

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE

a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság
2020. február 17-i,
és a Képviselő-testület 2020. február 26-i
üléseire

Ügyiratszám: IX/145/2020.

Tárgy: Döntés a Budaörs, Templom tér 17. sz. alatti ingatlanban található önkormányzati tulajdonú 115/A/1 és 115/A/2 hrsz-ú ingatlanok együttes értékesítéséről

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján **nyilvános ülésen** történik.

Tisztelt Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan bemutatás:

A Budaörs, 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti épület 3 albetétből áll, amelynek a tulajdoni viszonyai a következők:

- **115/A/1** helyrajzi számú, földszint 1. szám alatt található, 173 m² alapterületű, „iroda” megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó 72 m² alapterületű pincével és 64 m² területű melléképülettel Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában van.

Az albetét 44 m² területű része jelenleg Orvosi rendelőként működik, bérelője a Dermamedic Kft.. A Kft. jelenleg hatályos, határozott idejű bérleti szerződés alapján Orvosi rendelőt üzemeltet a helyiségrészben. A bérleti szerződés lejárat: 2020.10.01.

A helyiség fennmaradó 129 m² területű részének, továbbá az albetéthez a társasházi alapító okirat szerint tartozó 72 m² alapterületű pincének a bérelője az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. A Bt. 10 éves, határozott időtartamra kötött bérleti szerződés alapján Gyógyszertárat üzemeltet a helyiségrészben. A bérleti szerződés lejárat: 2023. 06.01.

- **115/A/2** helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az 1. em. 1. szám alatt található, 87 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű, a társasházi alapító okirat szerint a hozzátartozó 28 m² alapterületű gépkocsi tárolóval Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában van.
Az ingatlant jelenleg jogcím nélkül magánszemélyek használják.

- **115/A/3** helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1. em. 3. szám alatt található, 105 m² alapterületű területű, „lakás”, a társasházi alapító okirat szerint a hozzátartozó 25 m² alapterületű gépkocsi tárolóval magánszemélyek tulajdonában van.

A Szabadság út és a Templom tér sarkán található téglalap alakú telek területe, amelyen az épület áll 731 m², összközműves, elektromos áram, vezetékes víz, csatorna és gázvezeték van, valamint kerítéssel és épülettel bekerített. A Templom tér felől személy- és kétszárnyú gépkocsi bejárati kapuja van. A lakóházon kívül a telken két db gépkocsi tároló található, melyből Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonát egy db 28 m² alapterületű gépkocsi tároló képezi, amely a 115/A/2 helyrajzi számú albetéthez tartozik. A 115/A/1 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján szereplő 64 m²-es melléképület elbontásra került, helyén beton térburkolat van.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint az ingatlan övezeti besorolása Vt-Tt/1 (Templom tér intenzív, zártosú településközpont). Az övezetben a legkisebb kialakítható telekterület 300 m², beépítési mérték 70%, bruttó szintterületi mutató 2,1 m²/m², terepszint alatti beépítés mértéke 10%, legkisebb zöldfelület mérték 15%.

A telken álló 1860. körül épült lakóház Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete Budaörs Város Településképezének védelméről szóló 28/2017.(IX.21.) önkormányzati rendelete alapján helyi védett épület a Templom műemléki környezetében.

Az épület műszaki állapota jelentősen leromlott, ezért szükségessé vált az utcai és udvari homlokzat felújítása, a homlokzati nyílászárók cseréje, az utcai kerítés felújítása, a tetőfelújítás és a felszívódó nedvesség elleni védelem.

Tekintettel az épület műszaki állapotára a közelmúltban balesetveszély elhárítása érdekében az Önkormányzat megrendelte az épület homlokzatán meglazult vakolat leverését bruttó 1.905.000 Ft vállalási díj ellenében.

Az Önkormányzat által 2019. július hónapban bekért árajánlat szerint csak az épület utcai, udvari homlokzat, valamint tetőfelújítása 106.551.016 Ft + 27 % Áfa, azaz bruttó 135.319.790 Ft.

Becslésünk szerint az eltelt időszakban a bekerülési költség kb. 10 %-kal növekedett. Erre tekintettel a felújítási munkálatok elvégzésének becsült költsége a 10%-kal történő emelést követően: 117.206.118 Ft + 27 % Áfa, azaz bruttó 148.851.769 Ft, kerekítve 149.000.000 Ft.

Javaslat:

Tekintettel az épület jelenlegi műszaki állapotára, illetve annak magas felújítási költségére **javasoljuk a Budaörs, 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti épületben található, Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában álló 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanok együttesen, bérleti, illetve jogcím nélküli használattal terhelten nyilvános kétfordulós pályázat útján történő értékesítését azzal, hogy a pályázónak ismertetnie kell az épület hasznosítására, felújítására vonatkozó koncepcióját, elképzelését.**

A pályázati felhívás az előterjesztés 3. sz. melléklete.

A pályázat első fordulójában bárki pályázatot nyújthat be, aki/amely megfelel a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek. A pályázati anyag: a pályázónak az épület hasznosítására, felújítására vonatkozó koncepciója, elképzelése.

A második forduló során a Kíró Önkormányzat az első fordulóban pályázók közül azokat a pályázókat hívna fel az ingatlanok együttes vételárára ajánlattételre, amely pályázóknak az épület hasznosítására, felújítására vonatkozó koncepciója, elképzelése az Önkormányzat településrendezési, településképi és az épület által ellátandó funkcióval kapcsolatos elképzeléséhez illeszkedik.

Az első fordulót követően az Önkormányzat a hasznosítási, felújítási elképzelésekről további információk beszerzése érdekében szükség szerint konzultációt folytat a kiválasztott pályázókkal.

A pályázati felhívás szerint a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat megnyerése esetén az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül elvégezi az épület felújítását.

A felújítási kötelezettség biztosítékként a becsült felújítási költség összegével megegyező mértékű megíúsulási kötbér kerül kikötésre a nyertes pályázóval megkötésre kerülő adásvételi szerződésben. A megíúsulási kötbér biztosítékként pedig bankgaranciát kell a vevőnek nyújtania.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által készített és legutóbb 2020. januárban aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a Budaörs, 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti épületben található, Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában álló **115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanok bérleti, illetve jogcím nélküli használattal terhelt együttes forgalmi értéke nettó 85.786.000 Ft**, melyet általános forgalmi adó kötelezettség nem terhel.

Jogszabályi háttér:

A nemzeti vagyonról szóló **2011. évi CXCVI. törvény** (továbbiakban: Nvtv) **13.§ (1) és (2)** bekezdései szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - **csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.** Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5 § (3) bekezdés c) pontja alapján az Nvtv 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2020. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Fentiek értelmében az ingatlan pályázat útján történő értékesítése törvényi előírás.

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdései értelmében a pályázat tárgyát képező ingatlan értékesítése során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A pályázat eredményeként megkötésre kerülő adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az MNV Zrt., mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016.(V.27.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Vagyonszerzési Rendelet) 10. § (3) bekezdés b) pontja alapján 15 millió forint értékhatár felett a Képviselő-testület dönt az ingatlanok értékesítéséről.

Mellékletek:

1. számú: Tulajdoni lapok
2. számú: Értékbecslés kivonat
3. számú: Pályázati felhívás
- 3.1. sz. melléklet - Pályázati felhívás 1. sz. melléklete: homlokzat felújítási terv
- 3.2. sz. melléklet - Pályázati felhívás 2. sz. melléklete: ingatlan felmérési terv

Határozati javaslat a Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

Budaörs Város Önkormányzata a Budaörs, 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti épületben található, tulajdonában álló 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat együttesen, bérleti, illetve jogcím nélküli használattal terhelten nyilvános kétfordulós pályázat útján értékesítése az előterjesztés 3. számú mellékletét képező pályázati felhívás alapján.

A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdés c) pontja alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

Budaörs Város Önkormányzata a Budaörs, 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti épületben található, tulajdonában álló 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat együttesen, bérleti, illetve jogcím nélküli használattal terhelten nyilvános kétfordulós pályázat útján értékesíti az előterjesztés 3. számú mellékletét képező pályázati felhívás alapján.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Pályázat kiírásának határideje:

2020. március 6.

Felelős:

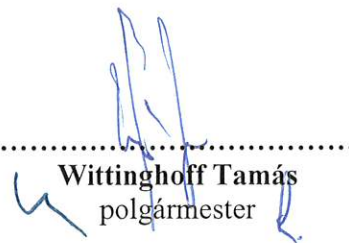
Polgármester

Végrehajtást végzi:

Műszaki Ügyosztály - Vagyongazdálkodási Iroda

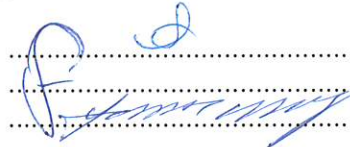
Budaörs, 2020. február 3.

EDtR-ben jóváhagyott. Nyomtatva: 2020. február 14. EK/KK/TF

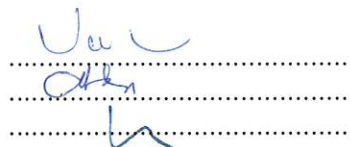

Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály / Vagyongazdálkodási Iroda

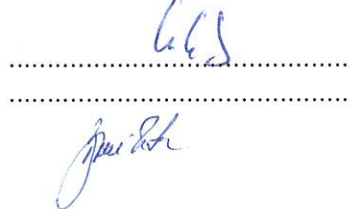
Ügyintéző: Abonyi Krisztina
Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt
Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály



Látta:
Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma
Főépítési Irodavezető: Csík Edina
Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba



Törvényességi felügyelet:
Jegyzői Iroda:
Jegyző: Dr. Bocsi István



PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
...../2020.(.....) ÖKT számú határozata alapján

kétfordulós, nyilvános pályázatot hirdet

a Budaörs, 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti ingatlanban található Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában álló 115/A/1 helyrajzi számú, 173 m² alapterületű, „iroda” megnevezésű, valamint a 115/A/2 helyrajzi számú, 87 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlanok együttes értékesítésére

1. A pályázat tárgya:

Budaörs Város Önkormányzata együttesen, bérleti, illetve jogcím nélküli használattal terheltten értékesíteni kívánja a Budaörs, 115. helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti épületben található, Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában álló 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat.

2. Az ingatlanok bemutatása:

Telek:

- Területe: 731 m²
- Téglalap alakú, 1,30-1,90 m magas tömör kő- és téгла kerítéssel és épülettel bekerített. A Templom tér felől személy- és kétszárnyú gépkocsi bejáratú kapuja van. Felszíne a Szabadság úttól az Ébner György köz felé kb. 1,50 m-t, kb. 3 %-ot lejt. A lakóházon kívül a telken két db gépkocsi tároló található, melyből Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonát egy db 28 m² alapterületű gépkocsi tároló képezi, amely a 115/A/2 helyrajzi számú albetétéhez tartozik. A 115/A/1 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján szereplő 64 m²-es melléképület elbontásra került, helyén beton térburkolat van.
- Összközműves, elektromos áram, vezetékes víz, csatorna és gázvezeték van.
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint az ingatlan övezeti besorolása Vt-Tt/1 (Templom tér intenzív, zárt sorú településközpont). Az övezetben a legkisebb kialakítható telekterület 300 m², beépítési mérték 70%, bruttó szintterületi mutató 2,1 m²/m², terepszint alatti beépítés mértéke 10%, legkisebb zöldfelület mérték 15%.

Az ingatlanokat magába foglaló lakóház:

Az épület 3 albetétből áll: 2 albetét Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában, 1 albetét magánszemély tulajdonában van.

A Szabadság út és a Templom tér sarkán álló lakóház 1860. körül épült, a főút felől zárt soros beépítéssel, kő és téglalapozással, szigetetlen, vegyes kő és égetett agyagtégla felmenő falazattal, téglalapozatú pince, poroszsüveg közbenő, fagerendás záró födém szerkezettel. Az ereszcsonna gyenge állapotú, hullámos. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, a szigetelés hibái, a felhúzó talajnedvesség miatt a lábazat és a homlokzat 30 %-ban vakolathányos. Az épület tető szerkezete fagerendás. A cserepek közepes állapotúak, a tető szerkezet kissé hullámos, helyenként beázott. A bádós szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászárói vegyesen régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, ill. részben hőszigetelt üvegezésűek. A belső lépcső egykarú, fagerendás szerkezet, helyenként mozog.

Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésre utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota gyenge, további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás, a szigetelési hiányosságok és a tető beázás megszüntetése, felújítás szükséges.

A lakóház udvara, a térburkolat és a padlás osztatlan közös tulajdonban vannak, értékük a közös tulajdoni hányadban megjelenik.

Az épület Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete Budaörs Város Településképi Védelméről szóló 28/2017.(IX.21.) önkormányzati rendelete alapján helyi védett épület a Templom műemléki környezetében, amelyre a rendelet a következő általános előírásokat tartalmazza:

- A védett értékekre alkalmazni kell a jelen rendelet vonatkozó egyéb településképi követelményeit.
- Ha jelen rendelet 2. számú melléklete nem jelöli, hogy csak a telek egy része védett, akkor a telek teljes egészében védelem alatt áll.
- Amennyiben az épületrész védett, a telken lévő egyéb épületek átalakításakor, bővítésekor illetve új épülettel való beépítése esetén illeszkedni kell a védett épületrészhez.
- Azon építési tevékenység, mely a védett érték létét, állagát veszélyezteti, vagy károsítását jelenti, közérdeket sért.
- A védett érték korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védettség nem zárja ki, de az épület védettségre okot adó jellegzetességei nem változtathatók meg.
- Védett érték károsítása nem megengedett, azaz minden olyan beavatkozás, ami a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenését eredményezi.

- Védett épületen klímaberendezés közterületről látható módon nem helyezhető el.
- Védett építményt elbontani nem lehet.
- Védett építmény bontása kizárólag a védelem megszüntetését követően lehetséges, a bontást megelőzően az építményről részletes dokumentációt kell készíteni, valamint lehetőség szerint meg kell őrizni az értékes építészeti elemeket, tárgyakat.

A rendelt Budaörs Város Önkormányzata honlapján (www.budaors.hu) teljes terjedelemben megtalálható, tekintettel arra, hogy vannak eljárásokhoz kötött előírások is a helyi védett épületekre.

Környezet	
Beépítettség	Sarok beépítésű épület
Utca burkolata	Aszfalt és Viacolor díszburkolat
Járda	Aszfalt és Viacolor díszburkolat
Parkolás	Utcán és az ingatlan területén
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes

Az épület jellemzői	
Szintszám	Pince + Földszint + 1 emelet
Építési év	Kb. 1860.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Kő és téglavégyszerkezet
Födémek	Tégla dongaboltozatos és sík pincefödém, szilárd közbenső, fagerendás zárófödém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 35 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedések, felületi repedések, faldnedvesség, vizesedés, vakolat leválás
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 - 1,70 m
Padlás állapota	Korábbi beázás nyoma látszik
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A Kiíró Önkormányzat részére 2019. július hónapban az épület utcai, udvari homlokzat, valamint tetőfelújítására adott indikatív ajánlat alapján ezen munkálatok elvégzésének becsült költsége 106.551.016 Ft + 27 % Áfa, azaz bruttó 135.319.790 Ft.

Becslésünk szerint az eltelt időszakban a bekerülési költség kb. 10 %-kal növekedett. Erre tekintettel a felújítási munkálatok elvégzésének becsült költsége a 10%-kal történő emelést követően: 117.206.118 Ft + 27 % Áfa, azaz bruttó 148.851.769 Ft, kerekítve 149.000.000 Ft.

115/A/1 helyrajzi számú albetét:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a földszint 1. szám alatt található, 173 m² alapterületű, „iroda” megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a társasházi alapító okirat szerint a hozzá tartozó 72 m² alapterületű pincével és 64 m² területű melléképülettel, 5.200/10.000 tulajdoni hányaddal. (A 64 m² alapterületű melléképület ténylegesen már nincs meg, az ingatlan-nyilvántartásból még nem került törlésre, mely ingatlan-nyilvántartási átvezetésére a pályázat nyertese köteles.)

- Az albetét 44 m² területű része jelenleg Orvosi rendelőként működik, bérlője a Dermamedic Kft.. A Kft. jelenleg hatályos, határozott idejű bérleti szerződés alapján Orvosi rendelőt üzemeltet a helyiségrészben. A bérleti szerződés lejáratát: 2020.10.01. A bérleti szerződés a pályázatra tekintet nélkül fennmarad, tehát Budaörs Város Önkormányzata nem köteles a bérleti szerződést megszüntetni.

Az Orvosi rendelő udvari, külön bejáratú. Földszinti, az ingatlan-nyilvántartás szerint „iroda” megnevezésű albetétből gipszkarton falakkal választották le. Biztonsági bejáratú ajtó vezet a váróba, majd a rendelőbe. A helyiségcsoportban padlófűtés van, a tárgyi helyiségrészt a funkciónak megfelelően alakították ki. Az ablakok fakeretes, spalettás, régi típusúak, a beltéri ajtók közepes minőségűek. Fűtésre Immergas fali gázkazán és padlófűtés van beépítve, a melegvizet alsó beépítésű elektromos bojler szolgáltatja. A falon, a szigetelés hibája miatt falnedvesség, vakolat leválás látszik.

Az Orvosi rendelő adatai

Alapterülete	44,41 m ²
Belmagassága	3,31 m
Tájolás	Ablakok a Templom tér felé
Épületen belüli elhelyezkedése	Földszinten, személy bejárat az utcáról, udvari lépcsőn keresztül, 4 + 2 lépcső felfelé
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Bérlő	Dermamedic Egészségügyi Kft., Dr. Nagy Zsuzsa, 2020. október 01-ig.
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés	Gáz kombi falikazán (Immergas), padlófűtés
Melegvíz	Gáz kombi falikazán (Immergas) és elektromos bojler
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes, falnedvesség 0,30-0,50 m-ig

Az Orvosi rendelő helyiségstruktúrája és felületképzések

Váró	Járólap	Festett	Padlófűtés
Rendelő	Járólap	Csempe + festett	Padlófűtés
Raktár	Járólap	Festett	Fali gázkazán
WC	Járólap	Festett	

- A helyiség fennmaradó 129 m² területű részének, továbbá az albetéthez a társasházi alapító okirat szerint tartozó 72 m² alapterületű pincének a bérelője az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. A Bt. 10 éves, határozott időtartamra kötött bérleti szerződés alapján Gyógyszertárt üzemeltet a helyiségrészben. A bérleti szerződés lejáratát: 2023. 06.01. A bérleti szerződés a pályázatra tekintet nélkül fennmarad, tehát Budaörs Város Önkormányzata nem köteles a bérleti szerződést megszüntetni.

A Gyógyszertár bejárata a Szabadság út felől három lépcsőn közelíthető meg, akadálymentes bejárat az udvar felől lehetséges. A felületképzések gyenge - közepes állapotban vannak, a körítő falakon 0,30-0,50 m-ig falnedvesség nyomai látszanak. Fűtésre a pincében elhelyezett FÉG fal gázkazán szolgál, a hőleadók öntöttvas radiátorok. A melegvizet 120 és 200 l-es elektromos bojlerok állítják elő. Az udvar felől gazdasági bejárat szolgál az áruszállításra. Az ablakok régi típusú, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, gyenge állapotban. A járólap burkolat és az álmennyezet, beépített világítással, közepes állapotban van. A többi helyiség burkolata gyenge, korszerűtlen, tiszta állapotú.

A pincék az udvari közlekedőből jobbra és balra közelíthetők meg. Padlóburkolatuk járólap, a falakon nedvesség látszik, mindkét pincében folyamatosan elektromos párátlanító készülékek működnek.

A Gyógyszertár adatai

Alapterülete	Gyógyszertár földszint: 128,53 m ² , pincék (2 db): 71,92 m ²
Belmagassága	Földszint: 3,41 m, az álmennyezet alatt 2,90 m, pince: 2,39-2,68 m
Tájolás	Utcai és udvari bejárat
Épületen belüli elhelyezkedése	Földszinten és pinceszinten
Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1
Bérelő	OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt., Dr. Endreffy Judit 2023. június 01-ig
Elektromos energia	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gáz falikazán a pincében
Melegvíz	Elektromos bojler 120 és 200 l-es
Gázvezeték	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzem szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Gyenge - közepes
Felületképzések állapota	Közepes, falnedvesség a pincében és a földszinten

A Gyógyszertár helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előtér, közlekedő	Kőlap + PVC	Műanyag lambéria + festett	
Iroda	PVC	Tapéta	
Officina	Járólap	Festett	Álmennyezet 2,90 m
Labor	Mettlachi	Csempe + festett	
Mosogató	Mettlachi	Csempe + festett	200 l-es elektromos bojler
Közlekedő	Mettlachi	Csempe + festett	
Zuhanyozó	Mettlachi	Csempe + festett	
WC 1 és WC 2	Mettlachi	Csempe + festett	
Raktár	PVC	Festett	120 l-es elektromos bojler
Raktár	Mettlachi	Festett	

Pince jobb és bal oldal

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Helyiségek	Járólap	Kő és tégl, részben vakolt	FÉG fali gázkazán, melegvízes radiátorok. Belmagasság 2,39-2,68 m

115/A/2 helyrajzi számú albetét:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az 1. emelet 2. szám alatt található, 87 m² alapterületű, „lakás”, a társasházi alapító okirat szerint a hozzátartozó 28 m² alapterületű gépkocsi tárolóval, 2.171/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlant jelenleg jogcím nélkül magánszemélyek használják. Budaörs Város Önkormányzata nem köteles a jogcím nélküli használatot megszüntetni, így a pályázat nyertese Budaörs Város Önkormányzatával szemben a jogcím nélküli használat miatt követeléssel nem élhet.

A Lakás adatai

Közös tulajdoni hányad	2.171/10.000
Alapterülete	87,0 m ²
Belmagassága	3,11 m és 2,69 m
Tájolás	Utcai ablakok, udvari bejárat sarok szobával
Épületen belüli elhelyezkedése	I. emeleti
Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1
Használó	Dr. Nagy Zsuzsa Mária és Wolf Gábor
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva (közös vízóra a gyógyszerházzal)
Fűtés	Gáz falikazán a fürdőszobában (Beretta)
Melegvíz	Elektromos bojler a padláson
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Jó, mennyezet beázás látszik

A Lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Közlekedő	Szőnyegpadló	Festett	Split klíma
Nappali - étkező	Parketta	Festett	Sarok elrendezésű
Szoba I.	Parketta	Festett	Mennyezet beázás
Fürdőszoba	Járólap	Tapéta	Sarok zuhanykabin, kézmosó, WC, Beretta gázkazán
WC	Járólap	Tapéta	
Gardrób	Szőnyegpadló	Festett	
Félszoba II.	Szőnyegpadló	Festett	
Félszoba III.	Parketta	Festett	
Félszoba IV.	Parketta	Festett	

A Lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, javítandó, cserélendő	40 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, mennyezet beázás	50 %
Hidegburkolatok	Közepes	50 %
Melegburkolatok	Közepes	50 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	40 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	40 %

A gépkocsi tároló a telek Ébner György köz felőli sarkán található, egybeépült a kerítés oldalfalaival. Sávalapozással, téglá határoló falakkal, földem nélküli hullámpala héjalással készült. Kétszárnyú fémlemez kapuja van. Csak elektromos közmű bekötéssel rendelkezik. A falak nedvesek, a vakolat omlik. A megállapított forgalmi értékben a földterület értéke is szerepel.

