

## ÁRVERÉSI FELHÍVÁS

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület, Sibrik Miklós út 66-68. szám alatt található, 41090/3 helyrajzi számú ingatlan elidegenítéséről szóló 432/2018. (XI. 22) határozata alapján árverést ír ki az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest X. kerület, Sibrik Miklós út 66-68. szám alatti, 41090/3 helyrajzi számú, 6 025 m<sup>2</sup> területű, „kivett általános iskola” művelési ágú ingatlan értékesítésére.

### Az ingatlan leírása:

Címe: Budapest X. kerület, **Sibrik Miklós út 66-68.**, helyrajzi száma 41090/3, területe 6 025 m<sup>2</sup>, művelési ága „kivett általános iskola”.

Az ingatlan Kőbánya Óhegy elnevezésű városrészében található az Újhegy városrész határánál, a Sibrik Miklós út és a Mádi utca kereszteződésénél. Az iskola főbejárata a Mádi utca felől nyílik. Közvetlen környezetében oktatási intézmény, távolabbi környezetében többszintes lakóépületek és családi házak vannak. Az ingatlan felszíne sík, a telek alakja szabálytalan saroktelek, amely a közterületek felől lekerített. Az ingatlan megközelítése városi viszonylatban jó. A Sibrik Miklós út a területet több kiemelt főúttal, valamint a Kőbánya-Kispest közlekedési csomóponttal köti össze. Az ingatlan előtt buszmegálló található. A parkolás közterületen csak korlátozottan lehetséges, az ingatlanon belül néhány parkolóhely került kialakításra.

Az ingatlan teljes közművel rendelkezik. Az ingatlanon lévő iskolaépület kb. 1969-ben épült, a „Z” alakú egymásba kapcsolódó többszárnyú épület pince + földszint + emelet beépítésű, az épület beépített alapterülete kb. 1 317 m<sup>2</sup>, a nettó területe 3 306 m<sup>2</sup>. Az épületben összesen 14 db 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb és 3 db 30 m<sup>2</sup>-nél nagyobb tanterem található. Az épület egyik szárnyában étkező-konyha működött, a valamikori szolgálati lakás az iskola bejáratától jobbra, leválasztott területen helyezkedik el. A tornaterem nyaktaggal kapcsolódik az épülethez, amely 2013-ban felújításra került. Az iskola mögötti udvar füvesített, bokrokkal, fákkal, örökzöldekkel beültetett.

Az ingatlan kerítése több helyen is a hivatalos telekhatárnál kijebb került megépítésre, így jelenleg a  $64 + 75 + 38 + 49 = 226$  m<sup>2</sup> nagyságú terület még az ingatlanhoz van kerítve a szomszédos közterületekből a mellékelt bemérési vázrajz szerint. A vevő kötelessége a meglévő kerítés telekhatárra történő áthelyezése.

Az iskola épülete teljesen alapincézett. Alapozása monolit vasbeton, a függőleges teherhordó falszerkezet hagyományos téglá, a földem vasbeton gerenda és béléstest szerkezetű, a tető lapostető. A tornaterem téglafalazatú, a záróföldem dongaszerkezetű vasbeton. Az épület tetőszigetelése 2012-ben történt.

Az iskola épületének homlokzata részben csiszolt mészkő, részben terméskő burkolatú. A hátsó homlokzat vakolt, festett. A homlokzati nyílászárók (ablakok) többsége hőszigetelt műanyag nyílászáró, az épület főbejárata és a tornateremhez vezető bejárat fém szerkezetű. Ezek a nyílászárók korszerűtlenek, a műszaki állapotuk gyenge.

A pince légópince kialakítású, a belmagassága 2,5 méter. A hosszában végigmenő folyosóról nyílnak a kisebb-nagyobb helyiségek. A pincében kis tornaterem és közösségi terem is kialakításra került.

A folyosók és a közlekedők padozata mozaiklappal burkolt, a lépcsők helyszínen öntött műkö, a tanterekben a padlóburkolat jellemzően PVC, a konyhában kerámia burkolótégla, a mosdó- és WC-helyiségekben kerámia. Az emeleti tanári helyiségekben a parketta felpúposodott.

