

**IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA  
PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓJA**

**BUDAPEST II. KERÜLET LAJOS UTCA 8-10, 12, 14.  
(HRSZ: 14807/2, 14806/1, 14805/3)  
Ingatlanok tulajdonjogának együttes, nyilvános,  
kétfordulós pályázat keretében történő értékesítésére**

**ÉPÍTETŐ:**

**Baldauf-Invest Kft.**

1027 Budapest, Hidegkúti út 167. 1. em. 1.

**Képviselő: Baldauf László** - ügyvezető igazgató

**KOORDINÁLÓ ÉPÍTÉSZ ÉS BONYOLÍTÓ:**

**Csúcs László** - Főépítész

**ÉPÍTÉSZET:**

Építész tervező:

**3C Kft.**

1111, Budapest, Lágymányosi utca 16.

**Németh Csaba**, okl. építészmérnök

2038, Solymár, Kosár u. 9

kamarai szám: É1-01-3416

**Németh Viktória**, dipl. építészmérnök

Budapest, 2018. október 22.

1.

# TARTALOMJEGYZÉK

BUDAPEST II. KERÜLETÉBEN TERVEZETT IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA PÁLYÁZATI TERVE

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Építészeti műszaki leírás
  - Ajánlattevő Adatai
  - Nyilatkozatok
  - Terület Ismertetése
  - Épületegyüttes leírása

## 4. Tervdokumentáció

É	Látványtervek	
T-1	Területbemutató beépítettségi terv	M = 1:2000
É-0	Helyszínrajz	M = 1:500
É-1	Pinceszinti alaprajz	M = 1:200
É-2	Pinceszinti alaprajz	M = 1:200
É-3	Földszinti alaprajz	M = 1:200
É-4	I. Emeleti alaprajz	M = 1:200
É-5	II. Emeleti alaprajz	M = 1:200
É-6	III. Emeleti alaprajz	M = 1:200
É-7	IV. Emeleti alaprajz	M = 1:200

3/1.

**AJÁNLATTEVŐ ADATAI**

BUDAPEST II. KERÜLETÉBEN TERVEZETT IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA PÁLYÁZATI TERVE

**Ajánlattevő és a kapcsolattartó adatai:**

<b>Ajánlattevő neve:</b>	<b>Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság</b>
<b>Ajánlattevő székhelye:</b>	1028 Budapest, II kerület Hidegkúti út 167 / II emelet
<b>Belföldi adószáma:</b>	13615776-2-41
<b>Cégbírósi bejegyzésének száma:</b>	01-09-864473
<b>Statisztikai azonosító:</b>	13615776-6820-113-01
<b>Bankszámlaszáma:</b>	12001008-00382799-00100007
<b>Képviselő neve:</b>	Baldauf László – Ügyvezető igazgató

<b>Kapcsolattartó személy neve:</b>	Balogh Józsefné gazdasági vezető
<b>telefon száma:</b>	30/7256916
<b>e-mail címe:</b>	balogh.zsuzsa@cba-baldauf.hu
<b>faxszáma:</b>	1/391-6847

Kelt: Budapest 2018. év október hónap 22. napján

**BALDAUF INVEST KFT.**  
 1028 Budapest, Hidegkúti út 167.  
 Adószám: 13615776-2-41  
 Bazsz.: 12001008-00382799-00100007  
 TEL.: 06-1/391-6848  
 FAX.: 06-1/391-6847

  
 (cégszerű aláírás)

**Ajánlati nyilatkozat**  
**a feltételek elfogadásáról**

Alulírott, Baldauf László, mint a **Baldauf Invest Ingatlanhasználó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** [Székhely: 1028 Budapest, II. kerület Hidegkúti út 167 / II. emelet, Cégjegyzékszám: 01-09-864473, aláírásra jogosult képviselője az „**A Budapest II. Kerület, Lajos utca 8-10 (HRSZ: 14807/2) szám alatti, a Budapest II. Kerület, Lajos utca 12 (HRSZ: 14806/1), a Budapest II. Kerület, Lajos utca 14 (HRSZ: 14805/3) ingatlanok tulajdonjogának együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat keretében történő értékesítésére**” eljárásban felelősségem tudatában úgy nyilatkozom, hogy

1. Miután az Önök felhívásának és dokumentációjának feltételeit megvizsgáltuk, azokat elfogadjuk, és a felhívás és dokumentáció feltételei, továbbá az eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok szerint ajánlatot teszünk;
2. Nyertességünk esetén készek és képesek vagyunk az ajánlatunkban, valamint a felhívásban, a dokumentációban és az eljárás során keletkezett egyéb iratokban előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötésére és teljesítésére, nyertességünk esetén vállaljuk a felhívásban, a dokumentációban és a beszerzési eljárás során keletkezett egyéb iratokban előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötését;
3. Tudomásul vesszük, az ajánlati felhívás feltételeit és azokat magunkra nézve kötelező érvényűnek tekintjük;
4. Tudomásul vesszük, hogy a benyújtásra kerülő ajánlat összeállításának és elkészítésének valamennyi költsége az Ajánlattevőt terheli.
5. Tanúsítom, hogy az ajánlatban csatolt összes aláírt dokumentumot, igazolást, az adott dokumentum, igazolás aláírására jogosult személy írta alá.

Kelt: Budapest 2018. év október hónap 22. napján

BALDAUF INVEST KFT.  
1028 Budapest, Hidegkúti út 167.  
Adószám: 13615776-2-41  
Bazzs.: 12001008-00382799-00100007  
TEL.: 06-1/391-6848  
FAX.: 06-1/391-6847



(cégszerű aláírás)



## IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM

CÉGINFORMÁCIÓS ÉS AZ ELEKTRONIKUS CÉGELJÁRÁSBAN  
KÖZREMŰKÖDŐ SZOLGÁLAT

### Cégkivonat

A Cg.01-09-864473 cégjegyzékszámú **Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1028 Budapest, Hidegkúti út 167. II. em.)** cég 2018. október 16. napján hatályos adatai a következők:

#### I. Cégformától független adatok

1. **Általános adatok**  
Cégjegyzékszám:01-09-864473  
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság  
Bejegyezve: 2006/01/13
2. **A cég elnevezése**  
2/2. Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság  
A változás időpontja: 2017/07/31  
Bejegyzés kelte: 2017/08/09 Közzétéve: 2017/08/11  
Hatályos: 2017/07/31 ...
3. **A cég rövidített elnevezése**  
3/2. Baldauf Invest Kft.  
A változás időpontja: 2017/07/31  
Bejegyzés kelte: 2017/08/09 Közzétéve: 2017/08/11  
Hatályos: 2017/07/31 ...
5. **A cég székhelye**  
5/2. 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. II. em.  
A változás időpontja: 2006/09/28  
Bejegyzés kelte: 2006/11/06 Közzétéve: 2006/12/07  
Hatályos: 2006/09/28 ...
6. **A cég telephelye(i)**  
6/1. 1028 Budapest, Hidegkúti út 167.  
Hatályos: 2006/01/13 ...  
6/2. 1056 Budapest, Váci utca 52-58.  
A változás időpontja: 2011/09/12  
Bejegyzés kelte: 2011/10/03 Közzétéve: 2011/10/20  
Hatályos: 2011/09/12 ...  
6/3. 1028 Budapest, Máriaremetei út 1.  
A változás időpontja: 2011/09/12  
Bejegyzés kelte: 2011/10/03 Közzétéve: 2011/10/20  
Hatályos: 2011/09/12 ...  
6/4. 1053 Budapest, Ferenciek tere 2.  
A változás időpontja: 2012/12/15  
Bejegyzés kelte: 2013/01/22 Közzétéve: 2013/02/14  
Hatályos: 2012/12/15 ...  
6/5. 1074 Budapest, Erzsébet körút 1-3.  
A változás időpontja: 2012/12/15  
Bejegyzés kelte: 2013/01/22 Közzétéve: 2013/02/14  
Hatályos: 2012/12/15 ...

- 6/6. 1074 Budapest, Rákóczi út 48-50.  
A változás időpontja: 2012/12/15  
Bejegyzés kelte: 2013/01/22 Közzétéve: 2013/02/14  
Hatályos: 2012/12/15 ...
- 6/7. 1074 Budapest, Rákóczi út 52.  
A változás időpontja: 2012/12/15  
Bejegyzés kelte: 2013/01/22 Közzétéve: 2013/02/14  
Hatályos: 2012/12/15 ...
- 6/8. 1028 Budapest, Hidegkúti út 163.  
A változás időpontja: 2012/12/15  
Bejegyzés kelte: 2013/01/22 Közzétéve: 2013/02/14  
Hatályos: 2012/12/15 ...
7. **A cég fióktelepe(i)**
- 7/1. HU-2112 Veresegyház, Szadai út 7.  
Bejegyzés kelte: 2007/10/17 Közzétéve: 2007/11/15  
Hatályos: 2007/10/17 ...
- 7/2. HU-2096 Üröm, Dózsa György út 3152/1 hrsz.  
A változás időpontja: 2011/09/12  
Bejegyzés kelte: 2011/10/03 Közzétéve: 2011/10/20  
Hatályos: 2011/09/12 ...
- 7/3. HU-2112 Veresegyház, Budapesti út 1.  
A változás időpontja: 2012/09/12  
Bejegyzés kelte: 2011/10/03 Közzétéve: 2011/10/20  
Hatályos: 2012/09/12 ...
- 7/4. HU-2111 Szada, Dózsa György út 4439/A.  
A változás időpontja: 2016/10/31  
Bejegyzés kelte: 2017/03/29 Közzétéve: 2017/04/01  
Hatályos: 2016/10/31 ...
- 7/5. HU-2112 Veresegyház, Erkel Ferenc tér 1.  
A változás időpontja: 2016/10/31  
Bejegyzés kelte: 2017/03/29 Közzétéve: 2017/04/01  
Hatályos: 2016/10/31 ...
- 7/6. HU-2112 Veresegyház, Erkel Ferenc tér 4.  
A változás időpontja: 2016/10/31  
Bejegyzés kelte: 2017/03/29 Közzétéve: 2017/04/01  
Hatályos: 2016/10/31 ...
- 7/7. HU-2113 Erdőkertes, Béke utca 2.  
A változás időpontja: 2016/10/31  
Bejegyzés kelte: 2017/03/29 Közzétéve: 2017/04/01  
Hatályos: 2016/10/31 ...
8. **A létesítő okirat kelte**
- 8/1. 2005. október 24.  
Hatályos: 2006/01/13 ...
- 8/2. 2006. szeptember 28.  
Bejegyzés kelte: 2006/11/06 Közzétéve: 2006/12/07  
Hatályos: 2006/11/06 ...
- 8/3. 2007. augusztus 30.  
Bejegyzés kelte: 2007/10/17 Közzétéve: 2007/11/15  
Hatályos: 2007/10/17 ...

- 8/4. 2008. február 5.  
Bejegyzés kelte: 2008/03/20 Közzétéve: 2008/04/17  
Hatályos: 2008/03/20 ...
- 8/5. 2008. május 28.  
Bejegyzés kelte: 2008/07/09  
Hatályos: 2008/07/09 ...
- 8/6. 2009. május 19.  
Bejegyzés kelte: 2009/06/02  
Hatályos: 2009/06/02 ...
- 8/7. 2009. október 22.  
Bejegyzés kelte: 2009/12/11  
Hatályos: 2009/12/11 ...
- 8/8. 2009. december 15.  
Bejegyzés kelte: 2010/01/07 Közzétéve: 2010/01/28  
Hatályos: 2010/01/07 ...
- 8/9. 2010. március 19.  
Bejegyzés kelte: 2010/04/07  
Hatályos: 2010/04/07 ...
- 8/10. 2010. június 17.  
Bejegyzés kelte: 2010/06/30  
Hatályos: 2010/06/30 ...
- 8/11. 2011. szeptember 12.  
Bejegyzés kelte: 2011/10/03 Közzétéve: 2011/10/20  
Hatályos: 2011/10/03 ...
- 8/12. 2012. március 26.  
Bejegyzés kelte: 2012/04/11 Közzétéve: 2012/04/26  
Hatályos: 2012/04/11 ...
- 8/13. 2012. szeptember 18.  
Bejegyzés kelte: 2012/10/17 Közzétéve: 2012/11/01  
Hatályos: 2012/10/17 ...
- 8/14. 2012. október 24.  
Bejegyzés kelte: 2012/11/19 Közzétéve: 2012/12/06  
Hatályos: 2012/11/19 ...
- 8/15. 2012. december 15.  
Bejegyzés kelte: 2013/01/22 Közzétéve: 2013/02/14  
Hatályos: 2013/01/22 ...
- 8/16. 2014. szeptember 19.  
Bejegyzés kelte: 2014/10/17 Közzétéve: 2014/10/21  
Hatályos: 2014/10/17 ...
- 8/17. 2016. október 31.  
Bejegyzés kelte: 2017/03/29 Közzétéve: 2017/04/01  
Hatályos: 2017/03/29 ...
- 8/18. 2017. március 6.  
Bejegyzés kelte: 2017/03/29 Közzétéve: 2017/04/01  
Hatályos: 2017/03/29 ...
- 8/19. 2017. április 10.  
Bejegyzés kelte: 2017/05/22 Közzétéve: 2017/05/24  
Hatályos: 2017/05/22 ...

8/20. 2017. július 31.  
Bejegyzés kelte: 2017/08/09 Közzétéve: 2017/08/11  
Hatályos: 2017/08/09 ...

8/21. 2017. november 25.  
Bejegyzés kelte: 2018/06/18 Közzétéve: 2018/06/20  
Hatályos: 2018/06/18 ...

902. **A cég tevékenysége**  
9/38. 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
**Főtevékenység.**  
Bejegyzés kelte: 2013/02/02 Közzétéve: 2013/03/07  
Hatályos: 2013/02/02 ...

11. **A cég jegyzett tőkéje**

11/17.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	2 701 870 000	HUF

A változás időpontja: 2018/06/14  
Bejegyzés kelte: 2018/06/18 Közzétéve: 2018/06/20  
Hatályos: 2018/06/14 ...

13. **A vezető tisztségviselő(k), a képviseletre jogosult(ak) adatai**

13/7.

Baldauf László János (an.: Lőrincz Mária)

Születési ideje: 1941/11/06

1029 Budapest, Tamara utca 35.

Adóazonosító jel: 8273373134

A képviselet módja: **önálló**

A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégáírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2009/10/22

A változás időpontja: 2017/07/31

Bejegyzés kelte: 2017/08/09 Közzétéve: 2017/08/11

Hatályos: 2017/07/31 ...

13/8.

Baldauf Zsuzsanna (an.: Moldován Dalma)

Születési ideje: 1971/05/07

1029 Budapest, Tamara utca 35.

Adóazonosító jel: 8381112524

A képviselet módja: **önálló**

A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégáírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2008/05/28

A változás időpontja: 2017/07/31

Bejegyzés kelte: 2017/08/09 Közzétéve: 2017/08/11

Hatályos: 2017/07/31 ...

14. **A könyvvizsgáló(k) adatai**

14/3.

AKCEPT Könyvvizsgáló és Számviteli Korlátolt Felelősségű Társaság

HU-1144 Budapest, Szentmihályi út 26/C. 8. em. 32.

Cégjegyzékszám: 01-09-468043

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:

Bíróné Czinder Judit (an.: Ádám Julianna)

1144 Budapest, Szentmihályi út 26/C. 8. em. 32.

Jogviszony kezdete: 2016/10/31

Jogviszony vége: 2020/05/31

A változás időpontja: 2016/10/31

Bejegyzés kelte: 2017/03/29 Közzétéve: 2017/04/01



Hatályos: 2016/10/31 ...

16. **A jogelőd cég(ek) adatai**

16/1. Baldauf László Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Egyéni Cég

Cégjegyzékszám: 01-11-004441

Adószám: 41804052-2-41

Hatályos: 2006/01/13 ...

16/2. CBA-Baldauf Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégjegyzékszám: 01-09-678140

Adószám: 11816672-2-41

A változás időpontja: 2017/03/29

Bejegyzés kelte: 2017/03/29 Közzétéve: 2017/04/01

Hatályos: 2017/03/29 ...

16/3. CBA-Baldauf Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság  
HU-1028 Budapest, Hidegkuti út 167. 1. em.

Cégjegyzékszám: 01-09-678140

EUID: HUOCCSZ.01-09-678140

Adószám: 11816672-2-41

A jogutódlás módja: beolvadás

A változás időpontja: 2018/06/14

Bejegyzés kelte: 2018/06/18 Közzétéve: 2018/06/20

Hatályos: 2018/06/14 ...

20. **A cég statisztikai számjele**

20/2. 13615776-6820-113-01.

Bejegyzés kelte: 2008/01/20

Hatályos: 2008/01/01 ...

21. **A cég adószáma**

21/4. Adószám: 13615776-2-41.

Közösségi adószám: HU13615776.

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 2006/01/14

A változás időpontja: 2013/04/04

Bejegyzés kelte: 2013/04/04 Közzétéve: 2013/05/02

Hatályos: 2013/04/04 ...

32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**

32/4. 12001008-00382799-00100007

A számla megnyitásának dátuma: 2000/11/23.

A pénzforgalmi jelzőszámot a Raiffeisen Bank Rt. Budapesti Fiók (1054 Budapest, Akadémia u. 6.) kezeli.

Cégjegyzékszám: 01-10-041042

Bejegyzés kelte: 2008/01/21 Közzétéve: 2008/02/14

Hatályos: 2008/01/21 ...

32/7. 12001008-00382799-00200004

A számla megnyitásának dátuma: 2016/07/22.

A pénzforgalmi jelzőszámot a Raiffeisen Bank Rt. Budapesti Fiók (1054 Budapest, Akadémia u. 6.) kezeli.

Cégjegyzékszám: 01-10-041042

Bejegyzés kelte: 2016/07/25 Közzétéve: 2016/07/26

Hatályos: 2016/07/25 ...



*Hatályos: 2012/03/26 ...*

- 1/11. Baldauf László János (*an.: Lőrincz Mária*)  
Születési ideje: 1941/11/06  
1029 Budapest, Tamara utca 35.  
A szavazati jog mértéke minősített többségű befolyást biztosít.  
A tagsági jogviszony kezdete: 2005/10/24  
A változás időpontja: 2017/07/31  
Bejegyzés kelte: 2017/08/09 Közzétéve: 2017/08/11  
*Hatályos: 2017/07/31 ...*
- 

Az IM Céginformációs Szolgálata hivatalosan igazolja, hogy ezen kiadmány adatai az illetékes cégbíróság jogerős végzésein alapulnak. A cégügyben el nem bírált módosítás nincs folyamatban.

Készült: 2018/10/16 09:43:29. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.

Microsec céginformációs szolgáltató





**dr. Takács Gábor közjegyzőhelyettes**  
**mint dr. Komáromi József Budakeszi 2. számú székhelyre kinevezett közjegyző**  
**tartós helyettese**  
2092 Budakeszi, Fő utca 136.  
telefon: +36 23 457033  
telefax: +36 23 457032

14039/H/889/2018. ügyszám

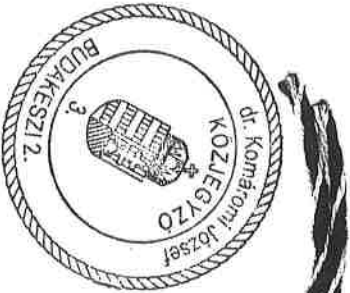
### TANÚSÍTVÁNY

Tanúsítom, hogy a csatolt dokumentumban szereplő cégre vonatkozó cégkivonat az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálatától a mai alulírott napon lekértem. -----  
Kelt Budakeszi, 2018. (kettőezer-tizennyolcadik) év október hónap 16. (tizenhatodik) napján.

dr. Király Zsuzsanna közjegyzőhelyettes



sz. a. m. b. 1924. évi XLV. törvény



## ALÁÍRÁS-MINTA

Alulírott **Baldauf László János** (született: Budapest, 1941. november 06., anyja neve: Lőrincz Mária, állampolgársága: magyar), 1029 Budapest, Tamara utca 35. szám alatti lakos, mint a **Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167., II. emelet, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-864473) ügyvezetője a céget akként jegyzem, hogy a cég kézzel vagy géppel írt, előnyomott vagy nyomtatott elnevezése alá vagy fölé nevem önállóan az alábbiak szerint írom:

  
.....  
**Baldauf László János**

16/2017.  
ügyszám

Alulírott **dr. Ruzsithi Hunor ügyvéd** (Dr. Ruzsithi Hunor Ügyvédi Iroda, székhelye: 1016 Budapest, Szirtes út 11., fszt. 1., nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 3184) tanúsítom, hogy **Baldauf László János** (született: Budapest, 1941. november 06., anyja neve: Lőrincz Mária, állampolgársága: magyar), 1029 Budapest, Tamara utca 35. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a 249895SA számú személyi igazolványával, lakcímét a 906966 BL számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával kellőképpen igazolta, a fenti aláírás-mintát előttem saját kezűleg írta alá.-----

-----  
A CBA-Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság változásbejegyzési eljárása érdekében a társasági szerződés módosítás általam való elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint arra tekintettel, hogy a jelen aláírás-minta a változásbejegyzés mellékletét képezi, így a jelen aláírás-minta megfelel a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 9. §-ában írt feltételeknek, a jelen okiratot elkészítettem és ellenjegyzem;-----

**Budapest, 2017. július 31.**

  
**Dr. Ruzsithi Hunor Ügyvédi Iroda**  
**Dr. Ruzsithi Hunor Ügyvéd**  
székhely: 1016 Budapest, Szirtes út 11. Fsz. 1.  
Adószám: 18001305-2-41  
Tel: +36 30-2798088

## NYILATKOZAT

Alulírott Baldauf László János, mint a **Baldauf Invest Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cégjegyzékszám: 01-09-864473, Székhely: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. II. em., KSH szám: 13615776-6820-113-01, adószám: 13615776-2-41) ügyvezetője nyilatkozom arról, hogy az általam képviselt társaság A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§-ban meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

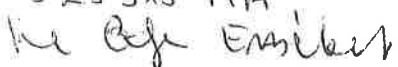
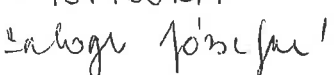
Budapest, 2018. 10. 18.

  
Baldauf Invest Kft.

képv: Baldauf László János ügyvezető  
pályázó

BALDAUF INVEST KFT.  
1028 Budapest, Hidegkúti út 167.  
Adószám: 13615776-2-41  
Besz.: 12001008-00382799-00100007  
TEL.: 06-1/391-6848  
FAX: 06-1/391-6847

Előttük, mint tanúk előtt:

- név: KISSNÉ CZIFRA ERZSÉBET  
lakcím: 2085 PILISVÖRÖSVÁR KLAPKA M. 48/A.  
szigszám: 525915 MA  
aláírás: 
- név: Salogai József  
lakcím: 8000. Szentmiklósi, Szentm. B. u. 305/13.  
szigszám: 757400 KA  
aláírás: 

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott Baldauf László János, mint a **Baldauf Invest Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cégjegyzékszám: 01-09-864473, Székhely: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. II. em., KSH szám: 13615776-6820-113-01, adószám: 13615776-2-41) ügyvezetője

**jelen meghatalmazás aláírásával meghatalmazom Társaságunk gazdasági vezetőjét,**

**Balogh Józsefnét**

(születéskori neve: Horváth Zsuzsanna Julianna, szül: Székesfehérvár, 1962. november 12., anyja neve: Felhőssy Piroska, szig: 757490RA, 8000 Székesfehérvár, Kelemen Béla utca39. 5. em. 13 szám alatti lakost), hogy

a Társaságunk, mint pályázó és mint ajánlattevő által a Budapest, II. kerület, Lajos utca 8-10. (hrsz. 14807/2) szám alatti, a Budapest, II. kerület Lajos utca 12. (hrsz: 14806/1) szám alatti és a Budapest II. kerület, Lajos utca 14. (hrsz 14805/3) szám alatti ingatlanok tulajdonjogának együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat keretében történő értékesítése tárgyában kiírt pályázat során, akadályoztatásom esetén Társaságunk nevében és helyett eljárjon, engem teljes jogkörrel helyettesítsen.

Jelen meghatalmazás kifejezetten – de nem kizárólagosan - kiterjed a pályázat első fordulójára eredményéről szóló tájékoztatótán történő részvételre, és azon történő képviselőre, valamint a második fordulón történő képviselőre, vételi ajánlat benyújtására is.

Jelen meghatalmazás a pályázat eredményhirdetéséig, annak jogerős lezárultáig szól.

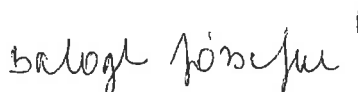
Budapest, 2018. 10. 25.

BALDAUF INVEST KFT.  
1028 Budapest, Hidegkúti út 167.  
Adószám: 13615776-2-41  
Bazsz.: 12001008-00382799-00100007  
TEL.: 06-1/391-6848  
FAX.: 06-1/391-6847

  
Baldauf Invest Kft.


képv: **Baldauf László János** ügyvezető  
meghatalmazó

A fenti meghatalmazást elfogadom:



**Balogh Józsefné, meghatalmazott**

Szerkesztettem és „ellenjegyzem” Budapesten, 2018. október 25-én, dr. Gyöngy Mónika ügyvéd (2173 Kartal, Rákóczi út 42., KASZ: 36060958)

  
DR. GYÖNGY MÓNIKA  
Ügyvéd  
2173 Kartal, Rákóczi út 42.  
office@drgyongy.hu  
Mobil: +36-30-490-4864  
KASZ: 36060958  
Asz.: 50228350-2-33



## MEGHATALMAZÁS

Alulírott Baldauf László János, mint a **Baldauf Invest Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cégjegyzékszám: 01-09-864473, Székhely: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. II. em., KSH szám: 13615776-6820-113-01, adószám: 13615776-2-41) ügyvezetője

**jelen meghatalmazás aláírásával meghatalmazom**

**Csúcs Lászlót**

(születéskori neve: Csúcs László, szül: Budapest, 1953. augusztus 3., anyja neve: Stevuska Magdolna, szig: 714908CE, 1056 Budapest, Váci utca 52. fsz. 3. szám alatti lakost – tartózkodási helye: 2071 Páty, Vörösmarty utca 31.), hogy

a Társaságunk, mint pályázó és mint ajánlattevő által a Budapest, II. kerület, Lajos utca 8-10. (hrsz. 14807/2) szám alatti, a Budapest, II. kerület Lajos utca 12. (hrsz: 14806/1) szám alatti és a Budapest II. kerület, Lajos utca 14. (hrsz 14805/3) szám alatti ingatlanok tulajdonjogának együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat keretében történő értékesítése tárgyában kiírt pályázat során, Társaságunk nevében és képviselőjében eljárjon.

Jelen meghatalmazás kiterjed a pályázat első fordulója eredményéről szóló tájékoztatón az ügyvezető, vagy az általa meghatalmazott személy mellett történő részvételre, és azon történő képviseletre, valamint a második fordulón történő képviseletre is.

Jelen meghatalmazás a pályázat eredményhirdetéséig, annak jogerős lezárultáig szól.

Budapest, 2018. 10. 25.

BALDAUF INVEST KFT.  
1028 Budapest, Hidegkúti út 167.  
Adószám: 13615776-2-41  
Bérsz.: 12601000-0/382799-00100007  
TEL.: 06-7391-4848  
FAX: 06-7391-4847


  
**Baldauf Invest Kft.**  
képv: **Baldauf László János ügyvezető**  
meghatalmazó

A fenti meghatalmazást elfogadom:



**Csúcs László, meghatalmazott**

Szerkesztettem és „ellenjegyzem” Budapesten, 2018. október 25-én, dr. Gyöngy Mónika ügyvéd (2173 Kartal, Rákóczi út 42., KASZ: 36060958)

  
DR. GYÖNGY MÓNIKA  
ügyvéd  
2173 Kartal, Rákóczi út 42.  
office@drgyongy.hu  
Mobil: +36-30-490-4864  
KASZ: 36060958  
Asz.: 50228359-2-33

**Terület Ismertetése:**

A terület Budapest II. kerületének belső részén helyezkedik el. A városközpontba északról bevezető fő tengely útjai a Lajos és Bécsi út öleli körbe a területet. Ezen a részen ér ki a Zsigmond térre a két út és egyessül, ahol a védett városi szövetből a fő tengely kinyílik és a Duna felé megnyílik. Innen már a térfalak feloldódnak, a tér kiszélesedik és egész más városi struktúra határozza meg a teret. De a jelen beruházásban érintett telkek még a térfalakkal övezett szakaszon helyezkednek el. Ez amolyan városkapu szerepben lévő terület, melynek a Zsigmond tér felé néző épületei méltó hangsúllyal képviselik a struktúra hangsúlyváltásának jegeit. Ez az épülettömb méreteivel és hangsúlyos stílusával mindenképpen etalon a tervezett új beépítés számára is. De a területen van még egy meghatározó beépítési forma is. A Bécsi út szemközti részén elindul a hegy felül egy, a régi Újlak hangulatát idéző, családi házas beépítés is. Ez persze az elmúlt száz év alatt már sok helyen felszakadt és valószínű nem is tartható, de a leendő épületek kialakításánál befolyásolhatja a terveket. A Lajos utca szemközti oldalán szintén nagyon magas épületek vannak, így a telkek tulajdonképpen ütközőpontjai a nagy beépítés intenzitású, városi és a családiházas kisleptékű területeknek. A telkekre előírt beépíthetőség paraméterek a területet nagyvárosi léptékéhez kötik, így mindenképpen városi, főleg közfunkciót terveznénk a telkekre.

A területen három egymás melletti telket érint az értékesítés. Ezek közül mindhárom a Lajos utcára nyílik, de egy saroktelek, mely a Cserfa utca felől is megközelíthető. Illetve a középső átmenő telekként a Bécsi útra is megnyílik. Ez lehetővé teszi, hogy a telkek összevonásával több funkciót is kialakítsanak az épületegyüttesben.

**A telkek adottságai:****Ingatlan 1:**

Cím: Tulajdoni lap szerint: 1023 Budapest, II. kerület Lajos utca 10.,  
Valóságban: 1023 Budapest, II. kerület Lajos utca 8-10.,  
Helyrajzi szám: 14807/2  
Az ingatlan területe: 288 m<sup>2</sup>  
Művelési ág (kivett megnevezés): „kivett trafóház udvar”

**Ingatlan 2:**

Cím: Tulajdoni lap szerint: „címképzés alatt”  
Valóságban: 1023 Budapest, II. kerület Lajos utca 12.,  
Helyrajzi szám: 14806/1  
Az ingatlan területe: 1037 m<sup>2</sup>  
Művelési ág (kivett megnevezés): „kivett beépítettlen terület”

**Ingatlan 3:**

Cím: Tulajdoni lap szerint: „címképzés alatt”  
Valóságban: 1023 Budapest, II. kerület Lajos utca 14.,  
Helyrajzi szám: 14805/3  
Az ingatlan területe: 240 m<sup>2</sup>  
Művelési ág (kivett megnevezés): „kivett beépítettlen terület”

A három telek jelenleg külön helyrajzi számon lévő ingatlan, de a beruházás keretében összevonhatók. A pályázat keretében tervezett beépítés azzal a feltételezéssel élt, hogy a telkek már összevonásra kerültek és egy helyrajzi számon lévő építési telek van. Ez biztosítja azt, hogy a tervezett épület egy egységként kezelhető és így nem szükséges a telkek közt az oldalkertek kialakítása.

A terület helyi építési szabályzatokban előírt beépítési paraméterei a következők:

## 1./ Alapadatok

Szabályozási előírások:

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

12. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület mutató	Maximális Szintterületi mutató tetőtérben	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
L2-II-02	500 m <sup>2</sup>	-	Z	65%	-	12,50 m	20%	-	2

A telkek elhelyezkedése városias lakóterület, zárt sorú beépítési módú építési övezet, ahol a lakóépületen kívül szállás-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a kertövezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület, sportépítmény, ahol azt a kertövezet előírásai lehetővé teszik, parkolóház is elhelyezhető.

A terület jelenlegi beépítettsége és a környezet által meghatározott lehetőségek egyértelművé tették a beépítés koncepcióját. A telkek közül kettő jóval alatta van a minimálisan kialakítható ötszáz négyzetméternek. A harmadik nem sokkal van az ezer négyzetméter fölött. A kis telkek gyakorlatilag csak lakó funkcióra építhetők be, mivel a telkenkénti lépcsőház, szerkezeti falduplázás és mutatók kialakítása nem ad a beruházó szempontjából megfelelő kialakítást. A telkek összevonásával nagyon jól beépíthető a terület, de a pályázati leírásban lévő mondat szerint, hogy a „Az építési övezetre előírt legkisebb telekterület kétszeresénél nagyobb telken a megengedett legnagyobb beépítettséget több épületben kell megoldani”, miatt lehet, hogy a későbbiekben két, ezer négyzetméternél kisebb telekre kell felosztani a területet. Így kihasználható a maximális beépíthetőség két egymáshoz zárt sorúan kapcsolódó épülettel.

## Általános Leírás:

A pályázat keretében meghirdetett három telket összevonnánk és egy egységként kezeljük a tervünkben. Ez több előnnyel járna a tervezett létesítményre és a környezetre nézve is. Mindenekelőtt egy gazdasági és parkolóbejárattal lehet megoldani az épületegyüttest. A telepítésnél az épület elhelyezésénél a legfontosabb szempont kell legyen a környezettel való kapcsolat. Mindenképpen elsődlegesnek érzem mindkét út jelenlegi formájának, a zárt sorú kialakításnak a megtartását. Ezért az új épület tömegét úgy alakítottuk ki, hogy a Bécsi útra is megnyíló telek is és a Lajos utca felé néző három telek is zárt sorú beépítéssel kapcsolódjon a szomszédokhoz, illetve a Lajos utca és Cserfa utcasarok méltó hangsúllyal jelölje ki a hely kiemelkedő státuszát. Mivel a Bécsi út és Lajos utca is nagyon forgalmas, ezért nem szeretnénk az irodaház/hotel forgalmát ezekre az utakra terhelni. A teljes komplexum mélygarázs kapcsolatát ezért a Cserfa utca felől oldanánk meg. Itt kialakítható váró parkolóállás mely biztosítja, hogy ne torlódjon fel még a csúcs időszakban sem a forgalom. A személybejáratok pedig a funkciók szerint mindkét nagy útra tájolhatók. Az épületegyüttes alatt két szint mélygarázst terveztünk kialakítani.

A beépítés tömege ezzel a móddal relatív keskeny tömegeket ad, mivel az utcafrontok így használhatóak ki a legkedvezőbben. Ez a megoldás nagyon jól használható, világos, könnyen átmenő rendszerűvé tehető alaprajzokat ad.

Egy hátránya van, ami a legfelső, „penthouse” szint kisebb beépítés lehetősége. Mivel a tömegek visszaugrásai relatív kis beépíthető területet adnak ezen a szinten.

## **Funkció:**

### **A területet megvizsgálva a felhasználásában két funkció merült fel:**

#### **Irodaház:**

A Pályázó Baldauf-Invest Kft. a tárgyi terület Bécsi úttal szemközti oldalán már elindított egy fejlesztést. A Bécsi út 12- terület a Kft tulajdonában van és rajta egy irodaház tervezése már el is indult. A pályázati terület megvételével lehetőség nyílna a területre tervezett irodaház rész együttes üzemeltetésére, mivel az egy telken lévő beépíthető terület nem tesz rentábilissá egy ilyen beruházást, de amennyiben együtt lehetne a gazdasági vezetés, karbantartás, étkeztetés megoldani, úgy ez már elérné a gazdaságosság mértékét. Ezért a terület felosztásánál úgy terveztük, hogy a telken kialakítandó irodaházi egység a már fejlesztés alatt lévő telek felé irányuljon, a minél közvetlenebb kapcsolódási lehetőségek megteremtése érdekében. A terület fokozottan védett műemlék besorolású, Bécsi út 12 tervezés miatt a történelmi hivatallal már felvettük a kapcsolatot, így mindkét beruházásnál egy időben tudjuk megrendelni a műemlék feltárásokat.

A kerület hegyvidéki részein a lakások vannak dominánsan jelen, ahonnan gyorsan lehet a környezetben lévő irodaházakba munkába jutni, ezért a területen már most is több irodaház komplexum épült. A Montevideo utcai irodanegyedben már rég nincs szabad kapacitás, a Bécsi Corner szintén teltházzal működik és a közelben már nemigen található fejlesztési terület. A hegyvidéki területen nem szerencsés felbontani a lakó szövetet eltérő funkciójú beruházásokkal, ezek helye a főforgalmú utak mellett szerencsés. Így az egyértelmű volt számunkra, hogy erre a funkcióra itt nagyon nagy igény van, a Bécsi út 12 irodái mellett ebben az épületben is igény van az irodákra.

De semmiképpen nem szerencsés, ha nagy többségbe kerül egy domináns rendeltetés, a vegyes funkcióval lehet ideális keretet adni az épületegyüttesnek. A környéken, a Lajos utca másik oldalán nagy számú lakás van, de fontosnak ítéltük meg, hogy az irodákat részben szolgáló, de eltérő szolgáltatás is kerüljön elhelyezésre. Így az épületet alapvetően két eltérő, de a kiszolgáló egységeiben egymást segítő funkció köré alakítottuk ki.

#### **Hotel:**

A másik funkció, amit a fejlesztési területen kialakítanánk egy 50 szobás hotel lesz. Megvizsgáltuk, hogy a környezetben nincs kereskedelmi szállás lehetőség. A legközelebbi szálloda a Császár fürdő melletti Hotel, de ez egész más célközönségű, rekreációs profillal, mely a fürdő szolgáltatásait is felhasználva működik. Ezen kívül csak kisebb panziókat találtunk a közelben, a legelső igazi szálloda az Árpád híd lábánál működő Aquincum Hotel, illetve a Fő utcában lévő Novotel, illetve a Margitszigeti szállodák. Ezek elég távol esnek a tervezési területtől, mindegyik minimum egy-két kilométerre van és jellemzően turistákat szolgálnak ki. A tervezett szállás inkább tartozna az irodákhoz, nem egy igazi turista hotelt terveztünk, hanem inkább a környékben lévő irodakomplexumok és a saját irodáink külföldi kapcsolatainak és ügyfeleinek lenne egy bázisa. Manapság nagyon divatos és külföldön is sok helyen létező „Bürotel” létesítményként képzeltük el a fejlesztendő épület ezen részét. Ennek a két funkciónak több szempontból lenne szerencsés az együttélése. Elsőként az irodákba vonzhatna olyan, főleg külföldi cégeket, akiknek fontos, hogy a közelben legyen lehetősége szállásra is, így az épületben dolgozók egy része nem terhelné a környezetet, mivel zárt rendszerben működne az épület. Szerencsés a hotel szempontjából is mivel a szobák egy része, nem napi vendégekkel, hanem hosszútávú bérlőkkel lenne feltöltve. Így a környék gépkocsi forgalmát nem terhelné a fejlesztés újabb járművekkel.

Előnyös még, hogy vannak olyan terek, melyek mindkét funkcióval jól működnek, így az éttermet a hotelvendégek a reggeli és esti órákban veszik igénybe, de délben az iroda dolgozói kaphatnak itt ebédet. A garázs bejárat és gazdasági feltöltés is egy helyen oldható meg és adott esetben ez is egyidejűség szempontjából kiegészíti egymást.

A legfontosabb viszont, hogy a csak irodaházi környezet estére elnéptelenedhet, ezért a terület szempontjából is ideális egy vegyes rendeltetés, mivel így nappal is van „élet” az épületegyüttes környékén, de ez estére sem ürül ki.

Természetesen a turisták is igénybe vehetik az épületet, mivel remek elhelyezkedése, a belváros, a Budai vár, de egyben a rekreációra alkalmas hegyvidéki terület és a budai termálfürdők egyenlő közelsége nagyon jó lehetőség. Ideális, jó közlekedési adottsága van a területnek mind tömeg-, mind gépjárműközlekedési eszközzel.

Nagyon fontos szempont volt, hogy olyan funkciót találjunk, ami azért kerül itt elhelyezésre, hogy csökkentse a város felé irányuló forgalmat és ne erősítse azt. Az irodaház dolgozói egy részben a környékben lakók, illetve akik a város felől érkeznek, azok környezeti terheket jelentő forgalommal ellentétes irányban közlekednek, mivel reggel a városközpontból kifelé és este meg fordítva, befelé közlekednek. Így a beruházás a környezetre nem jelentene forgalmi terhelést.

A telken épülő beruházás és a Bécsi út szemközti oldalán lévő fejlesztés párhuzamos építésének még organizációs előnye is lenne. A már a Kft. tulajdonában lévő telek régészeti kutatására már a cég szerződése folyamatban van, így a telkek esetleges megvételénél ez a szerződés kibővítésével folytatódna a pályázat keretében értékesítésre váró telkeken is.

#### **A tervezett beruházás leírása:**

A telkek az összevonásuk után egy „T” alakot képeznek, melynek a kisebb szára a Bécsi út felé nézve egyik oldalán zárt sorú beépítéshez csatlakozik. A másik oldalt, a sarok felé egy szabadon álló épület zárja az utcaképet a Cserfa utca sarkán. A Lajos utca felé nézve az épület hosszabb utcai frontja. Ezen a részen végig kialakítható a szabályozásban előírt zárt sorú beépítés, a sarkon egy hangsúlyos lezárással. A telkek mindkét irányban nagy homlokzati megnyitási lehetőséget adnak a tereknek, így kis traktusmélységgel lehet a nagyon jó bevilágítási lehetőségű tereket kialakítani.

A tervezés alapja a megfelelő mennyiségű parkoló kialakítási lehetősége. A terepszint alatt terveztük megépíteni a teremgarázsokat, melyekben két szinten kapnának helyet a gépkocsik. Szintenként közel 50 darab autó elhelyezését oldottuk meg. A garázs bejáratát a Cserfa utca felé tájoltuk, mivel a két nagyon forgalmas utcán nem kellene leforduló sávot kialakítani, innen viszont a környezeti forgalom zavarása nélkül lehet megoldani az épület megközelítését.

A gazdasági feltöltése is az épületnek szintén erről az oldalról biztosított.

Az épületet a két nagy út felé is megnyitnánk. Az irodaház főbejárata és előcsarnoka a Bécsi út felől megközelíthető, mivel a Bécsi út 12-14-16 fejlesztés így nagyon egyértelmű csatlakozási lehetőséget kapna. A két irodaház ellátása, háttérszolgáltatásai úgy kezelnék ezt a két projektet, mintha egy épület lenne. Recepciót természetesen mindkét épület külön kapna. Az irodák zöme a Bécsi útra tájolt, de a két utcát összekötő épületszárny is és a Lajos utca felé eső tömeg egy része is irodai funkcióval bír. Az irodaháznak önálló lépcsőház és lift biztosítja a vertikális közlekedési rendszerét. Az irodák mind cellás, de egybenyitott egyterű kialakítással is üzemeltethetők.

A hotelrész főbejárata a Lajos utca – Cserfa utca sarokról lesz elérhető. Itt alakítanánk ki egy recepciót és előcsarnokot. Ide kapcsolódna az étterem is. Ebbe a térbe érkeznének a vendégek a parkolóból is, ahonnan bejelentkezés után lehet tovább menni és az emeleten elhelyezkedő szobákat elfoglalni. A szobaegységek az EUROSTARS ajánlása szerinti négy csillagos besorolásnak megfelelőek. A hotelben wellness-fitnessz szolgáltatást nem terveztünk.

## A tervezett épület paraméterei:

Az épület helye: Budapest II. kerület Lajos utca 8.- 10.,12.,14. Hrsz.: 14807/2, 14806/1,14805/3

Az előzők alapján kialakult beépítési lehetőségek a következők:

**Telkek területe:** 1565 m<sup>2</sup>,

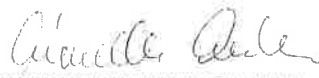
A telkek szabályozási terv szerinti besorolása: L2-II-02

**Zárt sorúan álló beépítésű terület**

<u>Követelmény értékek:</u>	<u>Tervezett értékek:</u>	<u>Értékelés (megfelel – I/N):</u>
<b>Bruttó beépítettség:</b> 65,0 %	65,0 %	I
<b>Földszinti telekbeépítés:</b> 1017,25 m <sup>2</sup>	1017,25 m <sup>2</sup>	I
<b>Terepszint alatti beépítés:</b> 100,0 % 1565 m <sup>2</sup>	100 % 1565 m <sup>2</sup>	I I
<b>Minimális zöldterületi mutató:</b> 20 % 313 m <sup>2</sup>	21 % 328,65 m <sup>2</sup>	I
<b>Építménymagasság:</b> - 12,50 m	12,50 m	I

**Parkolómérleg:** mellékelt parkolószámítás szerint

Budapest, 2018. október 22.

  
Németh Csaba - építész vezető tervező  
2083 Solymár Kosár utca 9.  
E1 01-3416



**Ajánlattevő eddigi beruházásainak referencia listája:**

- **CBA áruház Veresegyháza** – cca.: 2500 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház (Átadás: 2004)  
új építésű üzletház, melyben az átadáskor élelmiszer áruház működött, ez a későbbiekben átalakult és több kisebb üzlet kapott helyet az épületben egy közös, zárt közlekedőről nyílóan
- **Széphalom bevásárló központ** – cca.: 4500 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház (Átadás: 2005)  
meglévő bevásárlóközpontban kialakított élelmiszerüzlet és mellette egyéb szolgáltatások (kávézó, posta, bankok, papír és virágüzlet és számtalan egyéb kisebb üzlet)
- **Veresegyház Triangoló üzletközpont** – cca.: 8000 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház (Átadás: 2006)  
meglévő bevásárlóközpontban kialakított élelmiszerüzlet és mellette egyéb szolgáltatások (közműszolgáltatók, sportszer, papír és virágüzlet és számtalan egyéb kisebb üzlet)
- **CBA áruház Szada** – cca.: 3000 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház (Átadás: 2007)  
új építésű üzletház, melyben élelmiszer áruház működik
- **CBA áruház Erdőkertes** – cca.: 1000 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház (Átadás: 2007)  
új építésű üzletház, melyben élelmiszer áruház működik
- **CBA Üzlet a Blaha Lujza téren** – cca.: 1700 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház (Átadás: 2010)  
Budapest belvárosában, egy védett környezetben, meglévő épületben kialakított üzlet
- **CBA Üzlet a Ferenciek terén** – cca.: 1200 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház (Átadás: 2010)  
Budapest belvárosában, egy védett környezetben, meglévő épületben kialakított üzlet
- **CBA áruház Üröm** – cca.: 3500 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház (Átadás: 2010)  
új építésű üzletház, melyben az átadáskor egy élelmiszer áruház működött, ez a későbbiekben átalakult és most az épület felében egy élelmiszer-, másik felében több kisebb üzlet működik
- **Üzletház Budapest V. kerület Váci utca** – cca.: 4000 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház (Átadás: 2012)  
Budapest történeti belvárosában, egy műemlék épület felújításával és új építésű kiegészítésével épült üzletház, melyben az élelmiszerüzlet mellett egy étterem és borszaküzlet is működik
- **Pió kávézó** – cca.: 550 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház (Átadás: 2013)  
Budapest történeti belvárosában, egy műemlék épületben kialakított kávézó-étterem, mely rendezvények tartására is alkalmas

- **CBA áruház Máriaremete** – cca.: 1000 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház (Átadás: 2013)  
új építésű üzletház, melyben élelmiszer áruház működik
- **YBL-Várkert Bazár** – cca.: 250 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház (Átadás: 2015)  
Kiemelt műemlék épületben elhelyezkedő üzlet és étterem, Hungaricum bolt
- **CBA áruház Veresegyháza 2.** – cca.: 5500 m<sup>2</sup> alapterületű üzletház (Átadás: 2016)  
új építésű üzletház, melyben az átadáskor egy élelmiszer áruház működött külön grillbárral és sajtüzemmel, ez a későbbiekben átalakult és most az épület egy részében egy élelmiszer-, másik részében három kisebb üzlet működik



**a szerződés alapján teljesíthető kifizetésekkel kapcsolatos átláthatósági követelmények teljesüléséről**

(készült a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2)

A nyilatkozattételre kötelezett szervezet adatai a cégkivonat és az aláírási címpéldány alapján:

Szervezet neve:	<b>Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság</b>
Székhelye:	1028 Budapest, II kerület Hidegkúti út 167 / II emelet
Cégjegyzékszám:	01-09-864473
Adószáma:	13615776-2-41
Statisztikai számjele:	13615776-6820-113-01
Cégjegyzésre jogosult képviselő(k) neve:	Baldauf László – Ügyvezető igazgató
Cégjegyzés módja:	<u>önálló</u> vagy együttes (a megfelelő aláhúzendő)

1.) Alulírott/alulírottak, mint az 1.) pontban meghatározott szervezet cégjegyzésre jogosult képviselője/képviselői, akként nyilatkozom/nyilatkozunk, hogy az általam/általunk jegyzett gazdálkodó szervezet megfelel az alábbi feltételeknek, melynek alapján átlátható szervezetnek minősül:

- a szervezet tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető;
- a szervezet az Európai Unió valamely tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államában, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet valamely tagállamában vagy olyan más államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarország a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményt kötött;
- a szervezet nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak;
- a szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több, mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az a.), b.) és c.) pont szerinti feltételek fennállnak; továbbá
- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: „Áht.”) 41. § (6) bekezdésének is megfelelően átlátható szervezetnek minősül, és a kötelezettségvállaló (OVF) ezen feltétel ellenőrzése céljából, a szerződésből eredő követelések elévüléséig – az Áht. 54/A. §-ában foglaltak szerint – jogosult a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet átláthatóságával összefüggő, az Áht. 54/A. §-ában meghatározott adatokat kezelni, azzal, hogy ahol az Áht. 54/A. §. kedvezményezetttről rendelkezik, azon a jogi személyt, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet kell érteni.

2.) Tudomásul veszem/vesszük, hogy

- a kötelezettségvállaló csak a fenti feltételnek megfelelő gazdálkodó szervezet részére teljesíthet szerződés alapján kifizetést;
- a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis;
- jelen nyilatkozat késedelmes benyújtásából eredő jogkövetkezmény a nyilatkozattevőt/nyilatkozattevőket terheli.

3.) Kijelentem/kijelentjük és aláírással/aláírásunkkal büntetőjogi felelősségem /felelősségünk tudatában igazolom/igazoljuk, hogy a jelen nyilatkozatban foglaltak a valóságnak mindenben megfelelnek.

Kelt: Budapest 2018 év október hónap 22. napján

BALDAUF INVEST KFT.  
1028 Budapest, Hidegkúti út 167.  
Adószám: 13615776-2-41  
Bszsz.: 12001008-00382799-00100007  
TEL.: 06-1/391-6848  
FAX.: 06-1/391-6847



(cégszerű aláírás)



<b>Beruházás neve:</b> <b>IRODAHÁZ TERVE</b> <b>KONCEPCIÓTERV</b> 1023 Budapest Lajos utca 8-10., Lajos utca 12., Lajos utca 14., (HRSZ.: 14807/2; 14808/1; 14805/3)	
<b>Rajz neve:</b> <b>TERÜLETBEMUTATÁSI TERV</b> M = 1:1000	
<b>Tervtípus:</b> <b>BÉÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ</b> <b>TERVDOKUMENTÁCIÓ</b>	
<b>Megbízó:</b> <b>BALDAUF-INVEST KFT.</b> 1028 Budapest, II. Kertész Hídegykői Út 167. /II/ <b>Baldauf László</b>	
<b>Megbízó képviselője:</b> <b>Csúcs László</b> Tervező	
<b>Generáltervező:</b> <b>3C Kft.</b> 1111 Budapest Lágymányosi utca 16. /I/.	
<b>Építész Vezetőtervező:</b> <b>Németh Csaba</b> -Okl. építésmérnök 2003, Solyvár, Kosár utca 9. É1 01-3416, Tel: 06-20-364-42-06 E-mail: arhitect01@gmail.com	
<b>Építész munkatárs:</b> <b>Németh Viktória</b> - Dipl. Ép.mérnök	
KELT: 2018. 10. 29.	



Beruházás neve:  
**IRODAHÁZ TERVE  
 KONCEPCIÓTERV**  
 1023 Budapest Lajos utca 8-10.,  
 Lajos utca 12., Lajos utca 14.,  
 (HRSZ.: 14807/2; 14806/1; 14805/3)

Rajz neve:  
**T Ö M E G V Á Z L A T O K**

Tervfázis:  
**BÉÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ  
 TERVDOKUMENTÁCIÓ**

Megbízó:  
**BALDAUF-INVEST KFT.**  
 1028 Budapest, II. Kerület Hídegyházi Út 187. /1/  
**Baldauf László**

Megbízó képviselője:  
**Csúcs László**  
 Főépítész

Generáltervező:  
**3C Kft.**  
 1111 Budapest  
 Lágymányosi utca 16 /1/.

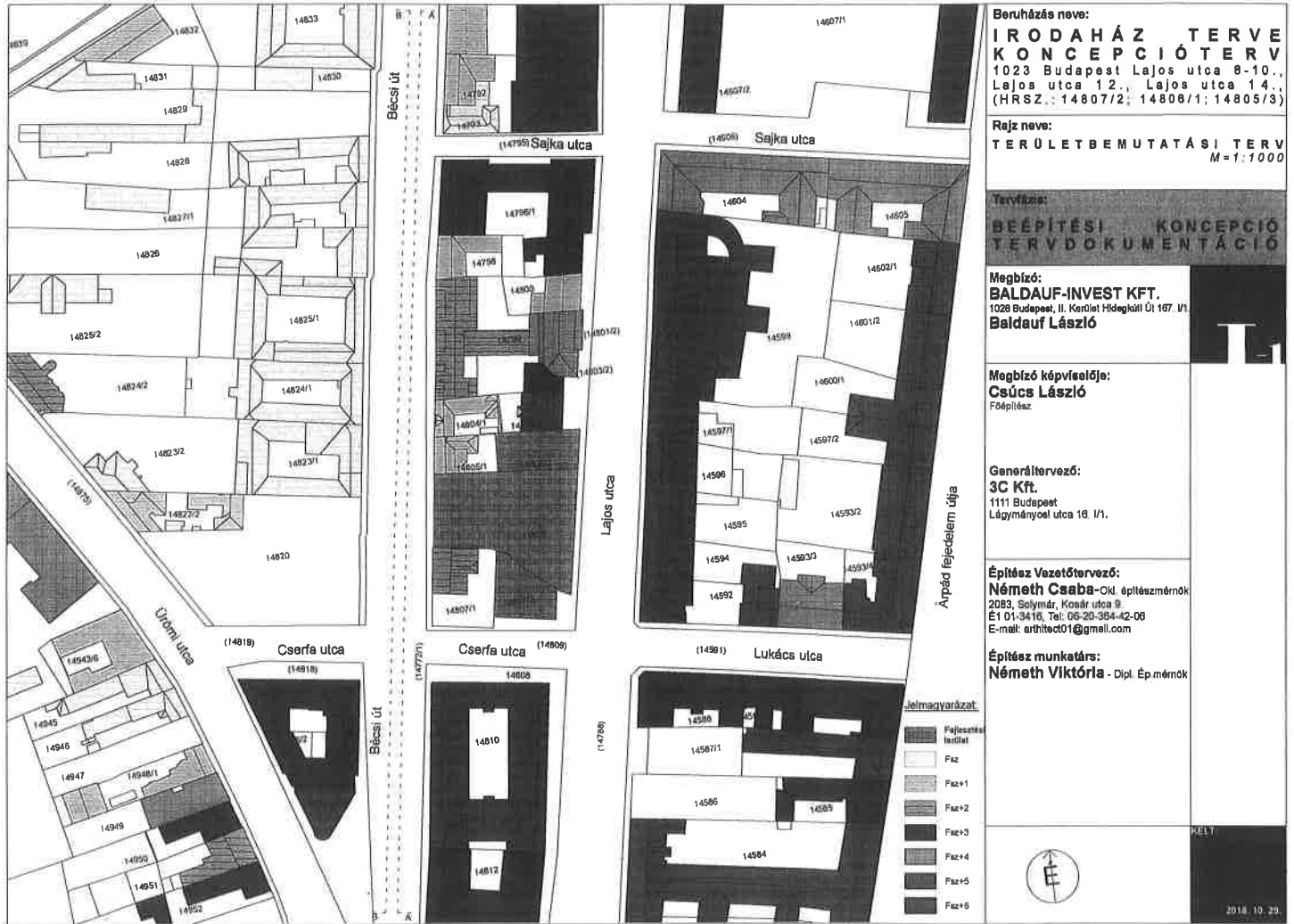
Építész Vezetőtervező:  
**Németh Csaba**-OKI. építészmérnök  
 2083, Solyomár, Kosár utca 9.  
 É1 01-3410, Tel: 06-20-364-42-08  
 E-mail: arhitecf01@gmail.com

Építész munkatárs:  
**Németh Viktória** - Dipl. Ép. mérnök

KELT:

2018. 10. 29.

*Handwritten signature*



Beruházás neve:  
**IRODAHÁZ TERVE  
 KONCEPCIÓ TERV**  
 1023 Budapest Lajos utca 8-10.,  
 Lajos utca 12., Lajos utca 14.,  
 (HRSZ.: 14807/2; 14808/1; 14805/3)

Rajz neve:  
**TERÜLETBEMUTATÁSI TERV**  
 M=1:1000

Tervfázis:  
**BÉÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ  
 TERVDOKUMENTÁCIÓ**

Megbízó:  
**BALDAUF-INVEST KFT.**  
 1028 Budapest, II. Kerület Hidegkúti Út 167. I/1  
**Baldauf László**

Megbízó képviselője:  
**Csúcs László**  
 Főépítész

Generáltervező:  
**3C Kft.**  
 1111 Budapest  
 Lágymányos utca 16. I/1.

Építész Vezetőtervező:  
**Németh Csaba-Old.** építézmérnök  
 2083, Solyvár, Kosárr utca 9.  
 E1 01-3416, Tel: 06-20-384-42-00  
 E-mail: arhitect01@gmail.com

Építész munkatárs:  
**Németh Viktória** - Dipl. Ép.mérnök

- Jelmagyarázat:
- Fajlesztés terület
  - Faz
  - Faz+1
  - Faz+2
  - Faz+3
  - Faz+4
  - Faz+5
  - Faz+6



2018. 10. 29.



Beruházás neve:  
**IRODAHÁZ TERVE**  
**KONCEPCIÓTERV**  
 1023 Budapest Lajos utca 8-10.,  
 Lajos utca 12., Lajos utca 14.,  
 (HRSZ.: 14807/2; 14808/1; 14805/3)

Rajz neve:  
**HELYSZÍNRAJZ**  
 M=1:1000

Tervfázis:  
**BÉÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ**  
**TERVDOKUMENTÁCIÓ**

Megbízó:  
**BALDAUF-INVEST KFT.**  
 1028 Budapest, II. Kerület Fődeákai út 167. /1/  
**Baldauf László**

Megbízó képviselője:  
**Csúcs László**  
 Főépítész

Generáltervező:  
**3C Kft.**  
 1111 Budapest  
 Lágymányosi utca 16. /1/.

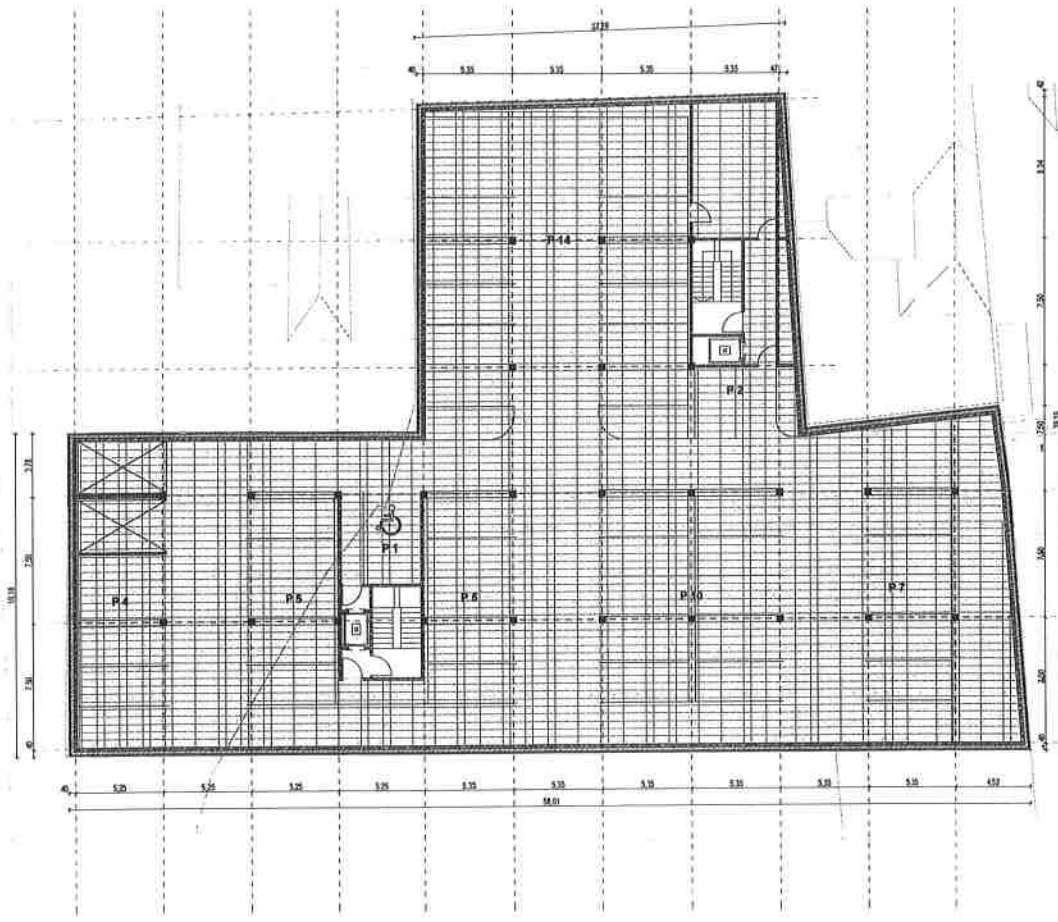
Építész Vezetőtervező:  
**Németh Csaba**-Okl. építésmérnök  
 2083, Solyvár, Kosár utca 8  
 E1 01-3416, Tel: 06-20-384-42-08  
 E-mail: arthitect01@gmail.com

Építész munkatárs:  
**Németh Viktória** - Dipl. Ép.mérnök

Faz+6

Árpád fejedelem útja

KELT: 2016. 10. 21.



Beruházás neve:  
**IRODAHÁZ TERVE**  
**KONCEPCIÓTERV**  
 1023 Budapest Lajos utca 8-10.,  
 Lajos utca 12., Lajos utca 14.,  
 (HRSZ.: 14807/2; 14806/1; 14805/3)

Rajz neve:  
**TERVEZETT ÁLLAPOT**  
**- I EMELETI ALAPRAJZ**  
 M=1:200

Tervfajta:  
**BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ**  
**TERVDOKUMENTÁCIÓ**

Megbízó:  
**BALDAUF-INVEST KFT.**  
 1028 Budapest, II. Kertész Hídgepő Út 167. II/1  
**Baldauf László**

Megbízó képviselője:  
**Csúcs László**  
 Főépítész

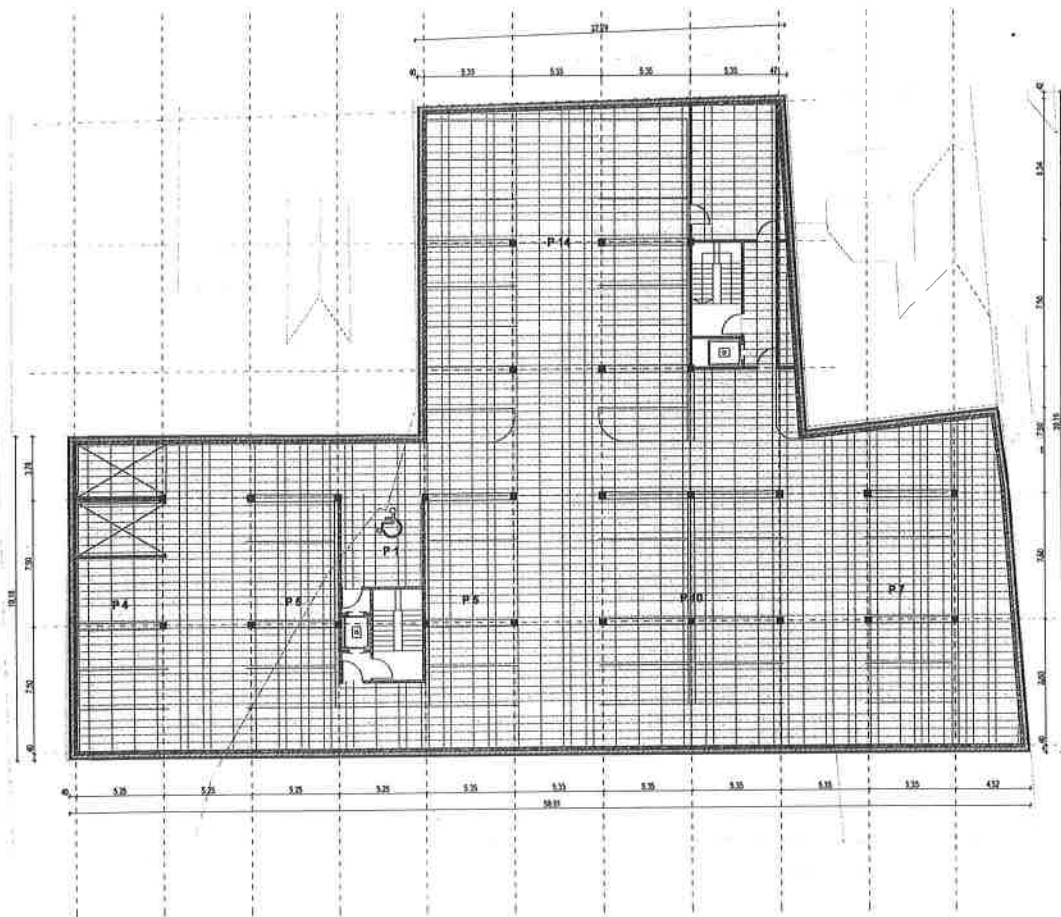
Generáltervező:  
**3C Kft.**  
 1111 Budapest  
 Lágymányosi utca 16. I/1.

Építész Vezetőtervező:  
**Németh Csaba** - Okl. építészmérnök  
 2083. Solyomk. Kocsár utca 9.  
 É1 01-3416. Tel: 06-20-364-42-06  
 E-mail: arthlaco1@gmail.com

Építész munkatárs:  
**Németh Viktória** - Dipl. Ép.mérnök



*Handwritten signature*



Beruházás neve:  
**IRODAHÁZ TERVE**  
**KONCEPCIÓTERV**  
 1023 Budapest Lajos utca 8-10.,  
 Lajos utca 12., Lajos utca 14.,  
 (HRSZ.: 14807/2; 14806/1; 14805/3)

Rajz neve:  
**TERVEZETT ÁLLAPOT**  
**-II EMELETI ALAPRAJZ**  
 M=1:200

Tartalom:  
**BÉÉPÍTÉS) KONCEPCIÓ**  
**TERVDOKUMENTÁCIÓ**

Megbízó:  
**BALDAUF-INVEST KFT.**  
 1023 Budapest, II. Kertész Hídegyházi Út 167. I/1  
**Baldauf László**

Megbízó képviselője:  
**Csúcs László**  
 Főépítész

Generáltervező:  
**3C Kft.**  
 1111 Budapest  
 Lágymányosi utca 16. I/1.

Építész Vezetőtervező:  
**Németh Csaba**-Oké, építész-mérnök  
 2063, Selymár, Kossár utca II.  
 É1 01-3416. Tel: 06-20-364-42-09  
 E-mail: arthitect01@gmail.com

Építész munkatárs:  
**Németh Viktória** - Dipl. Ép. mérnök

MELT:

2019. 10. 29.

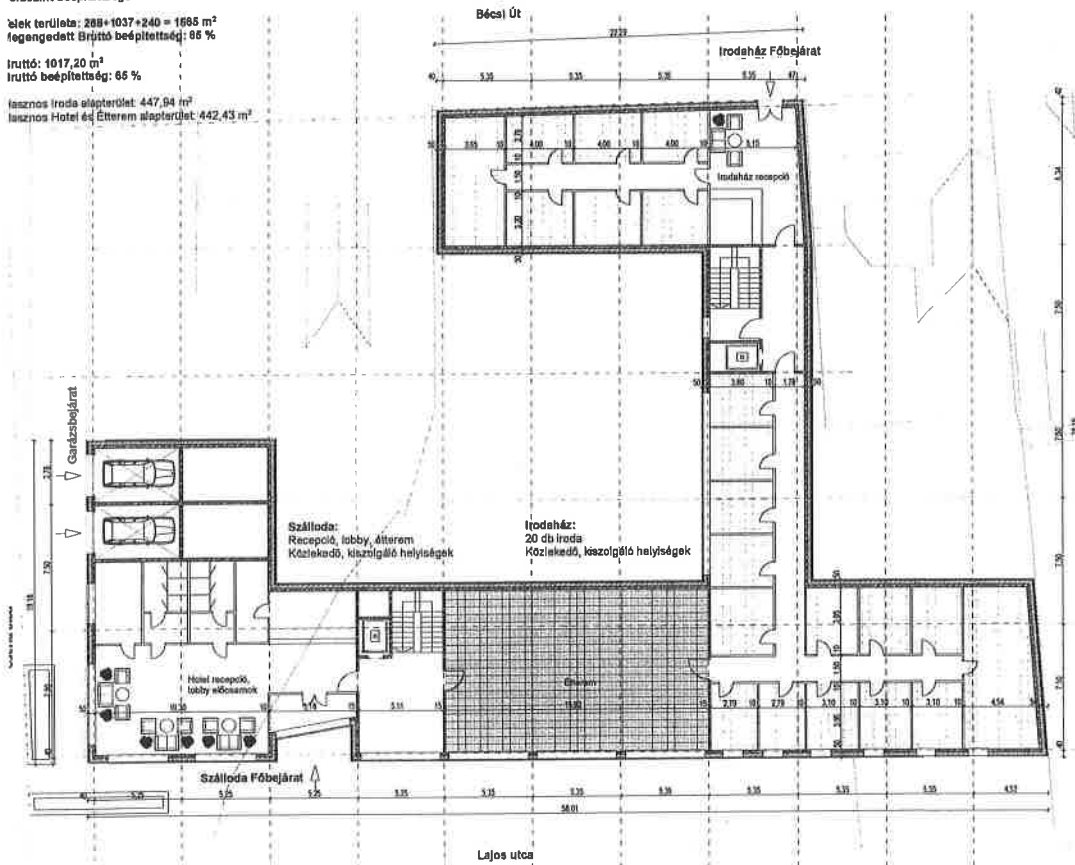


**Örökszint beépítettsége**

telek területe:  $288 \times 1037 = 240 = 1695 \text{ m}^2$   
 felegyedelt B-nyitási beépítettség: 65 %

iruttó:  $1017,20 \text{ m}^2$   
 iruttó beépítettség: 66 %

hasznos iroda alapterület:  $447,94 \text{ m}^2$   
 hasznos Hotel és Étterem alapterület:  $442,43 \text{ m}^2$



**Beruházás neve:**  
**IRODAHÁZ TERVE**  
**KONCEPCIÓ TERV**  
 1023 Budapest Lajos utca 8-10.,  
 Lajos utca 12., Lajos utca 14.,  
 (HRSZ.: 14807/2; 14806/1; 14805/3)

**Rajz neve:**  
**TERVEZETT ÁLLAPOT**  
**FÖLDSZINTI ALAPRAJZ**  
 M=1:200

**Tervező:**  
**BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ**  
**TERVDOKUMENTÁCIÓ**

**Megbízó:**  
**BALDAUF-INVEST KFT.**  
 1028 Budapest, II. Kerület Hűvösvölgy Út 167. U/I  
**Baldauf László**

**Megbízó képviselője:**  
**Csúcs László**  
 Főépítész

**Generáltervező:**  
**3C Kft.**  
 1111 Budapest  
 Lágymányosi utca 16. U/I.

**Építész Vezetőtervező:**  
**Németh Csaba**-Okt. építész-mérnök  
 2083, Bolyvár, Kossuth utca 8.  
 Ért. 01-3416, Tel. 06-20-364-42-06  
 E-mail: arthlac01@gmail.com

**Építész munkatárs:**  
**Németh Viktória** - Dipl. Ép. mérnök

MULT  
 2011. 10. 29.

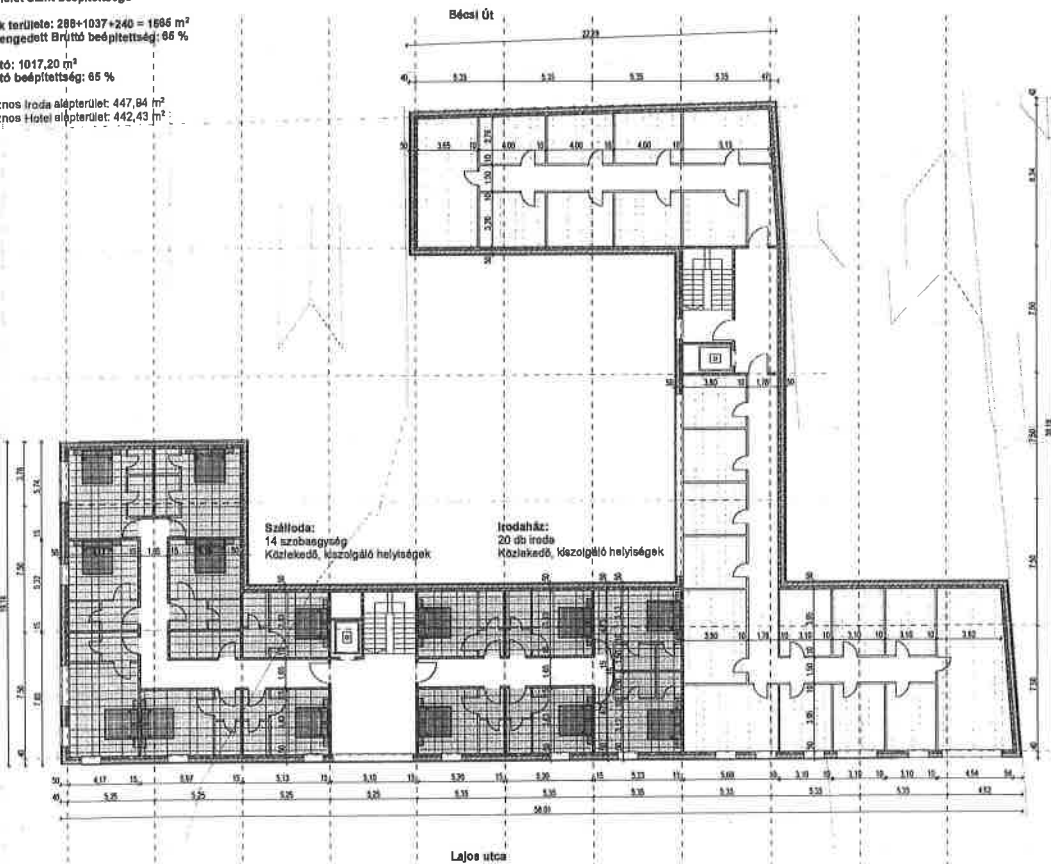
*Handwritten signature*

**Emelet Szint beépítettség**

Élek terület:  $288 \times 1037 + 240 = 1556 \text{ m}^2$   
legengedett Br/ltó beépítettség: 66 %

nettó:  $1017,20 \text{ m}^2$   
nettó beépítettség: 65 %

lasznos Iroda alapterület:  $447,94 \text{ m}^2$   
lasznos Hotel alapterület:  $442,43 \text{ m}^2$



Beruházás neve:  
**IRODAHÁZ TERVE  
KONCEPCIÓTERV**  
1023 Budapest Lajos utca 8-10.,  
Lajos utca 12., Lajos utca 14.,  
(HRSZ.: 14807/2; 14806/1; 14805/3)

Rajz neve:  
**TERVEZETT ÁLLAPOT  
I. EMELETI ALAPRAJZ**  
M=1:200

Tervfajta:  
**BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ  
TERVDOKUMENTÁCIÓ**

Megbízó:  
**BALDAUF-INVEST KFT.**  
1028 Budapest, II. Kertész Művelődési Ut 167. 1/1  
Baldauf László

Megbízó képviselője:  
**Csúcs László**  
Főépítész

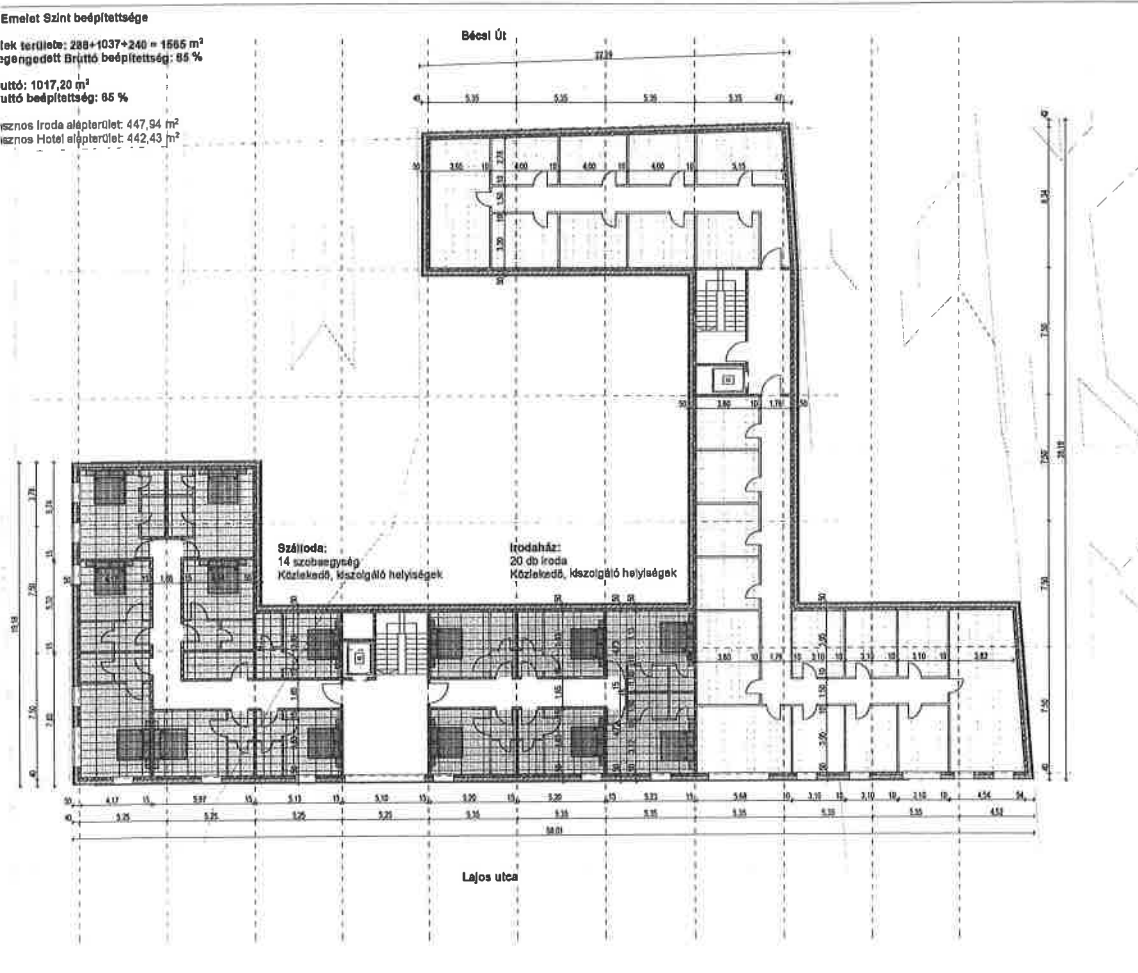
Generáltervező:  
**3C Kft.**  
1111 Budapest  
Lágymányosi utca 16. 1/1.

