a Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van. Az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatot a Vevő által aláírt adásvételi szerződés alapján a Kiíró kéri meg.

Amennyiben Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási jogát gyakorolja és a vételárat határidőben - az elővásárlási jog gyakorlására történő Dokumentáció kézhezvételétől számított 30 napon belül - Kiíró számlájára átutalja, úgy a Kiíró a nyertes ajánlatot tevő, de az elővásárlási jog gyakorlása folytán azzal élni nem tudó nyertes pályázónak az általa átutalt vételárat (ideértve annak részeként a pályázati alapidíjat is) ügyleti kamat felszámítása nélkül az elővásárlási jogra jogosult által átutalt vételár jóváírása után 5 banki napon belül visszautalja. A Kiíró e kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén a késedelem időszakára a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező mértékű, a késedelem idejére számított késedelmi kamatot tartozik fizetni a nyertes ajánlatot tevő pályázó részére. Ha az elővásárlásra jogosult nem az elővásárlási jogra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően gyakorolja elővásárlási jogát, és ezzel kapcsolatban jogvita keletkezik, a nyertes pályázó és a Kiíró az elfogadott ajánlathoz kötve vannak mindaddig, amíg a jogvita jogerősen lezárul. A nyertes pályázó ezzel kapcsolatban igényt a Kiíróval szemben nem érvényesíthet.

18. Helyszíni bejárást előre egyeztetett időpontban biztosítunk a pályázók részére. Az Ingatlan személyesen megtekinthető a Budapest II. kerület, Torda utca 9. szám alatt.
19. Jelen Pályázati Felhívás közzététele és a pályázati feltételek megállapítása nem jelent a Kiíró számára szerződéskötési kötöttséget, vagy kötelezettséget, mert a jelen Pályázati Felhívásban Kiíró jogot formál arra, hogy a Pályázati Felhívást a Regisztrációs lap leadási határidejének lejártát megelőzően indokolás nélkül visszavonja, és/vagy azt indokolás nélkül is az eljárás bármely szakaszában eredménytelenné nyilvánítsa. Ezekben az esetekben a már befizetett pályázati alapidíjat a Kiíró 8 banki napon belül a pályázó részére visszautalja.
20. Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a Pályázati Felhívásban szereplő eljárási határidőket meghosszabbítsa, vagy módosítsa.
21. A pályázati eljárás és a megkötendő szerződés nyelve a magyar nyelv, joga a magyar jog. A pályázati eljárással, és a megkötendő szerződéssel kapcsolatos bármely jogvita elbírálása a magyarországi bíróságok joghatóságába tartozik.

22. Az ingatlant a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat az alábbiak szerint adja birtokba:

- egy összegben történő vételár kiegyenlítés esetén az adásvételi szerződés aláírása után, a Magyar Állam, valamint Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási joga gyakorlásáról lemondó nyilatkozata beérkezését, de legkésőbb az elővásárlási jognyilatkozat megtételére nyitva álló utolsó határidő elteltét követő 15 napon belül,
- hitellel történő vételár kiegyenlítés esetén a vételár teljes összegének számláján történő jóváírását és a Magyar Állam, valamint Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási joga gyakorlásáról lemondó nyilatkozata beérkezését, de legkésőbb az elővásárlási jognyilatkozat megtételére nyitva álló utolsó határidő elteltét követő 15 napon belül.

23. A Kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 33. §-a (1) bekezdése, 37. §-a (1) bekezdése, valamint e törvény 1. sz. mellékletének III/4. pontja alapján az Önkormányzatnak a nyertes pályázóval megkötendő adás-vételi szerződés tárgyát, a szerződést kötő felek nevét, és a szerződés értékét az Önkormányzat hivatalos honlapján közzé kell tenni, a szerződés létrejöttét követő hatvan napon belül.

24. A pályázattal és az Ingatlannal kapcsolatos kérdésekre a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal, Gazdasági Igazgatóság Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályának munkatársai válaszolnak telefonon a 346-5559, vagy a 346-5498-as telefonszámon.

25. Minden ajánlattevőnek a pályázati ajánlata kialakításában saját információira és értékítéletére kell támaszkodnia - beleértve az Ingatlan beépíthetőségére vonatkozó szabályozást, a tulajdoni lapon szereplő adatokat -, a Kiíró esetlegesen hibás vagy hiányos tájékoztatására az ajánlatot tevők sem hivatkozhatnak.

Az ajánlattevők kifejezetten elfogadják, hogy az Ingatlan állapotáról, szerkezetéről, az Ingatlanra vonatkozó helyi és országos előírásokról – így különösen az Ingatlan övezeti besorolásáról – a Kiírótól független forrásból, kellő körültekintéssel tájékozódni és nem hagyatkoznak kizárólag a Kiíró állításaira. Az ajánlattevők az Ingatlanra vonatkozó ajánlatukat az Ingatlan ajánlattevők által ellenőrzött műszaki állapotuknak, és a Kiírótól független forrásból ellenőrzött műszaki jellemzőiknek – így különösen övezeti besorolásának – ismeretében teszik meg. Így az Ingatlan műszaki állapotával, valamint azzal kapcsolatban, hogy a hivatalos, illetve a tényleges adatok a Kiíró által közzétettől esetlegesen eltérnek, az ajánlattevők sem most, sem a jövőben a Kiíróval szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak, ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemondanak. Jelen pályázatban, illetve mellékleteiben közzétett adatok és információk nem pótolják a hatóságokkal és a közműtársaságokkal történő egyeztetést.

26. A Pályázati Felhívásban nem szabályozott kérdésekben és az eljárásra a magyar jog, különösképpen a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelete az irányadó.

Budapest, 2020. szeptember 25.



**Órsi Gergely**  
polgármester



**Dr. Szalai Tibor**  
jegyző









Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság  
Településrendezési Osztály

1024 Budapest,  
Mechwart liget 1.  
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5449  
telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

**dr. Láng Orsolya**  
Osztályvezető  
GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-  
nyilvántartási osztály

Ikt. szám: XXIV/222-2/2020  
Hiv.szám: XIV-84-3/2020  
Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

[Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu](mailto:Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu)  
[Muranyi.Orsolya@masodikkerulet.hu](mailto:Muranyi.Orsolya@masodikkerulet.hu)

Tárgy: Tájékoztatás a 1029 Budapest, Torda utca 9.  
szám alatti (hrs.: 50128) ingatlan lehetőségeivel  
kapcsolatban.

### Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Az ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete és mellékletei (a továbbiakban: KÉSZ), valamint a *településkép védelméről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése szerint a KÉSZ hatálya alá tartozó területén a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 10. szelvény) a tárgyi ingatlant **Lke-3/SZ-3** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a rendelkezik.

A tárgyi ingatlan a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 25/2013.(IV.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Főv.rendelet) 7.§ 3. pontja szerint helyi jelentőségű védett természeti terület része:

„3. „*Fazekas-hegyi kőfejtő természetvédelmi terület*”: a terület védetté nyilvánításának célja a nemzetközileg is jelentős felsőtriász csiga (Gastropoda) faunalelőhely, valamint a felhagyott kőfejtőhöz kötődő természetes növény- és állatvilág megőrzése. E rendelet 3. melléklete tartalmazza a terület természetvédelmi kezelési tervét.”

A Főv.rendelet 3. melléklet szerinti kezelési terve 4.3.1.6 b) pontja többek között kimondja, hogy „... a tervezési területen épület és egyéb építmény nem helyezhető el”.

Álláspontunk szerint a KÉSZ vonatkozó rendelkezéseit a magasabb szintű Főv.rendelet 3. mellékletében foglalt kezelési terv rendelkezéseinek figyelembe vételével, azzal együtt kell alkalmazni.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2020. június 10.

Tisztelettel:

  
**Trummer Tamás**  
főépítész



Melléklet: Az Lke-3/SZ-3 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 7. táblázat alapján]

Az Lke-3/SZ-3 jelű építési övezet paramétereit a KÉSZ 2. melléklet 7. táblázat alapján

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											7. táblázat					
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O			
BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK																		
1. terület felhasználási kategória:		2. beépítési mód														3. MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.		a telek legkisebb				a telek legnagyobb				az épület legnagyobb								
3. Lke-3		terület (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyező előírás alapján				
4. övezetcsoport						felért (%)	alatt (%)	átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )									
5. ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B	T	Tsz	Tm	Z%	B%_TF	B%_TA	SZTM_A	SZTM_P	Em	Pmu v. Hl v. Élp						
13.	Lke-3/SZ-3	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	5/1	-				
Beépítési mód		Intézményi jelölés/funkcióra utaló jelölés				Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma					
SZ	= szabadonálló	Al	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	előírásban szereplő feltétel szerint		Em	= épületmagasság	X	tásk nem létesíthető, egyéb rendeltetési egysége nincs ekkor paraméter						
O	= oldalsó telek	El	= intézményi domotikus	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)		Pmu	= utcai párhuzammagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						
Z	= zártkörű	Te	= templom	S	= parkolóhely pótlás	-			H	= lejtő felőli homlokzatmagasság	-	= 5/1 = 5/2 (4) al szint						
		Sp	= sportpály	PP	= Szabályozási Tervben juttat ingatlan esetében nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				Élp	= épület legmagasabb pontja	5/1	= 5/2 (4) B) szint						
		Á	= jelentős állomány						§	= előírás szerint	5	= előírás szerint						
		P	= parkoló						-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter								
		B	= benzinkút															
												megjegyzés:		OTÉK eltéréssel				
												FRSZ 20.5 (2) alapján						





### 3. melléklet a 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelethez

#### **Fazekas-hegyi kőfejtő természetvédelmi terület adatai és természetvédelmi kezelési terve**

1. \* Budapest II. kerület, Torda utca-Villám utca-Bátori László utca-Uzsoki utca által határolt, 6421 m<sup>2</sup> terület.

2. \* Érintett helyrajzi számok: 50129, 50136, továbbá

az 50126 ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú területből 730 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt: E643040-N244711, E643035-N244691, E643037-N244690, E643034-N244683 EOVS koordináták által meghatározott vonaltól keletre eső rész;

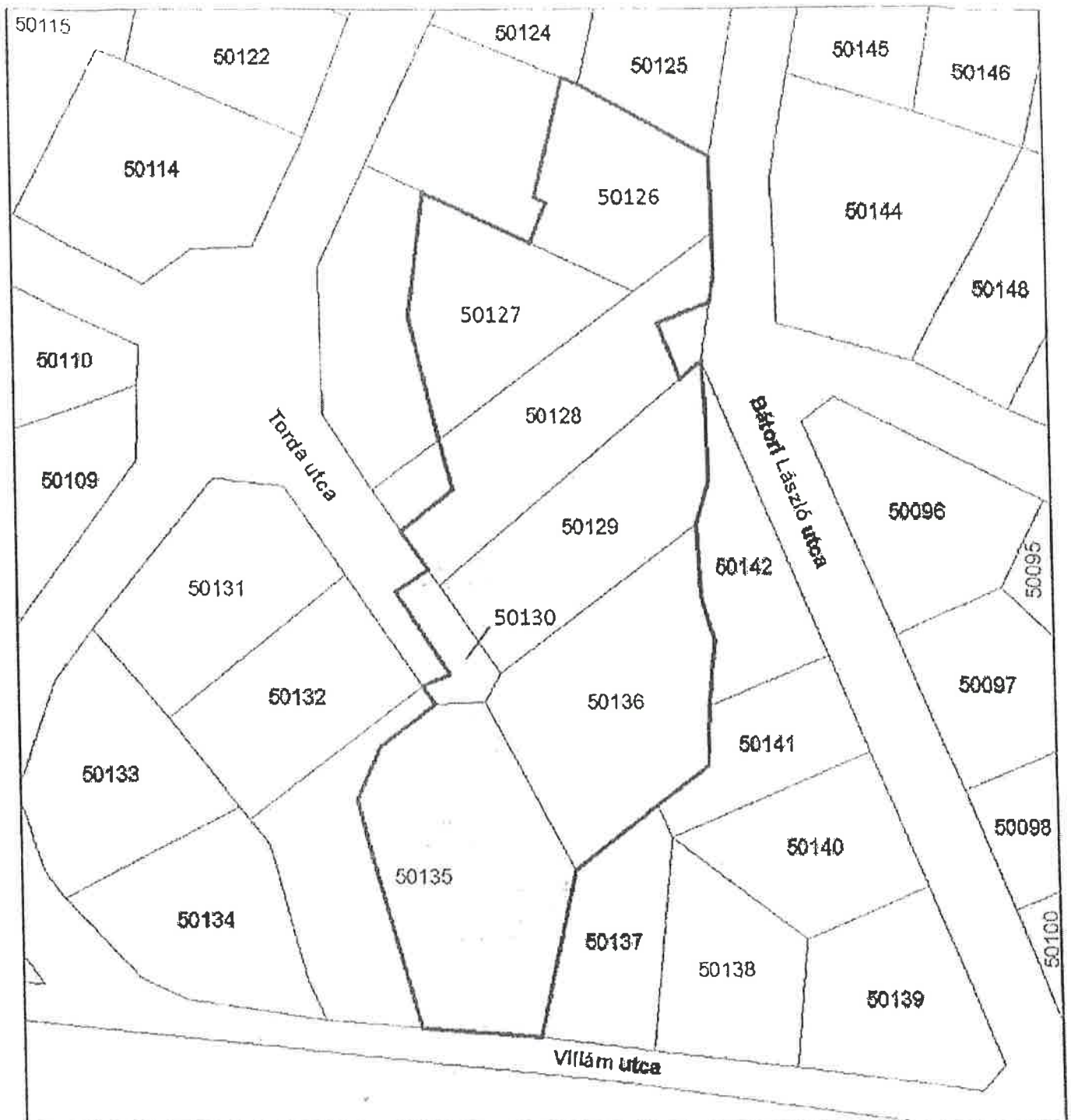
az 50127 ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú területből 800 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt: E643016-N244692, E643013-N244671, E643018-N244650 EOVS koordináták által meghatározott vonaltól keletre eső rész;

az 50128 ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú területből 990 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt: E643017-N244650, E643020-N244642, E643011-N244635 EOVS koordináták és E643064-N244673, E643055-N244669, E643059-N244660 EOVS koordináták által meghatározott vonalak közé eső rész;

az (50130) ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú területből 182 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt: E643015-N244628, E643010-N244625, E643019-N244611, E643014-N244609 EOVS koordináták által meghatározott vonaltól délkeletre eső rész;

az 50135 ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú területből 1449 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt: E643016-N244606, E643007-N244599, E643003-N244590, E643013-N244552 EOVS koordináták által meghatározott vonaltól keletre eső rész;

3. \* A védett terület térképi vázlata:



#### 4. Természetvédelmi kezelési terv

##### 4.1. Természetvédelmi gyakorlati célkitűzések

- a) Az értékes élőhelyek, területrészek zavarmentességének biztosítása.
- b) A terület kimagasló geológiai értékeinek megóvása.
- c) A terület jelenlegi formájában őrizzé meg a jellegzetes dolomitépződményeket, valamint a kialakult és azokhoz kötődő értékes növénytársulásokat.
- d) \* Védett növény- és állatfajok állományainak megőrzése. A tervezési területen előforduló legfontosabb megőrzendő élőlényfajok: magyar repcsény (*Erysimum odoratum*), budai imola (*Centaurea sadleriana*), sárga kövirózsa (*Jovibarba hirta*), budai berkenye (*Sorbus semiincisa*),

fali gyík (*Podarcis muralis*), ürge gyík (*Lacerta agilis*), zöld gyík (*Lacerta viridis*), pannon gyík (*Ablepharus kitaibelii fitzingeri*), lábatlangyík (*Anguis fragilis*), területen költő rigófélék (*Turdidae*), poszátafélék (*Sylviidae*), pintyfélék (*Fringillidae*), csilpcsalpfüzike (*Phylloscopus collybita*), széncinege (*Parus major*), kék cinege (*Parus caeruleus*), barátcinege (*Parus palustris*).

e) A területen fontos feladat a természetes élőhelytípusok állapotának fenntartása, szükség esetén annak javítása. A legfontosabb megőrzendő élőhelytípusok: nyílt dolomitsziklagyep (*Seseli leucospermo - Festucetum pallentis*), csereszömörccs karsztbokorerdő (*Cotino-Quercetum pubescentis*).

f) Az egyedi tájkép megőrzése.

g) Az özönnövények visszaszorítása, valamint a cserjésedő gyepfoltok fokozatos megnyitása.

h) A díszfák, díszcserjék, gyümölcsfák és lágyszárú kultúrnövények eltávolítása.

i) \*

j) \*

#### 4.2. Természetvédelmi stratégiák

a) A terület kimagasló geológiai értékeinek megóvása.

b) A geológia alapszelvényt figyelembe véve a természetszerű élőhelyek fajgazdagságának, természeteshez közeli struktúrájának, valamint területarányának fenntartása, a védett növény- és állatfajok állományának fenntartása.

c) Az értékes területrészek zavarásmentességének biztosítása.

d) Az özönnövények és tájidegen fajok visszaszorítása, további terjedésük megakadályozása, ezzel az eredeti élővilág számára alkalmas élőhelyek helyreállítása.

e) \*

f) Az élet- és balesetvédelmet szolgáló létesítmények fenntartása.

g) A védett területen illegális hulladéklerakások felszámolása.

h) \*

i) Az értékes sziklagyeppek beerdősülésének folyamatát meg kell akadályozni.

#### 4.3. Természetvédelmi kezelési módok, korlátozások és tilalmak

##### 4.3.1. Művelési ághoz nem köthető természetvédelmi kezelési módok, korlátozások és tilalmak

##### 4.3.1.1. Élőhelyek és élettelen környezete kezelése és fenntartása

a) Az alapszelvényt védeni kell a talajosodástól és az élővilág térhódításától. Legalább két évente szükséges a talaj és a megtelepedő növényzet teljes körű eltávolítása.

b) Gondoskodni kell a falfelületek kopogózásáról, melynek idejét előzetes állékonyságvizsgálatokkal kell meghatározni.

##### 4.3.1.2. Fajok védelme

a) A tervezési területen található védett növény- és állatfajok állományának megőrzése és gyarapítása élőhelyük megfelelő kezelésével biztosítható.

b) A védett növényfajok illegális szedését, a tövek kiásását a virágzási időben történő fokozott védelemmel meg kell akadályozni!

c) A fás szárú özönnövények egyedeit maghozó állapotuk előtt el kell távolítani mechanikai úton, vagy speciális csepegésmentes növényvédőszer kijuttatásával.

d) A lágyszárú özönnövények eltávolítása - az adott területrészt érzékenységétől függően - történhet kézi-, vagy gépi kaszálással, esetleg az érzékeny részeket kézi gyomlálással.

#### 4.3.1.3. \* Látogatás

a) A terület a háborítatlanság fenntartása érdekében és a fokozott balesetveszélyre tekintettel csak engedéllyel látogatható.

b) A természetvédelmi kezeléssel kapcsolatos feladatok ellátása céljából külön engedély nélkül is lehet a területen tartózkodni.

#### 4.3.1.4. Oktatás és bemutatás

A tervezési terület peremrészein a bemutatást szolgáló infrastruktúrát védettséget jelző táblák és információs táblák bővítésével és karbantartásával fejleszteni kell.

#### 4.3.1.5. Kutatás, vizsgálatok

A tervezési terület egészén jogerős természetvédelmi hatósági engedéllyel lehet kutatást végezni.

#### 4.3.1.6. Terület- és földhasználat, természetvédelmi infrastruktúra

a) A területen minden ipari és bányászati tevékenység tilos!

b) A tervezési területen épület és egyéb építmény nem helyezhető el.

c) \*

d) \*

e) A területen új építésű infrastruktúra hálózat nem építhető ki.

f) A területen új építésű közmű nem építhető ki.

#### 4.3.1.7. Táj- és kultúrtörténeti értékek

A tervezési területen a szükséges fenntartó jellegű beavatkozások folyamatos biztosításával a táji értékek megőrizhetők.

4.3.2. Művelési ághoz, illetve földhasználati módhoz köthető természetvédelmi kezelési módok, korlátozások és tilalmak

#### 4.3.2.1. Erdők kezelése

a) A területen elhelyezkedő 120A erdőrészlet üzemterv szerinti besorolása: védett természeti területen lévő, faanyagtermelésre nem szolgáló erdő. A vágásérettségi kor 999 évesre tervezett, azaz a területen örökerdő fenntartása a cél.

b) Az erdők kezelésekor a természetközeli megoldásokat kell alkalmazni.



c) A cserjésedés megállításához, a cserjefoltok kismértékű visszaszorításához csak fokozatos, vegetációs időn kívül történő gyérités szükséges. A levágott növényanyagot a területről el kell távolítani.

d) A lágyszárú özönnövények - virágzásuk kezdetekor történő - rendszeres kaszálással való visszaszorítása kötelező.

e) A tájidegen fafajok vegetációs időn kívüli rendszeres eltávolítása szükséges.

f) A területen lévő holtfák eltávolítása a gazdag állatvilág fenntartása miatt tilos!

## REGISZTRÁCIÓS LAP

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 50128 helyrajzi számú, természetben 1029 Budapest II. kerület, Torda utca 9. címen található, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1157 m<sup>2</sup> területű ingatlanra vonatkozóan.

**Családi és utónév:** \_\_\_\_\_

**Lakcím:** \_\_\_\_\_

**Állampolgárság:** \_\_\_\_\_

**Telefonszám:** \_\_\_\_\_

**Telefaxszám:** \_\_\_\_\_

**E-mail cím:** \_\_\_\_\_

Alulírott nyilatkozom, hogy a Pályázati Felhívást átvettem, a Pályázati Felhívásban foglalt feltételeket tudomásul veszem, azokat magamra nézve kötelező erejűnek ismerem el és az abban foglalt feltételeknek nyertességem esetén eleget teszek.

Tudomásul veszem továbbá, hogy jelenleg nem Áfa köteles az értékesítés, de ha az adásvételi szerződés megkötéséig jogszabály alapján az értékesítés Áfa kötelessé válik, akkor az Áfa a pályázó által ajánlott vételár felett értendő és azt azon felül vállalom megfizetni.

Alulírott a regisztrációs lap aláírásával kifejezetten hozzájárulok ahhoz, hogy a Kiíró a személyes adataimat a pályázat elbírálása érdekében és céljából kezelje.

**Budapest, 2020. év ..... hó ..... nap**

\_\_\_\_\_  
**pályázó(k) aláírása**

**Átvettem:**

**Budapest, 2020. év ..... hó ..... nap**

\_\_\_\_\_

## REGISZTRÁCIÓS LAP

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 50128 helyrajzi számú, természetben 1029 Budapest II. kerület, Torda utca 9. címen található, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1332 m<sup>2</sup> területű ingatlanra vonatkozóan.

**Megnevezés (cégnév):** \_\_\_\_\_

**Székhely:** \_\_\_\_\_

**Bírósági, cégbírósági nyilvántartási szám:** \_\_\_\_\_

**Képviselő neve:** \_\_\_\_\_

**Képviselő tisztsége:** \_\_\_\_\_

**Telefonszám:** \_\_\_\_\_

**Telefaxszám:** \_\_\_\_\_

**E-mail cím:** \_\_\_\_\_

Alulírott nyilatkozom, hogy a Pályázati Felhívást átvettem, a Pályázati Felhívásban foglalt feltételeket tudomásul veszem, azokat magamra nézve kötelező erejűnek ismerem el és az abban foglalt feltételeknek nyertességem esetén eleget teszek.

Tudomásul veszem továbbá, hogy jelenleg nem Áfa köteles az értékesítés, de ha az adásvételi szerződés megkötéséig jogszabály alapján az értékesítés Áfa kötelessé válik, akkor az Áfa a pályázó által ajánlott vételár felett értendő és azt azon felül vállalom megfizetni.

Alulírott nyilatkozom továbbá, hogy az általam képviselt gazdasági társaság a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

Alulírott a regisztrációs lap aláírásával kifejezetten hozzájárulok ahhoz, hogy a Kiíró a pályázó, illetve képviselőjének személyes adatait a pályázat elbírálása érdekében és céljából kezelje.

**Budapest, 2020. év ..... hó ..... nap**

\_\_\_\_\_  
pályázó(k) képviselőjének aláírása

**Átvettem:**

**Budapest, 2020. év ..... hó ..... nap**

\_\_\_\_\_