Az épületben a mosdók és a WC-helyiségek használhatatlan állapotban vannak, a korábbi feltárások nyomait részben helyreállították, egyes területeken ezek nyoma látható.

Az épület műszakilag és esztétikailag felújítandó állapotú, a padlóburkolatok cseréje, a helyiségek festése és mázolása indokolt. Az elektromos hálózat, a világítás és a fűtési rendszer korszerűsítése szükséges. A radiátorok jelentős része öntöttvas, egy részük leszerelésre került.

A tornaterem és a kiszolgáló helyiségek felújítása, a fűtés korszerűsítése, a hőleadók, a hőközpont cseréje, a vizesblokk felújítása, a világítás korszerűsítése, a belső festés és a nyaktag tetőszerkezetének szigetelése 2013-ban történt.

Az iskola épületének külső homlokzatán és az épületen belül is több helyen beázás, salétromosság, penészesedés látható. Az emeleten a folyosó padlóburkolata is salétromos.

Az Önkormányzat az ingatlant jelen állapotában értékesíti, a vevő az épület rejtett hibájával kapcsolatban esetlegesen felmerülő további költségek megtérítését nem kérheti az eladótól, kártérítési vagy bármilyen egyéb megtérítési igénnyel vele szemben nem léphet fel.

Az iskola Sibrik Miklós út felőli kerítésénél egy 12 m<sup>2</sup> nagyságú óriásplakát található, az Önkormányzat az óriásplakát tulajdonosát az adásvételi szerződés megkötését követően értesíti a tulajdonosváltásról.

Az ingatlan a Budapest X. kerület, Mádi utca – Sibrik Miklós út – Harmat utca – Lavotta utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 7/2007. (II. 16.) önkormányzati rendelet alapján L7-X-int lakótelep alapintézményi terület keretövezetbe tartozik. Ebben az övezetben az ingatlanon álló épület beépítési módja szabadonálló lehet.

Az L7-X-int övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%, a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke 45%, a legnagyobb megengedett építménymagasság 12,5 m, a zöldfelület legkisebb mértéke 35%, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 1,2 m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup>.

**Az ingatlan beépíthetőségével, az azokat meghatározó építésügyi előírásokkal, illetve az ingatlan közművesítettségével kapcsolatos további információt a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztálya ad (telefon: 06 1 4338-389).**

**Az ingatlan megtekintése:** az Önkormányzat lehetőséget biztosít az ingatlan megtekintésére (bejárására) **2019. február 7. napján 9.00 óra és 15.00 óra között.** A megtekintési szándékot előzetesen telefonon (06-1-4338-133, 06-1-666-2729) jelezni szükséges.

**Az ingatlan kikiáltási ára:** 412 190 000 Ft.

**A nyilvános árverés helye és időpontja:** Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal, 1102 Budapest, Szent László tér 29. fszt. 20., ideje: 2019. február 20., 9.00 óra.  
Az árverés közjegyző jelenlétében történik a vételárra történő licitálással.

**Az árverésre jelentkezés helye, módja és határideje:** az árverésre a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal (címe: 1102 Budapest, Szent László tér 29.) földszint 18. és II. emelet 221. számú irodáiban átvehető ingyenes vagy a [www.kobanya.hu](http://www.kobanya.hu) honlapról jelen felhívás mellékleteként letölthető jelentkezési lap kitöltésével 2019. február 18. napján 16.00 óráig lehet jelentkezni.

**Az ajánlati biztosíték összege, letétbe helyezésének határideje és módja:** Az árverésen való részvétel feltétele, hogy a jelentkezők ajánlati biztosítékot fizessenek, amelynek mértéke 41 219 000 Ft. Az ajánlati biztosíték összege a vételárba beszámít. Az ajánlati biztosítékot az árverésre történő jelentkezés benyújtásának határidejéig kell átutalással megfizetni az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15510000 számú bankszámlájára.

Az Önkormányzat a nem nyertes ajánlattevő részére az ajánlati biztosíték összegét 5 munkanapon belül, kamatmentesen az ajánlattevő által megjelölt számlaszámára visszautalja. Amennyiben a szerződés megkötése az árverés nyertesének felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti.

#### **Az árverésen való részvétel általános feltételei:**

1. a személyazonosság igazolása, képviselő esetén a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő okiratba foglalt meghatalmazás átadása,
2. az ajánlattevő nyilatkozata arról, hogy hozzájárul a természetes személyazonosító adatainak és a lakcímének a kezeléséhez,
3. igazolás bemutatása arról, hogy az ajánlattevő az ajánlati biztosítékot az árverés időpontját megelőzően átutalta,
4. a vállalkozói igazolvány vagy a nyilvántartó hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány, illetve jogi személy esetén társasági szerződés másolatának benyújtása,
5. gazdasági társaság nevében történő részvétel esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonat vagy a bejegyeztetés folyamatba vételét igazoló cégeljárás igazolás, valamint hatályos aláírási címpéldány eredetiben történő bemutatása és fénymásolatban történő átadása,
6. az állami adóhatóság és az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóság igazolásának átadása arról, hogy az ajánlattevőnek adó-, valamint adók módjára behajtandó köztartozása nincs.

#### **Az árverésen történő licitálás feltételei és módja:**

Az árverésen az a jelentkező vehet részt, aki az árverési hirdetményben leírtak szerint jelentkezett az árverésre, és teljesítette a kiírt követelményeket. Az árverés az árverésen résztvevők licitálásával történik. A licit érvényes, ha a kikiáltási árat és a megelőzően tett licitet meghaladja. Az árverést addig kell folytatni, amíg a licitálók ajánlatot tesznek. Ha nincs újabb érvényes licit, a felajánlott legmagasabb ellenérték háromszori kikiáltását követően az árverést levezető kijelenti, hogy a vagyonelem átruházása a legmagasabb ellenértéket ajánló licitáló részére történik.

#### **Egyéb feltételek:**

1. Az Önkormányzat tájékoztatja az érdeklődőket, hogy az ingatlanra a Fővárosi Önkormányzatnak és a Magyar Államnak elővásárlási joga van.
2. Az Önkormányzat az árverés nyertesével 30 munkanapon belül köt szerződést, amely az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatainak megérkezésével lép hatályba.
3. Amennyiben a szerződés megkötése az árverés nyertesének felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti.

4. Az árverés nyertese köteles az ingatlan teljes vételárát a szerződés hatálybalépésétől számított 365 napon belül egy összegben vagy részletekben megfizetni. Az Önkormányzat a teljes vételár kifizetéséig az ingatlan tulajdonjogát fenntartja. Amennyiben az árverés nyertese nem egyösszegben fizeti meg a vételárát, úgy a teljes vételár megfizetéséig a vevő havi 2 000 000 Ft összegű bérleti díjat köteles fizetni az ingatlanra.
5. A vevő köteles biztosítani, hogy a Kelet-Pesti Tankerületi Központ 2019. június 15. napjáig a tornatermet délelőtti időszakban térítésmentesen használhassa. A tornaterem közüzemi díjait az Önkormányzat fizeti meg a fogyasztásmérők alapján.
6. Amennyiben a vevő a vételár megfizetése előtt az épületen átalakítást, felújítást kíván végezni, arról a munkálatok megkezdése előtt köteles megállapodni az Önkormányzattal.
7. Az ingatlan vevő részére történő birtokba adására – a bérlet kivételével – a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon belül kerül sor.
8. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén az árverés során következő helyezettjével kössön szerződést.
9. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy az adásvételi szerződéstől elálljon abban az esetben, ha a vevő a vételárát a szerződésben rögzített határidőben nem fizeti meg az Önkormányzat részére.

**Az árverés eredménytelen, ha**

1. az ajánlattevők nem tettek érvényes vételi ajánlatot,
2. az Önkormányzat azt az árverés bármely szakaszában akár indokolás nélkül is eredménytelennek nyilvánítja,
3. a nyertes ajánlattevő visszalépése esetében, ha a soron következő helyezettel az Önkormányzat nem köt szerződést.

Az árverési eljárással kapcsolatban további felvilágosítás a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatalban személyesen (Budapest X., Szent László tér 29. földszint 18., illetve II. emelet 221. számú iroda) vagy telefonon a (06-1) 4338-133-as és a (06-1) 4338-176-os számokon kérhető.

Budapest, 2019. január 28.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat  
Képviselő-testülete