

ÁRVERÉSI FELHÍVÁS

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Budapest X. kerület, Maglódi út 5. szám alatt található, 41021 helyrajzi számú ingatlan elidegenítéséről szóló 347/2025. (11. 20.) KÖKT határozat alapján árverést ír ki az Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest X. kerület, Maglódi út 5. szám alatt található, 41021 helyrajzi számú, 1794 m² területű ingatlan értékesítésére.

Az ingatlan leírása:

Címe: Budapest X. kerület, **Maglódi út 5.**, helyrajzi száma 41021, területe 1794 m², művelési ága „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”. Az ingatlanon két épület van.

Az ingatlan Kőbánya Óhegy városrészében a Maglódi út és Jászberényi út elágazásánál helyezkedik el. Közvetlen környezetében a Dreher Sörgyár telephelyei, benzinkút és egyéb ipari ingatlanok találhatók. Kőbánya városközpontja mintegy 5 percre van, ahol a kereskedelmi, szolgáltató és egyéb intézmények rendelkezésre állnak. Az ingatlan az Őrs vezér tere és Kőbánya-Kispest tömegközlekedési csomópontoktól, valamint a Kőbánya városközpontból induló tömegközlekedés járműveivel könnyen megközelíthető.

Az ingatlan szabálytalan sokszög alakú, sík telek, közvetlenül az utcafrontra épült épületekkel. Az 1900-ban épült épületek eredetileg a Dreher Sörgyár szálló, illetve fogadó épületeként funkcionáltak. Az egyik épület a telek bal oldalhatárán áll.

A körbekerített ingatlan személy- és gépkocsibejárata közvetlenül az utcafrontról nyílik. A lakóépület részben alápincézett. A földszintes épületek hagyományos építési mód szerint épültek, vegyes falszerkezetűek, borított gerenda födémmel, magastetővel és cserépfedéssel rendelkeznek. Az udvarban három melléképület található, közös WC, raktár (18 m²) és egyéb tároló. Az épületben nyolc lakás és egy üzlethelyiség van. A lakások alapterületük és komfortfokozatuk alapján a következők: fszt. 1. komfortos (42 m²), fszt. 2. komfort nélküli (73 m²), fszt. 3. komfort nélküli (54 m²), fszt. 4. komfort nélküli (38 m²), fszt. 5. komfort nélküli (32 m²), fszt. 6. komfortos (39 m²), fszt. 11. komfort nélküli (34 m²), fszt. 12. komfortos (34 m²).

A hét lakás évek óta üres, a műszaki állapotuk alapján lakhatatlanok, a nyílászáróik befalazásra kerültek. A 87 m²-es utcafronti helyiség „Sonkaház” néven működő húsbolt volt, amely egy éve nem működik, a helyiség elhanyagolt, rossz műszaki állapotú.

Az ingatlan összközműves, a megszűnt lakásokból a közművek kikötésre kerültek. Az ingatlan udvara és melléképületei elhanyagoltak, rossz műszaki állapotúak. Az épületek tető- és esővízcsatorna-hiányosságai, hibái miatt több helyen beázások láthatók a helyiségek mennyezetén és oldalfalán. Az épületek alapszigetelési hibái miatt a földszinti helyiségek oldalfalai nedvesek, salétromosak. Az utcai és udvari homlokzat vakolata hiányos, a meglévő nyílászárók cserére szorulnak. A gépészeti vezetékek elavultak.

Korábban az épületekben lévő 87 m² alapterületű üzlethelyiség, valamint egy 18 m² alapterületű raktárhelyiség, továbbá a fszt. 5. (alapterülete 32 m²) és fszt. 6. (alapterülete 39 m²) szám alatti megszűnt lakások, valamint egy a pincészinben lévő (alapterülete 50 m²) helyiség korábban bérbeadásra került. A bérleti szerződések felmondással megszűntek, a volt bérelő még nem adta vissza a helyiségeket.

Az Önkormányzat az ingatlant jelen állapotában 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 Gksz-2/7 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület.

A KÖKÉSZ 42. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„42. § (1) A Gksz-2 építési övezetek területe elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetés és annak építménye elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz-2 építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) saját alkalmazott számára fenntartott szállás,

d) iroda,

e) parkolóház,

f) üzemanyagtöltő állomás,

g) kutatás-fejlesztés,

h) raktározás, valamint

i) a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) A Gksz-2 építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag a megengedett rendeltetésekhez kapcsolódó tevékenység során keletkező hulladék tárolása, kezelése, hasznosítása megengedett.

(5) Saját alkalmazottak számára fenntartott szállás rendeltetés és annak építménye kizárólag a Gksz-2/3-7, Gksz-2/10, Gksz-2/13, Gksz-2/15-17, Gksz-2/28, Gksz-2/29, Gksz-2/35, Gksz-2/41 és a Gksz-2/42 építési övezetben létesíthető.

(7) A Gksz-2/7 építési övezetben a Szabályozási Terven ábrázolt, „Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal” hosszának legalább 50%-án épülethomlokzatnak kell állnia, az építési vonal legfeljebb 50%-án az épület homlokzata legfeljebb 5 méterrel visszahúzható.”

A Gksz-2/7 jelű övezetben a beépítési mód szabadonálló lehet, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%, a legnagyobb épületmagasság 18 méter, a zöldfelület legkisebb mértéke 25%, a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 45%, az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a parkolásra fordítható $0 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

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

Az ingatlan megtekintése: az ingatlan megtekintésére telefonon (06 1 666 2764, 06 1 666 2728) történt előzetes egyeztetést követően biztosít lehetőséget az Önkormányzat.

Az ingatlan kikiáltási ára: 134 000 000 Ft.

A nyilvános árverés helye és időpontja: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal (címe: 1102 Budapest, Szent László tér 29. fszt. 20.), ideje: **2026. január 21.** (szerda) 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 **2026. január 19. 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 13 400 000 Ft. Az ajánlati biztosíték összege a vételárba vételárelőlegként beszámításra kerül. 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, képviselet 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 cégbírószági 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 épületekben lévő 87 m², 18 m², 32 m², 39 m² és 50 m² alapterületű helyiségek bérleti szerződése felmondással megszűnt, a volt bérlő még nem hagyta el a helyiségeket. Amennyiben a helyiségek kiürítése az ingatlan birtokbaadásáig nem történik meg, akkor a vevő feladata a helyiségek kiürítése vagy annak bérbeadása.
2. Az Önkormányzat tájékoztatja az érdeklődőket, hogy az ingatlanra a Budapest Főváros Önkormányzatának és a Magyar Államnak elővásárlási joga van.
3. Az Önkormányzat az árverés nyertesével az árverést követő 20 munkanapon belül köt szerződést, amely az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatainak megérkezésével 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 ingatlan 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 vételárat a szerződésben rögzített időpontig nem fizeti meg az Önkormányzat részére.
7. Az ingatlan vevő részére történő birtokátruházására a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon belül kerül sor.
8. Az Önkormányzat az ingatlant jelen, az árverezők 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 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 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. november 28.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat