

Kiigazítve: 2021.09.23.  
Sor - N.

8501-2 / 2021

197/2021. (VIII. 31.) számú KT határozat alapján:

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 197/2021. (VIII. 31.) (jelen pályázati felhíváshoz mellékelt) határozata alapján – a 2021.09.22. napján készült ingatlan-értékbecsléssel összhangban – nyílt, egyfordulós pályázatot hirdetek a kizárolagos önkormányzati tulajdonban álló, per-, teher, és igénymentes ingatlannak az értékesítésére, **ingatlan adásvételi előszerződés megkötése mellett**, illetőleg a Térségi Szolgáltatóház meghatározott helyiségének bérletére, földhasználati jog biztosítására vonatkozóan:

### 1. Pályázatot kiíró megnevezése, székhelye:

**Megnevezés:** Martonvásár Város Önkormányzata  
**Cím:** 2462 Martonvásár, Budai út. 13.  
**Telefon/fax:** 06-22-460-004  
**E-mail:** jegyzo@martonvasar.hu  
**Kapcsolattartó:** Horváth Bálint alpolgármester

### 2. A pályázat célja:

**Martonvásár Város Önkormányzata tulajdonában lévő Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítése, az ingatlanon drogéria és kiskereskedelmi funkciójú egységek vevő általi építése, valamint a Martonvásár, 182/1 hrsz.-ú ingatlanon épült Térségi Szolgáltatóház meghatározott 200,9 négyzetméter alapterületű helyiségének bérbeadása és a Szolgáltatóház továbbépítéséhez kapcsolódóan szükséges földhasználati jog biztosítása**

### 3. Az ajánlat milyen megnevezéssel nyújtható be:

„Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása és drogéria/kereskedelmi tevékenység folytatásra alkalmas felépítmények építése, valamint a Martonvásár, 182/1 hrsz.-ú ingatlanon felépült Térségi Szolgáltatóház földszinti helyiségének bérlese”

### 4. Adásvétel tárgyat képező ingatlan adatai:

**Cím:** 2462 Martonvásár, belterület 182/2 hrsz.  
**Helyrajzi szám:** 182/2  
**Telekterület:** 3802,08 m<sup>2</sup>  
**Állapota:** bontásra váró gazdasági épület található rajta, illetőleg 14 db parkoló  
**Közművesítettség:** teljes (összkomfortos)  
**Megjegyzés:** a pályázati kiírást követően megvalósuló, ismételt telekalakítást követően alakul ki az adásvétel tárgyat képező 3802,08 m<sup>2</sup>

### 4/A. Bérlet tárgyat képező ingatlan/helyiség adatai:

**Cím:** 2462 Martonvásár, belterület 182/1 hrsz.  
**Helyrajzi szám:** 182/1

**Bérlemény területe:** 200,9 négyzetméter földszinti helyiség és a hozzá kapcsolódó fedett-nyitott tér és 6 db parkoló

**Állapota:** újonnan- *diszponibilis* térként – megépült épület (teljes alapterülete: 232,42 bérlettel érintett földszinti helyiség alapterülete: 200,9)

**Közművesítettség:** teljes (összkomfortos)

**Megjegyzés:** a pályázati kiírást követően megvalósuló, ismételt telekalakítást követően kialakuló 811,04 m<sup>2</sup> telken elhelyezkedő 200,9 négyzetméter alapterületű földszinti helyiség

**4/B. A 4/A. épület továbbépítéséhez kapcsolódó, a Martonvásár, 182/1 hrsz.-ú ingatlant érintő terület fölhasználati jogának biztosítása:**

**Cím:** 2462 Martonvásár, belterület 182/1 hrsz.

**Helyrajzi szám:** 182/1

**Telekterület:** 351,29 m<sup>2</sup> (melyre építés esetén az épület alatti, illetőleg a jelen pályázati felhívás 1. számú mellékletén jelzett 351,29 m<sup>2</sup> teljes területre vonatkozóan fölhasználati jogot biztosít az önkormányzat)

**Állapota:** beépítetlen területrész

**Közművesítettség:** teljes (összkomfortos)

**Megjegyzés:** a fölhasználati jog ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéssel kerül biztosításra, az építés során létrejövő építmény mindenkorai tulajdonosa számára.

**5. A pályázat benyújtásának helye, módja, ideje:**

Személyesen, vagy postai úton Martonvásár Város Önkormányzatának címezve (2462 Martonvásár, Budapesti út 13.) 2 eredeti példányban, zárt, a pályázóra történő utalás megjelölése nélküli lezárt borítékban, az ajánlat 3. pontban megjelölt megnevezését feltüntetve.

A pályázat benyújtásának határideje: 2021. október 8. (péntek) 9.00 óra.

**6. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:** 240 nap

**7. A pályázati biztosíték összege, valamint teljesítési biztosíték letéténének ideje, módja, visszafizetésének szabályai:**

- pályázati biztosíték összege:

500.000,- Ft

- teljesítési biztosíték:

10.000.000,- Ft

- pályázati biztosíték letéténének ideje:

2021 október 15. 10.00 óra

- teljesítési biztosíték letéténének ideje: a sikeres pályázatról való értesítést követő 15 napon belül

- minden típusú biztosíték letéténének módja: Martonvásár Város Önkormányzatának OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11736082-15727433-10060005 számú letéti számlájára kell a biztosíték összegét egyösszegben átutalni, a megjegyzés rovatban a pályázó nevének és az ingatlan helyrajzi számának megadása mellett.

- pályázati biztosíték visszafizetésének szabályai:

a) amennyiben a pályázó nyer és az adásvételi szerződés létrejön, úgy beszámít a vételár összegébe, nem utalandó vissza;

- b) amennyiben a pályázó nem nyer, vagy az adásvételi szerződés azért hiúsul meg, mert a pályázatot eredménytelennek nyilvánította a kiíró bármely okból, úgy a pályázó bankszámlájára vissza kell utalni 8 munkanapon belül,
- c) nem jár vissza a biztosíték ha a pályázó ajánlatát visszavonja, vagy a szerződések megkötése neki felerőható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.
- *teljesítési* biztosíték visszafizetésének szabályai: visszajár a végleges adásvételi, földhasználati és bérleti szerződések megkötését és a vételár teljes megfizetését követően 15 napon belül, illetve amennyiben nem a pályázó érdekkörében felmerülő okból hiúsul meg a végleges adásvételi, földhasználati és bérleti szerződések megkötése (így különösen a telekalakítási, illetve engedélyezési eljárások meghiúsulása esetén)

**8. Az ingatlan megtekintése:** 2021. október 4. napján (hétfőn), helyszíni szemle keretein belül, melyen a részvételt előre jelezni kell a kapcsolattartó felé.

**9. A kiíró fenntartja a jogot, hogy a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.**

**10. A pályázat elbírálásának szempontjai fontossági sorrendben:**

- a.) **Értékelési szempontok a pályázat kiértékeléséhez és az adásvételi előszerződés, valamint bérleti szerződés megkötéséhez:** ajánlati ár (vételár/bérleti díj ajánlat); továbbá a csatolt látvány- és engedélyezésre alkalmas tervezetek, bérlemény befejezését tartalmazó műszaki leírás műszaki értékelése az Önkormányzat által felállított 5 tagú bizottság (3 fő önkormányzati képviselő, 2 fő köztisztviselő) által;
- b.) a 10/a. pontban foglalt előszerződés aláírását követő 6 hónapon belül a végleges adásvételi szerződés és bérleti szerződés megkötésének kötelezettsége a felek számára, mely időpontig a 11. pontban részletezett eljárásokat le kell folytatni, és a feladatokat el kell végezni a Feleknek az ott megjelölt költségviselés mellett,
- c.) A vevő a pályázatban nyilatkozik, vállalja és tudomásul veszi a következőket:
- a 11. pontban foglaltakról történő nyilatkozattétel és a szükséges dokumentumok becsatolása,
  - a jelen pályázati felhívás 7. pontja szerint a pályázati és teljesítési biztosíték megfizetésre kerül(t) az ott megjelölt határidőig,
  - a pályázat eredményeképpen a Felek adásvételi előszerződést és bérleti előszerződést kötnek, mely alapján az Önkormányzat a szükséges épületbontást, telekalakítást elvégzi/beszerzi, az építési engedélyt pályázóval közös eljárásban beszerzik, mely feltételek és feladatok teljesülését követő 15 napon belül kerülhet sor a végleges adásvételi szerződés, illetőleg bérleti szerződés és földhasználati szerződés megkötésére (a pályázat nem minősül szerződéskötési ajánlatnak),
  - az Önkormányzatot 3 évig megillető visszavásárlási jog bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba, melynek gyakorlása – a pályázó 3 éven belül a pályázatban foglaltak nem teljesítésének - esetén a feleket megilleti az elszámolási, megtérítési igény a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől a visszavásárlási jog gyakorlásáig ráfordított költségek tekintetében,
  - Az adásvételi előszerződés megkötésére az eredményhirdetést tartalmazó írásos értesítést követő 60 napon belül kerülhet sor, melyet követően az aláírt szerződést az Eladó megküldi

- a TOP 2.1.2. keretein belül megvalósult „Térségi Szolgáltatóház és parkoló” tekintetében az **Irányító Hatóság** részére végleges jóváhagyásának beszerzése végett,
- a **Magyar Állam** részére az ót megillető elővásárlási jogról történő nyilatkozattétel (nyitva álló határidő: 35 nap) céljából (a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §. (4) bekezdése és a Vagyonrendelet 7. §. (3) bekezdése alapján).
- földhasználati szerződést a megkötést követően Eladó megküldi
  - a TOP 2.1.2. keretein belül megvalósult „Térségi Szolgáltatóház és parkoló” tekintetében az **Irányító Hatóság** részére végleges jóváhagyásának beszerzése végett,
- a vételár, valamint a bérletre vonatkozóan a 3 havi kaució, és a földhasználati jog ellenértéke egy összegben történő megfizetése.

**11. Az adásvétel, helyiségbérlet és földhasználat létrejöttének konjunktív feltétele, hogy a pályázó által már előzetesen a benyújtott pályázatában vállalja, illetőleg tudomásul vegye a következőket, és a szükséges dokumentumok körét csatolja be:**

- a) a pályázó vállalja, hogy 10 évre bérbe veszi (amely legfeljebb két alkalommal további 10-10 évre meghosszabbítható) a Martonvásár, 182/1 hrsz.-ú ingatlanon épült Térségi Szolgáltatóház földsínti 200,9 négyzetméter alapterületű – *diszponibilis* térként kivitelezett - helyiségét, és azt kiskereskedelmi üzlet fenntartása céljára hasznosítja ebben az időszakban,
- b) a pályázó tudomásul veszi, hogy az a) pont szerinti helyiség tekintetében fennálló fenntartási időszak lejártát követően, de legfeljebb bérleti jogviszonyának lejártáig vételi jog illeti meg (a vételi jog gyakorlásának időpontjában az Önkormányzat és a pályázó által közösen kiválasztott értékbecslő (OTP Bank Zrt., az Erste Bank Zrt., a Takarékbank Zrt. által akkreditált) által készített értékbecslésben meghatározott összeg szerint),
- c) a pályázó tudomásul veszi, hogy az a) pont szerinti helyiség tekintetében fennálló fenntartási időszak lejártát követően, de legfeljebb bérleti jogviszonyának lejártáig elővásárlási jogot biztosít számára az Önkormányzat, amennyiben az ingatlan értékesítésre kerülne (szerződéses elővásárlási jog, földhivatali bejegyzés nélkül),
- d) a pályázó vállalja, hogy az a) pont szerinti helyiséget maga alakítja ki – *megtérítési és beszámítási igény nélkül* - saját költségén saját igényeinek megfelelően, mely műszaki tartalmat 5 tagú bizottság véleményez és hagy jóvá a pályázati eljárásban,
- e) pályázatában a jelen pályázati felhívás 2. mellékletében foglaltak figyelembevétele mellett látványterveket és engedélyezésre alkalmas terveket nyújt be a jelen pályázathoz mellékelt 1. sz. beépítési helyszínrajz alapján meghatározott, a Martonvásár, 182/1 és 182/2 hrsz.-ú ingatlanon építendő drogéria és kiskereskedelmi célú épületekre, valamint a d) pont szerinti helyiség befejezésére vonatkozóan,
- f) az e) pont alapján kivitelezésre kerülő épületek tulajdonjoga a pályázót illeti meg azzal, hogy az Önkormányzat a 4/B. pont szerinti építmény megépülte esetén az épület mindenkor tulajdonosa részére ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett földhasználati jogot biztosít, melynek értékét a vételár tartalmazza,
- g) a végleges adásvételi szerződés létrejöttének feltétele a végleges (értsd: jogerős) építési engedély(ek) megléte, és az ehhez kapcsolódóan az Önkormányzat által a Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú ingatlan megosztása a jelen pályázati felhívás 1. számú mellékletének figyelembevételével,
- h) a Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú ingatlanon található meglévő, bontásra ítélt épületeket Önkormányzat az ingatlan adásvételi előszerződés megkötését követőn saját költségén elbontja, melyet követően kerülhet sor a g) pont szerinti telekalakításra,

- i) a Martonvásár, 182/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő Térségi Szolgáltatóház földszintjének üzemeltetése a nyertes pályázó feladata, ugyanakkor a jövőben létrejövő társasházi közös költségek viseléséről külön megállapodást kell kötni a Feleknek,
- j) a pályázó tudomásul veszi, hogy a Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú ingatlanon európai uniós finanszírozásból parkolók épültek, melyekre vonatkozóan a kötelezettségeket az Irányító Hatóság 10./c) pontban foglalt hozzájárulása tartalmazza, melyről felek külön megállapodást kötnek, azzal, hogy pályázó vállalja 14 darab parkoló fenntartását.
- k) a pályázó tudomásul veszi, hogy amennyiben a 182/1 és 182/2 hrsz.-ú ingatlanokon épülő ingatlanokban zajló tevékenységhez nem elégéges a parkolók száma telken belül, úgy ő maga saját költségén köteles gondoskodni arról, hogy biztosítsa a parkoló elégéges számát az önkormányzat által kijelölt területen.

A pályázatok nyilvános bontása: Martonvásári Polgármesteri Hivatal (2462 Martonvásár, Budapest út 13.) hivatalos helyiségében 2021. október 8. napján 10.00 órai kezdettel.

**12. A pályázat elbírálásának határideje:** ajánlattételi határidőt követő 30 nap, legkésőbb a képviselő-testület (veszélyhelyzet idején a polgármester általi döntéshozatal mellett) soros ülésén. Felhívjuk a figyelmet, hogy az elbírálási határidő meghosszabbítható.

**13. A pályázat eredménye megállapításának és kihirdetésének módja:** a képviselő-testület nyilvános ülésén, majd ezt követően postai úton, illetőleg veszélyhelyzet idején a polgármester általi nem nyilvános döntéshozatal mellett és ezt követően postai úton.

**14. A pályázat kiírása nem jelent konkrét szerződéskötési ajánlatot.**

**15. A pályázat feltételek:**

- a) A pályázat nyílt, egyfordulós.
- b) Több pályázó esetén pályázónként kizárolag egy ajánlat tehető, egyebekben az adott Pályázónak minden pályázati nyilatkozatát figyelmen kívül hagyja a kiíró Önkormányzat.
- c) Több pályázó együttesen is pályázhat az ingatlanok megvásárlására a b) pontban foglaltak figyelembevételével.
- d) Azonos vételi ajánlatok esetén az ajánlatok beadását követően külön értesítés alapján liciteljárás kerül lefolytatásra.
- e) **Kikiáltási eladási ár: 75.500.000,- Ft**  
**Kikiáltási (minimum) bérleti díj összege: 1800,- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

**16. A pályázat egyéb feltétele:**

1. Az ajánlati kötöttség időtartama 240 nap (mely kizárolag az előszerződés megkötésének határideje szempontjából irányadó).
2. Ingatlannal és bérlemlénnel kapcsolatos, jelen pályázati felhívás 11. pontjában részletezettek vállalása, tudomásul vétele és teljesítése.

Martonvásár, 2021. szeptember 23.

**Martonvásár Város Önkormányzatának  
Képviselő-testülete nevében és megbízásából:**



## Kivonat

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. augusztus 31. napján tartott ülése jegyzőkönyvéből

**Martonvásár Város Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
197/2021. (VIII.31.) határozata**  
**a kialakuló Martonvásár, 182/2 hrsz. alatti ingatlan értékesítéséről,  
a 182/1 hrsz.-ú ingatlan földhasználattal való megterheléséről,  
valamint bérleti joggal megterheléséről**

**Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy, dönt, hogy**

- 1./ Martonvásár Város Önkormányzata kizárolagos tulajdonában álló Martonvásár, 182/2 hrsz-ú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű, a folyamatban lévő változási vázrajz alapján kialakított ingatlanból, 3802,08 négyzetméter alapterületű ingatlant nyilvános pályázaton, a pályázati kiírásig elkészülő értékbechlésben szereplő érték figyelembe vételével értékesíteni kívánja.
- 2./ Martonvásár Város Önkormányzata kizárolagos tulajdonában álló Martonvásár, 182/1 hrsz-ú, kivett szolgáltatóház, udvar megnevezésű, a folyamatban lévő változási vázrajz alapján kialakított ingatlanból, 351,29 négyzetméter alapterületű ingatlanra nyilvános pályázaton földhasználati jog létesítését lehetővé teszi.
- 3./ Martonvásár Város Önkormányzata kizárolagos tulajdonában álló Martonvásár, 182/1 hrsz-ú, kivett szolgáltatóház, udvar megnevezésű, a folyamatban lévő változási vázrajz alapján kialakított ingatlanból, az ingatlanon elhelyezkedő épület 200,9 négyzetméter alapterületű földszinti részre nyilvános pályázaton bérleti jogot hirdet.
- 4./ az 1./-3./ pontban foglalt nyilvános pályázat célja drogéria/kereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas kereskedelmi létesítmény felépítésének lehetővé tétele, az önkormányzati tulajdon ilyen irányú hasznosítása, azzal, hogy a tervezett létesítmény terveit és műszaki leírását be kell mutatni.
- 5./ felhatalmazza Horváth Bálint alpolgármestert, hogy az értékesítésről szóló, a jelen határozat 1. mellékletében foglaltak szerinti tartalmú pályázati felhívást írja ki és a helyben szokásos módon jelentesse meg.
- 6./ pályázati bíráló bizottságot hoz létre, mely bizottságba Gucsek István, Horváth Bálint és Varga Ferenc önkormányzati képviselőket delegálja, felkéri Martonvásár Város Jegyzőjét a pályázat szakmai tartalmának értékelése érdekében 2 fő delegálására, és felkéri a tagokat, hogy a pályázat lebonyolításában és bírálatában működjenek közre.
- 7./ felkéri a bíráló bizottságot, hogy a pályázat eredményes lezárultát követő képviselő-testületi soron következő ülésre javaslatukat döntéshozatalra terjessék elő.
- 8./ felhatalmazza Horváth Bálint alpolgármestert, hogy eredménytelen pályázati eljárás esetén az értékesítésről szóló pályázati felhívást – változatlan tartalommal és új időpontok meghatározásával – a helyben szokásos módon újból jelentesse meg.

A határozat végrehajtásáért felelős: 1.-5. pont – Horváth Bálint alpolgármester,  
6.-7 pont – Bíráló Bizottság, Jegyző  
8. pont – Horváth Bálint alpolgármester

A határozat végrehajtásának határideje: 1.-4.- azonnal  
5. pont – 2021.10.31.  
6. pont – azonnal  
7. pont – sikeres pályázat utáni soron következő ülés  
8. pont- eredménytelen pályázatot követő 30 nap



**ÁTTEKINTŐ HELYSZÍNRAJZ**  
**TSZ UDVAR PROJEKT - MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**



Dózsa György út / Beethoven út



# PÁLYÁZAT RÉSZEKÉNT LEADANDÓ MUNKARÉSZEK ÉS ELVÁRÁSOK

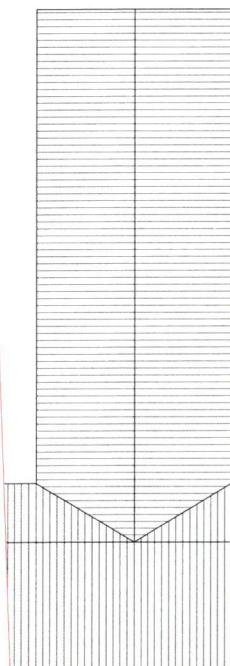
## TSZ UDVAR PROJEKT - MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

### Telek/ Épület "C"

Elvárt Program:  
Földszinten bruttó 400 m<sup>2</sup> üzlet,  
Emeleten maximum 6 lakás.

Elvárt parkolószám telken belül:  
Minimum 32 db,  
melyből 1-2 akadálymentes

Minimális zöldfelület:  
157 m<sup>2</sup>



### Telek/ Épület "B"

Elvárt Program:  
Földszinten bruttó 400 m<sup>2</sup> üzlet,  
Emeleten maximum 4 lakás.

Elvárt parkolószám telken belül:  
Minimum 28 db,  
melyből 1-2 akadálymentes

Minimális zöldfelület:  
193 m<sup>2</sup>



### Leadandó munkarészek:

- 1./ Az "A" épület bővítésében és a meglévő épület földszintjének területén kialakítandó üzletről szóló műszaki leírás.
- 2-3./ A "B" és "C" telek tekintetében külön tevdokumentációként:  
Építészeti-műszaki tervek, építési engedélyezési tervdokumentáció tartalmának megfelelően.  
(helyszínrajz, alaprajzok, metszetek, homlokzatok, idomtervek)
- 4./ A teljes ingatlanegyüttest ("A"+ "B"+ "C") egyben bemutató látványtervek (minimum 4 db)

### Telek/ Épület "A"

- Elvárt Program:  
Földszinten ~bruttó 170 m<sup>2</sup> üzlet-bővítés,
- A meglévő parkolók kiváltása:  
Új parkoló építése a Budai 4. sz. alatti önkormányzati ingatlanon, a pályázat beadásával kötelezően vállalandó.
- 5./ Budai 4. parkolóterület (térfö-burkolat) vázlatterve. (20 férőhely)

## Jegyzőkönyv

Készült: 2021. október 19. napján a Martonvásári Polgármesteri Hivatal helyiségében.

Tárgy:

1. Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú telekingatlan megvásárlására és drogéria/kereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas felépítmények építésére, valamint
2. a Martonvásár 182/1 hrsz.-ú ingatlanon felépült Térségi Szolgáltatóház földszinti helyiségének bérletére kiírt pályázatra adott ajánlat értékelése

Jelen vannak:

Gucsek István alpolgármester  
Horváth Bálint alpolgármester  
Varga Ferenc Gazdasági Bizottság elnöke  
Sebők Anikó beruházási referens, okleveles építészmérnök  
Fábián Róbert, városmenedzsment igazgató  
(a továbbiakban együttesen: bíráló bizottság).

*Előzmények: A KT 197/2021. (VIII.31.) határozata (a továbbiakban: határozat) alapján kiírt Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú telekingatlan megvásárlásának és drogéria/kereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas felépítmények építésének, valamint a Martonvásár 182/1 hrsz.-ú ingatlanon felépült Térségi Szolgáltatóház földszinti helyiség bérletének eljárásában a pályázati kiírás közzététele 2021.09.23. napján megtörtént, a pályázati ajánlat beadásának határideje 2021.10.08. napján, 9.00 óra volt. A benyújtott egy darab pályázat nyilvános bontására a kiírás szerint 2021.10.08. napján sor került, melyről külön jegyzőkönyv készült.*

**A pályázatok benyújtásának végső határidejét és bontását követően a határozatban kijelölt bíráló bizottság megvizsgálta a beérkezett pályázatot és a következőket állapította meg:**

I.)

1. A Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására és drogéria/kereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas felépítmények építésére és
2. a 182/1 hrsz.-ú ingatlan földszinti helyiségének bérletére – jelen jegyzőkönyv mellékletét képező - egy ajánlat, pályázat érkezett:

a) A pályázó neve, címe:

FUTURE FOOD IMMO Kft. (székhely: 2030 Érd, Fő út 31., cg.: 13-09-134154, képviseli: Martonosi Tamás ügyvezető)

1. a 182/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásának vonatkozásában 78.350.000,- Ft összeggel, mely a határozatban előírt kikiáltási árat meghaladta, valamint
2. a 182/1 hrsz.-ú ingatlanon felépült Térségi Szolgáltatóház földszinti helyiségének bérletére 1.800,- Ft/m<sup>2</sup>/hó összeggel elfogadta.

b) A pályázati bontás jegyzőkönyv szerint a pályázatot az a) pont szerinti pályázó az adott határidőn belül nyújtotta be.

c) Az 500.000,- Ft összegű pályázati biztosítékot a pályázó 2021.10. 14. napján megfizette.

d) A pályázati felhívás 11. pontjában meghatározottakat a pályázó nyilatkozatában vállalta.

II). A bíráló bizottság megállapításai és javaslata:

- a) A bíráló bizottság megállapítja, hogy a pályázat alaki, formai, tartalmi szempontból kielégíti a kiírásban foglaltakat, így érvényesnek tekintendő.
- b) A pályázati felhívás 7. pontjában foglaltakat a pályázó teljesítette és 11. pontjában foglaltakat vállalta, ezért a bíráló bizottság ennek figyelembe vételével a jelen jegyzőkönyv I/a) pontjában megjelölt személy 78.350.000.-Ft, valamint a 1.800,- Ft /m<sup>2</sup>/hó összegű bérleti díjhoz kapcsolódó pályázatát javasolja a Képviselő-testületnek elfogadni, és öket a pályázat nyerteseként megjelölni.
- c) a bíráló bizottság úgy értékeli, hogy a pályázó kiegészítései elfogadhatóak, a következők szerint:
  - tervez módosítása tekintetében egyeztetési kötelezettség terheli Martonvásár Város Önkormányzatával (a továbbiakban: Önkormányzat), és a módosításokat írásban az Önkormányzat képviselőjének tudomásul kell vennie;
  - a ráfordított költségek tekintetében a feleket megillető elszámolási és megtérítési igény valamennyi, a projekt végrehajtása érdekében, azzal közvetlen kapcsolatban lévő költség megtérítése figyelembe veendő;
  - bérleti díj fizetési időpontja tekintetében elfogadható kezdő időpontként a kereskedelmi egység megnyitásának napja, (azzal, hogy erről írásban értesítenie kell bérbeadót) figyelemmel a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük szabályairól szóló 32/2020. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 39-40 §-aiban foglaltakra, a pályázati konstrukció céljára, valamint arra, hogy a bérlet jelentős értékű beruházás végrehajtását vállalta a bérleányben.

k.m.f.

Gucsek István

Horváth Bálint

Varga Ferenc

Sebők Anikó

Fábián Róbert

## PÁLYÁZAT

**Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
197/2021. (VIII.31.) határozata  
által kiírt,**

**„Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása és  
drogéria/kereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas  
felépítmények építése, valamint a Martonvásár, 182/1 hrsz.-ú  
ingatlanon felépült Térségi Szolgáltatóház földszinti  
helyiségeinek bérlese”**

tárgyú eljárásban

Ajánlattevő neve:

**FUTURE FOOD IMMO Kft.,  
(székhely: 2030 Érd, Fő utca 31.)**

„eredeti példány”

## TARTALOMJEGYZÉK

Iratanyag megnevezése	
Fedlap	
Tartalomjegyzék	1. oldal
Ajánlati űrlap	2. oldal
Ajánlattevői nyilatkozat	3.- 4. oldal
Nyilatkozat a pályázati felhívás 11. pontja szerint	5. – 6. oldal
Engedélyezésre alkalmas tervek	7. - 44. oldal
Bérlemény befejezését tartalmazó műszaki leírás	10. – 17. oldal
Látványtervek	45. – 51. oldal

## AJÁNLATI ÚRLAP

### I. A pályázó adatai:

A cég elnevezése:	FUTURE FOOD IMMO Kft.	
A cég székhelye:	2030 Érd, Fő utca 31.	
A cég adószáma:	11716929-2-13	
Cégjegyzékszám:	13-09-134154	
Bankszámlaszám:	11705008-20499921-00000000	
Cégjegyzésre jogosult személy(ek) neve és elérhetősége:	Név:	Martonosi Tamás
	Beosztás:	ügyvezető
	Telefon:	+36-30/469-1562
	e-mail:	tmartonosi@t-online.hu

### II. Ajánlati ár

VÁLLALÁSI DÍJAK	
Vételi ajánlati ár:	78.350.000,- Ft
A bérleti díj nettó négyzetméter ajánlati ára a nettó alapterület alapján (falak nélkül):	1.800,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

### III. Az ajánlat érvényességi ideje

Nyilatkozom, hogy az ajánlatunkban szereplő feltételeket **240 napig** tartjuk magunkra nézve kötelezőnek, és amennyiben a tendert cégünk nyeri, úgy az ajánlat érvényessége alatt szerződést kötünk az Ajánlatkérővel.

Budapest, 2021. október 04.

FUTURE FOOD IMMO  
Ingatlanhasznosító Kft.  
2030 Érd, Fő u. 11.  
Adószám: 11716929-2-13  
Cégj.sz.: 13-09-134154

  
Martonosi Tamás  
ügyvezető  
Cégszerű aláírás

## AJÁNLATTEVŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Martonosi Tamás ügyvezető, mint az FUTURE FOOD IMMO Kft. (2030 Érd, Fő út 31.) Vállalkozó céggépviseletre jogosult vezetője, a Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozata alapján kiírt, a „*Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása és drogéria/kereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas felépítmények építése, valamint a Martonvásár, 182/1 hrsz.-ú ingatlanon felépült Térségi Szolgáltatóház földszinti helyiségeinek bérlese*” tárgyú pályázattal kapcsolatban az alábbi nyilatkozatokat teszem.

- A Pályázati felhívás 11. pontjában foglaltakat vállaljuk és tudomásul vesszük.
- A Pályázati felhívás 7. pontja szerint a pályázati és teljesítési biztosíték megfizetésre fog kerülni az ott megjelölt határidőig.
- Vállaljuk és tudomásul vesszük, hogy a pályázat eredményeképpen a Felek az adásvételi előszerződést és bérleti előszerződést kötnek, mely alapján az Önkormányzat a szükséges épületbontást, telekkialakítást elvégzi/beszerzi, az építési engedélyt pályázóval közös eljárásban beszerzik, mely feltételek és feladatok teljesülését követő 15 napon belül kerülhet sor a végleges adásvételi szerződés, illetőleg bérleti szerződés és földhasználati szerződés megkötésére (a pályázat nem minősül szerződéskötési ajánlatnak).
- Vállaljuk és tudomásul vesszük, hogy az Önkormányzatot 3 évig megillető visszavásárlási jog bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba, melynek gyakorlása – a pályázó 3 éven belül a pályázatban foglaltak nem teljesítésének – esetén a feleket megilleti az elszámolási, megtérítési igény a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől a visszavásárlási jog gyakorlásáig ráfordított költségek tekintetében.
- Vállaljuk és tudomásul vesszük, hogy az adásvételi előszerződés megkötésére az eredményhirdetést tartalmazó írásos értesítést követő 60 napon belül kerülhet sor, melyet követően az aláírt szerződést az Eladó megküldi
  - a Top 2.1.2. keretein belül megvalósult „Térségi Szolgáltatóház és parkoló” tekintetében az Irányító Hatóság részére végleges jóváhagyásának beszerzése végett,
  - a Magyar Állam részére az őt megillető elővásárlási jogról történő nyilatkozattétel (nyitva álló határidő: 35 nap) céljából (a nemzeti

vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §. (4) bekezdése és a Vagyonrendelet 7. §. (3) bekezdése alapján).

- Vállaljuk és tudomásul vesszük, hogy a földhasználati szerződést a megkötést követően az Eladó megküldi
  - a Top 2.1.2. keretein belül megvalósult „Térségi Szolgáltatóház és parkoló” tekintetében az **Irányító Hatóság** részére végleges jóváhagyásának beszerzése végett,
- Vállaljuk és tudomásul vesszük, hogy a vételár, valamint a bérletre vonatkozóan a 3 havi kaució, és a földhasználati jog ellenértéke egy összegben kerül megfizetésre.

Pályázattal összefüggő egyéb kiegészítő feltételek:

Visszavásárlási jog gyakorlása esetén alkalmazandó:

- Az esetleges kereskedelmi ingatlanok létesítésére vonatkozó törvényi környezet (Plázastop-törvény) változása esetén Pályázó/Ajánlattevő fenntartja a jogot a tervez módosítására, melyet az Önkormányzattal való egyeztetés után, az Önkormányzat „az eredeti pályázatban foglaltaknak megfelelőként” ismer el.
- A feleket megillető elszámolási, és megtérítési igényt úgy értelmezzük, hogy a vételár, valamint a tervezési költségek is „ráfordított költségek” minősülnek

Bérleti díj fizetése:

- összhangban az „Ajánlati űrlapon” megajánlott bérleti díjjal, a díjfizetés kezdő napja a létesítendő kereskedelmi egység megnyitásának a napja.

Budapest, 2021. október 04.

FUTURE FOOD IMMO  
Ingatlanhasznosító Kft.  
2030 Érd, Fő u. 11.  
Adószám: 11716929-2-13  
Cég.sz.: 13-09-134154



Martonosi Tamás  
ügyvezető  
Cégszerű aláírás

## NYILATKOZAT

### a pályázati felhívás 11. pontja szerint

Alulírott, Martonosi Tamás ügyvezető, mint az FUTURE FOOD IMMO Kft. (2030 Érd, Fő út 31.) Vállalkozó cégpéleletre jogosult vezetője, a Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozata alapján kiírt, a „*Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása és drogéria/kereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas felépítmények építése, valamint a Martonvásár, 182/1 hrsz.-ú ingatlanon felépült Térségi Szolgáltatóház földszinti helyiségeinek bérlese*” tárgyú pályázattal kapcsolatban az alábbi nyilatkozatokat teszem.

- a) Vállaljuk, hogy 10 évre bérbe vesszük (amely legfeljebb két alkalommal további 10-10 évre meghosszabbítható) a Martonvásár, 182/1 hrsz.-ú ingatlanon épült Térségi Szolgáltatóház földszinti 200,9 négyzetméter alapterületű – *disponibilis* térként kivitelezett – helyiséget, és azt kiskereskedelmi üzlet fenntartása céljára hasznosítjuk ebben az időszakban.
- b) Tudomásul vesszük, hogy az a) pont szerinti helyiség tekintetében fennálló fenntartási időszak lejártát követően, de legfeljebb bérleti jogviszonyának lejártáig vételi jog illeti meg (földhivatali bejegyzéssel, a vételi jog gyakorlásának időpontjában az Önkormányzat és a Pályázó által közösen kiválasztott értékbecslő (OTP Bank Zrt., az Erste Bank Zrt., a Takarékbank Zrt. által akkreditált) által készített értékbecslésben meghatározott összeg szerint).
- c) Tudomásul vesszük, hogy az a) pont szerinti helyiség tekintetében fennálló fenntartási időszak lejártát követően, de legfeljebb bérleti jogviszonyának lejártáig elővásárlási jogot biztosít számára az Önkormányzat, amennyiben az ingatlan értékesítésre kerülne (szerződéses elővásárlási jog, földhivatali bejegyzés nélkül).
- d) Vállaljuk, hogy az a) pont szerinti helyiséget kialakítjuk – *megtérítési és beszámítási igény nélkül* - saját költségen saját igényeinknek megfelelően, mely műszaki tartalmat 5 tagú bizottság véleményez és hagy jóvá a pályázati eljárásban.
- e) Pályázatunkban a jelen pályázati felhívás 2. mellékletében foglaltak figyelembevétele mellett látványterveket és engedélyezésre alkalmas terveket nyújtunk be a jelen pályázathoz mellékelt 1. sz. beépítési helyszínrögzítés alapján meghatározott, a Martonvásár, 182/1 és 182/2 hrsz.-ú ingatlanon építendő drogéria

és kiskereskedelmi célú épületekre, valamint a d) pont szerinti helyiség befejezésére vonatkozóan.

- f) Az e) pont alapján kivitelezésre kerülő épületek tulajdonjoga a Pályázót illeti meg azzal, hogy az Önkormányzat a 4/B. pont szerinti építmény megépítése esetén az épület mindenkorai tulajdonosa részére ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett földhasználati jogot biztosít, melynek értékét a vételár tartalmazza.
- g) A végleges adásvételi szerződés létrejöttének feltétele a végleges (értsd: jogerős) építési engedély(ek) megléte, és az ehhez kapcsolódóan az Önkormányzat által a Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú ingatlan megosztása a jelen pályázati felhívás 1. számú mellékletének figyelembevételével.
- h) A Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú ingatlanon található meglévő, bontásra ítélt épületeket Önkormányzat az ingatlan adásvételi előszerződés megkötését követően saját költségén elbontja, melyet követően kerülhet sor a g) pont szerinti telekkialakításra.
- i) A Martonvásár, 182/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő Térségi Szolgáltatóház földszintjének üzemeltetése a nyertes pályázó feladata, ugyanakkor a jövőben létrejövő társasházi közös költségek viseléséről külön megállapodást kell kötni a Feleknek.
- j) Tudomásul vesszük, hogy a Martonvásár, 182/2 hrsz.-ú ingatlanon európai uniós finanszírozásból parkolók épültek, melyekre vonatkozóan a kötelezettségeket az Irányító Hatóság 10./c) pontban foglalt hozzájárulása tartalmazza, melyről felek külön megállapodást kötnek, azzal, hogy pályázó vállalja 14 darab parkoló fenntartását.
- k) Tudomásul vesszük, hogy amennyiben a 182/1 és 182/2 hrsz.-ú ingatlanokon épülő ingatlanokban zajló tevékenységhez nem elégsges a parkolók száma telken belül, úgy ő maga saját költségén köteles gondoskodni arról, hogy biztosítsa a parkoló elégsges számát az önkormányzat által kijelölt területen.

Budapest, 2021. október 04.

FUTURE FOOD IMMO  
Ingatlanhasznosító Kft.  
2030 Érd, Fő u. 11.  
Adószám: 117-16929-2-13  
Cégl.sz.: 13-09-134154

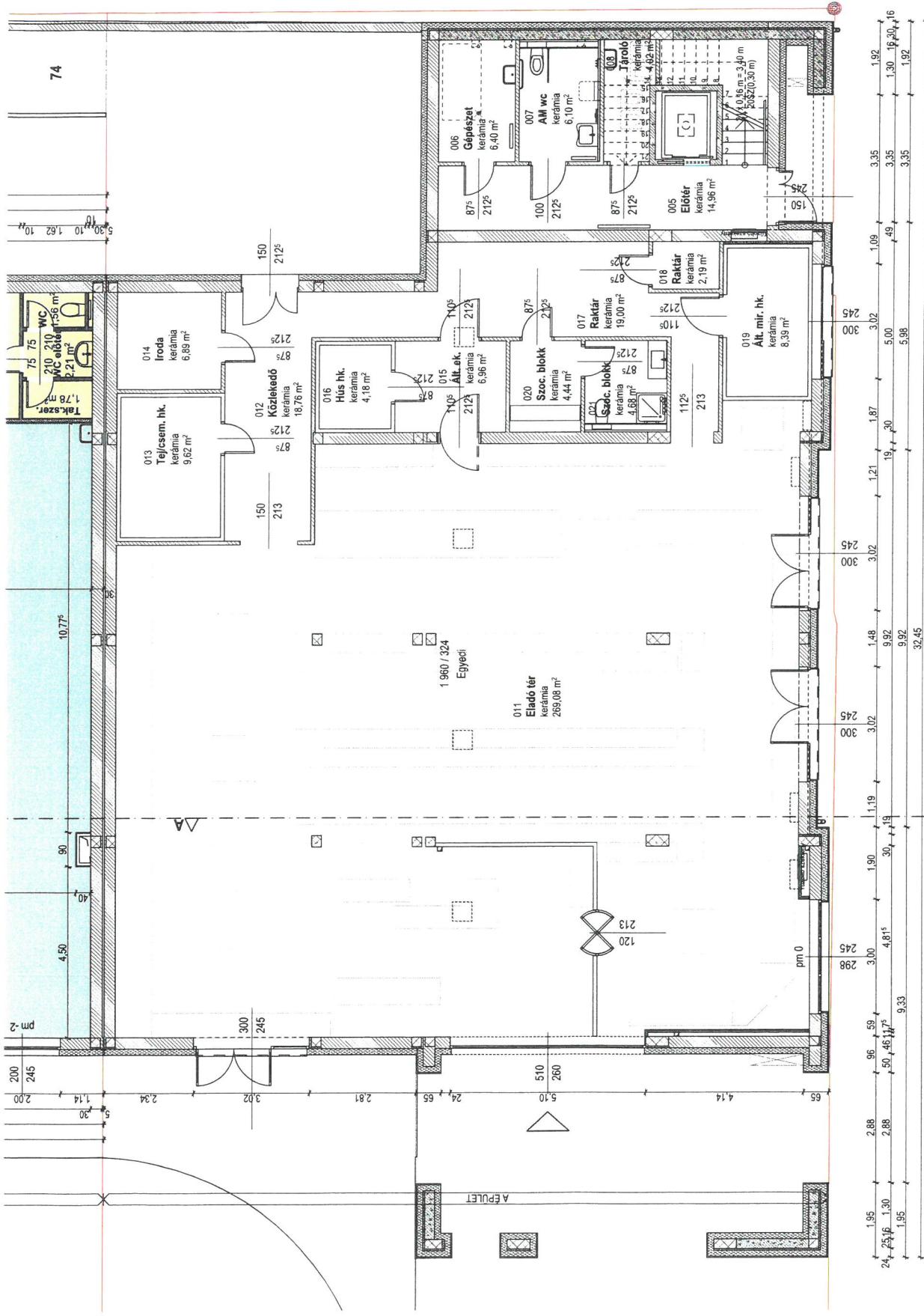
Martonosi Tamás

ügyvezető

cégszerű aláírás

# **LÁTVÁNY- ÉS ENGEDÉLYEZÉSRE ALKALMAS TERVEK**

## A épület



É-A-01

Pályázati terv

dátum  
2021. 10. 01.

# **BÉRLEMÉNY BEFEJEZÉSÉT TARTALMAZÓ MŰSZAKI LEÍRÁS**

FELELŐS TERVEZŐ  
SAFARCSIK TIBOR  
É 01-6336

[st.raszter@gmail.com](mailto:st.raszter@gmail.com)  
1051 Budapest, Hercegprímás utca 12. I. em. 1.

TSZ.  
**1807.MVTSZ**

TÁRGY  
**BEVÁSÁRLÓ UDVAR**

CÍM (HRSZ.)  
2462 MARTONVÁSÁR, DÓZSA GYÖRGY ÚT 5. (HRSZ. 185/2)  
(BEETHOVEN ÚT)

ÉPÍTTETŐ  
**FUTURE FOOD IMMO Kft.**  
2030 Érd, Fő utca 31.  
KÉPVISELŐ  
**MARTONOSI TAMÁS**

## ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

DÁTUM  
2021. szeptember

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
1. ELHELYEZKEDÉS, KÖRNYEZET, ELŐZMÉNYEK .....	3
1.1. Az utca, a tervezett épület településen belüli elhelyezkedése .....	3
1.2. Környezetre jellemző építészeti jegyek, tömegformálás .....	3
1. A MEGLÉVŐ ÉPÜLETTRŐL .....	4
2. A TERVEZETT ÉPÜLETTRŐL .....	4
2.1. FÖLDSZINTI FUNKCIÓELOSZLÁS .....	4
2.1.1. Meglévő kiszolgálóhelyiségek.....	4
2.1.2. Meglévő akadálymentes vizesblokk.....	4
2.1.3. Élelmiszerüzlet.....	4
2.1.4. Élelmiszerüzlet helyiségek:.....	4
2.2. SZERKEZETI KIALAKÍTÁS .....	5
2.2.1. Meglévő épület szerkezete.....	5
2.2.2. Tervezett épület szerkezete.....	5
3. MŰSZAKI SPECIFIKÁCIÓ.....	5
3.1. ÁLTALÁNOS .....	5
3.2. ALAPOZÁS .....	5
3.3. FELMENŐ SZERKEZET, FALAZAT.....	6
3.4. FÖDÉM .....	6
3.5. ZÁRÓFÖDÉM .....	6
3.6. TALAJNEDVESSÉG ELLENI SZIGETELÉS .....	6
3.7. LÁBAZATOK .....	6
3.8. HOMLOKZATI FELÜLETEK.....	6
3.9. VÁLASZFALAK.....	6
3.10. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS .....	7
3.11. KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK .....	7
3.12. HŐSZIGETELÉSEK.....	7
3.13. BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK .....	7
3.14. PADLÓSZERKEZETEK .....	7
3.15. BELSŐ FALBURKOLATOK .....	7
3.16. KÜLSŐ TÉRBURKOLATOK .....	7

## 1. ELHELYEZKEDÉS, KÖRNYEZET, ELŐZMÉNYEK

### 1.1. Az utca, a tervezett épület településen belüli elhelyezkedése

A tervezési terület a város központjában, a Dózsa György úton (Beethoven út) helyezkedik el. A terület közelében a műemléki védeeltség alatt álló egykori óvoda és a hozzá tartozó kortárs óvadamúzeum található, a város közösségi centruma, a Brunszvik-Beethoven Kulturális Központ épülete, a Brunszvik út túloldalán található a Brunszvik-kastély és a Szent Anna templom, ellentétes irányban a posta, a Beethoven Általános iskola.

A terület megközelítés kiváló, a Brunszvik út az M7-es autópályához vezet, a városközpont irányába pedig a 7-es főút kereszteződéséhez érünk, ahol a fő igazgatási és szolgáltató szervezetek találhatóak.

A tervezett épület a maga funkciójával tökéletes illeszkedik a városközpont szerkezetébe, annak szerves részévé válva.

A tervezési terület régészeti lelőhelyen belül helyezkedik el, így a kivitelezés megkezdése előtt a 2001. évi LXIV. törvény

a kulturális örökség védelméről előírásai szerint kell eljárni a beruházónak.

### 1.2. Környezetre jellemző építészeti jegyek, tömegformálás

A városközponti környezetben, számtalan középület szomszédságában található az épület, ahol egyaránt megtalálható a műemlék védeeltségű épület és a kortárs építészet is, egymással harmonikus egységet alkotva.

A tervezés során fontos szempont volt, hogy mind tömegformálás, mind anyaghasználat tekintetében egyaránt illeszkedjünk a 19. századi, valamint az elmúlt években kialakult kortárs építészeti megjelenéshez.

A meglévő épület magastetős, a bővített épületrész lapostetős kivitelő.

## 1. A MEGLÉVŐ ÉPÜLETTRŐL

A már elkészült épületrész mely az „A” épület megnevezést kapta a jelen projekt keretén belül kibővítésre kerül. A külső falazatok és a pillérvázas tartószerkezeten kívül más falszerkezet nem készült, a padló rétegei nem kerültek elkészítésre. A külső falazat vázkerámia, amely polisztirol hab hőszigetelést kapott. A külső falburkolat vágott téglalapka az utcafronton, egyéb helyeken dörzsölt vékonyvakolat. A földszinti nyílászárók alumínium szerkezetűek, az emeleten műanyag ablakok kerültek beépítésre.

## 2. A TERVEZETT ÉPÜLETTRŐL

### 2.1. FÖLDSZINTI FUNKCIÓELOSZLÁS

A bővítés során a földszint új funkcióknak ad helyet a meglévők mellett. Így a földszinti alaprajz két fő részre osztható: a nagyobb épületrészt magáénak tudó élelmiszerüzletre, valamint a már korábban kialakított, az emeleten lévő helyiségek megközelítését szolgáló lépcsőházat, a lépcsőház alatti kukatárolót, akadálymentes WC-t és a gépészeti helyiséget magában foglaló épületrészre.

#### 2.1.1. Meglévő kiszolgálóhelyiségek

Az előterből nyílnak a kiszolgáló helyiségek, úgy, mint a wc, gépészeti és hulladék tároló.

#### 2.1.2. Meglévő akadálymentes vizesblokk

Az épületben az előírásoknak megfelelően akadálymentes WC-t helyeztünk el a közlekedőből megközelíthetően.

#### 2.1.3. Élelmiszerüzlet

Az élelmiszerüzlet a belső udvar felől megközelíthető egy fedett nyitott téren keresztül. Itt kapott helyet a 270 m<sup>2</sup> alapterületet nem túllépő eladótér. A zónákra osztott eladótérhez illeszkedően helyezkednek el a bájárattól távolabb lévő épületrészben az ezeket a zónákat kiszolgáló helyiségek és az üzemeléshez szükséges iroda, raktárak és szociális blokkok, amelyeket a Spar élelmiszer-üzletláccal való egyeztetésnek megfelelően alakítottunk ki.

#### 2.1.4. Élelmiszerüzlet helyiségek:

- eladó tér
- tej és csemege hűtőkamra
- hús hűtőkamra
- általános mirelit hűtőkamra
- általános előkészítő
- raktárak
- közlekedők

## 2.2. SZERKEZETI KIALAKÍTÁS

### 2.2.1. Meglévő épület szerkezete

A meglévő épület az utcafronttal párhuzamos elhelyezkedésű. A szerkezete pillérvázas kialakítású, pontalapokkal, vázkitöltő falazatokkal, vasbeton merevítő falakkal került kivitelezésre. Az épület magastető három nyeregtetős szakaszból áll, amiből a két szélső egy magasságban helyezkedik el, míg a középső szakasz azoknál magasabb.

### 2.2.2. Tervezett épület szerkezete

A tervezett épület a meglévővel azonos kialakítású tartószerkezeti szempontból a tetőt leszámítva. A pillérváz a gerendarácsra, az pedig tömbalapokra támaszkodik, melyek átadják az épület terheit a teherhordó talajra. A pillérváz között vázkitöltő falazat készül. A zárófödém vasbeton szerkezetű, amelyen egyenes rétegrendű lapostető került megtervezésre. A két épületrész egymástól eldilatálva került megtervezésre.

A meglévő és tervezett épületrész csatlakozásánál a meglévő falazat elbontásra kerül. Ezen az szakaszon a pillérváz a meglévő megkettőzéseként készül.

## 3. MŰSZAKI SPECIFIKÁCIÓ

### 3.1. ÁLTALÁNOS

Minden anyagnak és kivitelezési módnak összhangban kell lennie a hatályos Magyar Szabványokkal. Azokban az esetekben, amelyekben vonatkoztatható Magyar Szabványbeli előírás nincs, az anyagoknak valamely elismert Európai Szabványnak kell megfelelniük, és az ÉMI által minősítettnek kell lenniük, a megrendelő jóváhagyásával.

Minden anyagot és alkotórészt a gyártó utasításával és specifikációval összhangban a Megrendelő rendelkezéseinek megfelelően kell elhelyezni, továbbá megfelelő módon, víztől, fagytól és káros időjárási hatásoktól védve kell tárolni. A károsodott vagy hibás anyag nem használható fel a munkák során, hanem eltávolítandó a helyszínről és ép, hibátlan termékekkel helyettesítendő.

### 3.2. ALAPOZÁS

Az alapozás típusa tömbalap, gerendarács teherelosztó szerkezettel.

Alapozási sík: a tervezett padló síktól mérve -1,62 m.

Az alapozás részletes leírását a Tartószerkezeti Műszaki Leírás tartalmazza.

### 3.3. FELMENŐ SZERKEZET, FALAZAT

Az épület felmenő szerkezete a mind a homlokzati falak, mind a közbenső falak esetén 30cm vgt. Porotherm 30 Profi (vagy azzal azonos műszaki paraméterű) falazattal tervezett. A teherhordó főfalak I. osztályú falazóelemekből (MSZ EN 771-1) és M10 minőségű (MSZ EN 99812) falazó habarcsból készítendők, ahol a falazóelemek átlagos nyomószilárdsága 10 N/mm<sup>2</sup>.

A nyílások kiváltása 1,0m falköz távolságig A-10, illetve A-12 típusú Porotherm előfeszített kerámia kéregelemes nyílásáthidalókkal, ezen feszttávok felett, de 3,0m falköz távolságig pedig Porotherm elemmagas áthidalókkal történik. A 3,0m-t meghaladó nyílások kiváltása monolit vb. gerendákkal történik.

### 3.4. FÖDÉM

Az épület födémszerkezete, tartószerkezetileg méretezett monolit vasbeton szerkezetek.

### 3.5. ZÁRÓFÖDÉM

A tervezett épület tetőszerkezete a meglévő épülettől eltérően lapostető kivitelezésű.

### 3.6. TALAJNEDVESSÉG ELLENI SZIGETELÉS

Az épület építése előtti földmunkák során meg kell győződni, hogy a talajviszonyok a talajmechanikai vizsgálattal összhangban vannak-e. Szükség esetén szakembert kell bevonni, és az utasításai szerint kell eljárni.

A teljes épületben a vasbeton aljzatra talajnedvesség elleni szigetelést tervezünk, amelyet a lábazatokon az épület körüli járda szintjéhez képest 30 cm magasságig felhajtunk.

A szigetelés 1 réteg 4 mm vastag poliészter fátyol hordozórétegű modifikált bitumenes vastaglemez szigetelés, teljes felületén lángolvasztással rögzítve. A szigetelést a rendezett terepszint feletti 30 cm-es magasságig fel kell vezetni.

### 3.7. LÁBAZATOK

Lábazati sávban 30 cm magasságig a talajnedvesség elleni szigetelést fel kell vezetni, szigetelés védelemként 16 cm XPS hőszigetelést kell alkalmazni. Az alkalmazott talajnedvesség elleni szigetelés 1 réteg 4 mm vastag poliészter fátyol hordozórétegű modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés.

### 3.8. HOMLOKZATI FELÜLETEK

A bővített épületrészek falburkolata jó páraáteresztő képességű kőporos külső vakolat, teljes felületen üvegszövet erősítéssel. A vakolt homlokzat a belső udvar felől szürke a gazdasági udvar oldalán fehér, melyeket a kivitelezés során pontosítani kell.

### 3.9. VÁLASZFALAK

Az épületben alkalmazott válaszfalak 10 cm-es Porotherm válaszfalak, elhelyezkedésük tervek szerint. A válaszfalakra hagyományos vakolat alkalmazandó, a vizes helyiségekben kerámia burkolatot kapnak.

### 3.10. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A tetőkön keletkező csapadékvizeket az új épületrész és a meglévő épületrész csatlakozásánál összegyűjtjük a falon kívül vezetjük el.

### 3.11. KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK

A tervezett nyílászárók alumínium szerkezetűek, antracit szürke színben.

3 rétegű üvegezással:

- Hőszigetelés Uw 0,88 W/m<sup>2</sup>K-ig
- Hangszigetelés 34 dB-ig
- alapkivitelű 3 rétegű üvegezés
- 3-szoros szigetelőrendszer a csapó esővel szembeni védelem és magasabb hő- és hangszigetelés érdekében
- rejtett vasalat.

### 3.12. HŐSZIGETELÉSEK

Lábazat: 16 cm extrudált polisztirol hab

Külső falak: 16 cm expandált polisztirol hab

Lapostető: 22+lejtés cm expandált polisztirol hab

### 3.13. BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK

Egyszárnyú nyíló, furatolt faforgács betétes, HPL fóliázott beltéri ajtó

Az ajtószerkezetek feleljenek meg a léghanggátlási követelménynek.

Belső hézagképzés csatlakozó hidegburkolat és a tok között a fugaanyag színével megegyező színű tartósan rugalmas szilikikon kitt.

A vizes helyiségek ajtajai nedvestéri ajtólaponokkal készülnek, a tokszerkezet megegyezik az általános ajtókéval.

Furatolt faforgács betétes, HPL fóliázott NEDVESTÉRI ajtólap. Vizes helyiségekben a kent szigetelést a küszöbhöz csatlakoztatni kell.

### 3.14. PADLÓSZERKEZETEK

A földszinti lemezalap felett 10 cm lépésálló hő- és hangszigetelő PS hab kerül beépítésre, melyre 2 cm lépéshang szigetelés kerül kiépítésre. Burkolatok alatt min. 8 cm vastag, 36 m<sup>2</sup>-ként átmenően dilatált kavicsbeton aljzat készül, ragasztott kerámia vagy nagy kopásállóságú és esztétikus megjelenésű greslap burkolattal. Nedves helyiségekben kent használati víz elleni szigetelés is készül.

### 3.15. BELSŐ FALBURKOLATOK

A belső falburkolatok általános helyeken vakolt, glettelt és festett felülettel készülnek, nedves helyiségekben az ajtó magasságáig tartó kerámia burkolattal, szükséges helyeken kent használati víz elleni szigeteléssel.

### 3.16. KÜLSŐ TÉRBURKOLATOK

A telken belüli, de épületen kívüli burkolatok beton térkő, megfelelően tömörített kavicságyazaton.

## Átnézeti rajzok



datum: 2021. 10. 01.

20

A.02

ATNEZETI HELYSZINRAJZ

1:1000

magán

terület

szabály

szabály

szabály

szabály

szabály

szabály

szabály

szabály

magán

terület

szabály

szabály

szabály

szabály

szabály

szabály

szabály

szabály

magán

terület

szabály

szabály

szabály

szabály

szabály

szabály

szabály

szabály

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167

1168

1169

1170

1171

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178

1179

1180

1181

1182

1183

1184

1185

1186

1187

1188

1189

1190

1191

1192

1193

1194

1195

1196

1197

1198

1199

1200

1201

1202

1203

1204

1205

1206

1207

1208

1209

1210

1211

1212

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219

1220

1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1246

1247

1248

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

1256

1257

1258

1259

1260

1261

1262

1263

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

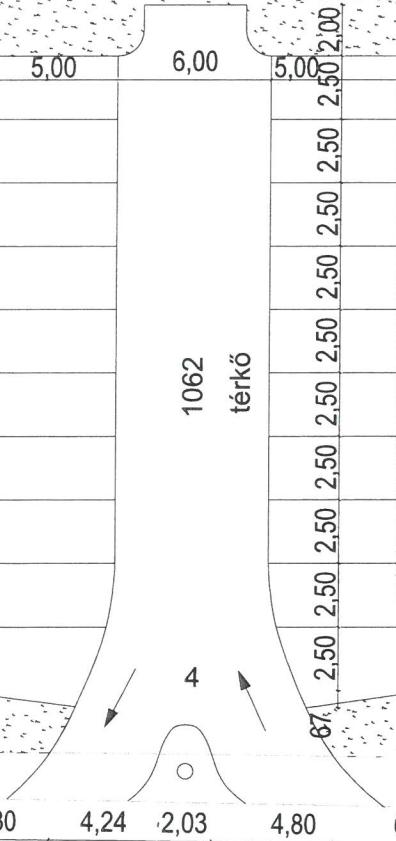
1299

1300

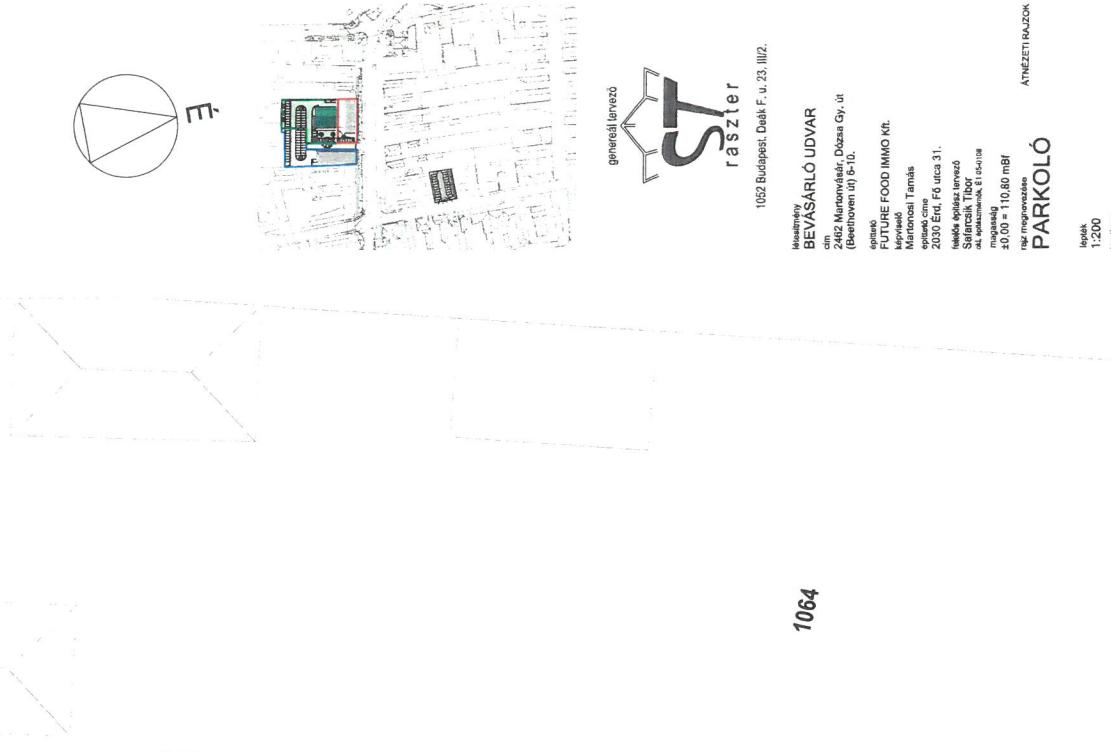
1301

1302

1063



Budai út



1064

1061

A.03

újatm  
2021. 10. 01.



1062 Budapest, Deák F. u. 23. III/2.  
Működésig  
BEVÁSÁRLÓ UDVAR  
sz. 2402 Mártonvárosi Dózsa Gy. út  
(Budapesten 07) 010.

Operező

Képviselő

Národnai Tanács

operátori cím:

2030 Erzs. Fü. utca 31.

telek igazgató: Török

sz. szám: 06-15-05-008

magasság:

30,00 = 10,80 mBf

Nev: meghonosítás

PARKOLÓ

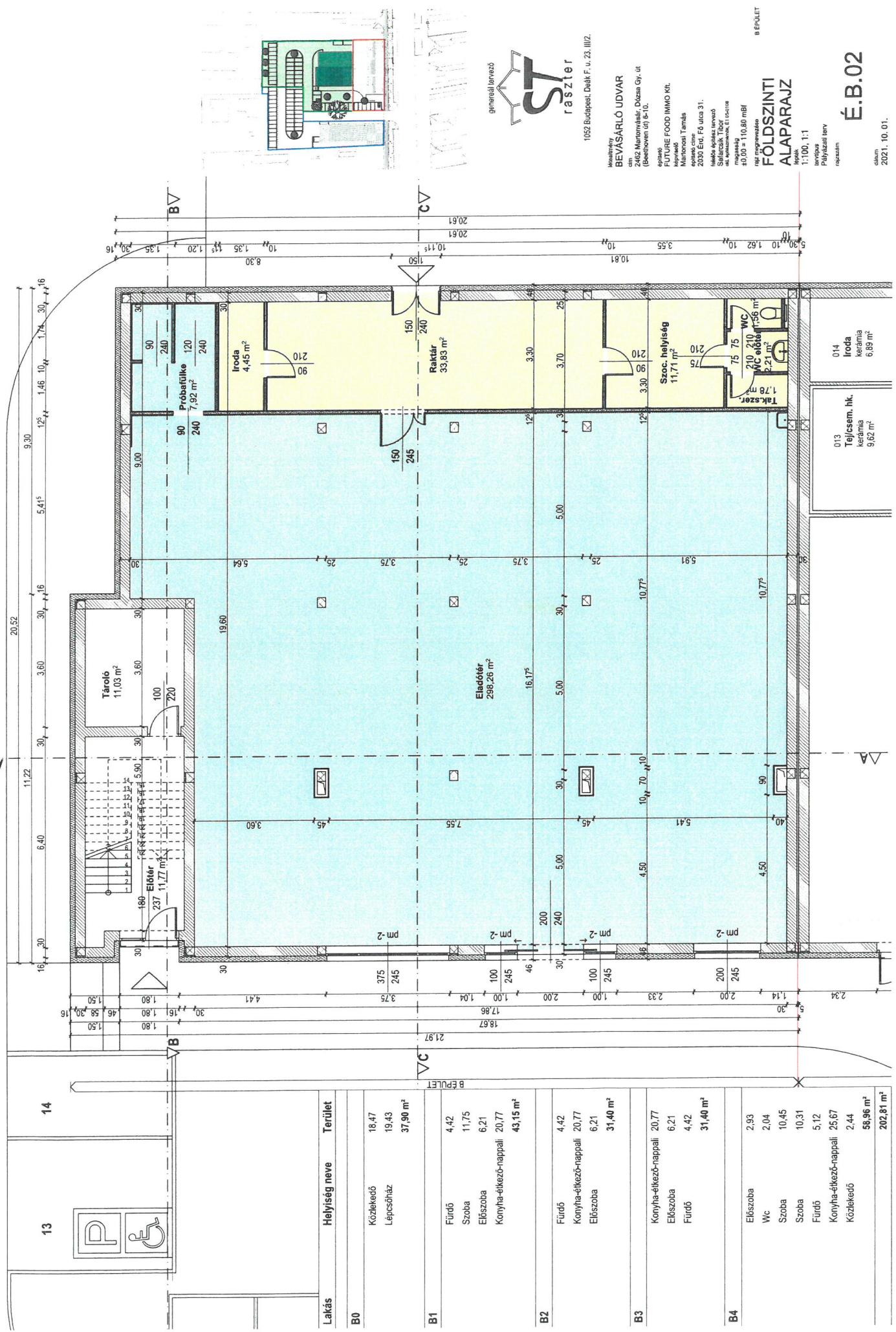
Leplak.  
újatm  
tervezet  
reálzam

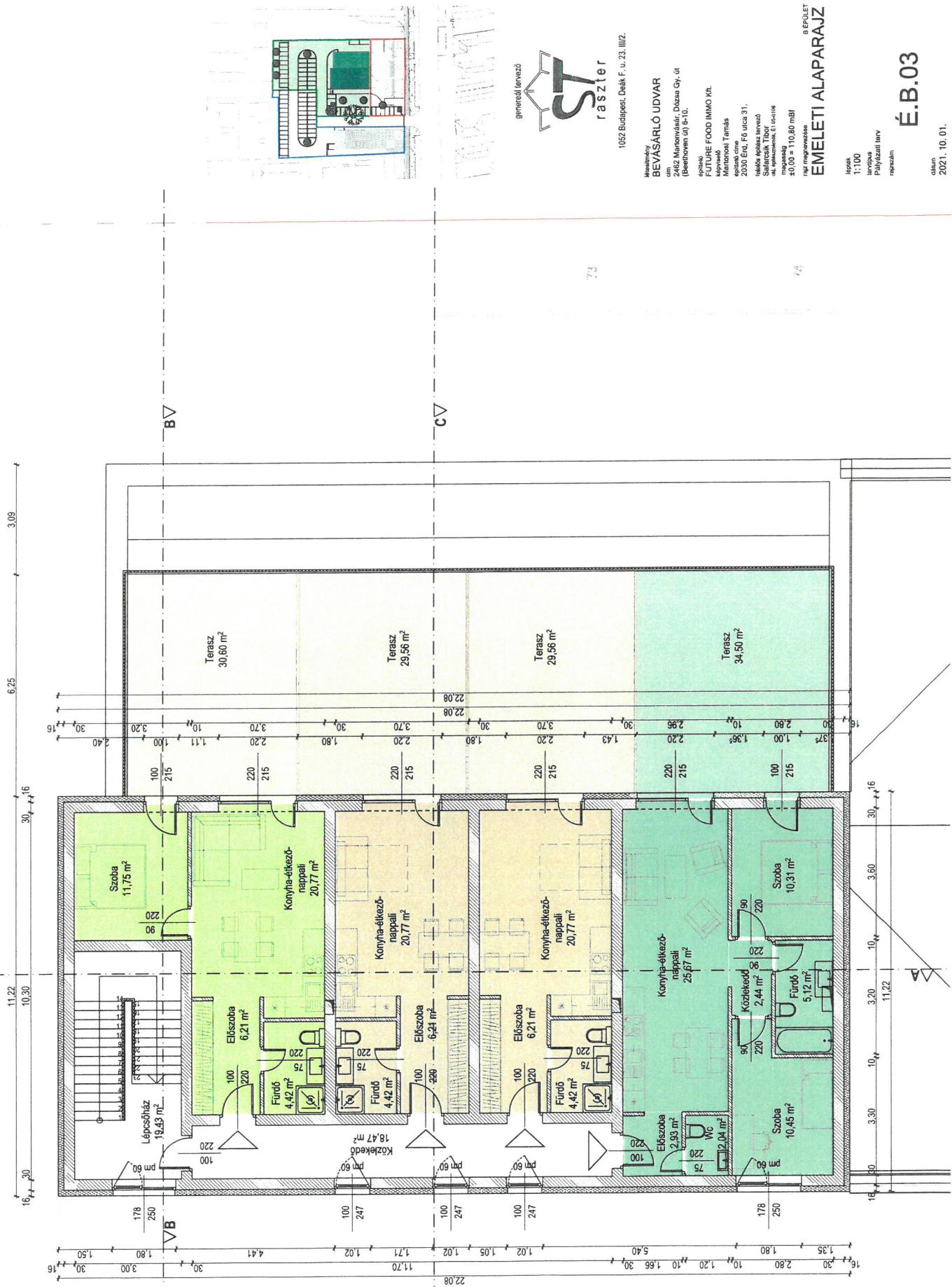
ÁTNEZETI RÁZÓK

21

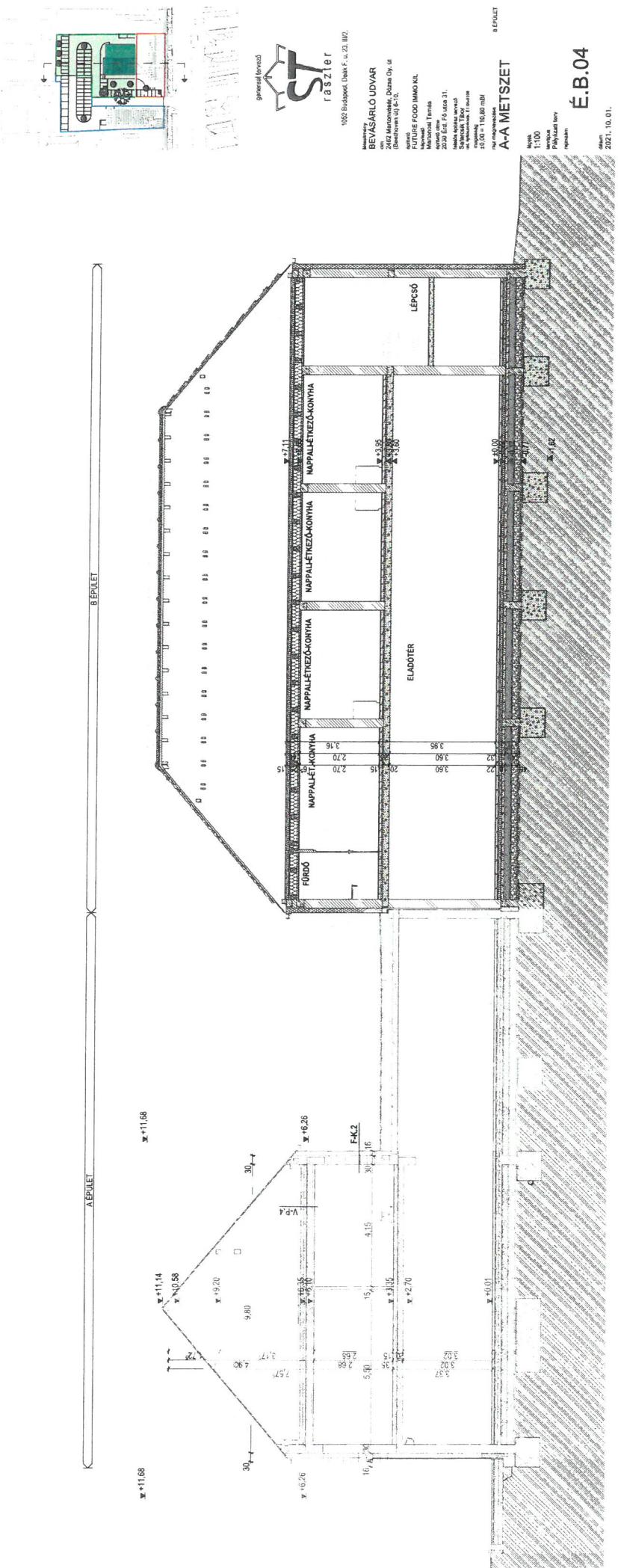
B épület

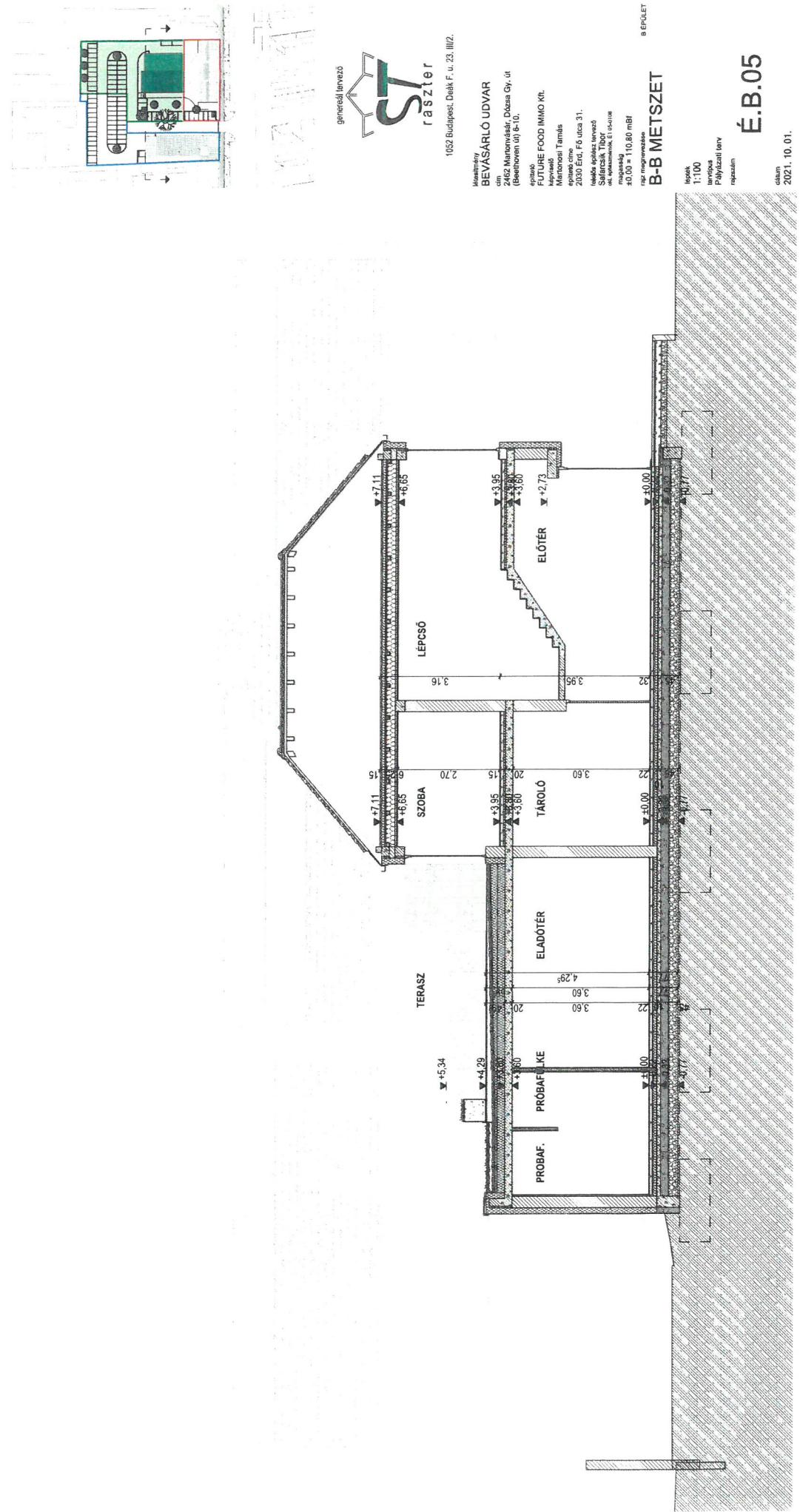


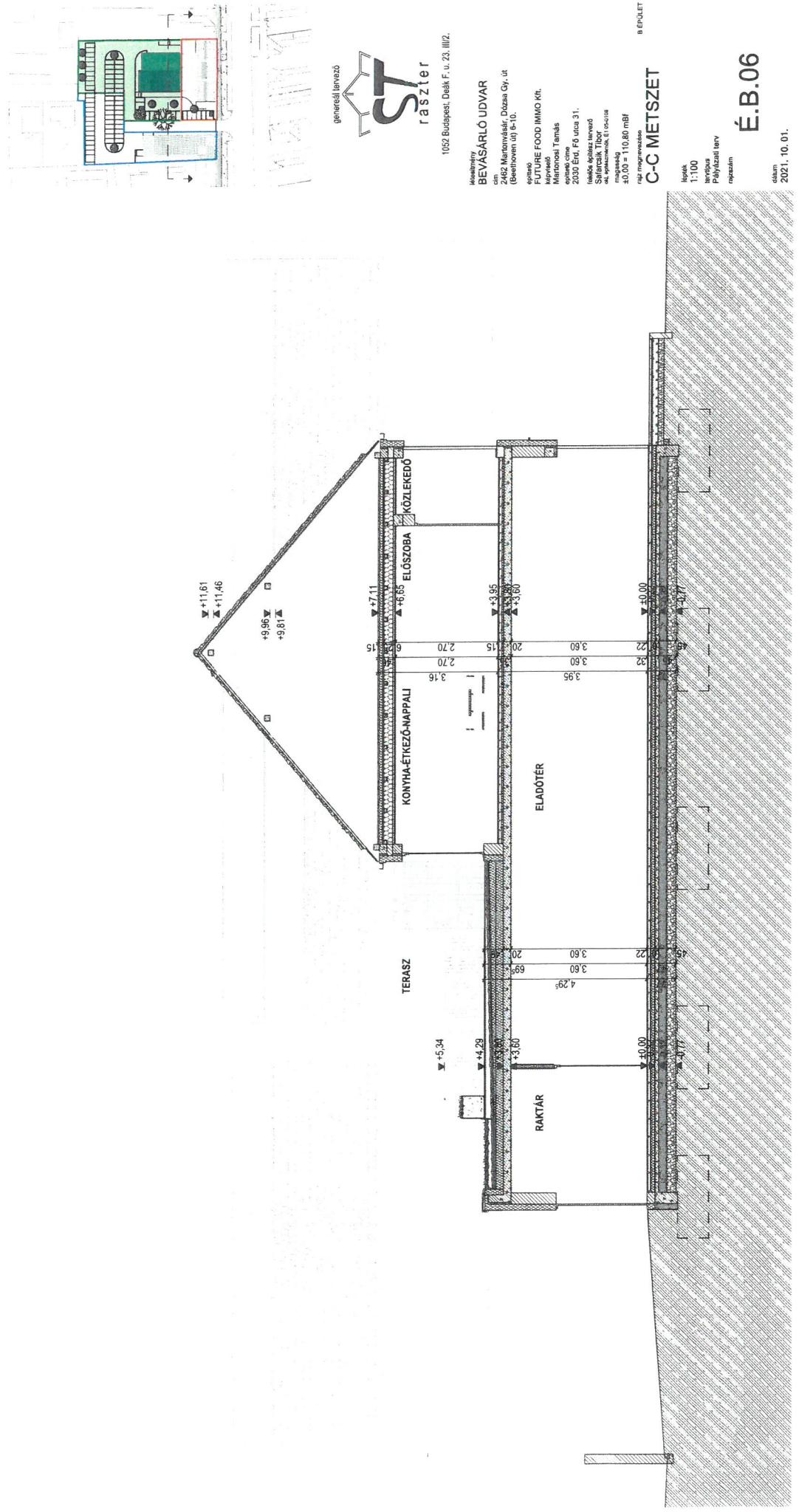




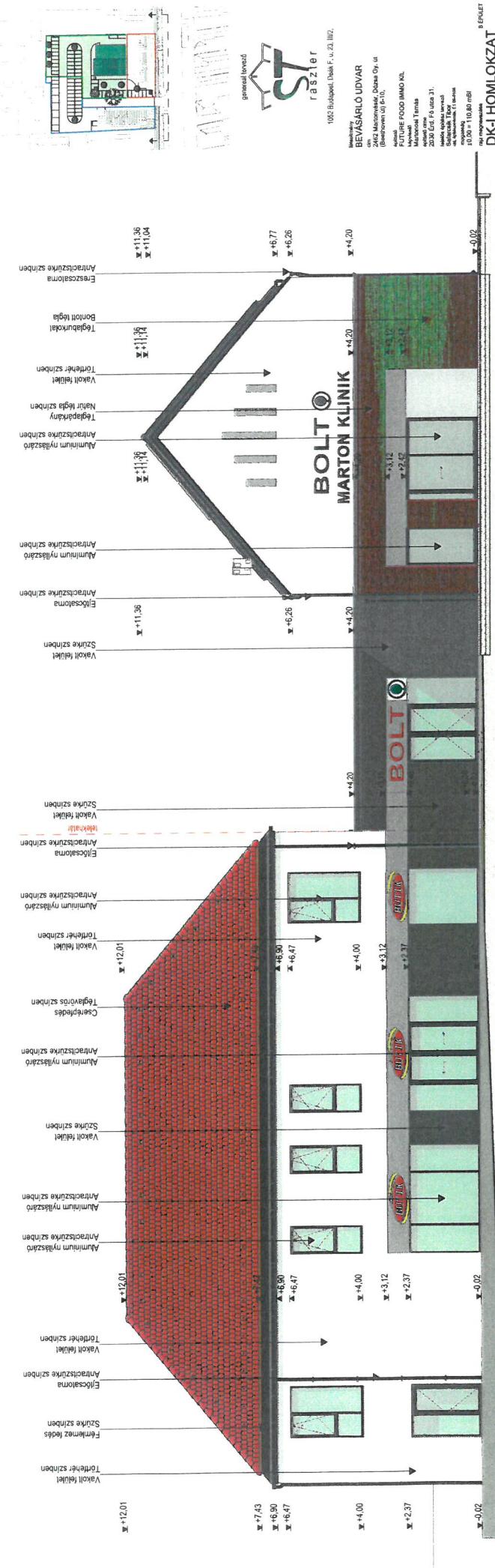
25







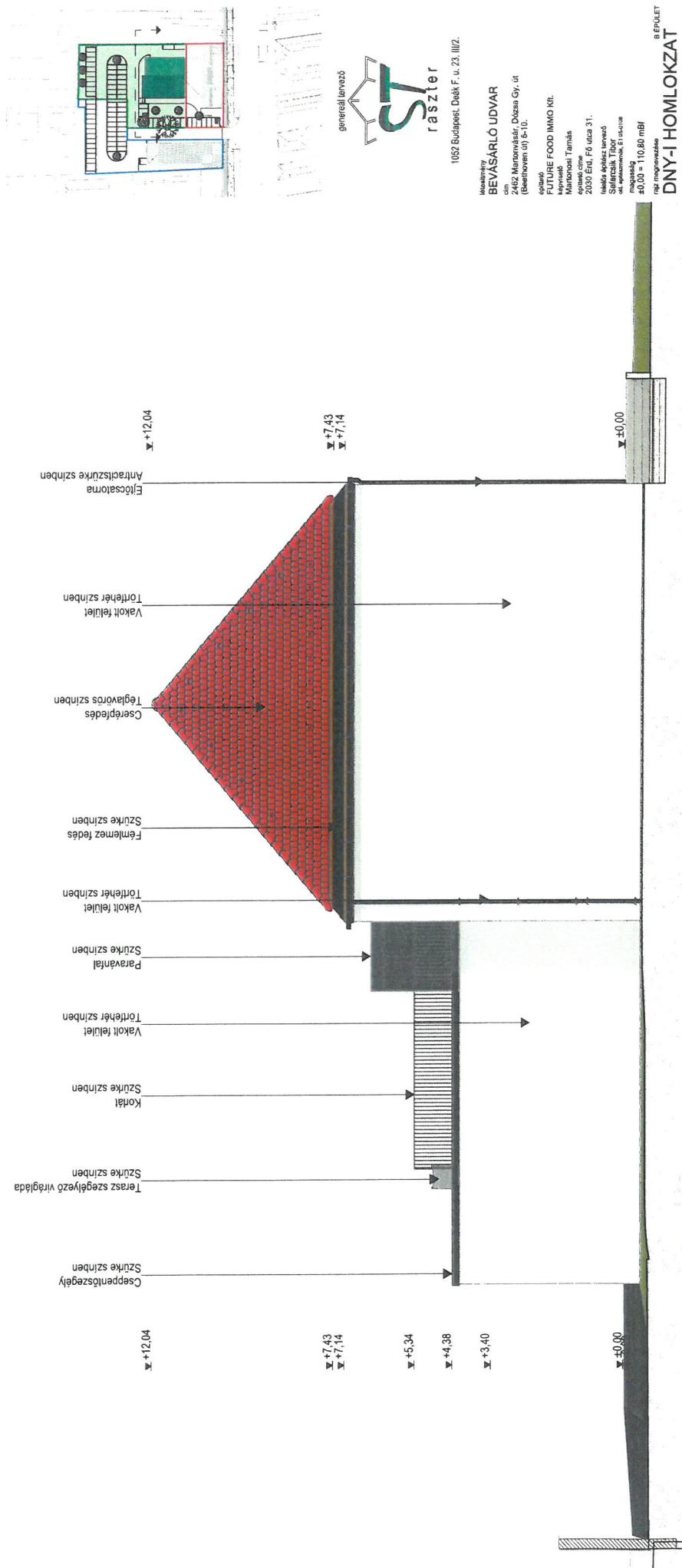
28



É.B.07

2021. 10. 01.



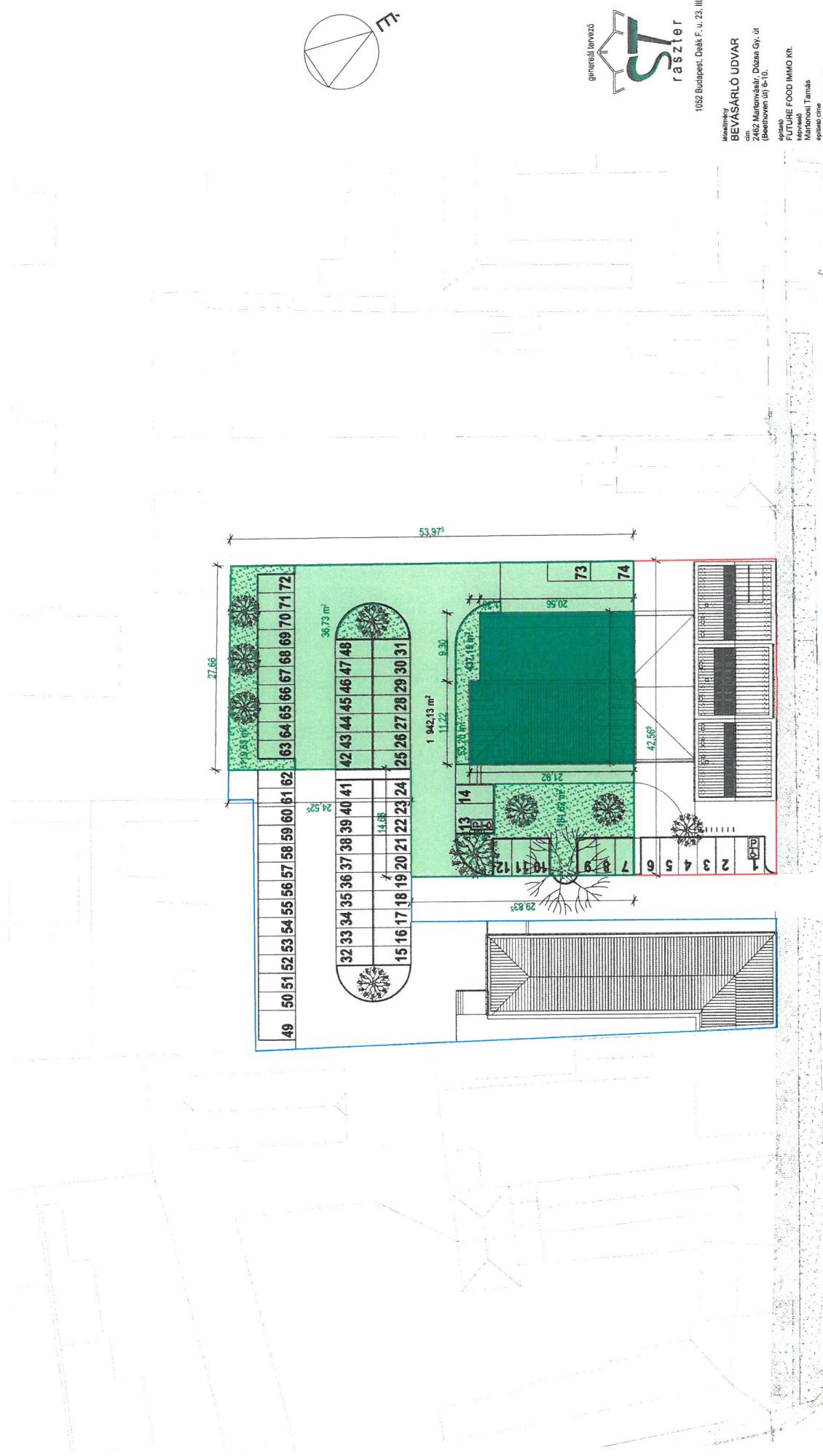


**É.B.09**

31

Lejtők:  
1:100  
területek:  
Pályázati terv  
reparáció

Időjárás:  
2021. 10. 01.



Prevalence of hepatitis B: 16% of all patients / 16% of hepatitis B carriers = 2.5% < 50% threshold

卷之三

卷之三

**Parkolóméreleg:** árusító tér 298m<sup>2</sup> → 30 parkoló  
lakás 6 db → 6 parkoló  
3 parkoló

1:500

tervtípus  
Pályázati terv

卷之十

dátaum

32

2021. 10. 01.

## É.B.11

leírás  
tervezés  
felülvizsgálat  
előirányzat

BEPLET

1052 Budapest, Deák F. u. 23. III/2.  
BEMELÉTBEVÁSÁRLÓ UDVAR  
GMBH  
2462 Mátészalka, Dózsa Gy. ut.  
Gebenloren ut 6-10.

FUTURE FOOD IMMO Kft.  
Németország  
Salgótarján  
Szentendre  
Balatonföldvár  
Budapest  
magasított  
réz-inguruvede

1052 Budapest, Deák F. u. 23. III/2.



raszter

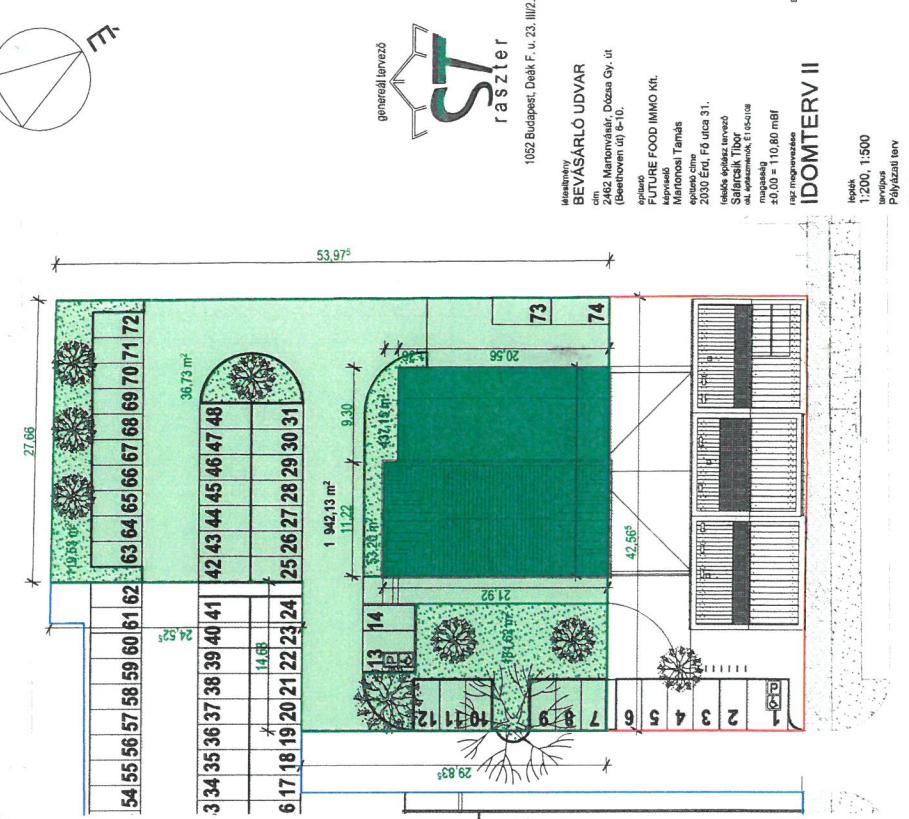
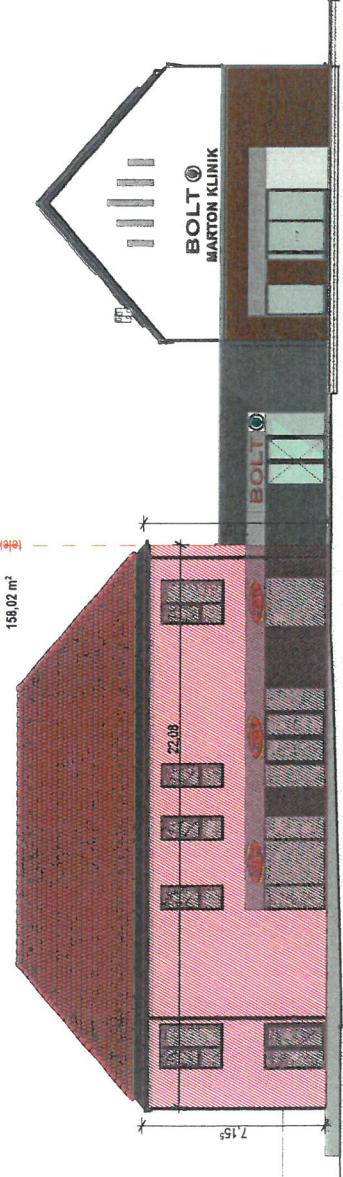
generáltervező

1052 Budapest, Deák F. u. 23. III/2.

## IDOMTERV II

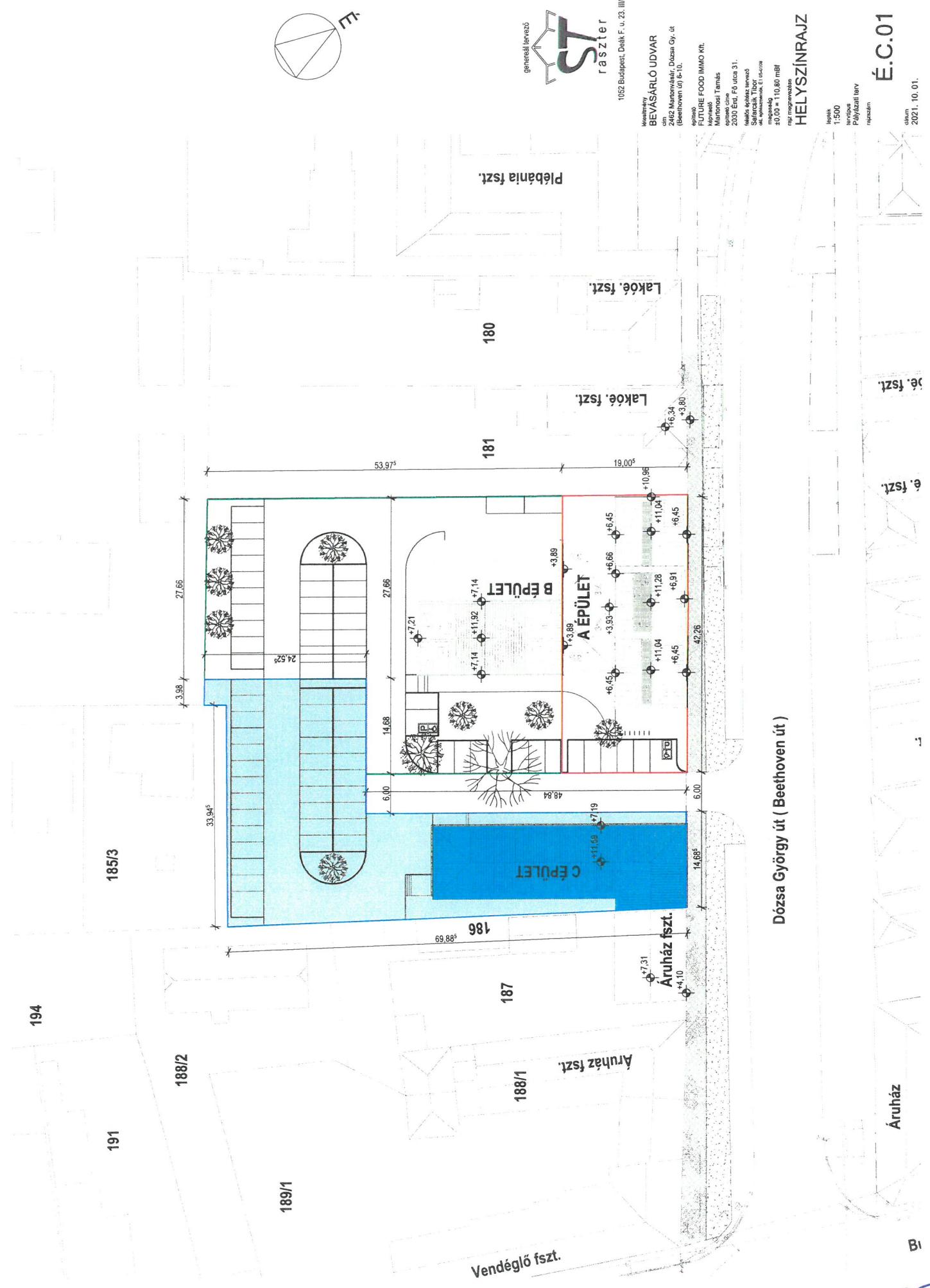
leírás  
tervezés  
felülvizsgálat  
előirányzat

Egyéb területek: homlokzati felülete összegének ( $F$ ) valamennyi, a felületek kivizsgálására mérhető használat  
összegével ( $F_L$ ) való osztásából ( $F_L$ )  
 $F: 156.02 + 04.05 + 129.38 = 391.45$   
 $L: 11.22 + 9.30 + 1.36 + 20.56 + 20.52 + 21.92 = 84.88$   
 $F_L = 391.45 / 84.88 = 4.61 < 7.5 \text{ magfelél}$

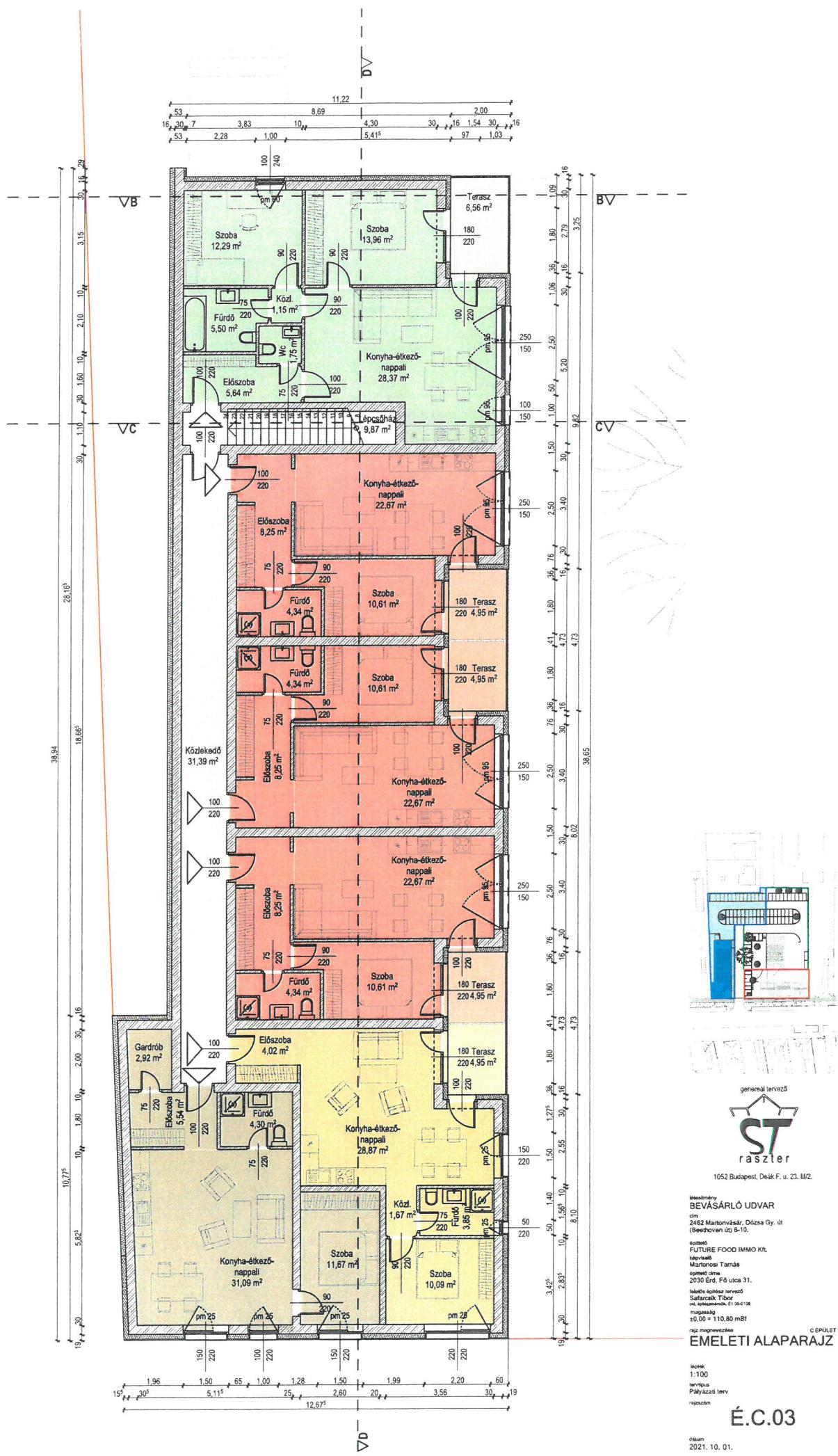


(33)

**C épület**

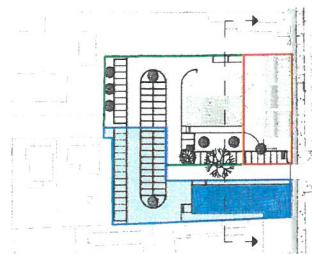






E. 3100

2021. 10. 01.



generál  
tervező

July

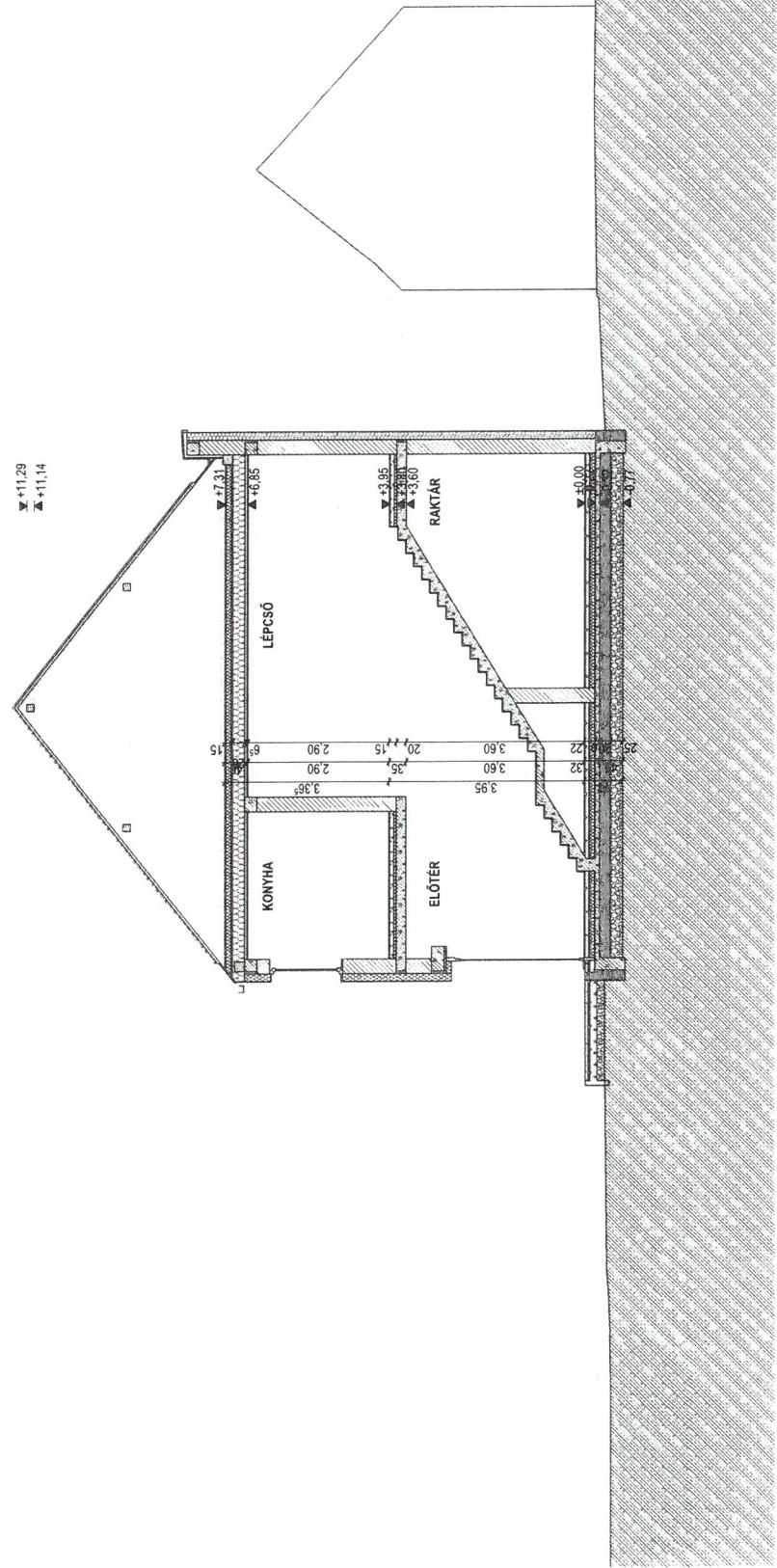
Képesítőmény BEVÁSÁRLÓ UDVAR

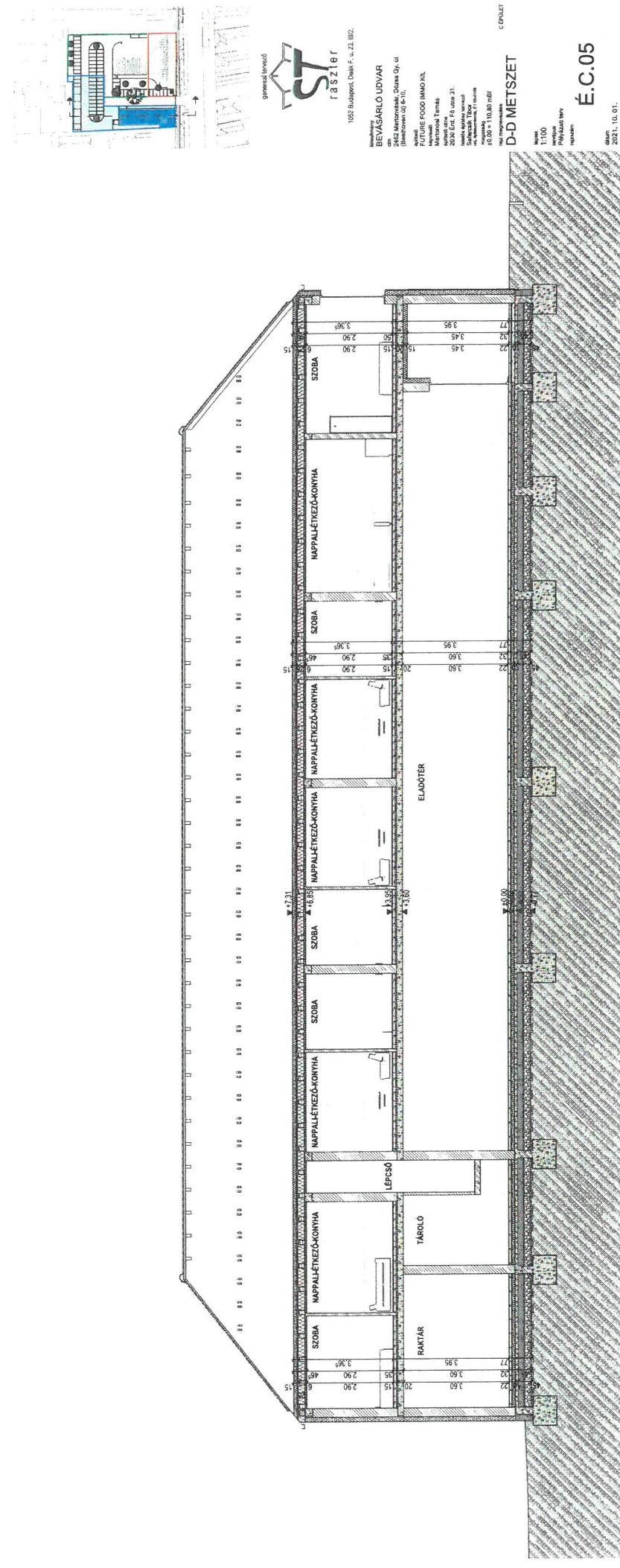
2462 Martonvásár, Dózsa Gy. ú.  
(Beethoven ut) 6-10.  
építetőképviselő  
FUTURE FOOD IMMO Kft.  
Marionos Tamás  
építőcím  
2020 Évi I. 100% 31

CÉPÜLET  
C-C METSZET  
széles építész-tervező  
Sárfalai Tibor  
okt. építészettanár. E: 105-0108  
magasság  
 $10,00 \approx 110,80$  mBf  
ráz meghonosztása

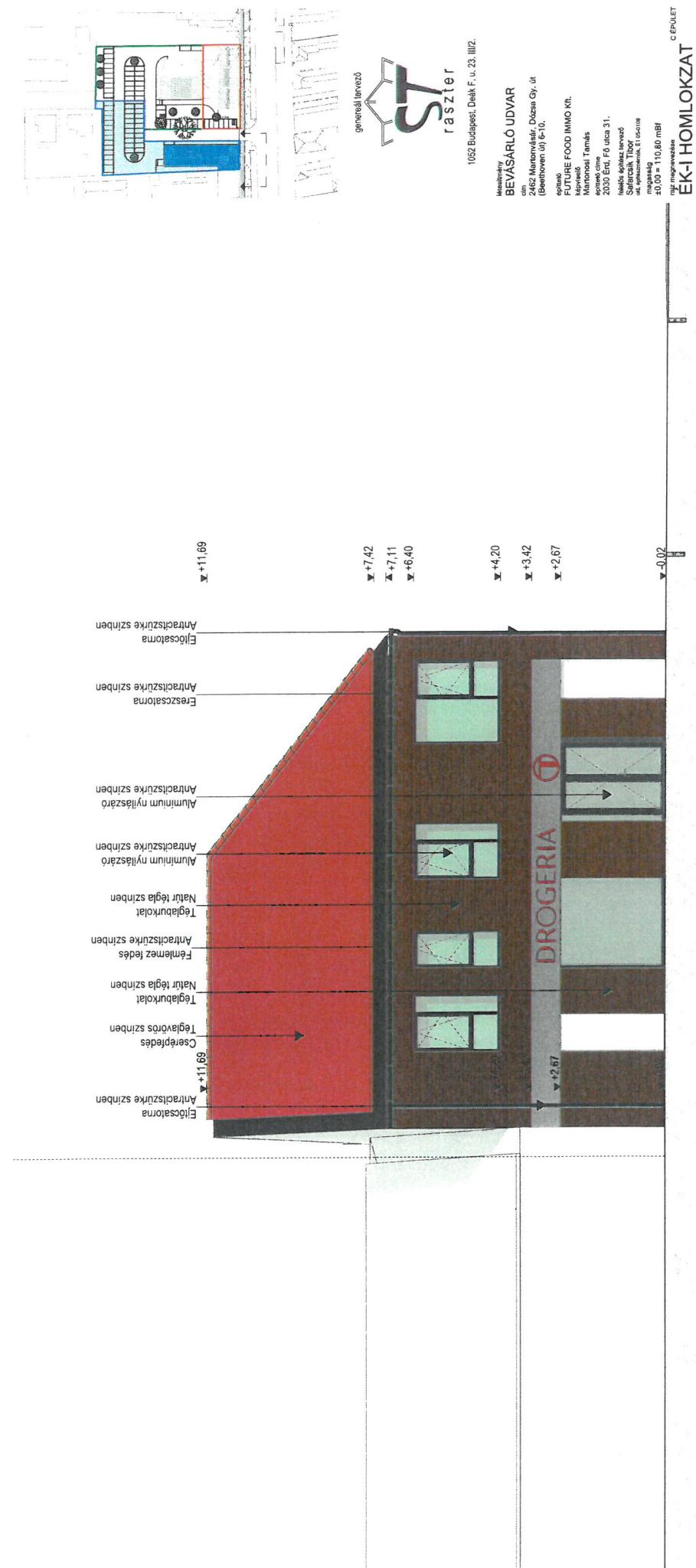
lépték  
1:100  
terület  
Pályázat  
rajzszám  
dátum  
2021.

É.C.04





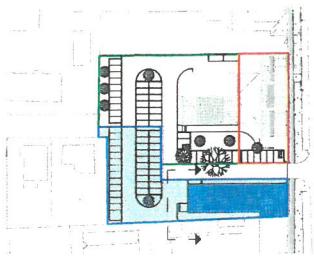
39



É.C.06

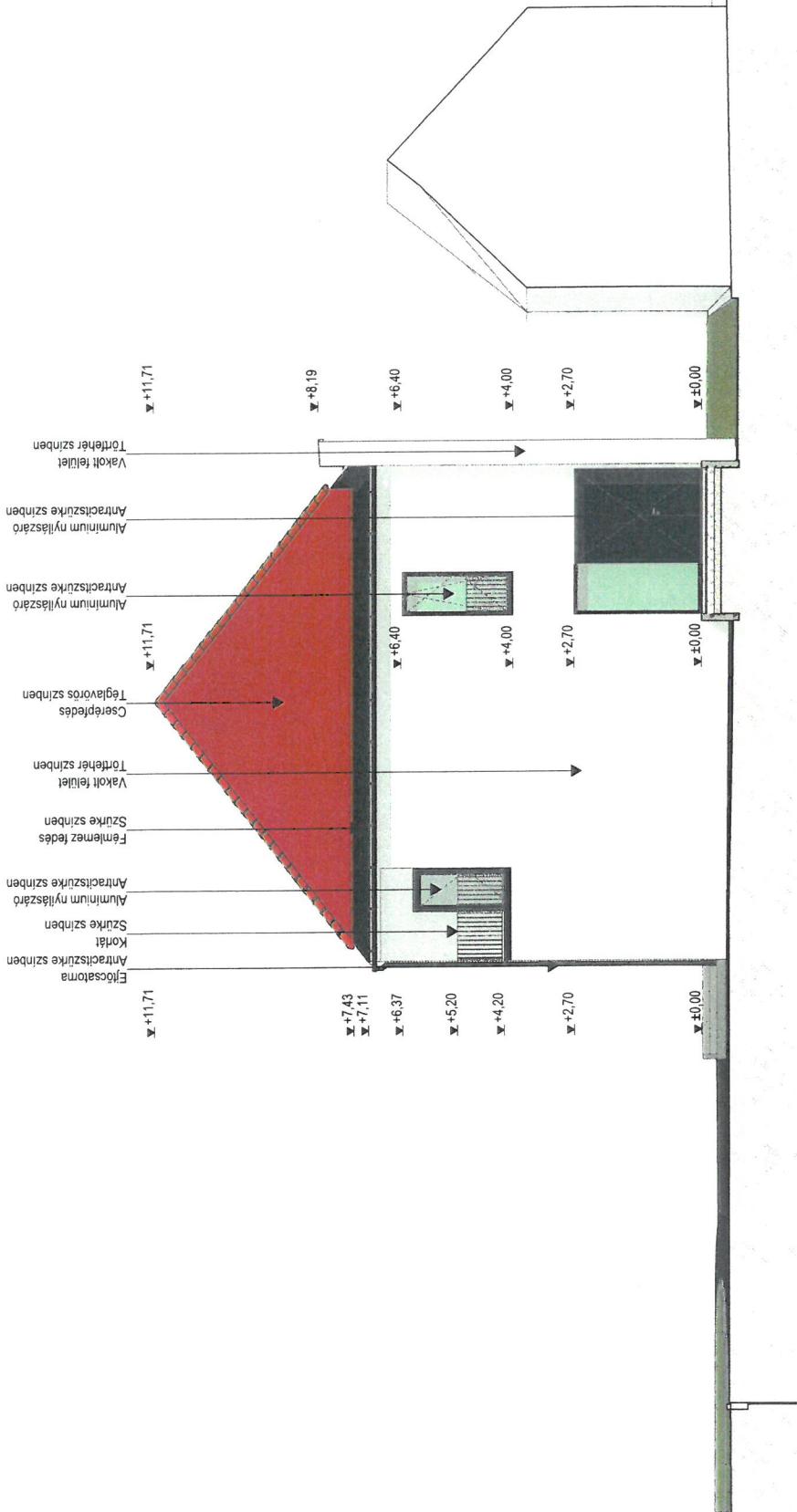
datum  
2021. 10. 01.

40



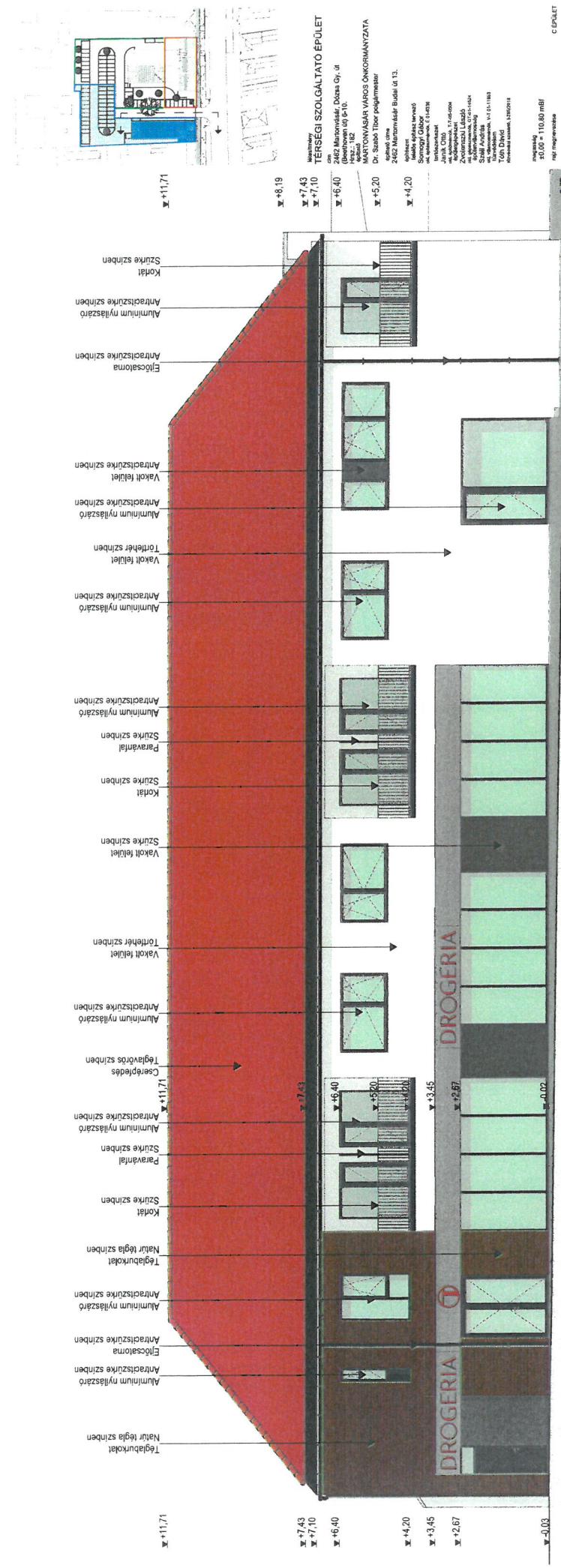
**HÉTTELMIKÉR  
BEVÁSÁRLÓ ÜZVESE**  
dm. 2462 Marosvásári, Dózsa Gy. ut.  
(Békefürdő) 60-10.  
**EGYÉNI FROZEN FOOD IMPORT Kft.**  
Főkonzultáns: Mártonosi Tamás  
Elérhetőségek:  
2030 Erd, Füv utca 31.  
Szekszárd, Szabolcs körút 20.  
Szentendre, Szentendrei út 15/c  
magyarország  
+36 30 110 80 mBZ  
Fax: 020 450 00 00  
**C. CÉPULETT**

dátum  
2021.



41

- A törölközők szerepe miatt az alapvetően meghatározni csak az eljárásban lévő hatóság engedélyétől és a vezető belügyészről fakad.
- Mindezen művelet a helyszínen elkönnel kihallgatva történik.
- A törökölési jogi rendelet állam által.

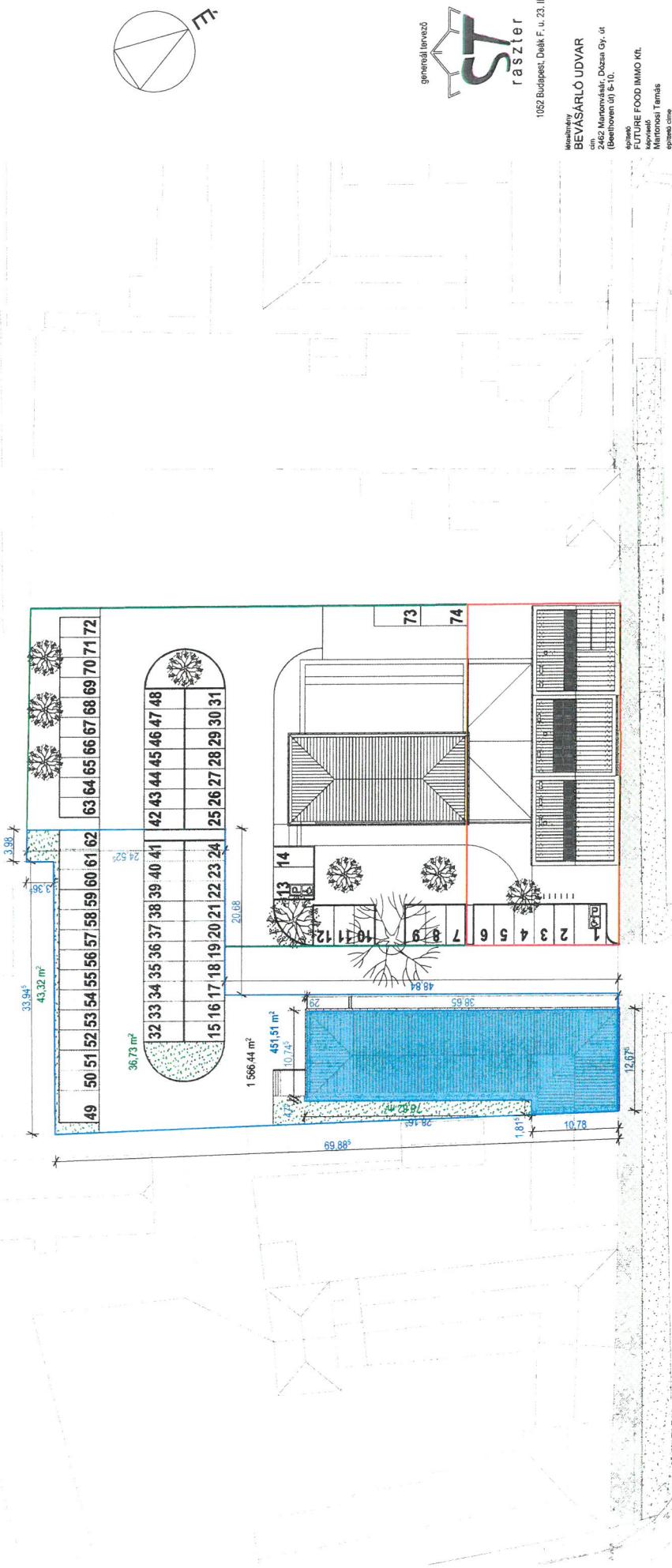


માનવદ્રષ્ટ

卷八

dokument 2021 10 01

2021. 10. 01.



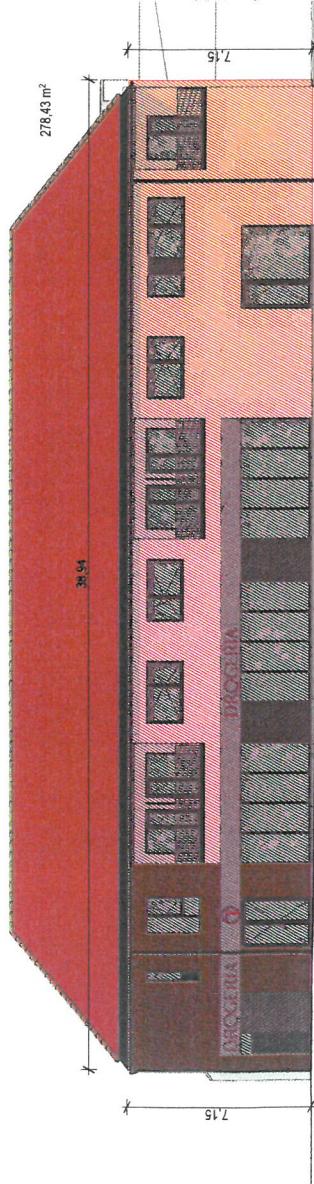
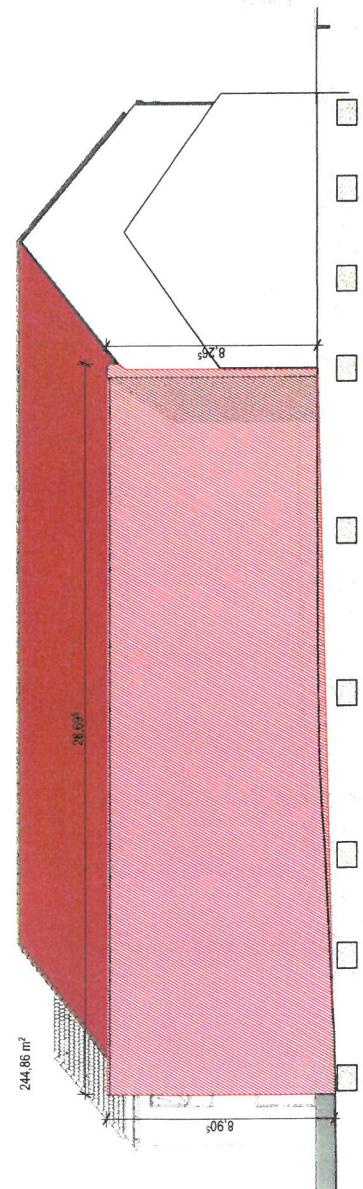
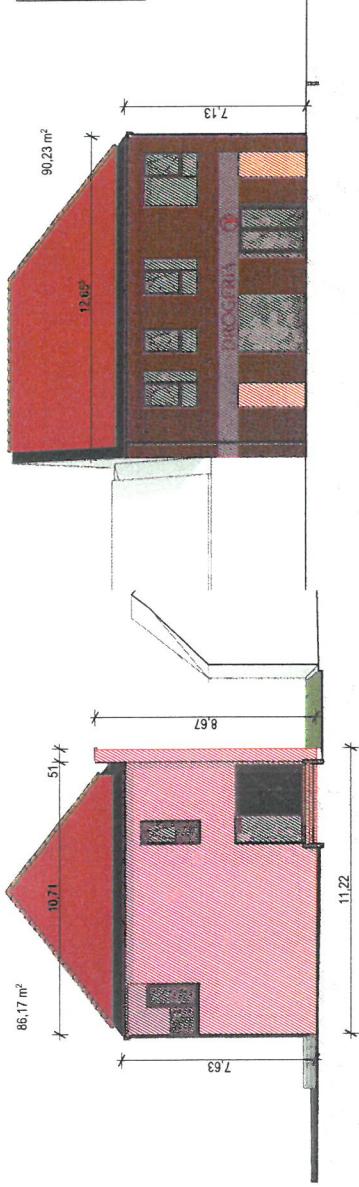
abgestuftes beheizt (erst / elektrisch)  $\times 100 = 45,5\% / 118,6\% \quad 44 \times 100 = 29,8\% < 50\% \text{ negativ}$

**Ödöttek (száz részben) / telekterülettel  $\times 100 = (78,82+43,22+36,73) / 15666,44 \times 100 = 10,1\% > 10\%$**  meglel

**parkolóméret:** árusító térfelület: 2800m<sup>2</sup> → 28 parkoló  
lakás 6 db → 6 parkoló  
**teljesített parkolók összesen:** 34 parkoló

lepték  
1:500  
Pávó & Sövén  
terápiás

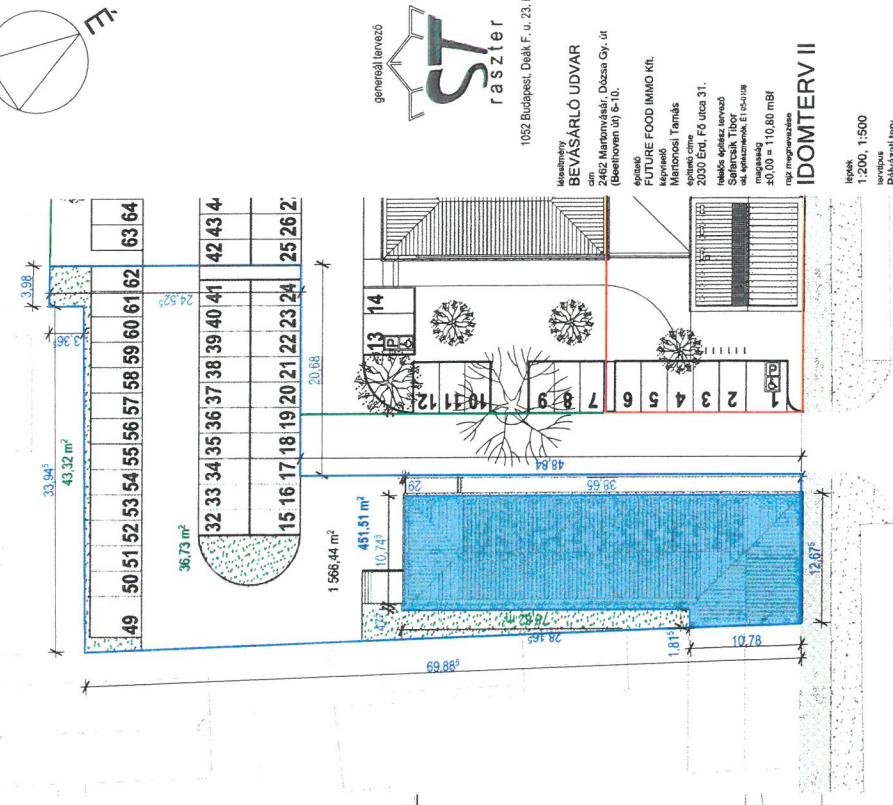
dátum  
2021. 10. 01.



**Épületmagasság:** Körülbelül 1 felülete összegének ( $F$ ) valamennyi, e felülettel körülözhetően mért hosszával összegjelöljük ( $L$ ) való összesséhből [ $\text{fm}$ ].

F = 86,7 + 90,23 + 24,86 + 27,43 = 249,99  
 $L = 12,675 + 18,718 + 31,281 + 16,5 + 0,475 + 10,745 + 0,29 + 38,65 = 179,825$

F/L = 249,99 / 179,825 = 1,40 < 1,7 megtalál

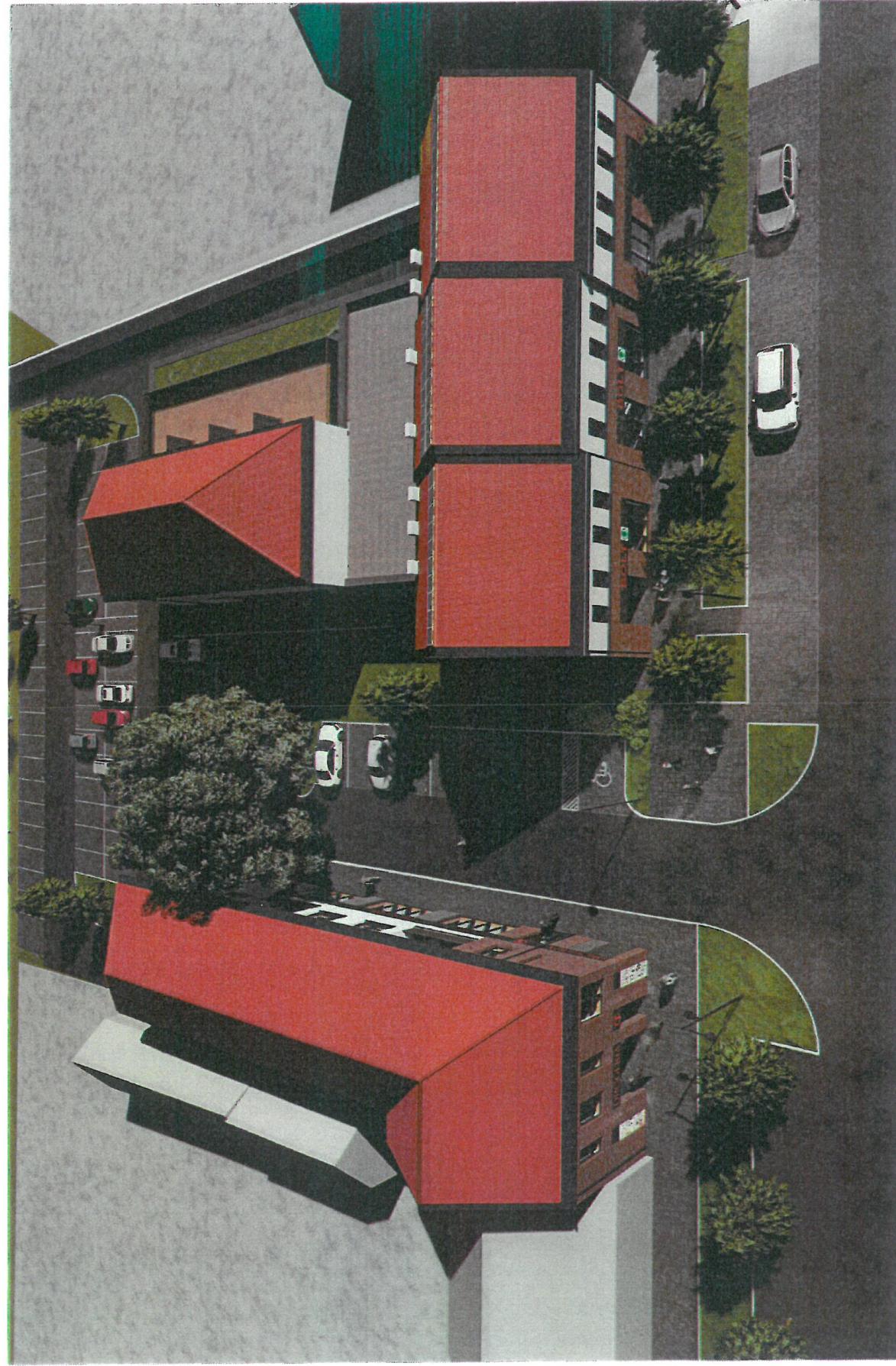


E.C.10

základní údaje

44

# LÁTVÁNYTERVEK



1052 Budapest, Deák F. u. 23. III/2.

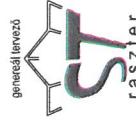
Nevettség  
BEVÁSÁRLÓ UDVAR  
cím: 2462 Mártonvásár, Dobsa Gy. út  
(Bélapátfalva telep 6-10.)  
spk@bevar.hu  
FUTURE FOOD IMMO Kft.  
Mártontosi Tamás  
spk@bevar.hu  
2030 Eöd, Fő utca 31.  
telefón: 0620/400-1000  
Sáfrányi Tibor  
oktatási szervező  
mobiltelefon: 2030/00 = 110.80 MBF  
rep. telephelyekben  
LATVANYTERV

Helyszín  
tervezés  
Projektzeti terv  
reprezentáció

46

LA.01

clarn  
2021. 10. 01.



הנְּבָאָה בְּמִתְּחַדֵּרְתִּים

Klausimény  
**BEVÁSÁRLÓ UDVAR**

Martonvásár, Dózsa Gy. út

moven ut) 6-10.

RE FOOD IMMO Kft.

© 2009 Tamás

卷之三

3rd, Föld utca 31.

१२८४

Csik Tibor

卷之六

$$= 110.80 \text{ mBf}$$

LÁTVÁNYTERVEK  
LÁTVÁNYTERV  
rajz megjelvezés

lepték  
1:200  
tervüapus  
Pályázat

7

LÁ.03

claram  
2021. 10. 01.

48

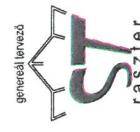
ipatuk

tervezés  
Polyázadi tervezés  
reparálás

LATVANTEREK  
LATVANYTERV

generál levező  
**S**  
rászter  
1052 Budapest, Lélek F. u. 23. III/2.  
Műszaki tervező  
**BEVÁSÁRLÓ UDVAR**  
cím  
2162 Martonvásár, Dózsa Gy. ut  
(Beethoven utca 6-10.)  
előtér  
FUTURE FOOD IMMO Kft.  
képviselő  
Martonosi Tamás  
előtér címe  
2330 Ered, Fö utca 31.  
telefóni száma  
Sallér Sándor  
előtér székhelye, El. 154/108  
magasság  
50,00 - 110,80 mBf  
műszaki tervezés  
reparálás





1062 Budapest, Deák F. u. 23. III/2.

Műszaki  
BEVÁSÁRLÓ UDVAR  
cím:  
2405 Mátészalka, Dózsa Gy. út  
(Gebennovay utca 6-10.)

egységek:

FUTURE FOOD IMMO Kft.

Magyarország

Mátraverebély

egyházas falu

2403 Erdő, Fő utca 31.

felügyeleti székhely

Szabócskaik Tibor

ak. szakképzésűök. Első osztás

magasabb

10.00 - 10.80 mBf!

régi építészeti

10.000 m<sup>2</sup>

LÁTVÁNYTEREK

írók

Irodás  
Pályázati Irv  
receptum

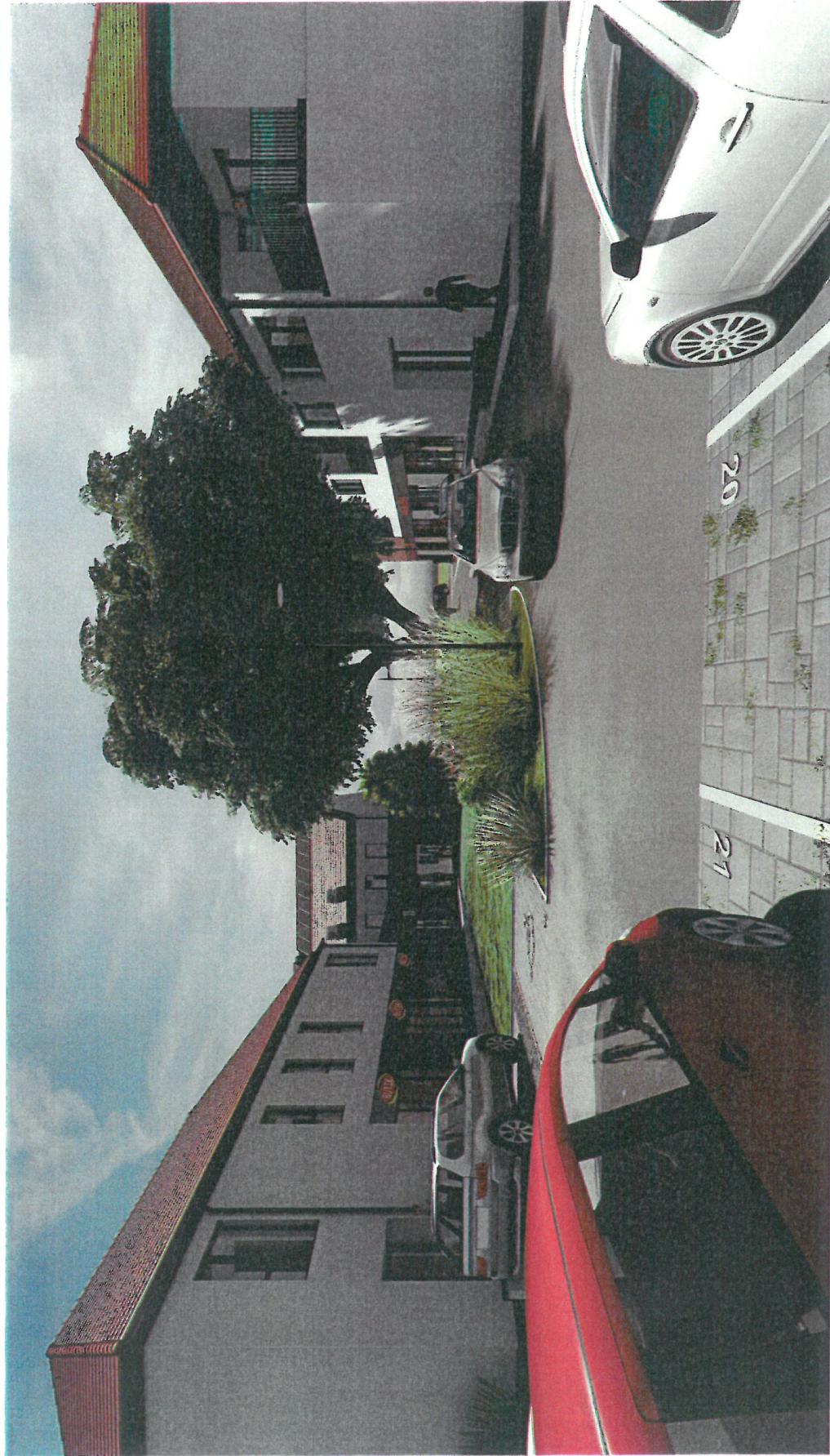
LÁ.04

datum

2021. 10. 01.



49



1062 Budapest, Dózsa Gy. u. 23. III/2.

Helyszín  
**BEVÁSÁRLÓ UDVAR**

cím:  
202c. Mártonvásári, Dózsa Gy. út  
(Budapest XXII. kerület)

Előirányító

FUTURE FOOD IMMO Kft.

Mártonosi Tamás

Előirányító

Marcella Orsolya

Előirányító

Takács Szabolcs

Előirányító

Szilárisz Tibor

Előirányító

Imre Péter

Előirányító

Latványterv  
LATVANTEREK

Ispánok  
Ipolitaus  
Pályázati terv  
részletek

LÁ.05

dátum  
2021. 10. 01.



1052 Budapest, Dózsa Gy. u. 23. III/2.

Műszaki  
BEVÁSÁRLÓ UDVAR

cím: 2462 Mártonvásári, Dózsa Gy. út  
(Beethoven utca 6-10.)

építész:  
FUTURE FOOD INNO Kft.  
Műszaki:  
Mártononi Tamás  
építési díme:  
2030 Erd. Fő utca 31.

felületek: 1000 m<sup>2</sup>  
Sátoriakna: Tibor  
sz. építész: E. 105-0108  
magasság: 4,5 m  
fiz. megnevezés: 40,00 = 110,80 mBf

LÁTVÁNYTERV  
LÁTVÁNYTERVEK  
Ispétek  
berendezés  
Pályázati terv  
részletek  
leírás

LÁ.06

dátum  
2021. 10. 01.