A Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat megbízásából a XIII. Kerületi Közszolgáltató NZrt.

NYILVÁNOS <u>ONLINE ÁRVERÉST</u> HIRDET
a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő
68 lakás, valamint 15 helyiség tulajdonjogának eladására.

<u>Árverés időpontja:</u> 2026. november 24.
9 órától 10 óráig lakások és helyiségek árverezése

<u>Árverés helye:</u>
A kiíró által biztosított online árverési felület

Az Önkormányzat a lakások és helyiségek per-, teher-, és igénymentességéért szavatosságot vállal, de annak térmértékét nem szavatolja. Az ingatlan térmértéke a tulajdoni lapon és az Alapító Okiratban feltüntetett mérettől a valóságban eltérhet. A vételárat az esetleges alapterület eltérés nem befolyásolja. Az egyes ingatlanokat a földhivatali nyilvántartásban szereplő alapterülettel értékesítjük.

A lakások és helyiségek teljes felújításra szorulnak, ezért a lakások vonatkozásában villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése nem történt meg, így az ezzel összefüggő szavatossági felelősséget az Önkormányzat kizárja és ezt a pályázó a pályázat benyújtásával elfogadja és tudomásul veszi. A lakások és helyiségek teljes felújításra szoruló állapota okán azok hiányos közműellátással rendelkezhetnek, így az ingatlanokban lévő közművek meglétéért, valamint szabályos kialakításáért sem a XIII. Kerületi Önkormányzat, sem a XIII. Kerületi Közszolgáltató NZrt. felelősséget nem vállal. Az ingatlanok értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik. A hirdetményben nem szereplő, az ingatlanokra vonatkozó egyéb információk beszerzése a licitálni kívánó feladata, melyre a kiíró az árverésig konzultációs lehetőséget biztosít. Kiíró biztosítja továbbá az ingatlanok megtekintésének lehetőségét, ez azonban nem feltétele az árverésen való részvételnek, de a megtekintés hiánya reklamációra nem ad alapot. Kiíró kifejezetten rögzíti, hogy az ingatlanok tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási lehetőségre tekintettel az ingatlanok tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:157. § (1) bekezdés szerint.

Licitáló vállalja, hogy amennyiben az adásvételi szerződés földhivatalba történő benyújtásáig az elektronikus ingatlan-nyilvántartási eljárás (E-ing) teljes körűen bevezetésre kerül, akkor a vonatkozó jogszabályban előírt meghatalmazást elektronikus aláírással ellátva megteszi. Licitáló tudomásul veszi, hogy az E-ing teljes körű bevezetése esetén a jogszabály által előírt módon, elektronikus aláírással ellátott meghatalmazás hiányában az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem folytatható le.

<u>Elővásárlási jogosultságok</u>

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a törvényben meghatározott kivétellel – **az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog**

illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szervnek – amennyiben a törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – a vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítéstől számított **35 napos jogvesztő határideje van** az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozattételre.

A helyiségekre az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övtv.) 39. § (2) bekezdése alapján **a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.**

Az általános elővásárlási szabályokon felül **az 1136 Budapest, Hegedűs Gyula utca 32.** szám alatti helyiség esetében a társasházi tulajdonostársaknak is elővásárlási joga van.

Az 1139 Budapest, Frangepán utca 6. I. emelet 29A. szám alatti lakás műemléki védettséget élvez, erre tekintettel a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, továbbá a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása szükséges az adásvételi jogügylet érvényességéhez. Ezen jogait az Állam az illetékes minisztere útján gyakorolja, amely eljárás határideje az általános közigazgatási szabályok alapján legalább 60 napot vesz igénybe.

<u>Egyes ingatlanokkal kapcsolatos tájékoztatások</u>
Az 1131 Budapest, Béke utca 118. szám alatti társasházi épületben található **59. és 60. albetétszámú helyiségek** két önálló albetétként nyilvántartottak, melyeket együttes értékesítés mellett bocsátjuk árverésre.

Az 1136 Budapest, Hegedűs Gyula utca 3. szám alatti társasházi épületben található 5; 14; 22;24; 32; 33 és 34. albetétszámú lakások önálló albetétként nyilvántartottak, melyeket együttes értékesítés mellett, dologösszességként bocsátjuk árverésre, így az értékesítés is az együttes megszerzés feltételével történik. Az ajánlattevők az ingatlanokra kizárólag oly módon tehetnek ajánlatot, hogy az itt megjelölt valamennyi ingatlan esetében külön megfizetik az adott licitdíjat, így vehetnek részt érvényesen az árverésen az 1136 Budapest, Hegedűs Gyula utca 3. szám alatti társasházban található albetétek együttes értékesítése tárgyában.
Az **1136 Budapest, Hegedűs Gyula utca 3.** szám alatti ingatlanban található 24; 32; 33 és 34. albetétszámú lakás vonatkozásában az Önkormányzat peres eljárást folytat. A peres eljárás nem az ingatlanok tulajdonjogát érinti. Pályázó vállalja, hogy amennyiben a peres eljárásban szükséges, akkor együttműködik az Önkormányzattal és/vagy a bírósággal és/vagy a bíróság által kirendelt szakértővel helyszíni szemle biztosításában az ingatlanban. Az együttműködési kötelezettség nyertes licitálónak (vevőnek) felróható megszegése esetén az ebből eredő kárért a nyertes licitáló (vevő) kártérítési felelősséggel tartozik az Önkormányzat felé.

Az 1139 Budapest, Kartács utca 25. szám alatti társasházi épületben található 14; 20; 26; 30 és 32. albetétszámú lakások önálló albetétként nyilvántartottak, melyeket együttes értékesítés mellett bocsátjuk árverésre.
A **1139 Budapest, Kartács utca 25.** szám alatti ingatlanban található lakások vonatkozásában statikai problémák állnak fenn, az ingatlanok meg vannak süllyedve. A statikai problémákkal összefüggő szavatossági felelősséget is kizárja az Önkormányzat és ezt a pályázó a pályázat benyújtásával elfogadja és tudomásul veszi.

Az **1139 Budapest, Pap Károly utca 12.** szám alatti társasházi épület függőfolyosói aládúcolt állapotban vannak, amely körülményről a pályázó/vevő tudomással bír. Az ingatlan műszaki állapotára, valamint az abból eredő esetleges hibákra tekintettel az Önkormányzat a kellékszavatossági felelősségét kizárja, amelyet a pályázó a pályázat benyújtásával elfogad és tudomásul vesz.

Az **1047 Budapest, Ambrus Zoltán utca 19. földszint 1. szám alatti ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll**, így az ingatlan értékesítése során a tulajdonostársakat a nyertes ajánlat vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg.
Az **MNV Zrt -t megillető elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársak elővásárlási jogát**, így az elővásárlási jogok gyakorlására az irányadó jogszabályi sorrend szerint kerül sor.

Valamennyi lakás esetében lehetőség van a fiatalok pályázatának benyújtására is, amennyiben azonban a pályázók a fiatal párok részére biztosított speciális kedvezményt is igénybe kívánják venni, úgy az ahhoz kapcsolódó, meghatározott jogosultsági feltételeknek meg kell felelniük. Az árverési aukción nyertes fiatal kerületi házaspár mindkét tagja/élettársak együttesen vállalják – de nem kötelezően egyenlő arányban – vevőként az adásvételi szerződést megkötni, és legkésőbb a nyertességet követő 2 munkanapon belül kérik az adásvételi szerződést ekként megkötni, és ezzel egyidejűleg igazolják a feltételeknek való megfelelőséget, úgy jogosultak a vételárat az alábbiak szerint megfizetni: az aukciót követő 15 napon belül a nyertes vételár 10%-ának megfelelő összeget foglaló jogcímén, a fennmaradó vételárrészt az aukciót követő 90 napon belül.

Az árverésre kiírt lakások listáját az 1. számú melléklet, a helyiségek listáját a 2. számú melléklet tartalmazza.

Az árverésen való részvétel regisztrációhoz kötött. Az adásvételi szerződés megkötéséhez a jogi közreműködést biztosítjuk a Törös Ügyvédi Iroda (1024 Budapest, Ady Endre utca 19. A. ép.) útján, a szerződéskötéssel felmerülő jogi költség mértéke az ingatlan árverési vételárának 0,5%-a +ÁFA, de legalább 150.000,- Ft + Áfa, amelyet az árverési vevő a szerződéskötés feltételeként, a szerződéskötésig fizet meg. Szintén a szerződéskötésig fizetendők a szerződéskötéssel felmerült egyéb költségek (pl. tulajdoni lap költsége, földhivatali eljárási díj stb.).

Az árverés a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 28/2012. (VII.3.) önkormányzati rendelet előírásain, valamint az Önkormányzat hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bizottságának árverés kiírásáról szóló határozatán alapul.

A részvétel feltételeit és részletes szabályait a honlapon közzétett Árverési Részvételi Szabályzat tartalmazza. Az Árverési Részvételi Szabályzatot és az abban foglalt szerződéskötési feltételeket az árverésen regisztrálók a regisztrációs nyilatkozat kitöltésével magukra nézve kötelező érvényűként fogadják el.

További információk:
XIII. Kerületi Közszolgáltató NZrt. - Lakásgazdálkodási csoport
1131 Budapest, Béke utca 65. Tel.: 450-3111.
Honlap: www.kozszolgaltato.bp13.hu; www.budapest13.hu

Budapest, 2026. október 22.

XIII. Kerületi Közszolgáltató NZrt.