

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2021.
november 29-ei ülésére**

Ügyiratszám: IX/19/2021.

Tárgy: Javaslat telekingatlanok pályázati úton történő bérbeadásáról /8991/1, 8908 és 8198/2 helyrajzi számú ingatlanok/

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!

I. A 8991/1 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Kőhalom u. – Zengő utca sarkán található telek

A 8991/1 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 956 m² területű, „*kivett udvar és héttégl ház*” megnevezésű, 1/1 arányban az Önkormányzat tulajdonában lévő **ingatlan** természetben **Budaörsön**, a **Frankhegyen**, a Kőhalom és Zengő utca találkozásánál található, aszfaltos utcáról jól megközelíthető. Az ingatlan körbekerített, egy felújításra szoruló, leginkább tárolás céljára használható épület áll rajta.

Az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása tárgyában kiírt pályázat 23/2021. (VI.25.) TFKVB sz. határozat szerinti nyertese a szerződéskötés előtt a bérlettől visszalépett. Mivel második helyezett nem volt, az ingatlan hasznosítására ismételten pályázatot javasolt kiírni.

Az Önkormányzat a bérlő kérelmére hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a telekre az elektromos áramot beköttesse, azzal a feltétellel, hogy vállalja a bekötés és az elektromos áramfogyasztás költségeinek megfizetését és a szolgáltatóval a közműszerződést saját nevére megkötöti.

Ebben az esetben a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő a közműbekötéssel összefüggésben az Önkormányzattal szemben követelést semmilyen jogcímen nem támaszthat.

A mellékelt szakértői vélemény alapján **az ingatlan bérleti díja 39.370,- Ft+Áfa/hó.**

II. A 8908 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Puttony utca és az Erdész utca között elhelyezkedő telek

A 8908 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1979 m² területű, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 1/1 arányban az Önkormányzat tulajdonában lévő **ingatlan** a város központjától északra, a Frankhegyen található, a Puttony utca és az Erdész utca között. Enyhén lejtős felszínű, hosszúka alakú telek.

A közművek közül jelenleg csak a villamosenergia-szolgáltatás megoldott.

Az ingatlan jelenleg üresen áll, korábbi bérlővel a bérleti szerződés közös megegyezéssel 2021.03.31. napjával megszüntetésre került. A 2021. augusztusában közzétett pályázati felhívásra pályázat nem érkezett.

A mellékelt, aktualizált szakértői vélemény alapján **az ingatlan bérleti díja 24.130,- Ft+Áfa/hó.**

III. A 8198/2 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Galagonya utcában található telek

A 8198/2 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 905 m² területű, „kert” megnevezésű, 1/1 arányban az Önkormányzat tulajdonában lévő **zártkerti ingatlan** 1/1 természetben Budaörsészaknyugati, Felsőszállás nevű részén, a Galagonya utcában található, aszfaltos utcáról jól megközelíthető. Az ingatlannak személybejárati kapuja van, gépkocsival a telekre bemenni a szintkülönbség miatt sem lehet. A kert jobb oldalán a 8198/1 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó nyél vezet fel az ingatlanhoz. Az utcában csak elektromos vezetékek vannak, más közmű nincs.

A rekreációs célú földhasználat céljára bérelt ingatlanra 2021.05.06-án kelt földhasználati szerződést a szerződés 15. pontja alapján, 2021. június 9-én történt birtokba vételt követően Használó 2021.06.15-én írásban felmondta 60 napos felmondási idővel.

Az Önkormányzat a bérlő kérelmére hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a telekre az elektromos áramot beköttesse, azzal a feltétellel, hogy vállalja a bekötés és az elektromos áramfogyasztás költségeinek megfizetését és a szolgáltatóval a közműszerződést saját nevére megkötí.

Ebben az esetben a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő a közműbekötéssel összefüggésben az Önkormányzattal szemben követelést semmilyen jogcímen nem támaszthat.

A mellékelt szakértői vélemény alapján **az ingatlan bérleti díja 10.100,- Ft+Áfa/hó.**

Az 5 évet meg nem haladó bérbeadásról a Képviselő-testület Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága dönt, az Önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdés a) pontja alapján.

Javaslom, hogy Budaörs Város Önkormányzata hirdessen nyilvános pályázatot a Budaörs 8991/1, 8908 és 8198/2 helyrajzi számú ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítására vonatkozóan. A bérleti díj az értébecslés figyelembevételével kerüljön megállapításra. Érvényes pályázat hiányában, vagy ha egyáltalán nem érkezik pályázat, további két alkalommal a pályázatok ismételt kiírásra kerülnek.

Mellékletek:

- 1. melléklet Pályázati felhívás 8991/1, 8908 és 8198/2 hrsz
- 2. melléklet Tulajdoni lapok
- 3. melléklet Légifotó, térkép
- 4. melléklet Értébecslés 8991/1, 8908 és 8198/2 hrsz

**Határozati javaslatok a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási
Bizottság részére:**

1.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy

Budaörs Város Önkormányzata a tulajdonát képező 8991/1 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Kőhalom és Zengő utca találkozásánál található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 956 m² területű, „*kivett udvar és hétvégi ház*” megnevezésű belterületi ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására nyilvános pályázatot ír ki, 3 év határozott időtartamra. A havi bérleti díj mértéke: 39.370,-Ft + ÁFA/hó.

Érvényes pályázat hiányában, vagy ha egyáltalán nem érkezik pályázat, további két alkalommal a pályázat ismételten kiírásra kerül.

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:

2021. december 31.

Felelős:

Polgármester

Végrehajtást végzi:

Műszaki Ügyosztály/Vagyongazdálkodási Iroda

2.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy

Budaörs Város Önkormányzata a tulajdonát képező 8908 helyrajzi számú, természetben a Puttony utca és az Erdész utca között található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1979 m² területű, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű belterületi ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására nyilvános pályázatot ír ki, 3 év határozott időtartamra. A havi bérleti díj mértéke 24.130,- Ft + ÁFA/hó.

Érvényes pályázat hiányában, vagy ha egyáltalán nem érkezik pályázat, további két alkalommal a pályázat ismételten kiírásra kerül.

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:

2021. december 31.

Felelős:

Polgármester

Végrehajtást végzi:

Műszaki Ügyosztály/Vagyongazdálkodási Iroda

3.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy

Budaörs Város Önkormányzata a tulajdonát képező 8198/2 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Galagonya utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kert” megnevezésű, 905 m² területű zártkerti ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására nyilvános pályázatot ír ki, 3 év határozott időtartamra. A havi bérleti díj mértéke: 10.100,-Ft + ÁFA/hó.

Érvényes pályázat hiányában, vagy ha egyáltalán nem érkezik pályázat, további két alkalommal a pályázat ismételt kiírásra kerül.

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:

2021. december 31

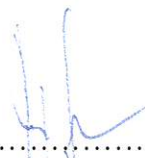

Felelős:

Polgármester

Végrehajtást végzi:

Műszaki Ügyosztály/Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2021.

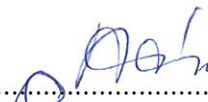


.....
Wittinghoff Tamás
polgármester 

Az előterjesztést készítette: Vagyongazdálkodási Iroda

Ügyintéző: Horváth Zita

Vagyongazdálkodási irodavezető: dr. Gróza Zsolt

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály


.....

.....

Látta:

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba


.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: dr. Bocsi István


.....

.....

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága
.../2021. (XI.29.) TFKVB sz. határozata alapján
Budaörs Város Önkormányzata
nyilvános pályázatot hirdet a

a 8991/1 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Kőhalom és Zengő utca találkozásánál lévő, 956 m² területű önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására

A pályázat tárgya:

Budaörs Város Önkormányzata 3 éves határozott időtartamra bérbe kívánja adni az 1/1 arányban tulajdonát képező 8991/1 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Kőhalom és Zengő utca találkozásánál található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 956 m² területű, „kivett hétvégi ház és udvar” megnevezésű, ingatlant.

Bérlő a bérleti időtartama alatt köteles a növényvédelmi előírások szerint a bérleményt gondozni, karbantartani, állagának megővéséről gondoskodni.

Az ingatlan bemutatása:

Az ingatlan Budaörs egyik legszebb részén, a Frankhegyen található.

Az ingatlan a Kőhalom és Zengő utca felől, aszfaltos úton egyaránt megközelíthető, körbekerített, rendezett terület, egy felújításra szoruló kisházzal.

Az ingatlanon közmű nincs, azonban az Önkormányzat a bérlő kérelmére hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a telekre az elektromos áramot beköttesse, azzal a feltétellel, hogy vállalja a bekötés és az elektromos áramfogyasztás költségeinek megfizetését és a szolgáltatóval a közműszerződést saját nevére megkötí.

Ebben az esetben a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő a közműbekötéssel összefüggésben az Önkormányzattal szemben követelést semmilyen jogcímen nem támaszthat.

Az ingatlan igény szerint a kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető.

A bérlet időtartama:

A bérleti szerződés határozott, 3 éves időtartamra szól.

A bérleti díj:

A havi bérleti díjra a pályázónak kell ajánlatot tenni.

A havi bérleti díj minimális mértéke: 39.370,-Ft + ÁFA/hó

Pályázati biztosíték:

A pályázaton az vehet részt, aki a benyújtás határidejéig a pályázati biztosítékot Budaörs Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15390053-06530000 számú letéti számlájára átutalja. A pályázati biztosíték összege a megajánlott bruttó bérleti díj 3 havi összege.

Nem jár vissza a pályázati biztosíték

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

A befizetett pályázati biztosíték 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 által befizetett pályázati biztosíték összege a bérleti szerződés megkötésével szerződéses óvadéknak minősül. Az óvadék visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor.

Bérleti jog:

A Bérelő a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, az ingatlant nem adhatja albérletbe, vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be.

Felmondás:

Rendes felmondás sem Bérelőt, sem Bérbeadót nem illeti meg. A Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, illetve a szerződéses kötelezettségek súlyos megszegése esetén Bérbeadó azonnali hatályú, rendkívüli felmondással élhet. A Bérelőnek a bérleti szerződésben vállalnia kell, hogy felmondási idő végére kiüríti és elhagyja az ingatlant, illetve azt, hogy kiköltözési kötelezettségét a bérleti szerződés hatályaiba lépési feltételeként közokiratba foglalja.

Pályázati feltételek:

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 pályázat benyújtási határidejéig a pályázati biztosítékot megfizette és az erről szóló bizonylatot bemutatta.

A pályázat nyertese:

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot.

Csak érvényes pályázat kerül elbírálásra.

Az ajánlati kötöttség:

A pályázat nyertesét az eredményről szóló közlés kézhezvételétől számított 30 napig ajánlati kötöttség terheli, amely ideig a pályázatában meghatározott feltételekkel köteles bérleti szerződést kötni.

A pályázatnak a következőket kell tartalmaznia:

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzintézetének megnevezését, számlaszámát,
- igazolás a pályázati biztosíték befizetéséről,
- az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül - nem természetes személy pályázó esetében,
- a pályázó által folytatni kívánt tevékenység megjelölése (pl.: füvesítés, növénytermesztés)
- a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalás
- a pályázó által ajánlott bérleti díj összege
- a személyes adatok pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez való hozzájárulás

A pályázatok bontása

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 megajánlott bérleti díjat.

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

Érvénytelen a pályázat, amennyiben:

- a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- a pályázó a pályázati biztosítékot nem fizette be,
- a pályázat, vagy a pályázó nem felel meg a pályázati felhívásban, illetve a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

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

A pályázat benyújtásának határideje: 2022. február 15. 12.00 óra

A pályázat benyújtásának módja:

A pályázatokat zárt borítékban, 1 példányban kell benyújtani a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) személyesen (ügyfélfogadási időben).

A borítékon csak a „Pályázat: Budaörs 8991/1 hrsz.” jelíget kérjük feltüntetni.

Hiánypótlás

Amennyiben a benyújtott pályázat formai vagy tartalmi szempontból hiányos, Budaörs Város Önkormányzat Vagyongazdálkodási Irodája a pályázatok benyújtási határidejétől számított 15 munkanapon belül 15 napos határidő kitűzésével, egyszeri alkalommal hiánypótlásra hívja fel a pályázót, a hiánypótlás tárgyának meghatározásával, melynek keretében az előírt hiányosságok egyszeri alkalommal pótolhatók. A pályázó a hiányt határidőben pótolja, ha a hiánypótlási határidő utolsó napján a felszólításban meghatározott dokumentumok, nyilatkozatok 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 pályázatok elbírálása

A pályázatok elbírálásáról Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a beadási határidőt követő 90 napon belül dönt, az eredményről a döntést követő 8 napon belül tájékoztatja a pályázókat.

A pályázat nyertese az eredményről szóló közlés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles a pályázat kiírójával bérleti szerződést kötni.

Abban az esetben, ha az Önkormányzat hirdet második helyezettet és a pályázat nyertesével nem jön létre a szerződés, akkor a bérleti szerződés a második helyezettel kerül megkötésre.

Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

További felvilágosítást a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodán, a 06/23-447-860-as telefonszámon lehet kérni.

Budaörs, 2021.

Budaörs Város Önkormányzata

NYILATKOZAT

Alulírott nyilatkozom, hogy a
azonosító számú pályázati felhívásra benyújtott pályázatomban szereplő személyes adataimnak
pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárulok.

Kelt:

.....
pályázó aláírása

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága
.../2021. (XI.29.) TFKVB sz. határozata alapján
Budaörs Város Önkormányzata
nyilvános pályázatot hirdet a

**a 8908 helyrajzi számú természetben Budaörsön a Puttony utcában található, 1979 m² területű
önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására**

A pályázat tárgya:

Budaörs Város Önkormányzata 3 éves határozott időtartamra bérbe kívánja adni az 1/1 arányban tulajdonát képező, 8908 helyrajzi számú, természetben Budaörsön, a Puttony utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1979 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, ingatlant.

Bérlő a bérleti időtartama alatt köteles a növényvédelmi előírások szerint a bérleményt gondozni, karbantartani, állagának megóvásáról gondoskodni.

Az ingatlan bemutatása:

Az ingatlan a város központjától É-ra, a Frankhegyen található, a Puttony utca és az Erdész utca között, enyhén lejtős felszínű hosszúkás alakú, bekerítetlen telek. A szomszédos ingatlanok jelentős része használaton kívül áll, így a telekhatárok nem állapíthatók meg szemrevételezéssel. Övezeti besorolása: HÜ/I-1, beépíthetősége 10%. Az ingatlanon a közművek közül jelenleg csak a villamosenergia-szolgáltatás megoldott.

Az ingatlan igény szerint a kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető.

A bérlet időtartama:

A bérleti szerződés határozott, 3 éves időtartamra szól.

A bérleti díj:

A havi bérleti díjra a pályázónak kell ajánlatot tenni.

A havi bérleti díj minimális mértéke: **24.130,- Ft+ÁFA/hó**

Pályázati biztosíték:

A pályázaton az vehet részt, aki a benyújtás határidejéig a pályázati biztosítékot Budaörs Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15390053-06530000 számú letéti számlájára átutalja. A pályázati biztosíték összege a megajánlott bruttó bérleti díj 3 havi összege.

Nem jár vissza a pályázati biztosíték

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

A befizetett pályázati biztosíték 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 által befizetett pályázati biztosíték összege a bérleti szerződés megkötésével szerződéses óvadéknak minősül. Az óvadék visszajár a szerződés bármely okból történő

megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor.

Bérleti jog:

A Bérelő a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, az ingatlant nem adhatja albérletbe, vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be.

Felmondás:

Rendes felmondás sem Bérelőt, sem Bérbeadót nem illeti meg. A Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, illetve a szerződéses kötelezettségek súlyos megszegése esetén Bérbeadó azonnali hatályú, rendkívüli felmondással élhet. A Bérelőnek a bérleti szerződésben vállalnia kell, hogy felmondási idő végére kiüríti és elhagyja az ingatlant, illetve azt, hogy kiköltözési kötelezettségét a bérleti szerződés hatályba lépési feltételeként közokiratba foglalja.

Pályázati feltételek:

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 pályázat benyújtási határidejéig a pályázati biztosítékot megfizette és az erről szóló bizonylatot bemutatta.

A pályázat nyertese:

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot.

Csak érvényes pályázat kerül elbírálásra.

Az ajánlati kötöttség:

A pályázat nyertesét az eredményről szóló közlés kézhezvételétől számított 30 napig ajánlati kötöttség terheli, amely ideig a pályázatában meghatározott feltételekkel köteles bérleti szerződést kötni.

A pályázatnak a következőket kell tartalmaznia:

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzügyi intézményének megnevezését, számlaszámát,
- igazolás a pályázati biztosíték befizetéséről,
- az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül - nem természetes személy pályázó esetében,
- a pályázó által folytatni kívánt tevékenység megjelölése (pl.:füvesítés, növénytermesztés)
- a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalás
- a pályázó által ajánlott bérleti díj összege
- a személyes adatok pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez való hozzájárulás

A pályázatok bontása

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 megajánlott bérleti díjat.

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

Érvénytelen a pályázat, amennyiben:

- a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- a pályázó a pályázati biztosítékot nem fizette be,
- a pályázat, vagy a pályázó nem felel meg a pályázati felhívásban, illetve a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

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

A pályázat benyújtásának határideje: 2022. február 15. 12.00 óra

A pályázat benyújtásának módja:

A pályázatokat zárt borítékban, 1 példányban kell benyújtani a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) személyesen (ügyfélfogadási időben).

A borítékon csak a „Pályázat: Budaörs 8908 hrsz.” jeligét kérjük feltüntetni.

Hiánypótlás

Amennyiben a benyújtott pályázat formai vagy tartalmi szempontból hiányos, Budaörs Város Önkormányzat Vagyongazdálkodási Irodája a pályázatok benyújtási határidejétől számított 15 munkanapon belül 15 napos határidő kitűzésével, egyszeri alkalommal hiánypótlásra hívja fel a pályázót, a hiánypótlás tárgyának meghatározásával, melynek keretében az előírt hiányosságok egyszeri alkalommal pótolhatók. A pályázó a hiányt határidőben pótolja, ha a hiánypótlási határidő utolsó napján a felszólításban meghatározott dokumentumok, nyilatkozatok 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 pályázatok elbírálása

A pályázatok elbírálásáról Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a beadási határidőt követő 90 napon belül dönt, az eredményről a döntést követő 8 napon belül tájékoztatja a pályázókat.

A pályázat nyertese az eredményről szóló közlés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles a pályázat kifrójával bérleti szerződést kötni.

Abban az esetben, ha az Önkormányzat hirdet második helyezettet és a pályázat nyertesével nem jön létre a szerződés, akkor a bérleti szerződés a második helyezettel kerül megkötésre.

Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

További felvilágosítást a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodán, a 06/23-447-860-as telefonszámon lehet kérni.

Budaörs, 2021.

Budaörs Város Önkormányzata

NYILATKOZAT

Alulírott nyilatkozom, hogy a azonosító számú pályázati felhívásra benyújtott pályázatomban szereplő személyes adataimnak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárulok.

Kelt:

.....
pályázó aláírása

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága
...../2021. (XI.29.) TFKVB sz. határozata alapján
Budaörs Város Önkormányzata
nyilvános pályázatot hirdet

**a Budaörs, Galagonya utcában található, 8198/2 helyrajzi számú, 905 m² területű
önkormányzati tulajdonú zártkerti ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására**

A pályázat tárgya:

A Budaörs Város Önkormányzata 1/1 arányban tulajdonát képező Budaörs, Galagonya utcában lévő, 8198/2 helyrajzi számú, „kert” megnevezésű, 905 m² területű zártkerti ingatlan.

Az ingatlan bemutatása:

Az ingatlan Budaörs ÉNy-i, Felsőszállás nevű részén található, a terület besorolása: Mk-4 kertes, mezőgazdasági.

Az ingatlan igény szerint a kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető.

A bérlet időtartama:

A bérleti szerződés határozott, 3 éves időtartamra szól.

Folytatni kívánt tevékenység:

Az Önkormányzat hobbikert céljára kívánja bérbe adni az ingatlant, azzal a feltétellel, hogy a bérlő köteles azt rendben tartani és a növényvédelmi előírások betartásával állagmegóvásáról gondoskodni. Az Önkormányzat a bérlő kérelmére hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a telekre az elektromos áramot beköttesse, azzal a feltétellel, hogy vállalja a bekötés és az elektromos áramfogyasztás költségeinek megfizetését és a szolgáltatóval a közműszerződést saját nevére megkötí. Ebben az esetben a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő a közműbekötéssel összefüggésben az Önkormányzattal szemben követelést semmilyen jogcímen nem támaszthat.

A bérleti díj:

A havi bérleti díjra a pályázónak kell ajánlatot tenni.

A havi bérleti díj minimális mértéke: **10.100,- Ft+ÁFA/hó**

Pályázati biztosíték:

A pályázaton az vehet részt, aki a benyújtás határidejéig a pályázati biztosítékot Budaörs Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15390053-06530000 számú letéti számlájára átutalja. A pályázati biztosíték összege a megajánlott bruttó bérleti díj 3 havi összege.

Nem jár vissza a pályázati biztosíték

- ha a nyertes pályázó az ajánlati kötöttség időtartamának lejáratára előtt ajánlatát visszavonta,
- a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból megghiúsul.

A befizetett pályázati biztosíték 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 által befizetett pályázati biztosíték összege a bérleti szerződés megkötésével szerződéses óvadéknak minősül. Az óvadék visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor.

Bérleti jog:

A Bérelő a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, az ingatlant nem adhatja albérletbe, vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be.

Felmondás:

Rendes felmondás sem Bérelőt, sem Bérbeadót nem illeti meg. A Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, illetve a szerződéses kötelezettségek súlyos megszegése esetén Bérbeadó azonnali hatályú, rendkívüli felmondással élhet. A Bérelőnek a bérleti szerződésben vállalnia kell, hogy felmondási idő végére kiüríti és elhagyja az ingatlant, illetve azt, hogy kiköltözési kötelezettségét a bérleti szerződés hatályba lépési feltételeként közokiratba foglalja.

Pályázati feltételek:

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 pályázat benyújtási határidejéig a pályázati biztosítékot megfizette és az erről szóló bizonylatot bemutatta.

A pályázat nyertese:

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot.

Csak érvényes pályázat kerül elbírálásra.

Az ajánlati kötöttség:

A pályázat nyertesét az eredményről szóló közlés kézhezvételétől számított 30 napig ajánlati kötöttség terheli, amely ideig a pályázatában meghatározott feltételekkel köteles bérleti szerződést kötni.

A pályázatnak a következőket kell tartalmaznia:

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzintézetének megnevezését, számlaszámát,
- igazolás a pályázati biztosíték befizetéséről,
- az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül - nem természetes személy pályázó esetében,
- a pályázó által folytatni kívánt tevékenység megjelölése (pl.:füvesítés, növénytermesztés)
- a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalás
- a pályázó által ajánlott bérleti díj összege
- a személyes adatok pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez való hozzájárulás

A pályázatok bontása

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 megajánlott bérleti díjat.

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

Érvénytelen a pályázat, amennyiben:

- a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- a pályázó a pályázati biztosítékot nem fizette be,
- a pályázat, vagy a pályázó nem felel meg a pályázati felhívásban, illetve a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

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

A pályázat benyújtásának határideje: 2022. február 15. 12.00 óra

A pályázat benyújtásának módja:

A pályázatokat zárt borítékban, 1 példányban kell benyújtani a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) személyesen (ügyfélfogadási időben).

A borítékon csak a „Pályázat: Budaörs 8198/2 hrsz.” jeligét kérjük feltüntetni.

Hiánypótlás

Amennyiben a benyújtott pályázat formai vagy tartalmi szempontból hiányos, Budaörs Város Önkormányzat Vagyongazdálkodási Irodája a pályázatok benyújtási határidejétől számított 15 munkanapon belül 15 napos határidő kitűzésével, egyszeri alkalommal hiánypótlásra hívja fel a pályázót, a hiánypótlás tárgyának meghatározásával, melynek keretében az előírt hiányosságok egyszeri alkalommal pótolhatók. A pályázó a hiányt határidőben pótolja, ha a hiánypótlási határidő utolsó napján a felszólításban meghatározott dokumentumok, nyilatkozatok 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 pályázatok elbírálása

A pályázatok elbírálásáról Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a beadási határidőt követő 90 napon belül dönt, az eredményről a döntést követő 8 napon belül tájékoztatja a pályázókat.

A pályázat nyertese az eredményről szóló közlés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles a pályázat kiírójával bérleti szerződést kötni.

Abban az esetben, ha az Önkormányzat hirdet második helyezettet és a pályázat nyertesével nem jön létre a szerződés, akkor a bérleti szerződés a második helyezettel kerül megkötésre.

Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

További felvilágosítást a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodán, a 06/23-447-860-as telefonszámon lehet kérni.

Budaörs, 2021.

Budaörs Város Önkormányzata

NYILATKOZAT

Alulírott nyilatkozom, hogy a azonosító számú pályázati felhívásra benyújtott pályázatomban szereplő személyes adataimnak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárulok.

Kelt:

.....
pályázó aláírása

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/102245/2021

2021.11.02

Szektor : 53

BUDAÖRS

Belterület 8991/1 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Zengő utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett udvar és hátfégi ház

0

956

0,00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35752/2004.03.09

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 44960/2010.05.26

Vezetékjog

9 m2 nagyságú területre a VB-779/2009. sz. határozat alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 58799/2010.10.27

Vezetékjog

Vezetékjoggal érintett terület: 51 m2. VMB-112/2010. 5-1159/2010. számú vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 60774/2012.12.15

Vezetékjog

VMB-53/2012 engedély számú. (20857) Budaörs 3.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó

vezetékhálózati 7 m2-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/102250/2021

2021.11.02

BUDAÖRS

Szektor : 53

Zártkert 8198/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. kert	5	905	3.62	

1. bejegyző határozat: 38355/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48293/1993.01.08

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 340/2007.04.17

Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítása.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 618/2007.11.28

Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítása.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39752/2014.05.30

Vezetékjog

24 m2 nagyságú területre a VMB-55/2012 engedély számú, (20704) Budaörs 0,4kV-os 1. sz.

vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a 285/2012., 158/2012. és a 288/2012. záradékszámú

vázrajz szerint;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/102247/2021

2021.11.02

Szektor : 53

BUDAÖRS

Belterület 8908 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Névtelen utca 8908 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter	kat.jöv
			ha m2	k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	1979	0.00	

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48293/1993.01.08

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58904/2010.10.28

Vezetékjog

85 nm nagyságú területre a VMS-112/2010. számú határozat és az 5-1159/2010. számú változási vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

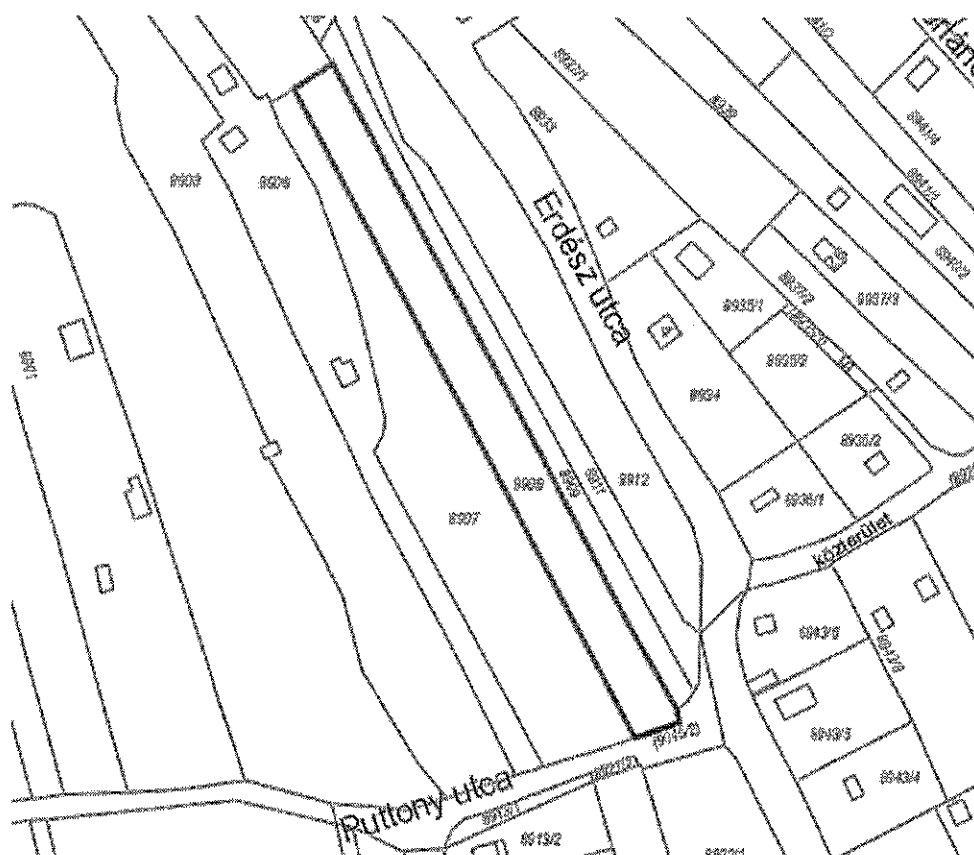
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

8991/1





8198/2



IX/19/2021. H.712

30PMH 60522/2021



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városlát köz 5.

T: 06-30/908-1995

e-mail: avantimmo@gmail.com

FOLGARMESTERI HIVATAL

BUDAÖRS

Iktatva: 2021 SZEPT 24.

Szám: IX/19-34/2021

Előszám:

Melléklet:

Ugyintéző:

H. Z.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Zengő u. 8991/1 hrsz alatti
kivett udvar és hétvégi ház ingatlanról



IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2021 SZEPT 24.

Budapest, 2021. szeptember 21.



20210923-0947-060522-0-00

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett udvar és hétvégi ház forgalmi értékét és használati díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Frankhegy
A 8991/1 hrsz ingatlan földterületének mérete m ²	956
Az ingatlan forgalmi értéke Ft	18 330 000
Az ingatlan használati díja bruttó Ft/hó	50 000
Az ingatlan használati díja nettó Ft/hó	39 370
Az ingatlan használati díja bruttó Ft/év	600 000



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

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értébecslésének aktualizálását. Az aktualizálás változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett, a 2021. február 17-i szakvéleménnyel együtt érvényes.

2. Telek összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Zengő u. 8991/1 hrsz.	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		24 000 000	14 500 000	18 500 000	20 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	956	1 085	753	1 122	1 080
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	19 096	22 120	19 256	16 488	18 519
8	Ingatlan jellege	Üdülő telek	ua.	ua.	ua.	ua.
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
16	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		22 800 000	13 775 000	17 575 000	19 000 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	18 141	21 014	18 293	15 664	17 593
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	rosszabb	ua.
21	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,10	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb
23	Korrektciós tényező		1,00	1,05	1,05	1,05
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	19 197	21 014	19 208	18 092	18 472
31	Eladáhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalárány		jobb	ua.	rosszabb	ua.
35	Korrektciós tényező		0,99	1,00	1,05	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	19 370	20 804	19 208	18 997	18 472
45	Számított forgalmi érték, Ft	18 517 859				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	18 520 000				

Bontási költség számítása

	Megnevezés	Alapterület m ²	Belmagasság m	Lég m ³	Bontás Ft/lég m ³	Bontási költség Ft
1	Hétfélg ház bttó m ²	33,12	1,90	62,93	3 000	188 784
2	Kerekítve Ft					190 000

A bontási költség tartalmazza az épület bontási anyag- és munkadíját, a törmelék elszállításának, belső mozgatójának és lerakásának díját is. A bontási költséget az épület bruttó térfogatára számítottuk.

Forgalmi érték megállapítása

	Ft
Üres építési telek forgalmi értéke Ft	18 520 000
Bontás, törmelék elszállítás Ft	190 000
Az ingatlan forgalmi értéke Ft	18 330 000

A forgalmi érték áfat nem tartalmaz.

Használati díj számítása DFEV módszerrel

Hasonló, földrajzi közelségben levő bérbe adott földterületek használati díjai, összehasonlító adatként nem állnak rendelkezésünkre. Ezért a használati díjat a forgalmi értékből, hozam alapú számítással vezettük le.

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A használati díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmódosító tényezőit.

A befektetési célú ingatlan vásárlásoknál a befektetők 10-15 éves megtérülési idővel (10-6,67 %-os) direkt tőkésítési kamatlábbal kalkulálnak. A Magyar Állampapír Plusz lakossági állampapír kamata EHM: 4,95 %, ami 20 éves megtérülést jelent. A hasonló ingatlanok bérbevétele iránti mérsékelt kereslet miatt 3,14 %-os tőkésítési rátával számoltunk.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Használati díj Ft/m ² /hó	943		
Alapterület m ²	53,00		
Használati díj Ft/hó	50 000		
Kihasználtság %	100		
Éves bevétel nettó Ft	600 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	12 000
Menedzselési költségek		2	12 000
Felújítási költség alap		0	0
Összesen Ft	600 000		24 000
Éves üzemi eredmény Ft	576 000		
Tőkésítési ráta %		3,14	
Tőkésített érték Ft		18 332 272	



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2021. AUG. 9

Szám: IX/95-27/2021

Előszám: Melléklet: 1. 2.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Galagonya u. 8198/2 hrsz. alatti
kert forgalmi értékéről és bérleti díjáról



Budapest, 2021. augusztus 16.



20210818-1333-053408-0-00

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

A kívüljegyzett kert forgalmi értékét és bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Felsőszállás
Övezet	Mk-4
A 8198/2 hrsz telek mérete m ²	905
Művelési ág	Kert
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	13 362
Forgalmi érték Ft	12 090 000
Bérleti díj nettó Ft/hó	10-100
Bérleti díj bruttó Ft/hó	12 827



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

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értébecslését és bérleti díj számításának aktualizálását. Az aktualizálás a 2021. február 24-i szakvéleménnyel együtt érvényes.

2. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

3. Ingatlan összehasonlító adatok 8198/2 hrsz

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8198/2	Budaörs, Sóvírág u.	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Kamaraerdő	Budaörs, Felsőszállás
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		21 900 000	17 900 000	18 500 000	16 500 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	905	1 159	1 377	851	638
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	19 874	18 896	12 999	21 739	25 862
8	Ingatlan jellege	Kert	Mk-4	Gyümölcsös	Mk-1	Gyümölcsös
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		20 805 000	17 005 000	17 575 000	14 850 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	18 557	17 951	12 349	20 652	23 276
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		jobb	ua.	jobb	jobb
25	Korrekciós tényező		0,90	1,00	0,90	0,90
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	ua.	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,90	1,00	0,90	0,90
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	15 618	14 540	12 349	16 728	18 853
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,90	0,95	0,90	0,90
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	jobb
35	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	0,80
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztöltések		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	13 362	13 086	11 732	15 055	13 574
45	Számított forgalmi érték, Ft	12 092 590				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	12 090 000				

Budaörs, Galagonya u. 8198/2 hrsz

4. Bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8198/2 hrsz	Pest megye	Pest megye	Pest megye	Pest megye
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj (Ft/év)		54 000	40 000	60 000	54 000
5	Információ forrás		Agrotax	Agrotax	Agrotax	Agrotax
6	Ingtalan alapterülete (m ²)	905	3 840	2 710	4 756	4 266
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	13,52	14,06	14,76	12,62	12,66
8	Ingtalan jellege	Kert	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		51 300	38 000	57 000	51 300
18	Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	12,85	13,36	14,02	11,98	12,03
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektíós tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
22	Elhelyezkedés az utcán belül		jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,95	0,90	0,95	0,95
24	Infrastruktúra, közművek az utcán	Elektronos érem	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
25	Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05
26	Infrastruktúra, közművek a telken	Nincsenek	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Gyenge	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	12,38	13,06	12,99	11,72	11,76
31	Eladhatósági tényezők					
32	Placképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
44	Fajlagos nettó bérleti díj (Ft/m ² /hó)	11,17	11,79	11,72	10,57	10,61
45	Számított nettó bérleti díj, Ft/hó	10 111				
46	Kerekített nettó bérleti díj Ft/hó	10 100				
47	Áfa 27 % Ft	2 727				
48	Bérleti díj bruttó Ft/hó	12 827				

Budaörs, Galagonya u. 8198/2 hrsz

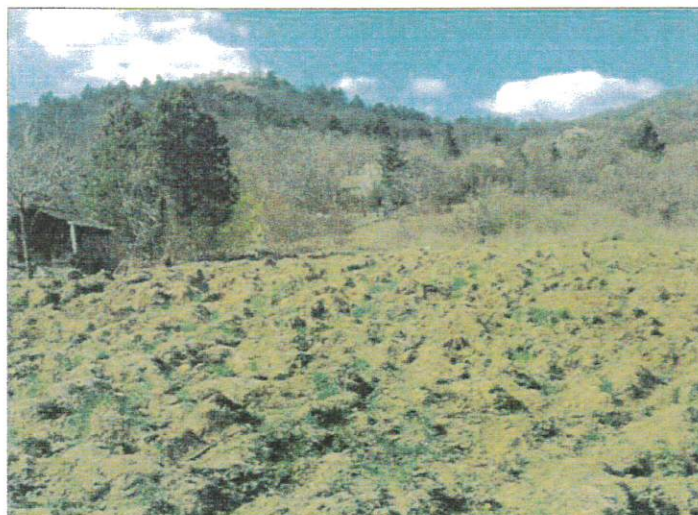


Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Puttony u. 8908 hrsz alatti
kivett beépítetlen terület bérleti díjáról



Budapest, 2021. november 09.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Alsószállás
Övezeti besorolás	HÜ/I-1
A telek mérete m ²	1 979
Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hónap	12,19
Bérleti díj Ft/hónap	24 130
Bérleti díj Ft/év	289 560

A megállapított bérleti díj áfát nem tartalmaz.



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

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan bérleti díjának aktualizálását. Az aktualizálás a 2021. április 15-i szakvéleménnyel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

2. Kivett beépítetlen terület, bérleti díj összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Puttony u. 8908 hrsz	Pest megye, Vár	Pest megye, Budakalász	Pest megye, Gödöllő	Pest megye
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj (Ft/hó)		50 000	5 000	20 000	100 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	1 979	4 700	1 013	2 100	3 000
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	14,61	10,64	4,94	9,52	33,33
8	Ingatlan jellege		Mezőgazdasági	Mezőgazdasági	Mezőgazdasági	Köföldület
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Térhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		45 000	4 500	18 000	90 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	13,15	9,57	4,44	8,57	30,00
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	rosszabb	ua.	jobb
21	Korrekciós tényező		1,00	1,10	1,00	0,80
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán	Elektromos áram	ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	11,76	9,57	4,89	8,57	24,00
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacépesség		rosszabb	rosszabb	rosszabb	jobb
33	Korrekciós tényező		1,10	1,30	1,20	0,90
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztartozások		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	12,19	10,53	6,35	10,29	21,60
45	Számított bérleti díj, Ft/hó	24 129				
46	Kerekített bérleti díj Ft/hó	24 130				

Budaörs, Puttony u. 8908 hrsz