

ÁRVERÉSI FELHÍVÁS

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Budapest X. kerület, Újhegyi út 44. szám alatt lévő, 42414/249 helyrajzi számú ingatlan elidegenítéséről szóló 178/2025. (XI. 18.) GPB határozat alapján árverést ír ki az Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest X. kerület, Újhegyi út 44. szám alatt található, 42414/249 helyrajzi számú, 590 m² területű ingatlan értékesítésére.

Az ingatlan leírása:

Címe: Budapest X. kerület, **Újhegyi út 44.**, helyrajzi száma 42414/249, területe 590 m², művelési ága „kivett lakóház, udvart”.

Az ingatlan Kőbánya Újhegy városrészében található. Az Újhegyi út 44. szám alatti telek a Kovakő utca és Maglódi út között helyezkedik el. Az ingatlan üres, beépítetlen, négyzet alakú, a felülete sík, füves, ápolt. A telek az utcai terepszinttől mintegy egy méterrel magasabban fekszik.

Korábban az ingatlanon és a mellette lévő két telken sorház jellegű épületek voltak, amelyek bontásra kerültek. A telek a Kovakő utca és az Újhegyi út felőli részén drótfonatos, betonoszlopos kerítéssel lekerített. A közművek az utcában rendelkezésre állnak.

Az ingatlan környezetében új építésű családi házak, valamint a Kozma utcai fegyház létesítményei, és az Újköztemető található. A városközpont mintegy 2 km-re, a Sportliget és az Újhegyi Uszoda 500 méterre van. Az ingatlan jól megközelíthető az Örs vezér térétől, illetve a Kőbánya városközpontjától tömegközlekedéssel, autóval.

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 Lke-1/35 jelű kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: Lke).

Ezen övezetre vonatkozó előírások a következők. A beépítési mód zárt sorú, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 35%, az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 1,0 m²/m², a parkolásra fordítható 0,2 m²/m², a legnagyobb megengedett párkánymagasság 7,5 méter, a legkisebb 3 méter, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, a kialakítható legkisebb telekterület 1000 m².

A KÖKÉSZ 7., 32. és 33. §-ai az alábbiak szerint rendelkeznek:

„7. § (1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű-tárolóhelyet telken belül kell elhelyezni a következők szerint:

a) egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani telken belül minden lakás önálló rendeltetési egység után,

[...]

c) zárt sorú beépítési mód esetén a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek legalább 90%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni,”

„32. § (1) Az Lke építési övezetben lakó rendeltetésen kívül - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló

a) kiskereskedelmi, szolgáltató,

- b) oktatási,
- c) hitéleti, valamint
- d) egészségügyi

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A szolgáltató rendeltetések közül szálláshely-szolgáltatás, valamint vendéglátás nem létesíthető.

(3) Az Lke építési övezetben telkenként egy fő rendeltetésű épület helyezhető el kivéve a legalább 80 méter mélységet meghaladó telket, amelyen két fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az Lke építési övezetben a személygépjármű-tároló kivételével az önálló rendeltetési egységek számát - eltérő rendelkezés hiányában - az alábbiak szerint kell meghatározni:

[...]

- c) az 1000, 1200 és 1500 m² legkisebb telekméretű építési övezet telkén a bruttó szintterület 125-tel való osztásából adódó lefele kerekített egész számú rendeltetési egység építhető, de nem haladhatja meg a hat rendeltetési egységet.

(5) Amennyiben az építési övezet előírása nem zárja ki, telkenként egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el abban az esetben, ha a telken fő rendeltetési egységként már meglévő lakóépület található.

(6) Az Lke építési övezet határértékeit a 2. melléklet 7. pontja határozza meg.”

„**33. §** (6) Az Lke-1 építési övezetben – eltérő rendelkezés hiányában – a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 200 m² lehet.

(7) Az Lke-1 építési övezetben szolgáltató rendeltetés önállóan nem, csak lakó rendeltetést is tartalmazó épületben létesíthető. A szolgáltató célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 100 m²-t.”

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 2728, 06 1 666 2729) történt előzetes egyeztetést követően biztosít lehetőséget az Önkormányzat.

Az ingatlan kikiáltási ára: 40 400 000 Ft + áfa.

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) 10.00 óra. Az Önkormányzat a terem és az árverés kezdési időpontja változtatási jogát fenntartja a jelentkezők értesítése mellett. 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 4 040 000 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 cégbírósi 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. A vevő az ingatlant három éven belül köteles beépíteni. A vevőnek a megkötésre kerülő adásvételi szerződésben kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az ingatlan birtokátruházását követő három éven belül a használatba vételi engedélyt vagy egyszerű bejelentéssel végzett építési tevékenység esetén az épület elkészültére vonatkozó hatósági bizonyítványt megszerzi, és az Önkormányzat részére bemutatja. A vevőt a beépítési kötelezettség késedelmes teljesítésének esetére késedelmikötbér-fizetési kötelezettség terheli havi 1 000 000 Ft összegben. A késedelmi kötbér minden megkezdett hónap után megilleti az Önkormányzatot mindaddig, amíg a vevő a beépítési kötelezettség teljesítését nem igazolja. A kötbér maximális összege 20 000 000 Ft.
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 15 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 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