3. A ingatlanok bérleti, illetve jogcím nélküli használatával terhelt együttes ára:

nettó 85.786.000 Ft, azaz Nyolcvanötmillió-hétszáznyolcvanhatezer forint, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

A vételár összegére a pályázónak kell ajánlatot tennie.

4. Az ingatlanok megtekinthetőek:

Az ingatlanok kezelőjével, a BTG Nonprofit Kft. Ingatlankezelési Csoportjával, a 06-23/421-597-es telefonszámon történt előre leegyeztetett időpontban.

5. Pályázati feltételek:

5.1. A pályázaton az vehet részt, aki

- természetes személy, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet,
- a pályázati kiírás szerinti feltételeket vállalja,
- a hatályos magyar jogszabályok alapján Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult,
- a pályázat benyújtási határidejéig 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összegű óvadékot befizet és az erről szóló bizonylatot bemutatja.

5.2. Felújítási kötelezettség:

A pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat megnyerése esetén az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül elvégzi az épület felújítását, mely a következő munkákat tartalmazza:

- utcai és udvari homlokzat felújítása az eredeti kialakításnak megfelelően
- homlokzati nyílászárók cseréje
- tetőfelújítás

A homlokzat felújítást a pályázat 1. számú mellékletét képző felújítási tervnek megfelelően kell elvégezni.

Tájékoztatásként a pályázat 2. sz. mellékleteként csatoljuk az ingatlan rendelkezésre álló felmérési tervét. A terven szereplő adatok pontosságáért a Kiíró Önkormányzat felelősséget nem vállal, azok kizárólag tájékoztatásként kerültek a pályázati felhíváshoz csatolásra.

A felújítási kötelezettség biztosítékként a pályázónak vállalnia kell 149.000.000 Ft összegű megíúsulási kötbér megfizetését, valamint ennek biztosítására 149.000.000 Ft összegű, korlátozásmentes, első osztályú bank által nyújtott bankgarancia nyújtását legkésőbb a szerződés aláírásáig.

A biztosítékként nyújtott bankgarancia nyilatkozatnak tartalmaznia kell az alábbiakat:

- pontos hivatkozást a pályázati eljárásra, a szerződésre, a szerződés tárgyára;
- azt, hogy a garancia a vevő szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékkául szolgál;
- az Eladó, mint kedvezményezett megjelölését;
- a garancia összegét,
- a garancia érvényességi idejét;
- azt, hogy a garancia feltétel nélküli és visszavonhatatlan;
- továbbá azt a nyilatkozatot, mely szerint a kedvezményezett első igénybejelentésére kifogás és vita, valamint a beszámítás joga nélkül a garancia összeghatáráig bármilyen összeget, vagy összegeket kifizetnek a kedvezményezettnek anélkül, hogy a követelés alapját, vagy indokát meg kellene jelölnie, vagy bizonyítania kellene.
- a Ptk. 6:435. § (3) bekezdése a garantőr teljesítését korlátozó és/vagy feltételhez kötő rendelkezések kifejezett kizárását.

5.3. A pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő adásvételi szerződésben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy ha az épület felújítása 4 év alatt nem valósul meg, akkor az épület felújítási munkálatait az Önkormányzat a nyertes pályázó/tulajdonos veszélyére és kockázatára elvégeztesse.

6. Pályázat lebonyolítása:

Első forduló:

A pályázat első fordulójában bárki pályázatot nyújthat be, aki/amely megfelel a jelen pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek. Pályázati anyag a pályázónak az épület hasznosítására, felújítására vonatkozó koncepciója, elképzelése.

Második forduló:

A pályázat második fordulója során a Kíró Önkormányzat az első fordulóban pályázók közül azokat a pályázókat hívja fel ajánlattételre, amely pályázóknak az épület hasznosítására, felújítására vonatkozó koncepciója, elképzelése az Önkormányzat településrendezési, településképi és az épület által ellátandó funkcióval kapcsolatos elképzeléséhez illeszkedik.

A Kíró Önkormányzat az első fordulóban pályázatot benyújtók közül kiválasztott pályázóktól ajánlatot kér be az ingatlanok együttes vételárára.

Az első fordulót követően az Önkormányzat a hasznosítási, felújítási elképzelésekről további információk beszerzése érdekében szükség szerint konzultációt folytat a kiválasztott pályázókkal.

7. A pályázat nyertese:

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a második fordulóban a legmagasabb összegű vételárra tesz ajánlatot az ingatlanokra vonatkozóan.

8. Az ajánlati kötöttség:

Az ajánlati kötöttség a pályázat benyújtásának határidejétől számított 90 nap.

9. Az óvadék mértéke és befizetésének módja:

A pályázaton az vehet részt, aki a benyújtás határidejéig Budaörs Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15390053 számú bankszámlájára az 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összegű óvadékot befizeti. A közlemény rovatba a „**Óvadék 115/A/1 és 115/A/2 hrsz**” szöveget kérjük feltüntetni.

Nem jár vissza az óvadék

- ha a nyertes pályázó az ajánlati kötöttség időtartamának lejáratát megelőzően ajánlatát visszavonta,
- a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból meghiúsul.

9.1.

A befizetett óvadék az első fordulóban pályázatot benyújtó, de a második fordulóban ajánlat tételre fel nem hívott pályázók részére a pályázat első fordulójának elbírálását követő 15 munkanapon belül kerül visszafizetésre a pályázó által megjelölt számlaszámra történő utalással.

9.2.

A befizetett óvadék sikertelen pályázat, vagy a pályázat eredménytelenné nyilvánítása esetén 15 munkanapon belül a letevő részére visszafizetésre kerül. A letét idejére kamat nem igényelhető. A nyertes pályázó számára az óvadék a vételárba beszámításra kerül.

9.3.

A pályázat második fordulójában ajánlattételre felhívott, de ajánlatot nem tévő pályázók részére azon nyilatkozatoknak az Önkormányzat által történő kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül kerül visszafizetésre, amelyben a pályázó úgy nyilatkozik, hogy a pályázat második fordulójában nem kíván ajánlatot tenni.

9.4.

Az óvadék visszafizetése esetén a letét idejére kamat nem igényelhető.

9.5.

A nyertes pályázó számára az óvadék a vételárba beszámításra kerül.

10. A pályázat első fordulójában a pályázat benyújtásának határideje:

2020. március 27. (péntek) 12:00 óra

11. A pályázatra vonatkozó formai előírások:

A pályázatot

- írásban,
- aláírva, nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult cégszerű aláírásával,
- a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) személyesen (ügyfélfogadási időben),
- 1 példányban, zárt borítékban kell benyújtani a pályázat tárgyának feltüntetésével:
„Pályázat: Budaörs, 115/A/1 és 115/A/2 hrsz. alatti ingatlanok”

12. A pályázatnak az első fordulóban legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzügyintézetének megnevezését, számlaszámát,
- igazolás az óvadék befizetéséről,
- az ingatlanokra vonatkozó hasznosítási terveit, elképzeléseit,
- **pályázó nyilatkozata arról, hogy:**
 - o a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismerte, elfogadja és vállalja,
 - o elfogadja a 90 napig tartó ajánlati kötöttséget,
 - o kötelezettséget vállal arra, hogy az épületet az adásvételi szerződés aláírásától számított 2 éven belül teljeskörűen (5.2 pont szerinti tartalommal) felújítja
 - o kötelezettséget vállal arra, hogy a felújítási kötelezettség biztosítékként 149.000.000 Ft összegű meghiúsulási kötbér megfizetését vállalja
 - o kötelezettséget vállal arra, hogy a felújítási kötelezettség biztosítékként legkésőbb az adásvételi szerződés aláírásáig 149.000.000 Ft összegű bankgaranciát nyújt a Kiíró Önkormányzat részére az 5.2 pont szerinti tartalommal,

- a pályázatában szereplő személyes adatainak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárul,
- kötelezettséget vállal arra, hogy a felújítással kapcsolatosan szükséges tulajdonosi hozzájárulásokat, nyilatkozatokat a 115/A/3 helyrajzi számú albetét mindenkorai tulajdonosától beszerzi,
- nyertes pályázat esetén a vételárát az adásvételi szerződés hatálybalépését követően egy összegben fogja az Önkormányzat részére megfizetni.
- **pályázó nyilatkozata** arról, hogy legkésőbb a szerződés aláírásáig csatolja az alábbi dokumentumokat/nyilatkozatokat
 - a Kiíró Önkormányzattal szemben semminemű tartozása nem áll fenn,
 - az ingatlanokat megtekintette, annak jogi sorsát, állapotát megismerte, ajánlatát az ingatlanok megtekintését követően tette meg, a vételár megfizetését követően az ingatlanok birtokba adásán túl semmilyen követelést nem támaszt az Önkormányzat felé,
 - az ingatlanokra vonatkozó jogszabályokat – különös tekintettel Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendeletére – megismerte,
 - a hatályos magyar jogszabályok alapján Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult,
 - az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül - nem természetes személy pályázó esetében,
 - a pályázat beadási határidejének napjától számított 60 napnál nem régebbi eredeti hiteles cégkivonat, vagy a bíróság által nyilvántartásba vett személyek esetén bírósági, egyéni vállalkozó esetén egyéni vállalkozók nyilvántartásának eredeti kivonata, továbbá ha a cégkivonat szerint a cégügyben el nem bírált beadvány vagy módosítás van folyamatban, a cégbíróság által érkeztetett kérelem eredeti vagy hitelesített másolata, elektronikus eljárás esetén az erről szóló elektronikus igazolás (benyújtott, elektronikus aláírással ellátott kérelem és mellékletei, digitális tértivevény),
 - nem természetes személy pályázó esetében az aláírással jogosult képviselő eredeti aláírási címpéldányt vagy eredeti aláírási mintát,
 - 30 napnál nem régebbi eredeti önkormányzati igazolást helyi adók megfizetéséről és nemleges NAV-igazolást.

13. A pályázatok bontása, hiánypótlás mindkét fordulóban:

A pályázatok bontására a Budaörsi Polgármesteri Hivatalban kerül sor, 3 fős bizottság jelenlétében, a benyújtási határidőt követően. A bontáskor ismertetni kell a pályázók nevét, címét/székhelyét, valamint a pályázat második fordulójában a megajánlott vételárát.

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

Érvénytelen a pályázat, amennyiben:

- a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- a pályázó az óvadékot nem fizette be,
- a pályázat, vagy a pályázó nem felel meg a jelen kiírásnak és/vagy a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

Amennyiben a benyújtott pályázat formai, vagy tartalmi szempontból hiányos, de a hiány pótolható, a Budaörsi Polgármesteri Hivatal a pályázatok benyújtási határidejétől számított 15

munkanapon belül 8 napos határidő kitűzésével hiánypótlásra hívja fel a pályázót, amelynek keretében az előírt hiányosságok pótolhatók.

A pályázó a hiányt határidőben pótolja, ha a hiánypótlási határidő utolsó napján a felszólításban meghatározott dokumentumok Budaörs Város Önkormányzatához beérkeznek.

A hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg, elmulasztása esetén nincs helye igazolásnak.

A hiánypótlási határidő elmulasztása, illetve a nem teljes körű hiánypótlás a pályázat elbírálásából történő kizárást eredményez.

A pályázaton gazdálkodó szervezet vagy polgári jogi társaság képviselője, mint pályázó egyidejűleg magánszemély pályázóként nem vehet részt.

14. A pályázat elbírálása:

Elbírálásra csak az érvényes pályázatok kerülnek.

Első forduló

A pályázatok értékelése:

A beérkezett pályázatokat az Önkormányzat értékeli, és az értékelés alapján választja ki azokat a pályázókat, akiket meghív a második fordulóba.

A beérkezett pályázatokat 5 fős bíráló bizottság értékeli.

A bíráló bizottság tagjai: Budaörs Város alpolgármestere, a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási bizottság elnöke, a város főépítésze, a Műszaki Ügyosztály vezetője, valamint egy további tag a Polgármesteri Hivatal részéről.

Az értékelés szempontjai:

- településrendezési
- településképi
- az épületben megvalósítani kívánt funkció

A pályázat első fordulójában benyújtott pályázatokat a bíráló bizottság javaslat alapján a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága bírálja el a beadási határidőt követő 45 napon belül.

A pályázók az eredményről a döntést követő 15 napon belül kapnak írásos tájékoztatást.

Második forduló

A pályázat második fordulójában benyújtott pályázatokat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a Képviselő-testület Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javaslat alapján, a beadási határidőt követő 45 napon belül.

A pályázók az eredményről a döntést követő 15 napon belül kapnak írásos tájékoztatást.

A nyertes pályázó esetleges visszalépése esetén az eljárásban utána soron következő pályázóval is megköthető az adásvételi szerződés.

15. Eredménytelen a pályázati eljárás, amennyiben

- az ajánlati határidőben nem érkezett érvényes pályázat,
- a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati dokumentációban foglalt feltételeknek,

- a legjobb érvényes ajánlat elfogadása veszélyeztetné az önkormányzati vagyongazdálkodást, illetve annak elfogadása előnytelen lenne az önkormányzat számára.

Fentieken túl az Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő lejártá előtt külön indokolás nélkül visszavonja.

16. Egyéb információk:

A pályázati felhívás mellékletét képezi a homlokzat felújítási tervek (1. sz. melléklet), valamint az ingatlan rendelkezésre álló felmérési terve (2. sz. melléklet).

A Bérleti szerződésekre vonatkozóan Budaörs Város Önkormányzata szerződés-átruházási szerződést nem köt a nyertes pályázóval, mert a bérleti szerződések a Ptk. 6:340 § (2) bekezdése alapján a pályázatra tekintet nélkül változatlan tartalommal fennmaradnak azzal, hogy a bérbeadó a tulajdonjog változásra tekintettel a pályázat nyertese lesz.

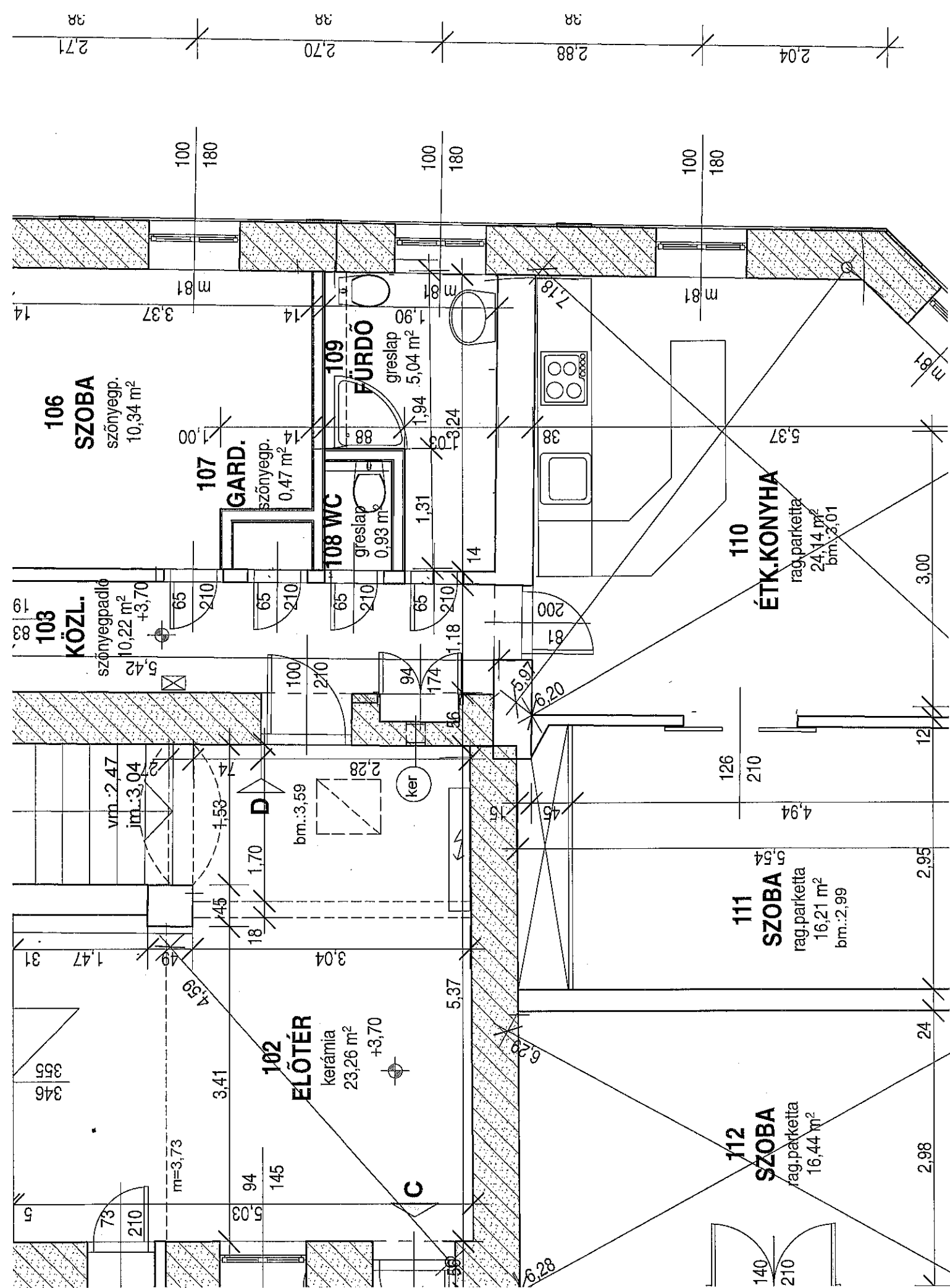
A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdései értelmében a pályázat tárgyát képező ingatlanok értékesítése során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. A pályázat eredményeként megkötésre kerülő adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az MNV Zrt., mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

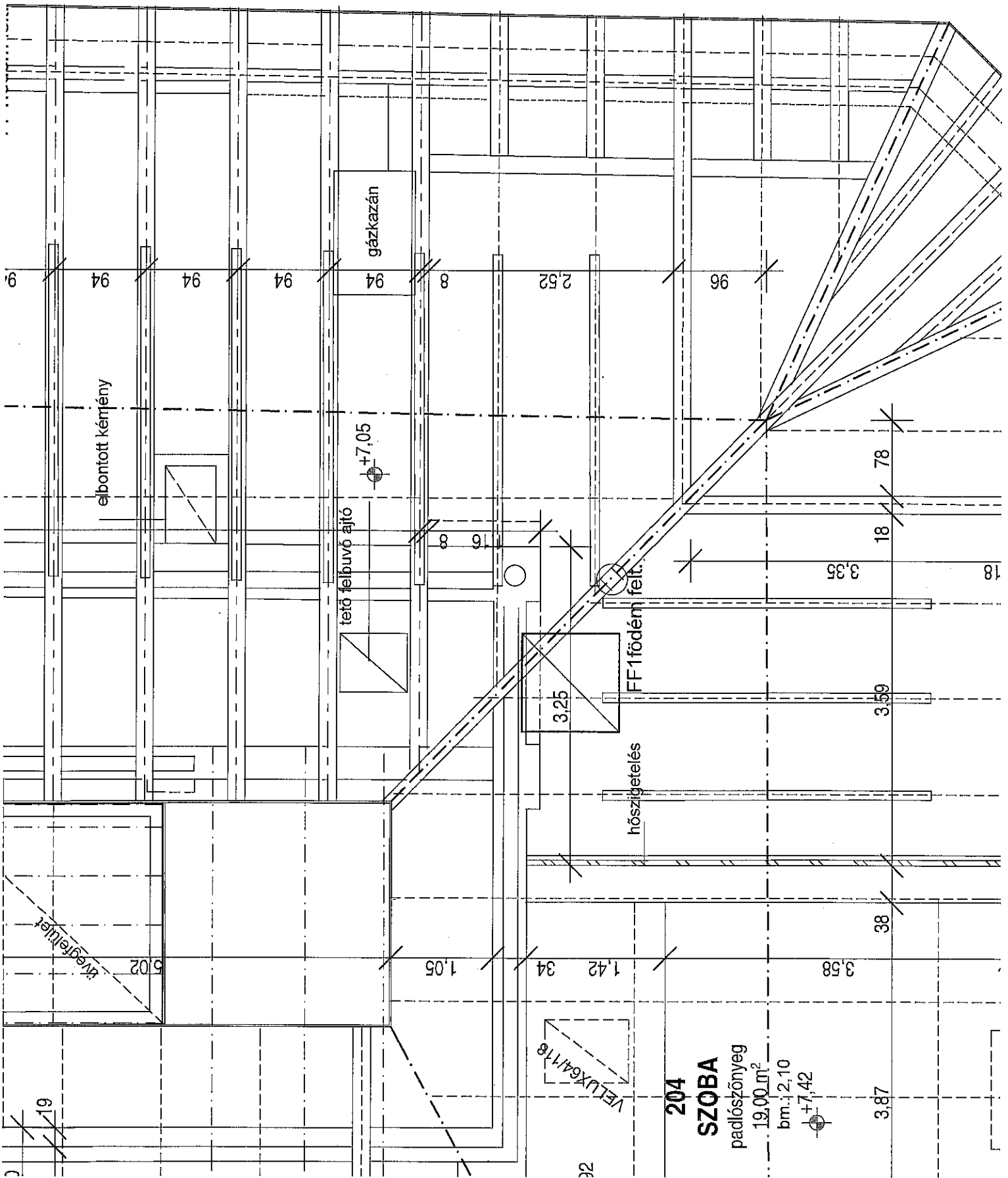
A pályázattal kapcsolatban további információ a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Irodáján kapható (2040 Budaörs, Szabadság út 134.,II. emelet 226. sz. iroda, tel.: +36 23/447-865).

A pályázat megjelenik Budaörs Város Önkormányzata honlapján (www.budaors.hu), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, illetve a Budaörs Városi Televízióban, az ingatlan.com internetes portálján.

Budaörs, 2020. február

Budaörs Város Önkormányzata





-0,95

B

3,38

40

40

51

1,32

51

1,29

51

1,24

168

160

-019

gázcső

+0,00

119

217

vm.: 2,32

lm.: 3,03

fa lépcső

119

153

szennyvíz akna

3,39

1,24

168

160

50

1,48

68

járkólátu

-019

m=1,54

gáz

m=78

67

m 93

7,40

013
ALSÓ U.

beton

4,71 m²

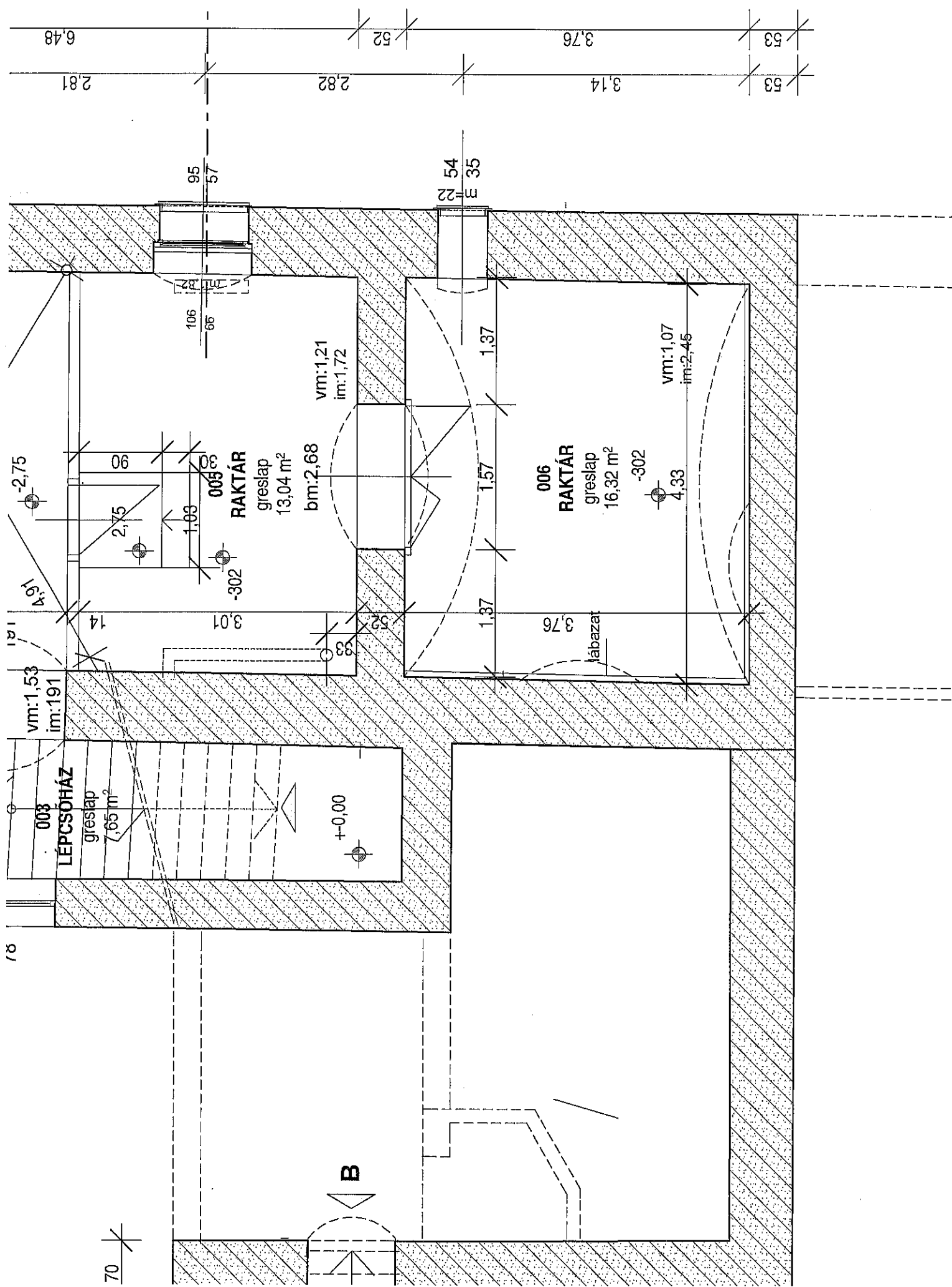
