

ÁRVERÉSI FELHÍVÁS

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Budapest X. kerület, Gépmadár utca 2-8. szám alatt lévő ingatlan elidegenítéséről szóló 119/2024. (III. 21.) KÖKT határozat alapján árverést ír ki az Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest X. kerület, Gépmadár utca 2-8. szám alatti, 39210/47 helyrajzi számú, 2268 m² területű, „kivett épület, udvar” művelési ágú ingatlan értékesítésére.

Az ingatlan leírása:

Címe: Budapest X. kerület, **Gépmadár utca 2-8.**, helyrajzi száma 39210/47, területe 2268 m², művelési ága „kivett épület, udvar”. Az ingatlanon lévő épület földszinti részének alapterülete 1469 m², a pinceszint alapterülete 1602 m². Az épületben 6 nem lakás céljára szolgáló helyiség van, amelyek egy része üres, egy része hasznosított.

Az ingatlan Kőbánya Felsőrákos városrészében, az Árkád bevásárlóközpont közelében helyezkedik el.

A téglalap alakú ingatlanon egy az 1970-es években épült szolgáltatóház található, mely a Gépmadár utcában, úszótelken helyezkedik el. A pinceszinten található az ingatlan összes közmű-becsatlakozása és a fővezetékek (csőfolyosó). A földszinten 6 különálló, külön bejárattal rendelkező helyiség található (üzletek, irodák, kereskedelmi egységek), amelyek egy része bérbe adott. Az épület vasbeton pillérvázaz, falazott, illetve előregyártott vasbeton paneles, acélszerkezetű üvegezett portál körítő falazatú, teljesen alapincézett, lapostetős kialakítású.

Az épület fűtése nagyrészt távfűtéssel biztosított, a Don Pepe pizzériában központi klímafűtés van, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. Parkolásüzemeltetési Irodájában gázcirkó fűtés van. A hideg-melegvízellátás vegyesen, részben távmelegvízzel, részben elektromos bojlerrel megoldott. Vezetékes gázellátás két bérleményben van. A vízhálózat anyaga horganyzott acélső. A csatornahálózat anyaga azbesztcement és PVC cső. Gázvezetéke szabványos. Az elektromos vezetékek műanyag szigetelésű alumínium vezetékek.

Az épület acél tartóoszlopai korrodálódtak. A pinceszint falazata vizes, a vakolat több helyen levált. A pincében lévő víz-, szennyvíz- és fűtési vezetékek vegyes anyagúak és állapotúak, indokolt lenne az alapvezeték cseréje. A tetőszerkezet több helyen beázik, ezért több helyiségben az álmennyezet beszakadt. A táphálózat és a főelosztókon látható, hogy régi konstrukció, már nem felel meg a mai előírásoknak és követelményeknek. Az épület összességében rossz műszaki állapotban van.

2015-ben tetőszigetelés történt, ennek ellenére a beázások nem szűntek meg, mivel a szolgáltatóház esővíz-elvezető csatornái rossz állapotban vannak, teljes felújításukra lenne szükség. Két helyiség az elmúlt években teljes felújításra került.

Az ingatlan 10 m² nagyságú területére a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt., a 119 m² nagyságú területére az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Az épületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterülete, a bérleti díjak összege, valamint a bérlők bérleti jogviszonyának ideje, valamint a felmondási idő az alábbi táblázatban látható.

Bérlő neve	Alap-terület (m ²)	Havi bérleti díj (Ft + áfa)	Bérleti jogviszony ideje; felmondási idő
Üres	54		-
Üres	107		-
SZERÁF Művészeti Alapítvány	402	189 924	határozatlan; 3 hónap
Bányaköves Gépmadár Kft. (Don Pepe pizzéria)	457	760 845	határozott, 2030.02.28-áig, amely a bérlő kérésére 2035.02.28-áig meghosszabbodhat
Gyoza King Kft. (a bérleti szerződés felmondás miatt megszűnt 2023. december 31-ével, a bérlő még nem adta birtokba a helyiséget)	114	238 354	-
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.	331	ingyenes	határozatlan; 3 hónap

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 ingatlanra jelenleg a Budapest X. kerület, Kerepesi út, Keresztúri út, Gyakorló utca és Gyakorló köz által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 20/2022. (X. 21.) önkormányzati rendelet vonatkozik, amely szerint az ingatlan övezeti besorolása Ln-T/I-2 jelű nagyvárosias teleszerű lakóterület.

Az Ln-T/I-2 jelű építési övezetben kizárólag kiskereskedelmi, szolgáltató, kulturális, igazgatási, iroda, valamint egészségügyi rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

Az Ln-T/I-2 jelű övezetben a beépítési mód szabadonálló lehet, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 70%, a legnagyobb megengedett építménymagasság 10,5 m, a zöldfelület legkisebb mértéke 15%, terepszint alatti beépítés nem lehetséges, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 1,5 m²/m², a parkolásra fordítható 0 m²/m².

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

Az ingatlan megtekintése: az ingatlan megtekintésére az Önkormányzat – telefonon előre egyeztetett időpontban – lehetőséget biztosít.

Az ingatlan kikiáltási ára: 223 000 000 Ft.

A nyilvános árverés helye és időpontja: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal (címe: 1102 Budapest, Szent László tér 29. fszt. 20.), ideje: 2024. május 8. (szerda) 10.00 óra. Az árverés közjegyző jelenlétében történik.

Az árverésre jelentkezés helye, módja és időpontja: az árverésre az Önkormányzat honlapjáról letölthető ingyenes jelentkezési lap kitöltésével és annak a

VentzlJozsef@kobanya.hu e-mail címre történő megküldésével **2024. május 6. napján 16.00 óráig lehet jelentkezni.**

Az ajánlati biztosíték összege, letétbe helyezésének határideje és módja: az árverésen való részvétel feltétele, hogy a jelentkező ajánlati biztosítékot fizessen, amelynek mértéke 22 300 000 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 hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő okiratba foglalt meghatalmazás átadása,
2. az árverező nyilatkozata arról, hogy hozzájárul a természetes személyazonosító adatainak és a lakcímének a kezeléséhez,
3. igazolás bemutatása arról, hogy az árverező az ajánlati biztosítékot az árverésre történő jelentkezés benyújtásának határidejéig átutalta (bankterminál-rendszerből kinyomtatott igazolás is elfogadható),
4. az egyéni vállalkozók nyilvántartásából kinyomtatott igazolás 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 (elegendő az e-cégjegyzékből kinyomtatott cégkivonat is) vagy a gazdasági társaság bejegyzése iránti eljárás kezdeményezését tanúsító cégbírósági igazolás, valamint a hatályos aláírási címpéldány hitelesített másolatának átadása,
6. az árverező írásbeli nyilatkozata arról, hogy nincs köztartozása (adó, vám, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás alrendszereivel szemben fennálló fizetési kötelezettség).

Egyéb feltételek:

1. Az ingatlan a bérlőkkel együtt, a bérleti jogviszonyok átadásával kerül értékesítésre.
2. A 114 m² alapterületű helyiség bérleti szerződése felmondással megszűnt, a volt bérlő még nem hagyta el a helyiséget. Amennyiben a helyiség kiürítése az ingatlan birtokbaadásáig nem történik meg, akkor a vevő feladata a helyiség kiürítése, vagy annak bérbeadása.
3. Az Önkormányzat tájékoztatja az érdeklődőket, hogy az ingatlanra a Fővárosi Önkormányzatnak és a Magyar Államnak elővásárlási joga van.
4. Az Önkormányzat az árverés nyertesével az árverést követő 20 munkanapon belül köt szerződést, amely az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatainak megérkezésével lép hatályba.
5. Amennyiben a szerződés megkötése az árverés nyertesének felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti.
6. Az árverés nyertese köteles az ingatlan teljes vételárát a szerződés hatálybalépésétől számított legkésőbb 365 napon belül megfizetni.

7. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy az adásvételi szerződéstől elálljon abban az esetben, ha a vevő a vételárat a szerződésben rögzített időpontig nem fizeti meg az Önkormányzat részére.
8. Az ingatlan vevő részére történő birtokátruházására a teljes vételár beérkezését követő 15 munkanapon belül kerül sor azzal a kivétellel, hogy az ingatlanban működő Parkolásüzemeltetési Iroda helyiségcsoportjának birtokátruházására a teljes vételár beérkezését követően az adásvételi szerződés megkötését követő egy éven belül kerül sor.
9. Az Önkormányzat az ingatlant jelen, az árverezők által megismert állapotában értékesíti, az elidegenítést követően az elidegenítéssel kapcsolatban minden igényérvényesítést kizár.
10. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén az árverés során következő helyezettjével kössön szerződést.

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 eléri 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.

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, vagy
3. a nyertes ajánlattevő visszalépése esetében, ha a soron következő helyezett az Önkormányzat nem köt szerződést.

Az árverési eljárással kapcsolatban további felvilágosítás a VentzlJozsef@kobanya.hu és a KovacsJozsef@kobanya.hu e-mail címeken vagy telefonon, a 06 1 4338 133-as és a 06 1 4338 176-os telefonszámokon kérhető.

Budapest, 2024. április 5.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat