

## ÁRVERÉSI FELHÍVÁS

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Budapest X. kerület, Maglódi út 133/B szám alatt lévő, 42414/307 helyrajzi számú ingatlan elidegenítéséről szóló 77/2026. (VI. 23.) GPB határozat alapján árverést ír ki az Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest X. kerület, Maglódi út 133/B szám alatt található, 42414/307 helyrajzi számú, 440 m<sup>2</sup> területű ingatlan értékesítésére.

### Az ingatlan leírása:

Címe: Budapest X. kerület, **Maglódi út 133/B**, helyrajzi száma 42414/307, területe 440 m<sup>2</sup>, művelési ága „kivett beépítetlen terület”. Az ingatlan Kőbánya Újhegy városrészében helyezkedik el. A telek üres, beépítetlen, négyzet alakú. A szabályos négyzet alakot a szomszédos, 42414/306 helyrajzi számú önálló ingatlanon lévő távbeszélő központ felépítménye és telekterülete megszakítja, amely 60 m<sup>2</sup> nagyságú résznek felel meg. Az ingatlan felülete sík, füves, ápolt, a telken kisebb füves buckák vannak. A Maglódi úti, illetve a jobb oldali telekhatárnál az ingatlan nem lekerített. A közművek az utcában rendelkezésre állnak. Az ingatlan környezetében új építésű családi házak, valamint a Budapesti Fegyház és Börtön létesítményei, a közelben az Újköztemető található. A városközpont az ingatlantól 1 km-re, a Sportliget és az Újhegyi Uszoda 500 méterre van. Az ingatlan közösségiközlekedéssel és autóval is jól megközelíthető.

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-1/33 jelű kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: Lke).

Ezen övezetre vonatkozó előírások a következők: a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb megengedett beépítési mérték 35%, a legnagyobb megengedett szintterületi mutató 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a legnagyobb megengedett épületmagasság 5 méter, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, a kialakítható legkisebb telekterület 400 m<sup>2</sup>.

A KÖKÉSZ 32. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„**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:

a) a 400, 450 és 600 m<sup>2</sup> legkisebb telekméretű építési övezet telkén legfeljebb egy önálló rendeltetési egység létesíthető,

b) a 800 m<sup>2</sup> 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 négy rendeltetési egységet,

c) az 1000, 1200 és 1500 m<sup>2</sup> 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.”

**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:** 31 230 000 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. augusztus 19.** (szerda) 10.00 óra. Az árverés közzegyző 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. augusztus 17. 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 3 123 000 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 alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettség).

#### **Egyéb feltételek:**

1. Az Önkormányzat tájékoztatja az érdeklődőket, hogy az ingatlanra 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 15 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 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](mailto:VentzlJozsef@kobanya.hu) és a [KovacsJozsef@kobanya.hu](mailto:KovacsJozsef@kobanya.hu) e-mail címeken vagy telefonon, a 06 1 4338 133-as és a 06 1 4338 176-os telefonszámokon kérhető.

Budapest, 2026. július 10.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat