

ÁRVERÉSI FELHÍVÁS

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Budapest X. kerület, Zágrábi utca 10. szám alatti, 38315/30 hrsz.-ú társasházingatlan elidegenítéséről szóló 348/2025. (XI. 20.) KÖKT határozat alapján árverést ír ki az Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest X. kerület, Zágrábi utca 10. szám alatt található, 38315/30 helyrajzi számú társasházingatlan albetéteinek együttes értékesítésére.

A Zágrábi utca 10. szám alatti, 8129 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, természetben volt lőtér ingatlant 2000. május 18-án társasházzá alakították. A társasházban összesen 13 albetét van, amelyek az alábbiak.

Albetét száma	Ajtószám	Megnevezés	Alapterület (m ²)	Közös tulajdoni illetőség
A/1	földszint 1.	lőtér	125	123/1000
A/2	földszint 2.	lőtér	156	153/1000
A/3	földszint 3.	raktár	40	39/1000
A/4	földszint 4.	műhely	56	35/1000
A/5	földszint 5.	raktár	36	35/1000
A/6	földszint 6.	raktár	27	26/1000
A/7	földszint 7.	raktár	27	26/1000
A/8	földszint 8.	öröklakás	56	55/1000
A/9	I. emelet 9.	oktatóterem	98	97/1000
A/10	I. emelet 10.	irodahelyiségek	295	295/1000
A/11	I. emelet 11.	raktár	8	7/1000
A/12	I. emelet 12.	raktár	19	18/1000
A/13	I. emelet 13.	iroda	92	91/1000

Az ingatlan leírása:

A 38315/30 helyrajzi számú ingatlan Kőbánya Gyárdűlő városrészében, a városközponttól 1 km távolságra, az Üllői úttal párhuzamos Zágrábi utcában a Somfa köz és a Gém utca közötti részen helyezkedik el, közel a Pöttyös utcai metrómegállóhoz. Az ingatlan művelési ága az ingatlan-nyilvántartásban „kivett lakóház, udvar”, de a valóságban sportlőtérként, kiszolgáló épületnek épült, amely hosszú évek óta üres, használaton kívüli.

Az ingatlan környezetére jellemző, hogy közvetlen közelében új építésű társasházak, valamint régebbi lakóépületek találhatók. Az ingatlan közelében iskolák, óvodák és kereskedelmi létesítmények is megtalálhatók.

A telek négyzet alakú, sík területű, körbekerített, tehergépkocsi- és személybejárattal is rendelkezik. Az udvarban több gépkocsi parkolására van lehetőség a hátsó udvarrészen lévő térbeton borítású területen. A telken belül az épülethez csatlakozóan került kialakításra a szabadtéri lőtér, amely betonkerítéssel és földsáncsal védett. A Zágrábi utcai telekhatárnál lévő kerítésen belüli terület füves, több fa, cserje, bokor található rajta. A terület jelenleg elhanyagolt. Az ingatlan összközműves.

Az ingatlanon lévő épület az 1970-es években épült, szabadon álló, földszint és egy emeletes, vasbeton pilléralapozású, UNIVÁZ födém- és tartószerkezetű, téglá kitöltésű, lapostetős bitumenes kavicsszórással. Az épület homlokzata vakolt, festett, a nyílászárók részben fa, részben alumínium szerkezetűek. A helyiségek rendeltetésüknek megfelelően kerámialap, PVC és beton aljzatúak. Az épület egyedi gázkonvektoros fűtéssel rendelkezik, a riasztórendszer és tűzivíz-hálózat kiépített. A használaton kívüli épület helyiségeinek műszaki állapota rendkívül

leromlott. A tetőbeázások miatt a falak és a burkolatok vizesek, dohosak. A gépészeti berendezések és vezetékek állapota teljes cserét, felújítást igényel. Az épület felújítása a műszaki állapota alapján gazdaságtalan, bontásra szorul.

Az Önkormányzat az ingatlant, illetve az albetéteket jelen állapotukban 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 a Budapest X. kerület, Ceglédi út, Hizlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 28/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) vonatkozik, amely alapján az ingatlan Ln-3/I építési övezetbe tartozik.

Az Ln-3/I övezetben a beépítési mód szabadon álló, az épületmagasság legnagyobb mértéke 22 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 35%, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke $2,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a parkolásra fordítható $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Az övezetben kialakítható legkisebb telekterület 5000 m^2 lehet.

A KÉSZ 9. § (3) bekezdése szerint

„Az Ln-3/I építési övezetben kizárólag

- a) iroda,
 - b) kereskedelmi célú szállás,
 - c) legfeljebb 1000 m^2 bruttó szintterületű kiskereskedelem,
 - d) szolgáltató, vendéglátó,
 - e) kutatás, fejlesztés,
 - f) sport,
 - g) kulturális, valamint
 - h) nevelési, oktatási és egészségügyi
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(4) Az Ln-3/I építési övezetben a telek beépítése csak a terület lőszerszennyezését, valamint az esetleges talajszennyezettség megszüntetését követően lehetséges.”

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 ingatlanok együttes kikiáltási ára: 723 600 000 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) 11.00 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 72 600 000 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, 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 cégbírói 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 Önkormányzat tájékoztatja az érdeklődőket, hogy az ingatlanra a Budapest Főváros Önkormányzatának és a Magyar Államnak elővásárlási joga van.
2. Az Önkormányzat az árverés nyertesével az árverést követő 20 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 60 napon belül megfizetni.
5. 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.
6. Az ingatlan vevő részére történő birtokátruházására a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon belül kerül sor.
7. Az Önkormányzat az ingatlant jelen, az árverezők által megismert állapotában értékesíti, az elidegenítést követően az elidegenítéssel kapcsolatban minden igényérvényesítést kizár.
8. 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