tő m=2,82

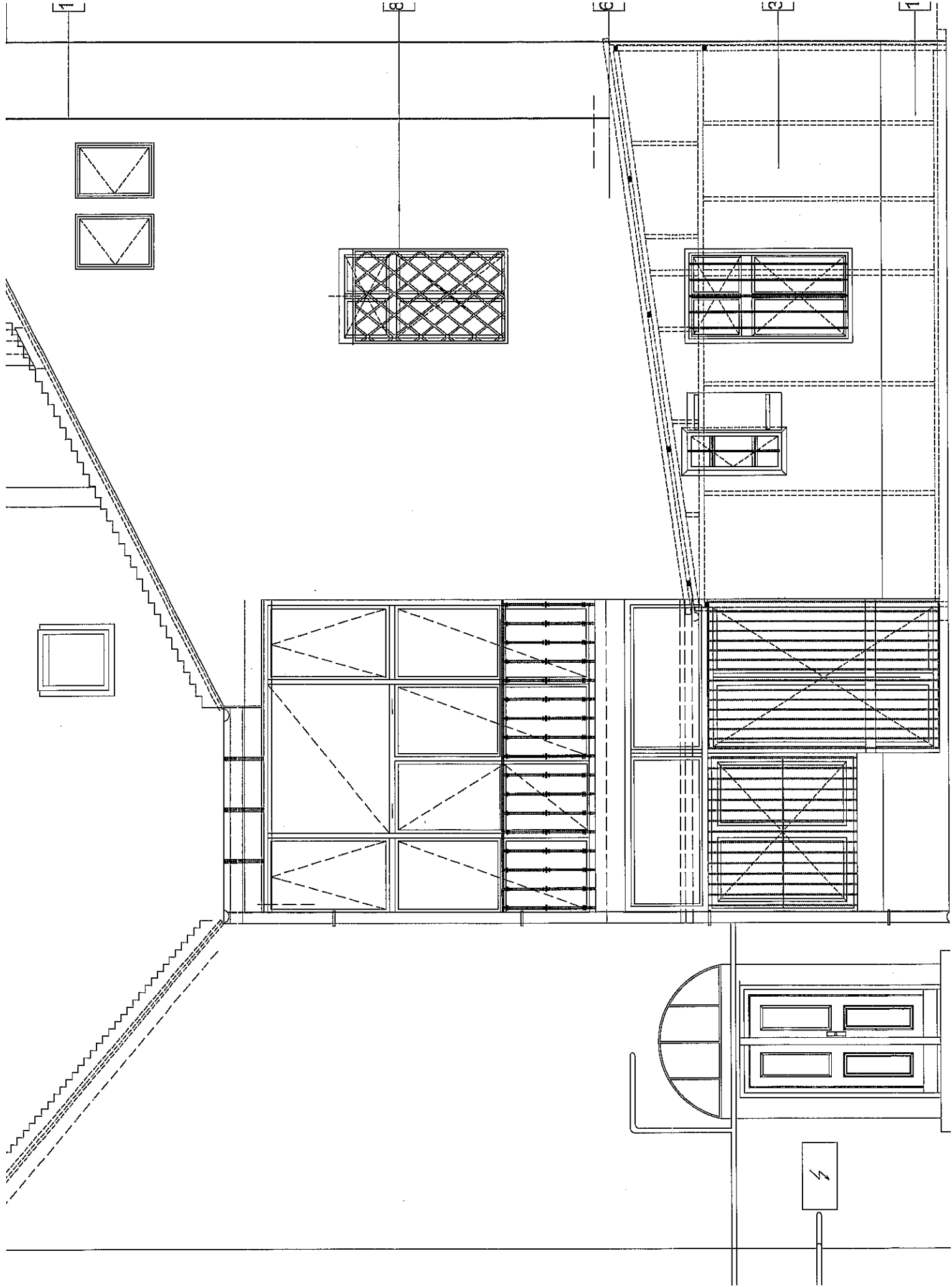
012
RAKTÁR

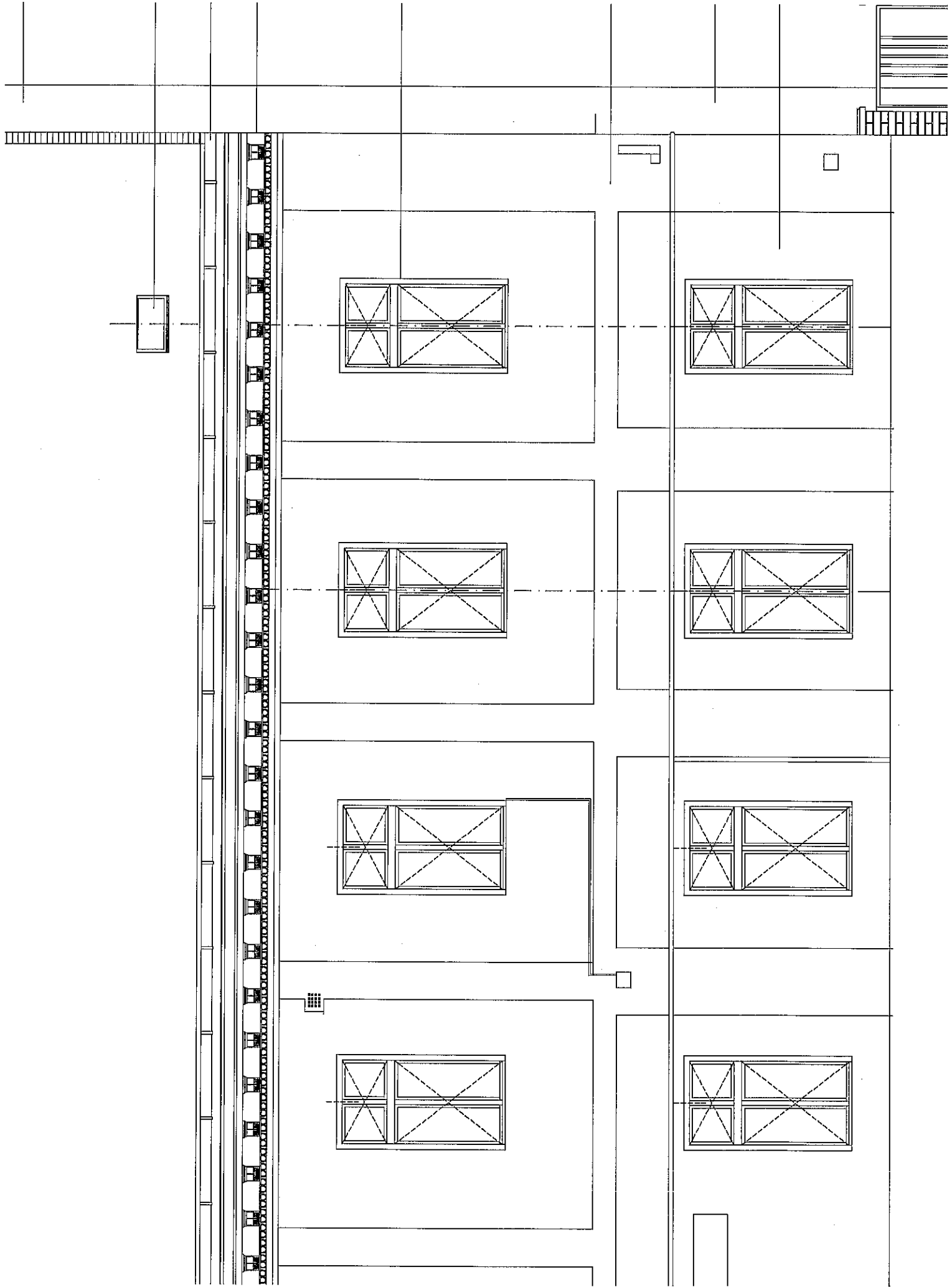
mozaik

33,57 m²

bm: 3,43



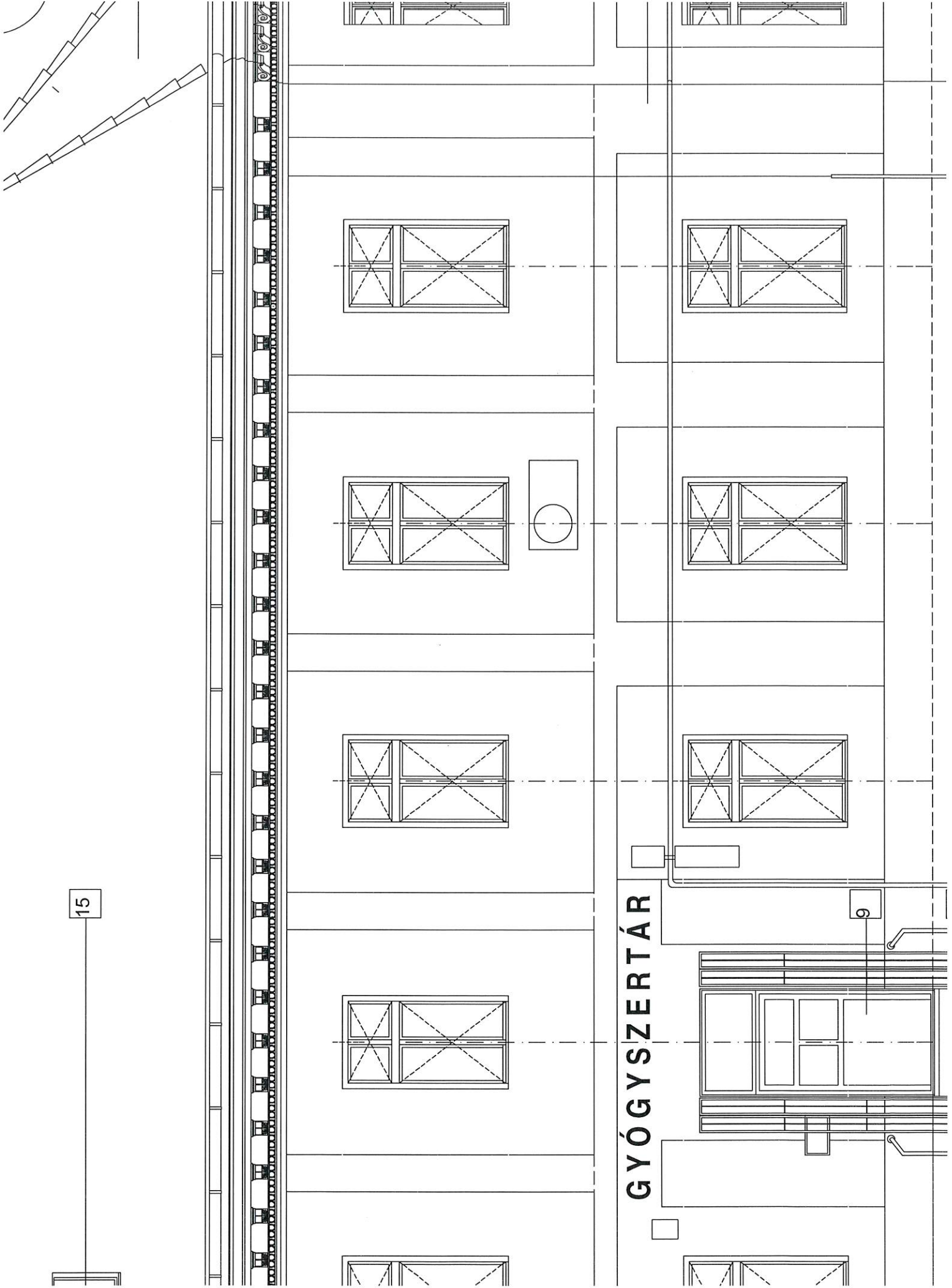


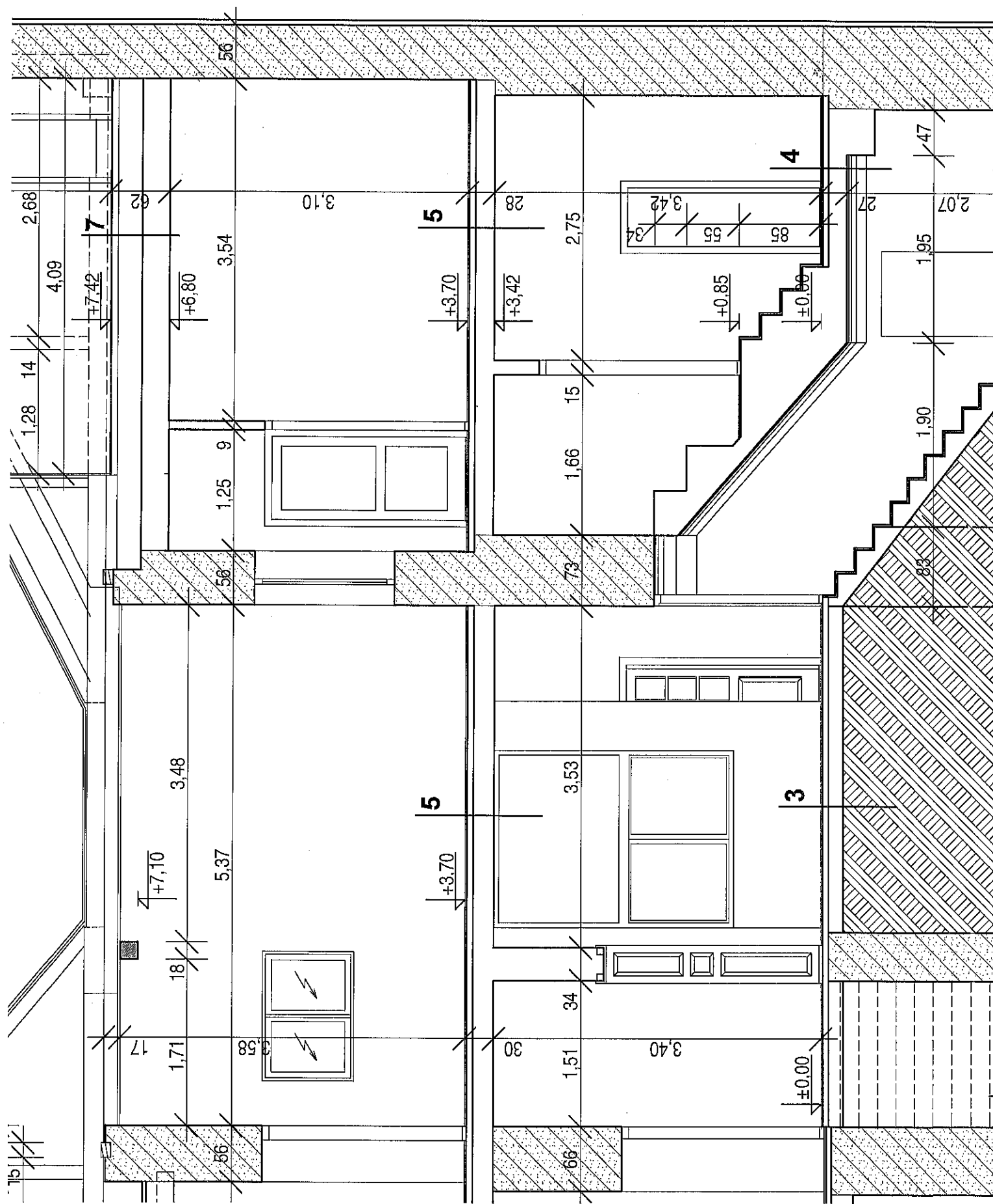


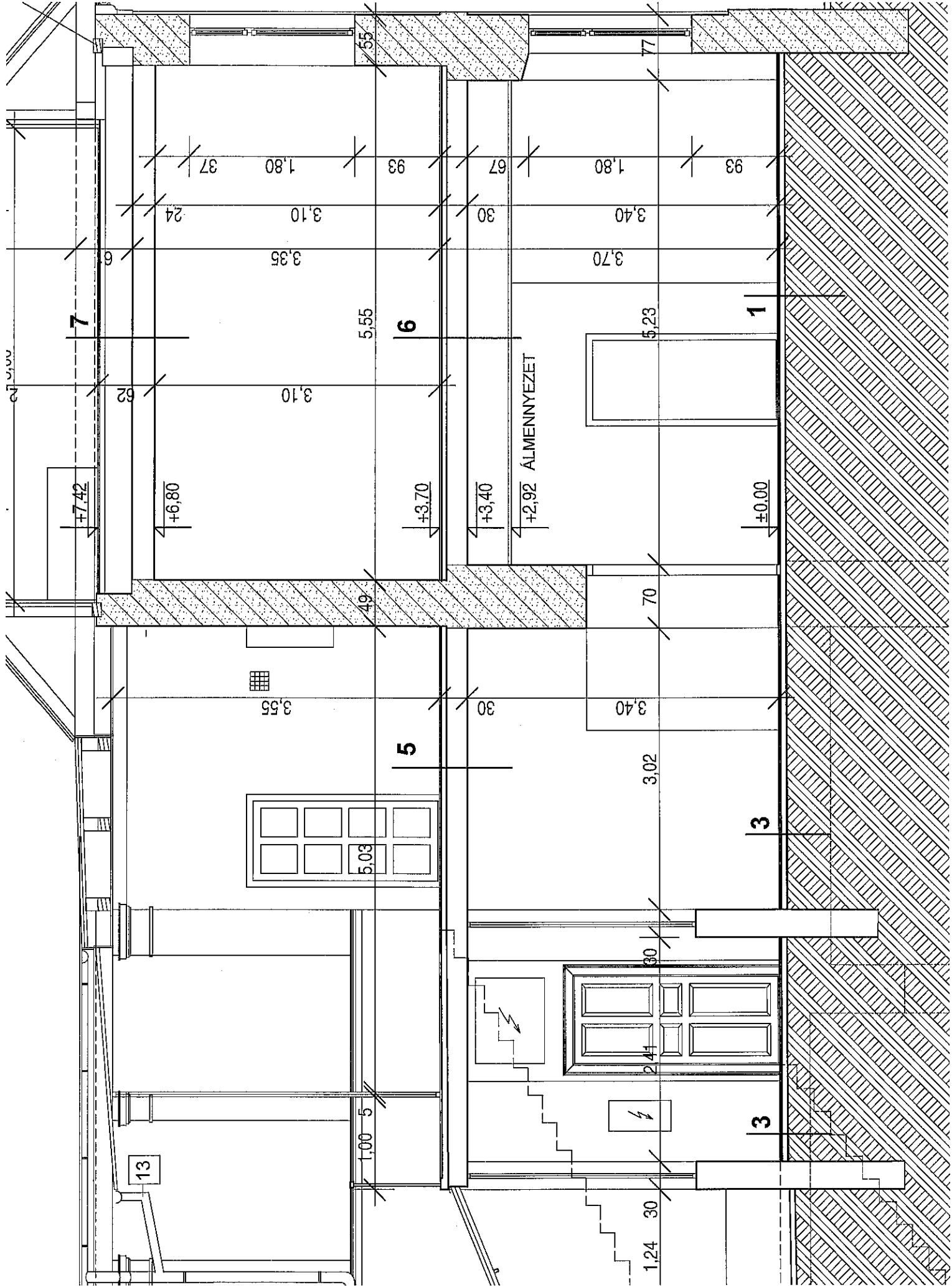
15

GYÓGYSZERTÁR

9







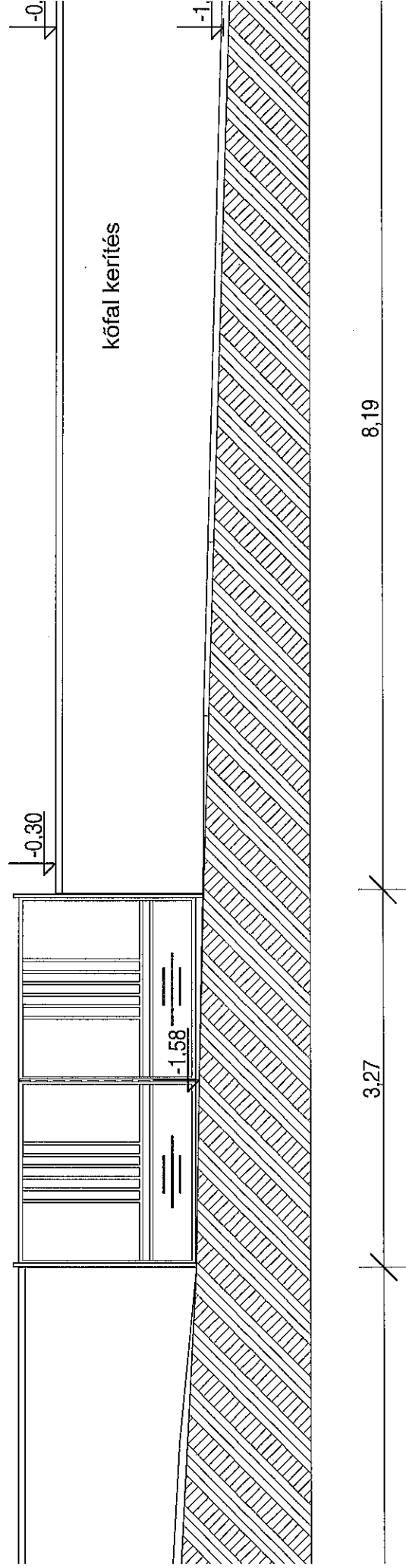
ÉSC JELŰ ÉPÜLET NYUGATI HOMLOKZAT M=1:50

trapézlemez burkolat

FŐÉPÜLET

±3.50

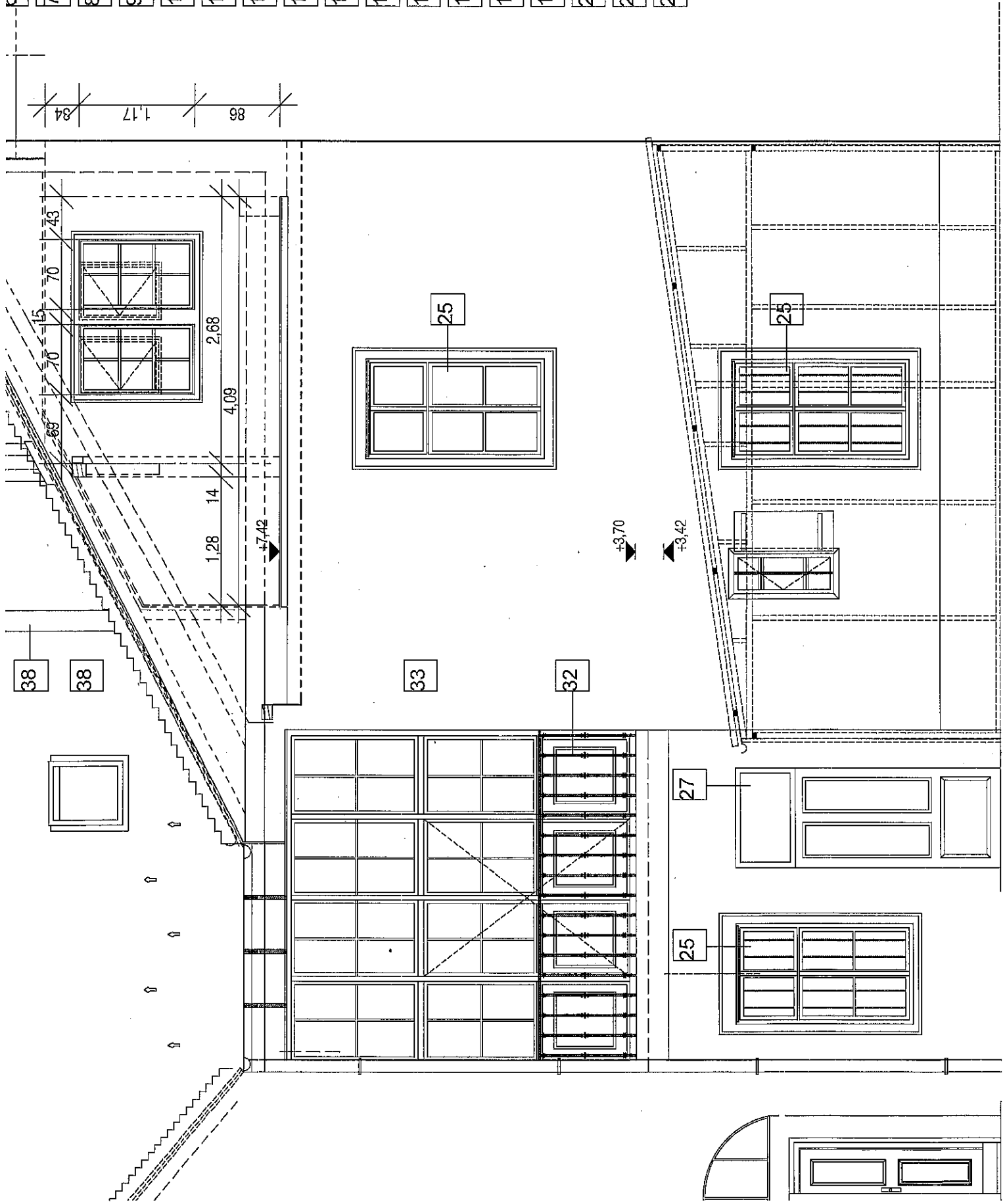
±0.00



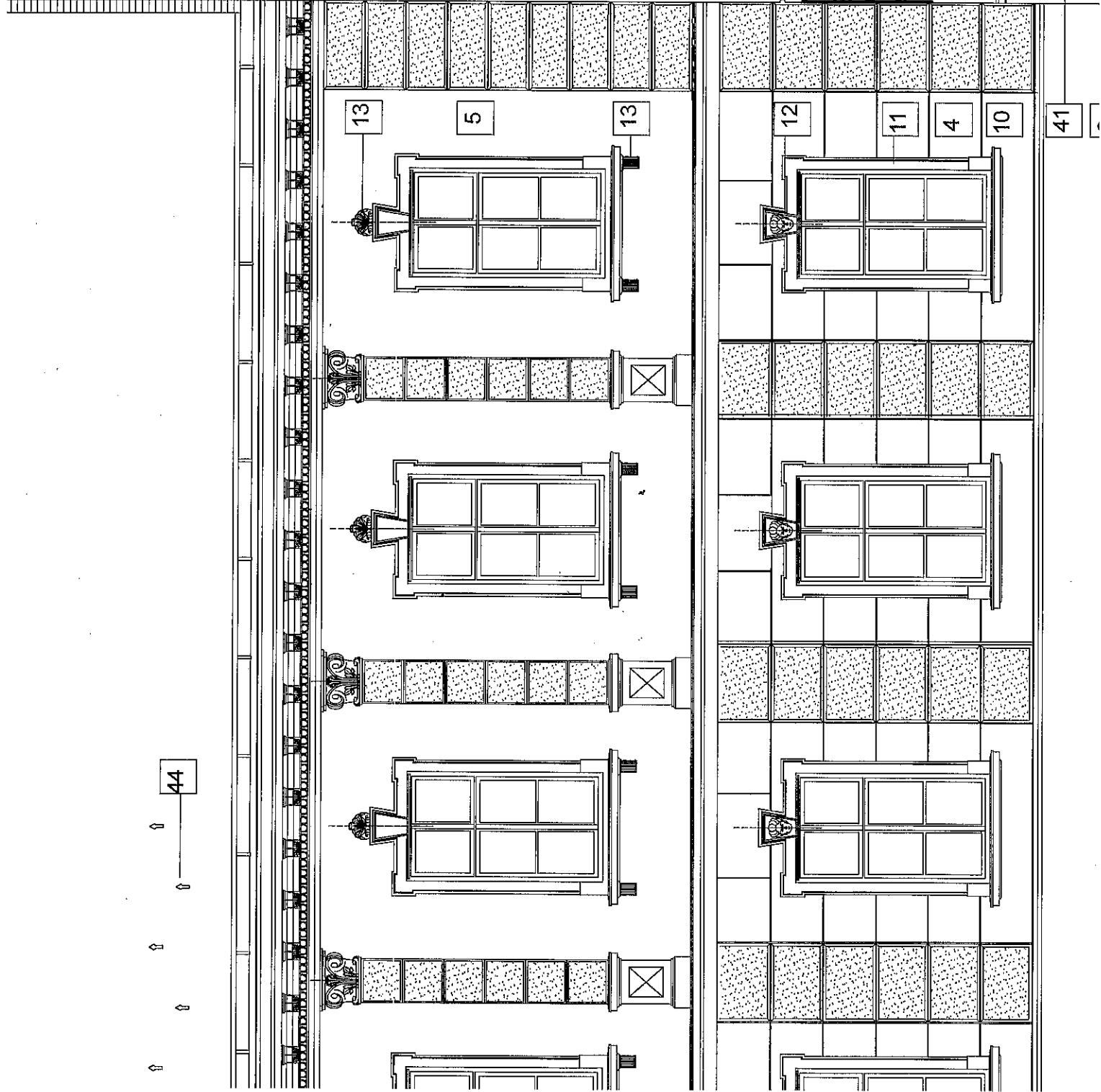
D JELŰ ÉPÜLET NYUGATI HOMLOKZAT KERÍTÉS NÉZET M=1:50

- vakolt áruva
- vakolt lizéna
- festett gipsz
- rekonstruált
- falazott vako
- vakolt profilo
- gipsz fejdísz
- kagyló díszít
- könyöklő pár
- gipsz fonatdí
- megelevő kők
- véssett betéte
- fakerekes fek
- falazott, vako
- megelevő, jav
- megelevő, jav
- profilos fa or

- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22



6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22



+6,31

+4,51

+2,73

43

42

41

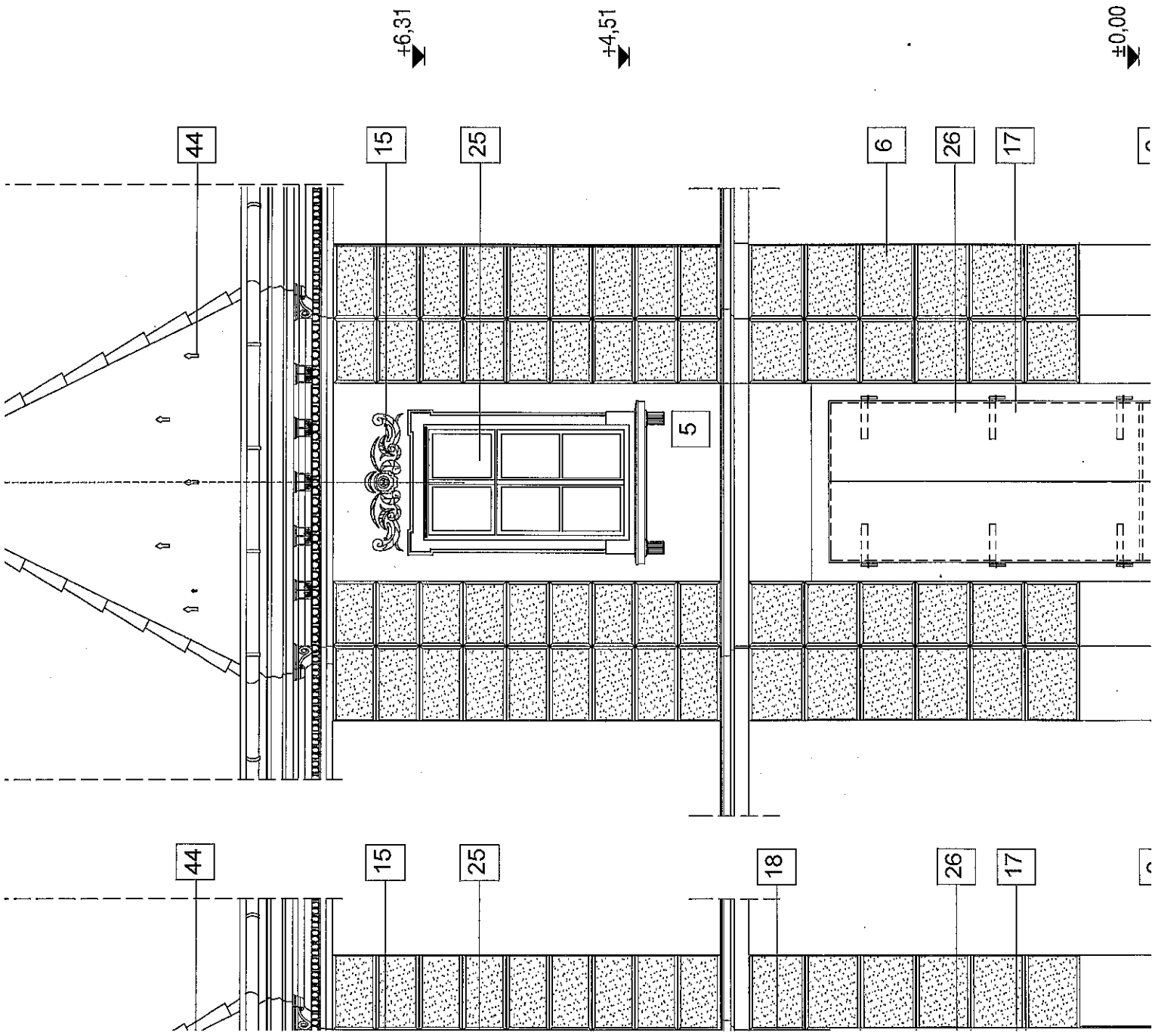
+0,93

+0,89

±0,00

44

41



- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22

vakolt lizéna lábázat festve
festett gipsz lizéna elemekből, meglevő mint
rekonstruált gipsz oszlopfeljezet
falazott vakolt könyöklőpárkány
vakolt profilos nyílászkeretezés
gipsz fejdíszes zárókő
kagy/ó díszítésű gipsz zárókő
könyöklő párkány alátámasztó gipsz csigák
gipsz fonatdísz
melevő kőkeret felújítva
vésett betétes fa spaletta külső oldalán réz t
fakertes fekete üveg arany feliratos reklám
falazott, vakolt osztópárkány
melevő, javított gipsz tojásléc
melevő, javított és újragyártott gipsz párkái
profilos fa oromdeszka, melevő alapján új

-11,76

-7,45

-6,31

-4,51

-3,70

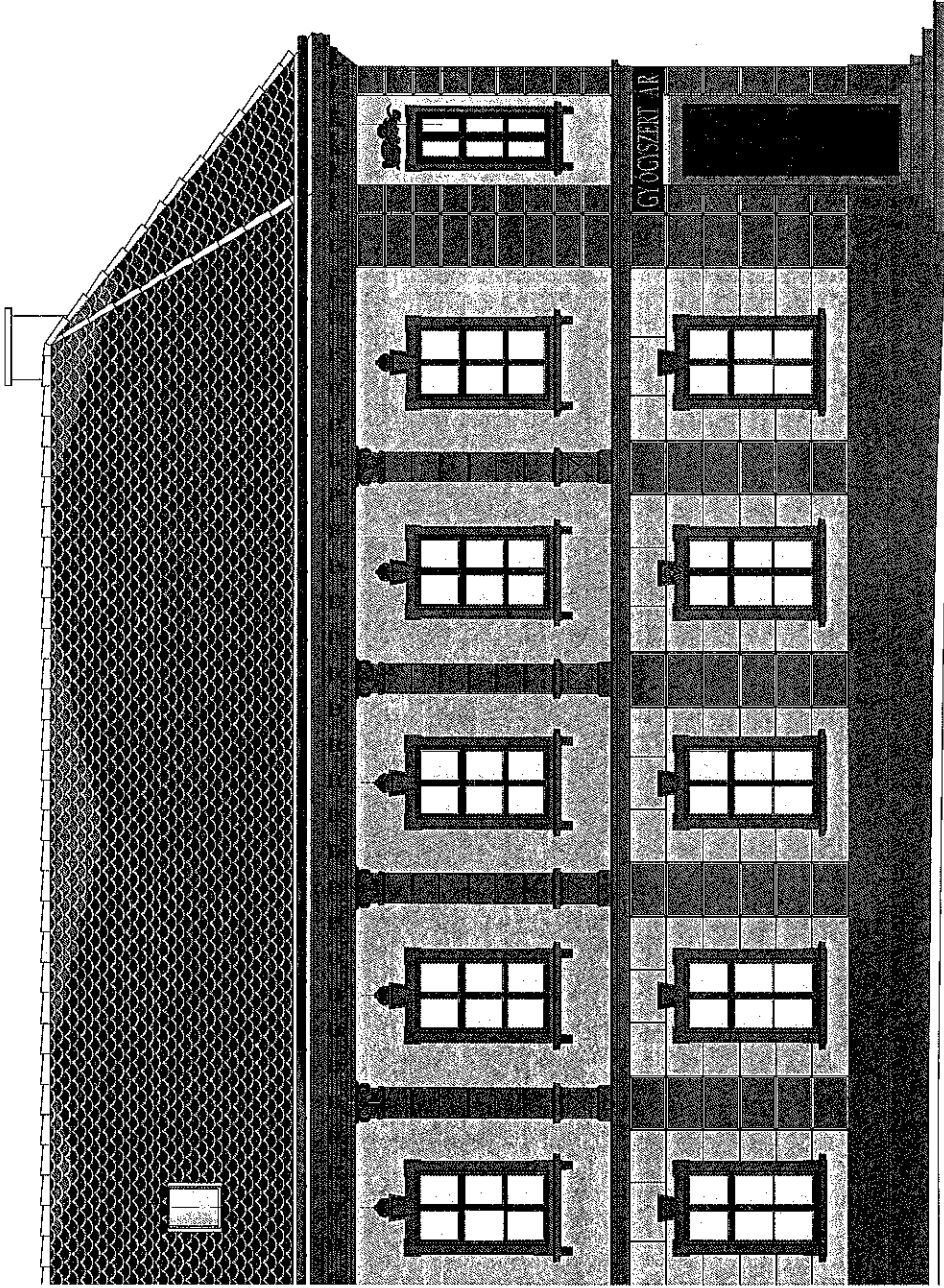
-2,73

-0,93

-0,53

-0,00

-0,78



alapszín	tagozatok	ablak	kapu
32210	32212	RAL 8012 (rotbraun)	
oxidgelb 6S 3	oxidgelb 6S 1	RAL 8012 (rotbraun)	

ó képviselője, KÖH felügyelő és a tervező részvételével tartott helyszíni szemle
ab két-két szírminta megtekintésévelA válsztott színekből 1-1 m2-es mintát kell festeni.

koztató jellegűek, a nyomtató a patron és a papír minőségétől függően változhatnak. A

BEJÁRATI HOMLOKOKZAT
NYITOTT AJTÓVAL

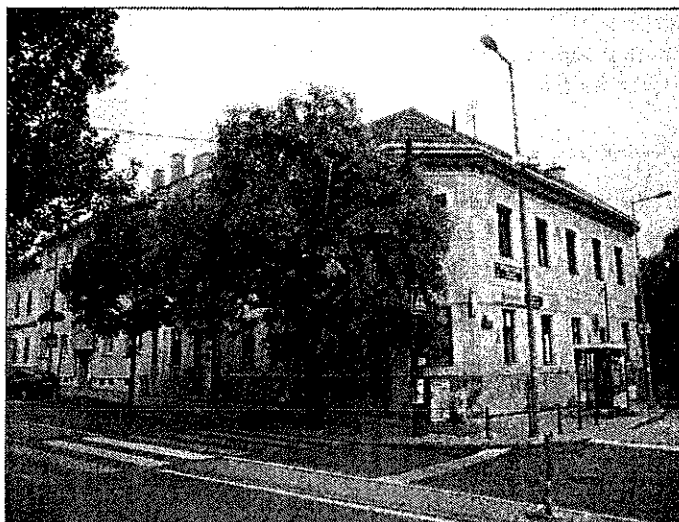
GMS Építész Iroda Kft. 9024 Győr, Baross G. u. 61 -63.
tel: 96/418-922; fax: 96/ 413-008; email:gmsterv@vsi.hu
Munka : HELYI VÉDETT SÉGI ÉPÜLET FELÚJÍTÁS, ÁTALAKÍTÁS
BUDAÖRS, TENPLOW TÉR 17. HRSZ.: 115

SZÍNEZÉSI TERV
Mélyrendelő: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2040, BUDAÖRS, SZABADSÁG U. 134.
Szakasz: Tervező:



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városlát köz 5. e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA
a Budaörs, Templom tér 17. fsz. 1. 115/A/1 hrsz alatti irodáról
(természetben, gyógyszertár és orvosi rendelő) és az
I. em. 2. 115/A/2 hrsz alatti lakásról és garázsról



Budapest, 2020. január

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett albetétek forgalmi értékét és piaci bérleti díját a fordulónapra aktualizálva, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Gyógyszertár földszint alapterülete m ²	128,53
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	381 405
Gyógyszertár forgalmi értéke, üresen kerekítve Ft	49 020 000
Gyógyszertár forgalmi értéke, bérleti joggal terhelve Ft	40 441 500
Gyógyszertár földszint piaci bérleti díja Ft/hó	290 000
Gyógyszertár pinceszint alapterülete m ²	71,92
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	90 387
Gyógyszertár pince forgalmi értéke, üresen kerekítve Ft	6 500 000
Gyógyszertár pince forgalmi értéke, bérleti joggal terhelve Ft	5 362 500
Gyógyszertár pince piaci bérleti díja Ft/hó	40 000
Gyógyszertár forgalmi értéke üresen, összesen Ft	55 520 000
Gyógyszertár forgalmi értéke bérleti joggal terhelve Ft	45 804 000
Gyógyszertár földszinti és pinceszinti piaci bérleti díja Ft/hó	330 000
Orvosi rendelő földszinti alapterülete m ²	44,41
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	417 826
Orvosi rendelő forgalmi értéke, üresen kerekítve Ft	18 560 000
Orvosi rendelő forgalmi értéke, bérleti joggal terhelve Ft	17 632 000
Orvosi rendelő piaci bérleti díja Ft/hó	105 000
A 115/A/ 1 hrsz forgalmi értéke üresen Ft	74 080 000
A 115/A/ 1 hrsz forgalmi értéke bérleti joggal terhelve Ft	63 436 000

A 115/A/2 hrsz lakás alapterülete m ²	87,00
Komfortfokozat	Összkomfortos
Szobák száma db	1 + 3 félszoba
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	473 958
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	41 230 000
A lakás forgalmi értéke, örökölhető bérleti joggal terhelve Ft	20 615 000
A lakás piaci bérleti díja Ft/hó	190 000
A gépkocsi tároló alapterülete m ²	28,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	123 822
A gépkocsi tároló forgalmi értéke Ft	3 470 000
A gépkocsi tároló forgalmi értéke bérleti joggal terhelve Ft	1 735 000
A gépkocsi tároló piaci bérleti díja Ft/hó	28 000
Forgalmi érték, a 115/A/1, 115/A/2 hrsz albetétekre, ill. a gépkocsi tárolóra üres, beköltözhető állapotban, földterülettel, mindösszesen Ft	118 780 000

A megállapított forgalmi érték és a piaci bérleti díj áfát nem tartalmaz.



.....
Bártfai László
 okl. ü. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest-1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/9594/2020

2020.01.31

BUDAÖRS

Belterület 115/A/1 helyrajzi szám

Tárgyszó: Társasház különlap

2040 BUDAÖRS Templom tér 17. földszint. ajtó:1. "földszíni vizsgálat alatt"

I.R.ÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni hányad
iroda	173	0 0	5200/10000	önkormányzati
Bajregyző határozat: 999991/1997				

2. Bajregyző határozat: 59346/1993.12.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. Bajregyző határozat: 35115/2009.03.13

pince 72 nm melléképület 64 nm.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bajregyző határozat, érkezési idő: 59346/1993.12.17

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszáma: 15730105

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BAJREGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapesti Fővárosi Hivatal, Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 20005/9595/2020

2020.01.31

BUDAÖRS

Belterület 115/A/2 helyrajzi szám

Tárgyszám: 115/A/2 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Templom tér 17. 1. emelet. ajtó: 2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fele	személyi hányad	tulajdoni hányad
lakás	87	0 0	2171/10000	magas
Bejegyző határozat: 999991/1997				

2. bejegyző határozat: 59346/1993.12.17

Tárgyszám:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirattal meghatározott helyiségek:

3. bejegyző határozat: 35115/2009.03.13
28 m gépkocsi tároló.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50936/3/2012.08.07

jogi cím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

telephelyi szám: 15730105

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE