

## 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 15292/3 helyrajzi számú, természetben 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1100 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 Képviselő-testületének a jelen pályázat kiírásáról döntő 22/2023.(I.26.) határozata alapján.

4

### Az Ingatlannak a tulajdoni lapon szereplő adatai:

Cím: 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. „felülvizsgálat alatt”  
Helyrajzi szám: 15292/3  
Alapterület: 1100 m<sup>2</sup>  
Művelési ág:  
/kivett megnevezés/: „kivett beépítetlen terület”

### Bejegyző határozatok:

- az ingatlant terheli 9 m<sup>2</sup> területre az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékjog,
- az ingatlant terheli a 15292/4 helyrajzi számú ingatlant illető átjárási szolgalmi jog,
- az ingatlant terheli a 15292/4 helyrajzi számú ingatlant illető gázvezetési szolgalmi jog,
- az ingatlant terheli a 15292/4 helyrajzi számú ingatlant illető vízvezetési szolgalmi jog,
- az ingatlant terheli a 15292/4 helyrajzi számú ingatlant illető csatorna átvezetési szolgalmi jog.

### Övezeti besorolása:

Lk-2/SZ-24

### Övezeti előírások:

A legnagyobb beépítési mértéke: terepszint felett 15%

A szintterületi mutató határértéke általános: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

A szintterületi mutató határértéke parkolási: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

A legkisebb zöldfelületi aránya: 75%.

A legnagyobb építmény magasság 7,5 m

### Az Ingatlan induló ára:

122.949.000 Ft + 27% Áfa, azaz bruttó 156.145.230 Ft

### Pályázati alapidő:

15.614.523Ft

## 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 Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 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. melléklete (Szabályozási terv 24. szelvény) az Ingatlant Lk-2/SZ-24 jelű építési övezetbe sorolja. A tárgyi Ingatlanon 2 db rendeltetési egység alakítható ki, az ingatlanon csak egy főépület helyezhető el.

A szomszédos 15292/4 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű, 1663 m<sup>2</sup> területű ingatlan társasházi tulajdon. A 15292/3 és 15292/4 hrsz-ú ingatlanok eredetileg egy egységet képeztek, telekmegosztást követően a társasházi tulajdonú ingatlan egy 3 m széles, lejtős nyélen keresztül kapcsolódik a Szépvölgyi úthoz. A két ingatlan határán, így a nyél mellett sem épült meg a kerítés.

Az Ingatlan téglalap alakú beépítetlen telek, északi irányban a Szépvölgyi út felé enyhe lejtésű. Az Ingatlanon keresztül megy fel egy lépcső a társasházi telekig, amelyet a társasház tulajdonosai gyalogos közlekedésre használnak. A társasház gáz, szennyvíz, ivóvíz közművezetékei az Ingatlanon keresztül csatlakoznak a Szépvölgyi úti gerincvezetékekhez. A társasházi telek elidegenítésekor a közművezetékek nem kerültek áthelyezésre a társasház nyeles telkére.

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 szolgálommal terhelt területek a Sz-14/2015. munkaszámú Változási Vázrajz alapján a következők szerint oszlanak meg:

- átjárási szolgálom 102 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a telek közepén
- gázvezetési szolgálom 70 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a telek közepén
- vízvezetési szolgálom 21 m<sup>2</sup> területen, keleti irányban a telek észak-kelet sarkában
- csatornavezetési szolgálom 72 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban közelítően egyenes vonalban a telek keleti harmadában

Az Ingatlan önálló közműkiállításokkal nem rendelkezik, azonban az összes közművet átvezették rajta.

A Kiíró az Ingatlan térmértékért, valamint azért, hogy az Ingatlan kerítése a jogi telekhatáron áll, nem vállal szavatosságot. A 31/2020 munkaszámú Mérési Vázlat szerint az Ingatlan a szomszédos 15295/4 hrsz.-ú ingatlan területéből 12 m<sup>2</sup>-t használ el.

A nemzeti vagyonról 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 Sz-14/2015. munkaszámú Változási Vázrajzot, 3. mellékletként 31/2020 munkaszámú Mérési Vázlatot, 4. mellékletként a terület beépítésére vonatkozó KÉSZ övezeti előírásokat, 5. mellékletként Regisztrációs lapokat 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: 2023. március 23. napja 15.00 óráig.***

A Regisztrációs lapot a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal, Központi Ügyfélszolgálat Irodájában (1024 Bp., Margit utca 2-4.) lehet leadni.

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

5. A pályázók kötelesek **pályázati alapidj** 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 alapidj legkésőbb **2023. március 27. napján a letéti alszámlán jóváírásra kerüljön**. A pályázati alapidj átutalásakor a közlemény rovatban az Ingatlan címét vagy helyrajzi számát kell feltüntetni. A versenytárgyaláson nem vehet részt az a pályázó, aki/amely a pályázati alapidjat határidőig nem teljesítette. A jóváírás elmaradásával kapcsolatos minden kockázat a pályázót terheli, erre vonatkozóan a pályázat Kiírója mindenfajta igény 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 vételárat 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, a Regisztrációs lap aláírásával a képviselőre jogosult egyben nyilatkozik arról is, hogy az általa képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-ban meghatározott átlátható szervezetnek minősül.
10. A versenytárgyalás ideje és helye: **2023. március 29. napja 11.00 óra.**  
**1024 Budapest, Mechwart liget 1.**

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 engedményezhető. Amennyiben több pályázó vállalja azonos összegű - legmagasabb vételi ár - megfizetését, úgy a nyertes pályázó személyét illetően sorsolás dönt.
13. A versenytárgyaláson a licit lépcső: 5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió 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. **Abban az esetben, ha a nyertes pályázó a vételár fennmaradó részét** (a versenytárgyaláson általa megajánlott összeget csökkentve a pályázati alapidíjjal) **egyösszegben vállalja megfizetni, akkor az Önkormányzat mint eladó és a nyertes ajánlatot tevő pályázó mint vevő legkésőbb a versenytárgyalás napját követő 20 naptári napon belül aláírják az ingatlan adásvételi szerződést, mely szerződés vevő általi aláírásának napjáig a vevő köteles a vételár fennmaradó részét** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett 12001008-00201761-00100004 számú fizetési számlájára átutalással **megfizetni**. Az összeg átutalásakor a közlemény rovatban az Ingatlan helyrajzi számát (Bp. II. ker. 55104/10 hrsz.) kell feltüntetni.

**Abban az esetben, ha a nyertes pályázó a vételár fennmaradó részét** (a versenytárgyaláson általa megajánlott összeget csökkentve a pályázati alapidíjjal) **hitel igénybevételeivel vállalja megfizetni, úgy a vételárat** – az Önkormányzat vagyongáról 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 rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) jelen pályázati kiírás aláírásakor hatályos 23/A. § alapján – **két részletben fizetheti meg az alábbiak szerint:**

**Az Önkormányzat mint eladó és a nyertes ajánlatot tevő pályázó mint vevő – a szerződés hitelfolyósítóval történő egyeztetésének szükségességére tekintettel – legkésőbb a versenytárgyalás napját követő 30 naptári napon belül aláírják az ingatlan adásvételi szerződést, mely szerződés vevő általi aláírásáig a vevő 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 átutalással **megfizetni**, mely összegbe a pályázati alapidíj összege beleszámít. Az összeg átutalásakor a közlemény rovatban az Ingatlan helyrajzi számát (Bp. II. ker. 55104/10 hrsz.) 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 120 (egyszázhusz) naptári nap. Az ingatlan adásvételi szerződés – a Vagyonrendelet 23/A. § alapján – legfeljebb 6 (hat) hónapig történő függőben tartással jön létre és kerül benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz

(földhivatalhoz) 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 alapdíj pedig bánatpénzként a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatot illeti meg. A nyertes pályázó által a pályázati alapdíjon 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 alapdíj felüli vételárrészlet után kamatot nem fizet. A szerződéskötésre való jogosultság nem ruházható át, nem engedményezhető.

16. Az Ingatlanra vonatkozóan a nemzeti vagyonról 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 kamattal 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 alapdíjat is) ügyleti kamattal 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 nem biztosítunk a pályázók részére.  
Az Ingatlan személyesen megtekinthető a **Budapest II. kerület, Szépvölgyi út 84/B.** szám alatt.
19. Jelen Pályázati Felhívás közzététele és a pályázati feltételek megállapítása nem jelent a Kiíró számára szerződéskötési kööttséget, 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 alapdíjat 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 e-mail-ben válaszolnak a [vagyon@masodikkerulet.hu](mailto:vagyon@masodikkerulet.hu) címen.
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 tájékozódniuk 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 közölttől 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 közölt 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, 2023. február .....<sup>15.</sup>

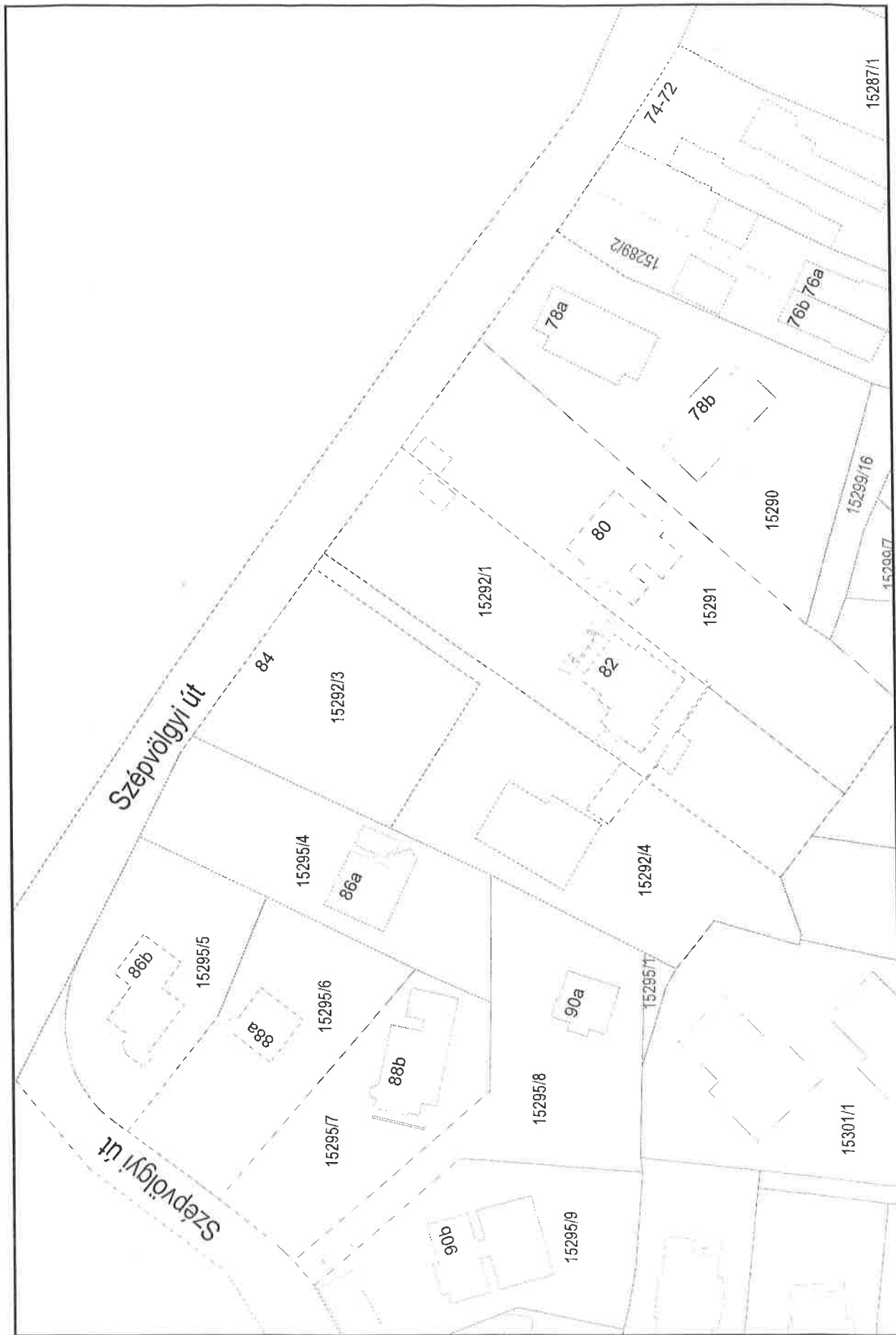
**Örsi Gergely**  
polgármester



**Dr. Szalai Tibor**  
jegyző







Handwritten signature or initials in blue ink.



Bp. II.  
Belterület

MÉRÉSI VÁZLAT

a 15292/3 helyrajzi számú földrészlet kitzűzéséről

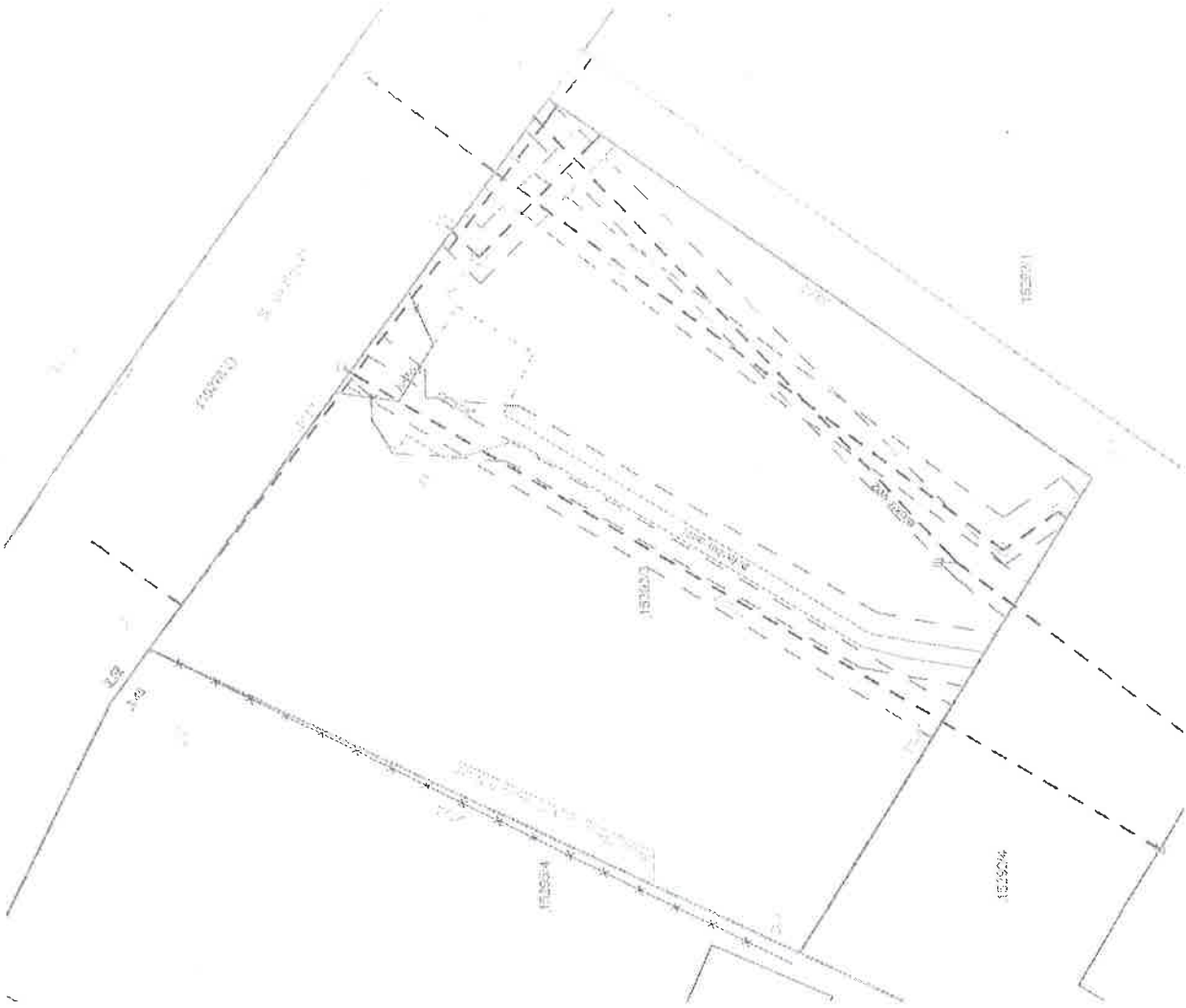
M=1:250

Perkálai Tamás  
1121. hrsz. évek 25  
Munkaszám 31/2020

A kitzűzt pontok karóval festéssei, lettek megjelölve  
A földrajzi közmű vezetékek, ábrázolása  
ásvett közmű rajzok alapján történt

Perkálai Tamás  
Közvetítő  
2020. február 25.  
Tervezői lezár: 2020

Bp. 2020. 10  
Készítette: Perkálai Tamás  
földm. ig. sz: 6659  
mob. 06 30 624 1942



rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról

**88. § (1)** Az Lk-2/SZ jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények **elhelyezésére szolgálnak**, ahol a **beépítési mód** - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel - **szabadonálló**.

(2) A (3)-(5) bekezdés szerinti építési övezetekben a **84. § (8)** bekezdés figyelmen kívül hagyható.

(3) Az Lk-2/SZ-1, Lk-2/SZ-2 építési övezet

a) a **84. §**-ban meghatározottak közül **nem létesíthető**

aa) intézményi,

ab) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

rendeltetés;

b) legkisebb oldalkert és hátsókert 10 méter;

c) egy épület alapterülete legfeljebb 350 m<sup>2</sup> (bruttó) lehet;

d) lejtő felőli legnagyobb homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 9,5 m;

e) a Lk-2/SZ-1 építési övezetben a 10903/1-7, 10905, 10906/1-3 hrsz-ú telkeken egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki;

f) az Lk-2/SZ-2 építési övezetben a telkek nem oszthatók meg.

(4) Az Lk-2/SZ-3 építési övezetben

a) a **84. §**-ban meghatározottak közül csak

aa) lakás,

ab) szállás jellegű,

ac) vendéglátó,

ad) szolgáltató,

ae) az aa)-ad alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges, valamint

af) terepszint alatt az alaprendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetés létesíthető;

b) összesen legfeljebb 100 lakó- vagy szállásegység létesíthető;

c) az építés feltétele nyílt építészeti tervpályázat lebonyolítása.

(5) Az Lk-2/SZ-11 és az Lk-2/SZ-29 építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál.

**89. § (1)** A (2) - (10) bekezdés szerinti lakórendeltetést lehetővé tevő Lk-2/SZ jelű építési övezetek telkén új kereskedelmi rendeltetés nem

*rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról*

létesíthető, kivéve a meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely

a) nem haladhatja meg a raktárral együtt a  $350 \text{ m}^2$  általános szintterületet, és

b) nem haladhatja meg a telken megengedett általános szintterület 75%-át.

(2) Az Lk-2/SZ-4, Lk-2/SZ-5, Lk-2/SZ-6, Lk-2/SZ-7, Lk-2/SZ-8, Lk-2/SZ-9, Lk-2/SZ-10 építési övezetek

a) elsődlegesen lakásrendeltetés elhelyezésére szolgálnak, melyek területén a 84. § szerinti rendeltetések is elhelyezhetők;

b) az Lk-2/SZ-8 építési övezet Vadrózsa utca - Hankóczy Jenő utca - Zilah utca - Herman Ottó utca által határolt területén újonnan kialakításra kerülő telek mérete nem haladhatja meg a  $3.000 \text{ m}^2$ -t;

c) az Lk-2/SZ-9 építési övezet Szikla utca - Pálvölgyi út - Szépvölgyi út - Csatárka út - Csalit utca által határolt területén a 84. §-ban meghatározottak közül csak

ca) lakás,

cb) szállás jellegű,

cc) kereskedelmi - telkenként legfeljebb  $1.500 \text{ m}^2$  általános szintterülettel

cd) az ca)-cc) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető; továbbá

ce) egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki.

(3) Az Lk-2/SZ-12 építési övezet a 84. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a telken jellemzően több társasházias épület helyezhető el.

(4) Az Lk-2/SZ-13 építési övezetben

a) a 84. §-ban meghatározottak közül kizárólag lakás és annak használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető, továbbá

b) egy telken egy épület helyezhető el.

rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról

- (5) Az **Lk-2/SZ-14** építési övezetben
- a) a **84. §**-ban meghatározottak közül csak
    - aa) lakás,
    - ab) szállás jellegű,
    - ac) alapintézményi és intézményi,
    - ad) irodai,
    - ae) sport,
    - af) az aa)-ae) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
  - b) a *parkolási kötelezettséget* a főépületben, vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani;
  - c) a terepszint alatti építmények felett *intenzív zöldtető* alakítandók ki, legalább 1,5 m vastag termőréteggel.
- (6) Az **Lk-2/SZ-15** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) az utcáról nyíló bejárattal támfalgarázként kizárólag teremgarázs létesíthető, a zárófödémét min. 1,0 m földtakarással *zöldtető*ként kell kialakítani, a támfalat (futó) növényzettel takarni kell;
  - b) 1,2 m feletti magasság felett tömör kerítés nem létesíthető, a támfalkerítés kivételével, melyek növényzettel befuttatása kötelező.
- (7) Az **Lk-2/SZ-16** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) teremgarázs az utca felől nem létesíthető,
  - b) utcai kerítés csak áttört kivételben készülhet.
- (8) Az **Lk-2/SZ-17**, **Lk-2/SZ-19** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) az **Lk-2/SZ-19** építési övezetben lapostetős épület létesítése esetén
    - aa) a 2. melléklet táblázatában szereplő nagyobb épületmagasság alkalmazható, és
    - ab) az épületmagasságnak megfelelő építményszint zárófödéme felett más felépítmény, gépészeti berendezés nem létesíthető.

rendelet Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról

(9) Az Lk-2/SZ-18 építési övezetben

a) a **84. §**-ban meghatározott rendeltetések nem létesíthetők, kizárólag

aa) szabadtéri, természetes felületű sportpálya,

ab) magántulajdonban lévő, de közhasználat számára átadott pihenő-játszóker

létesíthető;

b) épület csak korábbi épületalap területen létesíthető.

(10) Az Lk-2/SZ-20 építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, az alábbiak betartásával:

a) az elhelyezhető lakások száma - a b) pont együttes betartásával -

aa) az előírt legkisebb telekterületet meg nem haladó méretű telken legfeljebb 6 db, és

ab) az előírt legkisebb telekterületet elérő és azt meghaladó területű telken 6-nál több;

b) lakás akkor létesíthető, ha

ba) a legkisebb zöldfelület területe meghaladja a lakásonként számított 35 m<sup>2</sup>-t, és

bb) a létesíthető legnagyobb szintterület 75 m<sup>2</sup>-rel történő osztásával adódó szám egész része meghaladja a 4-et, mely esetben a létesíthető legnagyobb lakásszám értékét a létesíthető legnagyobb szintterület 75 m<sup>2</sup>-rel történő osztásával adódó szám matematikai kerekítés szabályai szerinti értéke adja.

**90. § (1) A (2) - (3) bekezdések szerinti Lk-2/SZ jelű építési övezetek területén- ha az építési övezet másként nem rendelkezik - új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely**

a) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m<sup>2</sup> általános szintterületet, és

b) nem haladhatja meg a telken megengedett általános szintterület 75%-át.

(2) Az Lk-2/SZ-21 építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál.

rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról

(3) Az Lk-2/SZ-22 építési övezetben

a) a **84. §**-ban meghatározottak közül kizárólag lakás, és annak használatához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;

b) egy épület alapterülete legfeljebb bruttó  $350 \text{ m}^2$  lehet;

c) egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki;

d) a lejtő felőli legnagyobb homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 7,5 m lehet;

e) a *parkolási kötelezettség* a főépületben, vagy önálló terepszint alatti épületben alakítandó ki.

**91. § (1) A (2) - (6)** bekezdések szerinti Lk-2/SZ építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik

a) az **1.500 m<sup>2</sup>** vagy annál **nagyobb** telekméret esetén

aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek  $1.500 \text{ m}^2$  feletti területének csak a fele vehető figyelembe,

ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;

b) új **kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve** a meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely

ba) nem haladhatja meg a raktárral együtt a  $350 \text{ m}^2$  *általános szintterületet*, és

bb) nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.

(2) Az Lk-2/SZ-23 építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál.

(3) Az Lk-2/SZ-24 építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

a) az épület, épületrész pinceszintje legfeljebb -7,5 méterre lehet a csatlakozó terepszint alatt;



rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról

b) a gépjárműveket épületben vagy önálló terepszint alatti építményben kell elhelyezni;

c) legfeljebb 3 db felszíni parkolóhely alakítható ki.

(4) Az **Lk-2/SZ-25** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

a) a meglévő, oldalhatáron állóan kialakított épületnek az építési hely határvonalán kívül fekvő részeinek szintterülete nem növelhető;

b) épületbővítés vagy elbontás esetén új épület(rész) az építési helyen belül helyezhető el.

(5) Az **Lk-2/SZ-26** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

a) a *parkolási kötelezettséget a főépületben, vagy terepszint alatti építményben kell megoldani;*

b) a terepszint alatti építmény felett *intenzív zöldtető* alakítandó ki, legalább 1,5 m vastag termőréteggel.

(6) Az **Lk-2/SZ-27, Lk-2/SZ-28** építési övezetben

a) a **84. §**-ban meghatározottak közül kizárólag lakás és annak használatához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;

b) járműtároló épülete kizárólag támfalgarázsban létesíthető;

c) támfal legnagyobb magassága legfeljebb 3,0 méter lehet;

d) a közterület határától számított 8 méteren belül csak kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló, támfalgarázs helyezhető el;

e) az **Lk-2/SZ-28** övezetben a Szabályozási Terven jelölt „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó / kialakítandó” területen

ea) sem épületet, sem építményt, sem vízzáró burkolatot elhelyezni nem lehet;

eb) az erózió csökkentése érdekében állandó növényboritottságot kell biztosítani.

## REGISZTRÁCIÓS LAP

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 15292/3 helyrajzi számú, természetben 1025 Budapest II. kerület, Budapest, Szépvölgyi út 84/B. címen található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlanra vonatkozóan.

**Megnevezés (cégnév):** \_\_\_\_\_

**Székhely:** \_\_\_\_\_

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

**Képviselő neve:** \_\_\_\_\_

**Képviselő tisztsége:** \_\_\_\_\_

**Telefonszám:** \_\_\_\_\_

**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.

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, 2023. év ..... hó ..... nap**

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

**Átvettem:**

**Budapest, 2023. év ..... hó ..... nap**

\_\_\_\_\_



## REGISZTRÁCIÓS LAP

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 15292/3 helyrajzi számú, természetben 1025 Budapest II. kerület, Budapest, Szépvölgyi út 84/B. címen található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlanra vonatkozóan.

**Családi és utónév:** \_\_\_\_\_

**Lakcím:** \_\_\_\_\_

**Állampolgárság:** \_\_\_\_\_

**Telefonszám:** \_\_\_\_\_

**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.

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

**Budapest, 2023. év ..... hó ..... nap**

\_\_\_\_\_  
pályázó(k) aláírása

**Átvettem:**

**Budapest, 2023. év ..... hó ..... nap**

\_\_\_\_\_