Építész Vezetőtervező:  
**Németh Csaba-OK**, építézmérnök  
2035 Solyomvár, Kaszár utca 9.  
É: 01-3416, Tel: 06-20-364-42-08  
E-mail: arthitect01@gmail.com

Építész munkatárs:  
**Németh Viktória** - Dipl. Ép. mérnök

HELYT.  
2014. 10. 29.

**Emelet Szint beépítettsége**  
 Iek területe:  $288+1037+240 = 1565 \text{ m}^2$   
 engedélyezett Bruttó beépíttség: 85 %  
 uttó:  $1017,20 \text{ m}^2$   
 uttó beépíttség: 65 %  
 isznos Iroda alapterület:  $447,94 \text{ m}^2$   
 isznos Hotel alapterület:  $442,43 \text{ m}^2$



**Beruházás neve:**  
**IRODAHÁZ TERVE**  
**KONCEPCIÓTERV**  
 1023 Budapest Lajos utca 8-10.,  
 Lajos utca 12., Lajos utca 14.,  
 (HRSZ : 14807/2; 14808/1; 14805/3)

**Rajz neve:**  
**TERVEZETT ÁLLAPOT**  
**II EMELETI ALAPRAJZ**  
 M=1:200

**Formázta:**  
**BÉÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ**  
**TERVDOKUMENTÁCIÓ**

**Megbízó:**  
**BALDAUF-INVEST KFT.**  
 1028 Budapest, II. Kertész Hídegyházi Út 107. I/1  
**Baldauf László**

**Megbízó képviselője:**  
**Csúcs László**  
 Főépítész

**Generáltervező:**  
**3C Kft.**  
 1111 Budapest  
 Légmennyosi utca 18. I/1.

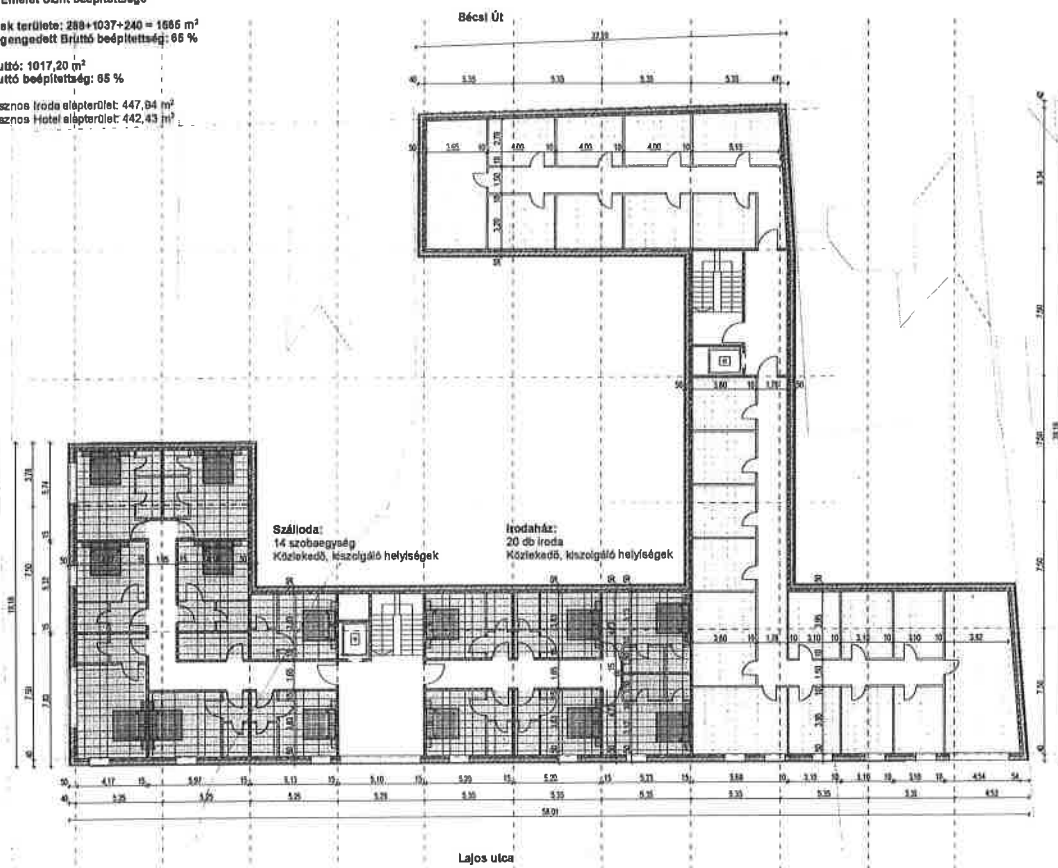
**Építész Vezetőtervező:**  
**Németh Csaba-Ok** építészmérnök  
 2083, Solymár, Kossuth utca 9  
 E1 01-3418. Tel: 09-20-304-42-05  
 E-mail: arh@ccok@gmail.com

**Építész munkatárs:**  
**Németh Viktória** - Dipl. Ép.mérnök

MÉLT.  
 2019. 10. 29.

*Jeli*

**Emelet Szint beépítettség**  
 lak terület: 289+1037+240 = 1666 m<sup>2</sup>  
 engedett Bruttó beépítettség: 65 %  
 uttó: 1017,20 m<sup>2</sup>  
 uttó beépítettség: 65 %  
 szomsz. Iroda alapterület: 447,94 m<sup>2</sup>  
 szomsz. Hotel alapterület: 442,43 m<sup>2</sup>



Beruházás neve:  
**IRODAHÁZ TERVE  
 KONCEPCIÓ TERV**  
 1023 Budapest Lajos utca 8-10.,  
 Lajos utca 12., Lajos utca 14.,  
 (HRSZ : 14807/2; 14806/1; 14805/3)

Rajz neve:  
**TERVEZETT ÁLLAPOT  
 III. EMELETI ALAPRAJZ**  
 M=1:200

Tervfázis:  
**BÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ  
 TERVDOKUMENTÁCIÓ**

Megbízó:  
**BALDAUF-INVEST KFT.**  
 1029 Budapest, II. Kőrösi Hídgyűléző Új 167. U1  
**Baldauf László**

Megbízó képviselője:  
**Csúcs László**  
 Főigazgató

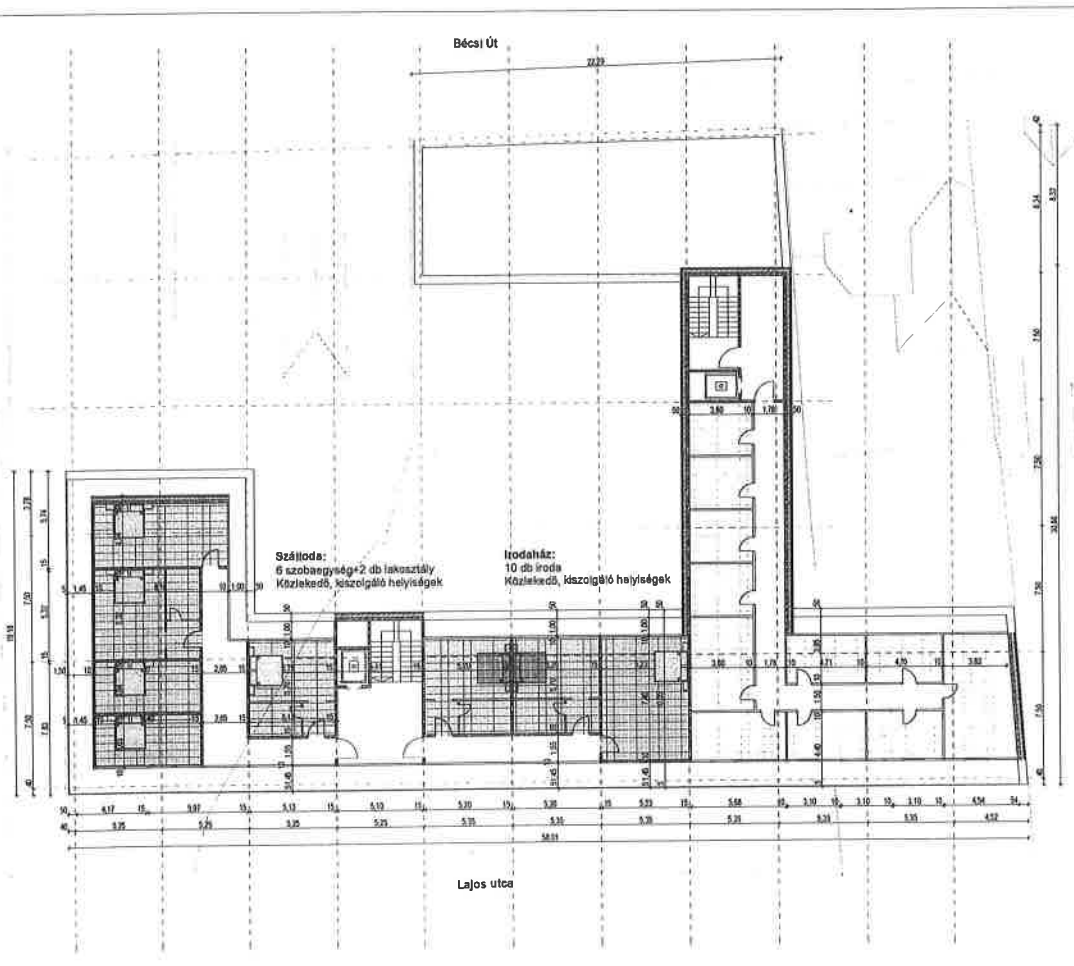
Generáltervező:  
**3C Kft.**  
 1111 Budapest  
 Lágymányosi utca 16. 1/1.

Építész Vezetőtervező:  
**Németh Csaba-OK** építészmérnök  
 2083 Salgóút, Kocsár utca 9.  
 É1 01-3416. Tel: 06-20-384-42-06  
 E-mail: arthitect01@gmail.com

Építész munkatárs:  
**Németh Viktória** - Dipl. Ép. mérnök



MELT.  
 2016. 10. 28.



Beruházás neve:  
**IRODAHÁZ TERVE**  
**KONCEPCIÓTERV**  
 1023 Budapest Lajos utca 8-10.,  
 Lajos utca 12., Lajos utca 14.,  
 (HRSZ : 14807/2; 14805/1; 14805/3)

Rejz neve:  
**TERVEZETT ÁLLAPOT**  
**IV EMELETI ALAPRAJZ**  
 M=1:200

Tervfázis:  
**BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ**  
**TERVDOKUMENTÁCIÓ**

Megbízó:  
**BALDAUF-INVEST KFT.**  
 1023 Budapest, II. Kerület Hűvösvölgyi Út 157. I/1  
**Baldauf László**

Megbízó képviselője:  
**Csúcs László**  
 Főépítész

Generáltervező:  
**3C Kft.**  
 1111 Budapest  
 Lágymányosi utca 16. I/1.

Építész Vezetőtervező:  
**Németh Csaba**-Okl. építésszámológus  
 2083, Solyvár, Pónár utca II.  
 Éi: 01-3416, Tel: 06-20-394-42-06  
 E-mail: arthia01@gmail.com

Építész munkatárs:  
**Németh Viktória** - Dipl. Ép.mémók

2014. 10. 29.