

ÁRVERÉSI FELHÍVÁS

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Budapest X. kerület, Cserkesz utca 10-14. szám alatti iskolaingatlan elidegenítéséről szóló 383/2024. (X. 17.) KÖKT határozat alapján árverést ír ki az Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest X. kerület, Cserkesz utca 10-14. (Bolgár utca 5-11.) szám alatti iskolaingatlan értékesítésére.

Az ingatlan leírása:

A Budapest X. kerület, Cserkesz utca 10-14. (Bolgár utca 5-11.) szám alatti iskola épülete a hozzá tartozó tornateremmel és udvarral 7 ingatlanon (41779, 41780, 41781, 41788, 41778/4, 41790 és 41791 helyrajzi számon) helyezkedik el (az iskolai ingatlanegyüttes a továbbiakban: Iskola). A hét ingatlan területe összesen 7441 m².

1978-ban az Iskola építéskor az ingatlanok kisajátítása megtörtént, azok ingatlan-nyilvántartási rendezése, egyesítése azonban elmaradt. Az ingatlan-nyilvántartásban és a földhivatali térképen „kivett iskola” művelési ágú ingatlan helyett 7 darab, lakóházakat és irodaházat tartalmazó ingatlan szerepel jelenleg is.

A hét ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban az alábbi adatokkal szerepel.

Hrsz.	Ingatlan címe	Telek területe (m ²)	Művelési ág
41779	Cserkesz utca 14.	1094	kivett lakóház, udvar
41780	Cserkesz utca 12.	726	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
41781	Cserkesz utca 10.	982	kivett lakóház, udvar
41778/4	Cserkesz utca 10.	40	kivett beépítetlen terület
41788	Bolgár utca 9.	899	kivett lakóház, udvar
41790	Bolgár utca 7.	2467	kivett irodaház
41791	Bolgár utca 5.	1233	kivett beépítetlen terület
Összesen		7441	

A vevő feladata az ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban történő rendezése (pl. „toldalékpület bontására vonatkozó kötelezettség”, „kisajátítási eljárás megindítása” feljegyzések törlése, művelési ágak megváltoztatása, az ingatlanok összevonása, iskolaépület feltüntetése stb.).

Az ingatlanokon egy háromszintes iskolaépület (a beépített alapterülete kb. 1075 m²) és egy összekötő folyosóval csatlakozó tornaterem-épület (amelyben konyha, ebédlő és tornaterem található, a beépített alapterülete kb. 750 m²) áll. Az épületek hasznos alapterülete összesen 3446 m².

A 41790 helyrajzi számú ingatlanon az iskola sportcsarnoképületének mintegy 2/3 része és udvar található.

Az Önkormányzat a 7 ingatlanból hat ingatlant (41779, 41780, 41781, 41788, 41778/4 és 41791 helyrajzi számok) dologösszességként együttesen, egy adásvételi szerződésben értékesít, míg a 41790 helyrajzi számú ingatlant külön adásvételi szerződéssel, amely az ingatlanra vonatkozó elidegenítési tilalom lejáratát (2028. november 21.) követő napon lép hatályba. További hatályba lépési feltétel az elővásárlási jogosultak (Budapest Főváros Önkormányzata, Magyar Állam) lemondó nyilatkozata.

Az Iskolát jelenleg az Óbudai Egyetem bérli oktatási-nevelési tevékenység céljára. A bérleti szerződés 2023. szeptember 1. napjától 2032. szeptember 15. napjáig tartó határozott időre jött létre 12 hónapos felmondási idővel. A bérlő jogosult továbbá arra, hogy az Iskolát a kérelmére a bérleti időszak lejáratát követően 2032. szeptember 16. napjától 2037. szeptember 15. napjáig tartó határozott időtartamra változatlan feltételekkel tovább bérelje. Az Óbudai Egyetem jelenleg havonta 1 675 609 Ft + áfa bérleti díjat fizet. Az ingatlanokban az Orchidea Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Óvoda és Általános Iskola működik.

Az iskolaingatlan bemutatása

Az 1978-ban épült Iskola az Óhegy városrészben helyezkedik el közel a városközponthoz, a lakó- és intézményi övezet határán. A környezetére jellemző, hogy közvetlen közelében társasházak, míg távolabb, a városközpontban 8 és 10 emeletes lakóépületek helyezkednek el. Az épület szabadon álló beépítésű, háromszintes iskolaépületből és a hozzá tartozó összekötő folyosóval csatlakozó tornaterem-épületből áll.

Az iskolaépület lapostetős, bitumenes lemezfedésű, a falazata vasbetonpillér-vázás, téglá kitöltésű, a zárófüdém betontálcás elemekkel épült. A homlokzata részben betontálcás elemekkel, részben nagyméretű mozaik műkölapokkal épült, a jobb és bal oldali homlokzatokon acélszerkezetű üveg portál beépítéssel. A homlokzati nyílászárók fém- és műanyag ablakok, a beltéri ajtók fa, acél és műanyag szerkezetűek. A belső szinteket a lépcsőházban egymással szembeni egykarú lépcsősor köti össze. A földszinti részen portásfülke, lépcsőház, közlekedők, irodák, óvodai csoportszobák, tantermek, tárolók, 9,5 méter belmagasságú kultúrterem-aula és szociális helyiségek vannak. Az első emeleten nyolc tanterem, irodák és szociális helyiségek találhatók. A második emeleten tíz tanterem, iroda, valamint szociális helyiségek vannak. A bejárati portál és a portásfülke fémszerkezetű üvegbetétes, a közlekedők egy része nagyméretű kerámialap-burkolatú az oldalfalakon is. A falak fűrészpóros tapétával és diszperzit festéssel ellátottak. A tantermek padlóburkolata rendeltetésüknek megfelelően PVC, szalagparketta vagy kerámialap. A szociális helyiségek kialakítása a rendeltetésüknek megfelelő.

A tornaterem-épület, amelyben tornaterem, ebédlő, konyha és gépészeti helyiségek találhatók egy úgynevezett nyaktaggal (összekötő folyosóval) csatlakozik az iskolaépülethez. A tornaterem kétszintes, betontálcás füdémű, lapostetős, bitumenes lemezfedésű, pillérvázás, téglá kitöltésű, kopolit üvegbetétes falazatú. A földszinten 280 m² alapterületű, 7,5 m belmagasságú tornaterem, irodák, öltözők és szociális helyiségek vannak. Az emeleten iroda, oktatóterem, előtér és szociális helyiségek találhatók.

Az ebédlő, a konyha és a gépészeti helyiségek a földszintes épületszárnyban találhatók, amelyet egy közös közlekedő köt össze a tornateremmel. A szerkezeti kialakítása megegyezik a tornateremmel. Az ebédlő PVC-padlós, az oldalfala csempével burkolt, az ablakok műanyag, a beltéri ajtók fa szerkezetűek. A konyha a rendeltetésének megfelelő

kialakítású, kerámiaaljazat-burkolatú, az oldalfalakon csempeborítású. A gépészeti helyiségekben kapott helyet a gázmérő, az elektromos kapcsolószekrény, a mérőórák és a gázkazán. Az épület saját gázkazános fűtéssel rendelkezik lemezzradiátoros hőleadókkal. Az épület műszaki állapota közepes. Korábban foltonkénti tetőbeázások történtek, 2024-ben azonban a tető felújításra került.

A 41780 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján „toldalékpépület bontására vonatkozó kötelezettség” feljegyzések találhatók.

A 41788 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján „kisajátítási eljárás megindítása” feljegyzés található.

A 41790 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján „kisajátítási eljárás megindítása”, „vezetékjog az ingatlan 23 m² nagyságú területére” és „elidegenítési tilalom 15 évig” feljegyzések találhatók.

Az Önkormányzat az ingatlanokat jelen állapotukban értékesíti, a vevő az épületek 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 a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÖKÉSZ) vonatkozik, amely szerint az ingatlan övezeti besorolása Lk-1/I-1 jelű kisvárosi lakóterület.

Az ezen övezetre vonatkozó előírások a következők. A beépítési mód: kialakult, a legnagyobb megengedett beépítési mérték: 45%, a legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 1,5 m²/m², a legnagyobb megengedett épületmagasság: 10,5 méter, a zöldfelület legkisebb mértéke 30%.

A KÖKÉSZ 28. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„28. § (1) Az Lk építési övezetekben lakó rendeltetésen kívül – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kiskereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás, valamint
 - e) igazgatási, iroda
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.”

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

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

Az ingatlanok kikiáltási ára: 1 110 000 000 Ft.

A nyilvános árverés helye és időpontja: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal (címe: 1102 Budapest, Szent László tér 29. fszt. 20.), ideje: **2025. július 16. 9.00 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 Hivatal@kobanya.hu, valamint a VentzlJozsef@kobanya.hu e-mail címre történő megküldésével **2025. július 14. 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 111 000 000 Ft. Az ajánlati biztosíték összege az értékbecslésben meghatározott árak arányában kerül a vételárba vételárelőlegként beszámításra. 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. a jelentkező nyilatkozata arról, hogy hozzájárul a természetes személyazonosító adatainak és a lakcímének a kezeléséhez,
3. igazolás bemutatása arról, hogy a jelentkező 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. a jelentkező írásbeli nyilatkozata arról, hogy nincs köztartozása (adó, vám, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás alrendszereivel szemben fennálló fizetési kötelezettség).

Egyéb feltételek:

1. Az ingatlanok a bérlővel együtt, a bérleti jogviszony átadásával kerülnek értékesítésre.
2. Az Önkormányzat tájékoztatja az érdeklődőket, hogy az ingatlanokra Budapest Főváros Önkormányzatának és a Magyar Államnak elővásárlási joga van.
3. Az Önkormányzat az árverés nyertesével az árverést követő 20 munkanapon belül köti meg az adásvételi szerződéseket, amelyek az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatainak megérkezésével lépnek hatályba. A 41790 helyrajzi számú ingatlanra

kötendő adásvételi szerződés továbbá az ingatlanra vonatkozó elidegenítési tilalom lejártát (2028. november 21.) követő napon lép hatályba.

4. Amennyiben a szerződés megkötése az árverés nyertesének felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti.
5. Az árverés nyertese köteles az ingatlanok teljes vételárát a szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül megfizetni.
6. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy az adásvételi szerződéstől elálljon abban az esetben, ha a vevő a vételárát a szerződésben rögzített időpontig nem fizeti meg az Önkormányzat részére.
7. Az ingatlanok vevő részére történő birtokátruházására a teljes vételár beérkezését követő 15 munkanapon belül kerül sor,
8. Az Önkormányzat az ingatlanokat jelen, a jelentkezők által megismert állapotában értékesíti, az elidegenítést követően az elidegenítéssel kapcsolatban minden igényérvényesítést kizár.
9. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén az árverés soron 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 helyezettel 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, 2025. május 26.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat