

**Budaörs Város Önkormányzata  
Polgármesterének**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2022. április 20-ai, a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság 2022. április 20-ai, és a Képviselő-testület 2022. április 27-ei üléseire**

**IX/54/2022**

**Tárgy: Javaslat a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti, 115/0/A/1 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan 128,59 m<sup>2</sup> területű részének bérbe adására vonatkozó szerződés meghosszabbítására**

*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 Bizottságok!**  
**Tisztelt Képviselő-testület!**

A 115/A/1 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Templom tér 17. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett iroda*” megnevezésű 173 m<sup>2</sup> területű nem lakás céljára szolgáló helyiség 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában áll.

A helyiség az épület földszintjén elhelyezkedő 128,59 m<sup>2</sup> területű, továbbá az épület pinceszintjén található 72 m<sup>2</sup> területű részből áll, amelyet az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. bérrel 10 éves, határozott időtartamra kötött bérleti szerződés alapján. A bérlő a helyiségben gyógyszertárt üzemeltet. A bérleti szerződés 2023. június 1. napján jár le.

Az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. képviselője kérelmében kérte a bérleti szerződés hosszú távú meghosszabbítását. A beadványában leírta, a betegforgalmi bejárat korábbi helyére történő áthelyezését, a gyógyszertár belső felújítását, és átalakítását vállalják elvégezni. Mellékeltek a felújításról, átalakításról egy költségbecslést. A beruházás nagy értékére tekintettel kérte a felújítási munkálatok költségeinek bérleti díjba történő beszámítását.

Tekintettel a bérlő által a helyiségben elvégezni vállalt munkálatok viszonylag magas értékére, továbbá arra, hogy a bérlő a helyiségben továbbra is gyógyszertárt kíván üzemeltetni, **javaslom a bérleti szerződés 2028. június hónap 1. napjáig, történő meghosszabbítását azzal, hogy a bérlő által elvégzett beruházás értéke a bérleti díjba nem számítható be. A bérleti szerződés egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható.**

A bérleti díj mértéke az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott 316.000,- Ft + áfa/hó bérleti díj, amely minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik.

Ezt a bérleti díjat a bérlő 2023. június hónaptól tartozik fizetni, a bérleti díjnak az inflációval történő megemelése első alkalommal 2024. évben kerül sor.

Javaslat a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti, 115/0/A/1 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan 128,59 m<sup>2</sup> területű részének bérbe adására vonatkozó szerződés meghosszabbítására- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2022.04.14. PBA/KK.

### **Jogszabályi háttér:**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11 § (10) bekezdése alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés - a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel - határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet a nem lakás céljára szolgáló helyiségbérletre vonatkozó szabályai között az alábbiak szerint rendelkezik:

55. § (3) Nincs szükség pályázat kiírására, ha a) a határozott idő elteltével a helyiséget ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételt bérbe adni, feltéve, ha a bérlő a bérleti jogviszonyt továbbra is fenn kívánja tartani, és ez irányú igényét a bérleti jog megszűnése előtt legalább 3 hónappal, írásban a Bérbeadó számára jelezte.

### **Melléklet:**

1. sz. melléklet: kérelem
2. sz. melléklet: bérleti szerződés
3. sz. melléklet: tulajdoni lap
4. sz. melléklet: ingatlanforgalmi szakvélemény
5. sz. melléklet: költségbecslés

### **Határozati javaslat a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási, Bizottság részére:**

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

a 115/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti ingatlan földszintjén található, 128,59 m<sup>2</sup> területű és az épület pinceszintjén található 72 m<sup>2</sup> területű részből álló, az ingatlan-nyilvántartás szerint „*kivett iroda*” megnevezésű, 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzata tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségre a BTG Nonprofit Kft. és az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. között létrejött, 2023. június 1. napjáig hatályos bérleti szerződés 2028. június hónap 1. napjáig kerüljön meghosszabbításra.

A bérlő a helyiségben a melléklet szerinti munkálatokat vállalja saját költségén elvégezni. A munkálatok becsült értéke 42.300.000,-Ft. + ÁFA.

**A bérlő által a helyiségen elvégzett beruházás értéke a bérleti díjba nem kerül beszámításra. A bérleti szerződés egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható.**

A betegforgalmi bejáratot 2022. december 31-ig kell áthelyeznie, a késedelem minden napja után 5.000,- Ft. kötbér megfizetésére köteles. A vállalt egyéb felújítási munkákat 2025. december 31-ig kell elvégeznie, a késedelem minden napja után 5.000,- Ft. kötbér megfizetésére köteles.

Javaslat a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti, 115/0/A/1 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan 128,59 m<sup>2</sup> területű részének bérbeadására vonatkozó szerződés meghosszabbítására- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2022.04.14. PBA/KK.

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

#### **Határozati javaslat a Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

a 115/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti ingatlan földszintjén található, 128,59 m<sup>2</sup> területű és az épület pinceszintjén található 72 m<sup>2</sup> területű részből álló, az ingatlan-nyilvántartás szerint „*kivett iroda*” megnevezésű, 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzata tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségre a BTG Nonprofit Kft. és az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. között 2028. június hónap 1. napjáig meghosszabbításra kerülő szerződésben **a bérleti díj mértéke az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott 316.000,- Ft + áfa/hó bérleti díj legyen**, amely minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változzon.

Ezt a bérleti díjat a bérlő 2023. június hónaptól tartozzon fizetni, a bérleti díjnak az inflációval történő megemelésére első alkalommal 2024. évben kerüljön sor.

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

#### **Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a 115/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti ingatlan földszintjén található, 128,59 m<sup>2</sup> területű és az épület pinceszintjén található 72 m<sup>2</sup>, területű részből álló, az ingatlan-nyilvántartás szerint „*kivett iroda*” megnevezésű, 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzata tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségre a BTG Nonprofit Kft. és az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. között létrejött, 2023. június 1. napjáig hatályos bérleti szerződést a BTG Nonprofit Kft. mint bérbeadó 2028. június hónap 1. napjáig meghosszabbítsa.

A bérlő a helyiségben a melléklet szerinti munkálatokat vállalja saját költségén elvégezni. A munkálatok becsült értéke 42.300.000,-Ft. + ÁFA.

**A bérlő által a helyiségen elvégzett beruházás értéke a bérleti díjba nem kerül beszámításra. A bérleti szerződés egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható.**

A betegforgalmi bejáratot 2022. december 31-ig kell áthelyeznie, a késedelem minden napja után 5.000,- Ft. kötbér megfizetésére köteles. A vállalt egyéb felújítási munkákat 2025. december 31-ig kell elvégeznie, a késedelem minden napja után 5.000,- Ft. kötbér megfizetésére köteles

A bérleti díj mértéke az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott **316.000,- Ft + áfa/hó bérleti díj**, amely minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik.

Ezt a bérleti díjat a bérlő 2023. június hónaptól tartozik fizetni, a bérleti díjnak az inflációval történő megemelésére első alkalommal 2024. évben kerül sor.

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

**Határidő:**

a határozat közlésére azonnal


**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtást végzi:**

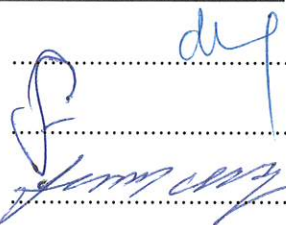
Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda /  
BTG Nonprofit Kft.

Budaörs, 2022. ....

.....  
  
**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda**

Ügyintéző: dr. Illyés Erika

  
.....  
.....  
.....

Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt


Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

Látta:


Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné


  
.....

Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

  
.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda: 

  
.....

**Jegyző: dr. Bocsi István**

.....  


## **Tisztelt Önkormányzat!**

Jelen levelet a Templom tér 17. szám alatt működő Szent István Gyógyszertár bérleti szerződésének meghosszabbítása kapcsán küldöm Önöknek.

A gyógyszertárnak helyet adó épület nagy múltra tekint vissza és szeretnénk ezt a hagyományt megtartva hosszú távon ebben az önkormányzati bérleményben működtetni azt.

A bérleti szerződés meghosszabbításának önkormányzati feltétele az ingatlan felújítása, mellyel egyetértünk és szándékunkban áll. Ahhoz, hogy a belső felújítást minél hamarabb elkezdhessük, szükségünk van a testület bérleti szerződés hosszabbítására vonatkozó pozitív elbírálására az áprilisi ülésen, hiszen több eszköz, bútor külföldről érkezik. Szeretnénk egy minimum 10 évre szóló bérleti szerződést kötni.

A pozitív elbírálást követően szeretnénk azonnal megindítani a felújításra vonatkozó folyamatokat. Terveink szerint az ingatlan felújítását maximum 3 év alatt abszolválnánk, több lépésben. A felújítás során elsőbbséget élvez az üzleti tevékenységnek helyt adó betegtér (officina), valamint az azt kiszolgáló további helyiségek (raktár, labor) felújítása. Az officina felújításával egyidőben szeretnénk a jelenlegi betegforgalmi bejárat és annak leendő helyén húzódó ablak cseréjét lebonyolítani. Kiemelkedően fontosnak tartjuk, hogy az ajtó-ablak átépítése során az igényesen felújított homlokzat jelenlegi adottságait teljes mértékben megőrizzük. A fent említett felújítási munkálatokat terveink szerint 2022. augusztusában szeretnénk megvalósítani. A felújítás további lépéseit több részletben, ezt követően teljesítjük. A felújítási munkálatokat döntően a franchise szakképzett, gyakorlott partnereivel végeztetjük el.

A gyógyszertárat, mint egészségügyi intézményt, és annak könnyebb megközelítését alapvető szempontként tartjuk számon, ezért szándékunkban áll a babakocsival érkező kismamák és mozgásában korlátozott vásárlók bejutását biztosító rámpa kiépítése. A rámpa kialakítására vonatkozó terveket előzetes egyeztetést követően, az önkormányzat jóváhagyásával valósítjuk meg. A mozgássérültek számára az akadálymentesítést egy számukra könnyen elérhető magasságban elhelyezett csengővel váltjuk ki. A gyógyszertárat ellenőrző hatóságok számára kötelezően feltüntetendő, valamint a betegek számára informatív kiírások kihelyezésére vonatkozó terveket a későbbiekben szintén az önkormányzattal egyeztetve, jóváhagyásukkal kívánjuk feltüntetni.

A levél mellékleteként továbbítjuk a kivitelezésre vonatkozó költségbecslést, valamint a homlokzati kiírásra vonatkozó tervet.

A költségbecslésben feltüntetett árak becsült nettó árak, melyek az áfát nem tartalmazzák. Részletes árajánlatot a kivitelezők pontos felmérése után tudunk adni. A költségbecslésen túl számolunk egy költségvetési tartalékkal, melyet az előre nem látott folyamatok pl.: javítási munkálatok, talajnedvesség okozta beázás szigetelése stb. finanszírozására szánunk.

Elsődleges célunk, hogy a már kívül szépen felújított épületet belül is látványossá, időtállóvá tegyük a jövőbeni hosszútávú kölcsönösen előnyös együttműködés reményében. Fontosnak tartjuk, hogy egy széleskörű, magas színvonalú, korszerű szolgáltatás tudjunk nyújtani. Törekszünk az önkormányzattal együttműködve, őket tájékoztatva megvalósítani terveinket.

Kérdés esetén készséggel állunk rendelkezésre. Eddigi segítő együttműködésüket köszönve, a kedvező elbírálásban bízva, tisztelettel,

*de. Inczeffné dr. Ivicsics Katalin*  
dr. Inczeffné dr. Ivicsics Katalin

*dr. Ördög Imre*  
dr. Ördög Imre

Kelt: Budaörs, 2022. április 12.

2023. 06. 01 19

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: BTG Nonprofit Kft., székhely: 2040 Budaörs, Dózsa György út 21.; cégjegyzékszám: 13-09-064364; adószám: 10639205-2-13; statisztikai számjel: 10639205-3530-572-13; bankszámlaszám: 11742173-21020993 (OTP Bank Nyrt.); képviseli: Tamás Ervin ügyvezető igazgató), mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. (székhely: 2040 Budaörs, Templom tér 17.; cégjegyzékszám: 13-06-020901; adószám: 24561633-2-13; statisztikai számjel: 24561633-4773-117-13; bankszámlaszám: 10950009-00000002-51210133 (UniCredit Bank Hungary Zrt.); képviseli: dr. Endreffy Judit vezető tisztségviselő), mint Bérlető (a továbbiakban: Bérlető),

továbbiakban együtt, mint Szerződő Felek között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy közöttük 2005. június 1-jén bérleti szerződés jött létre a Budaörs Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Bérbeadó kezelésében lévő 115/A/1 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Templom tér 17. szám alatti társasház földszintjén elhelyezkedő helyiség 128,59 m<sup>2</sup> nagyságú területére és a hozzá tartozó 71,92 m<sup>2</sup> nagyságú pincére, mely bérleti szerződés 2010. augusztus 1-jén és 2011. január 28-án módosításra került (a bérleti szerződés és annak módosításai a továbbiakban együtt: Alapszerződés).
- 2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az Alapszerződést 2013. május 30-ával közös megegyezéssel megszüntetik és helyette 2013. június 1-jei kezdettel jelen bérleti szerződést kötik.
- 3.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérbeadó kezelője a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti 115/A/1 helyrajzi számú Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában álló 173 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan és a hozzá tartozó 71,92 m<sup>2</sup> nagyságú pincének.
- 4.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti 115/A/1 helyrajzi számú ingatlan földszintjén található helyiség 173 m<sup>2</sup> alapterületéből 44,41 m<sup>2</sup> nagyságú terület leválasztásra került, erre figyelemmel a bérlet tárgyát az 5.) pontban körülírt ingatlan képezi.
- 5.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlető gyógyszertár üzemeltetése céljából bérbe veszi a Budaörs Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Bérbeadó kezelésében lévő 115/A/1 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Templom tér 17. szám alatti társasház földszintjén elhelyezkedő helyiség 128,59 m<sup>2</sup> nagyságú, a szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon feltüntetett területét a hozzá tartozó 71,92 m<sup>2</sup> nagyságú pincével (a továbbiakban: Bérlemény).
- 6.) Bérlető a Bérleményben a bérleti jogviszony időtartama alatt gyógyszertárat üzemeltet. A Bérlemény üzemeltetésének jellegét csak Bérbeadó írásos beleegyező nyilatkozata alapján változtathatja meg.
- 7.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen szerződést előbérleti jog biztosításával határozott időre, 2013. június 1. napjától számított 10 évre kötik. A szerződés lejártát követően – amennyiben a Bérlető az előbérleti jogával élni kíván – a bérleti jogviszony feltételeit a Szerződő Felek újratárgyalják.
- 8.) Bérlető a helyiségek használatáért a földszinti és pincei helyiségre számítva összesen bruttó 345.776 Ft/hó bérleti díjat köteles fizetni. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó 2014. évtől jogosult minden év július 1. napjától (az első korrekció időpontja: 2014. július 1.) a bérleti díjat az előző évi, KSH által közzétett inflációs rátával egyoldalfán megemlíteni, melyhez jelen szerződés aláírásával Bérlető hozzájárul. Fentieknek megfelelően a számlázandó bérleti díj:

Alulírt aláírásokkal:

1

2013. június 1-től 2013. június 30-ig  
2013. július 1-től 2013. december 31-ig  
2014. január 1-től

br. 345.776 Ft/hó (alapszerződés szerint)  
br. 365.485 Ft/hó  
287.783 Ft/hó + ÁFA

Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete új rendeletben vagy rendeletmódosításban szabályozza az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és más helyiségek díjait, úgy a bérleti díjat ennek megfelelően állapítsa meg, Bérlet ezt elfogadja.

- 9.) Bérlet a jelen szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül számla ellenében fizeti meg az első hónap bérleti díját. A továbbiakban Bérlet a bérleti díjat minden tárgyhó 8. napjáig köteles megfizetni átutalással Bérbeadó 11742173-21020993 számú számlájára.
- 10.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérlet az Alapszerződés alapján 940.320 Ft összegű kauciót fizetett be Bérbeadó 11742173-21020993 számú számlájára. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó az Alapszerződés megszűnésével a befizetett kauciót nem fizeti vissza Bérletnek, hanem a befizetett 940.320 Ft összeget jelen bérleti szerződés alapján befizetett kauciónak tekintik. Abban az esetben, ha Bérlet a bérleti díjat határidőre nem fizeti meg, és azt a Bérbeadó felszólítására sem teljesíti, úgy Bérbeadó a kaucióból követelését kielégítheti a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásával együtt. A szerződés megszűnése esetén a fentiek szerint fel nem használt kaució Bérlet részére visszajár. Késedelmes fizetés esetén Bérlet a Ptk. szerinti késedelmi kamatot is köteles megfizetni.
- 11.) Bérbeadónak rendkívüli és azonnali hatályú felmondási joga van, ha Bérlet a bérleti díjat felszólítás ellenére sem fizeti meg, a Bérletményt a 6.) pontban foglaltakkal ellentétes célra használja, illetve a Bérletmény rendeltetésszerű használatát (jó karbantartást) nem biztosítja, továbbá ha a jelen szerződésből ill. a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletből fakadó kötelezettségeit megszegi. Bérlet kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben Budaörs Város Önkormányzata a bérlet tárgya tekintetében határozatot hoz, vagy az irányadó jogszabályi rendelkezések módosulnak, úgy azok jelen bérleti szerződés rendelkezéseit is módosítják.
- 12.) Bérlet a Bérletményt nem adhatja albérlésre, továbbá a bérleti jogot csak Bérbeadó előzetes hozzájárulásával ruházhatja át vagy cserélheti el.
- 13.) Bérbeadó kötelezettsége a Bérletmény szerkezeti elemeinek, falon belüli épületgépészeti, elektromos berendezéseinek, fűtő berendezéseinek karbantartása.
- 14.) Bérlet kötelezettsége a falon kívüli épületgépészeti és elektromos szerelvények és berendezések (ide értve a melegvíz előállító berendezést, egyedi fűtőkészüléket, melegítő és főző készüléket) karbantartása, a festés és mázolás szükség szerinti elvégzése és a használat során a szerkezeti elemekben okozott kár helyreállítása, valamint az ingatlan nem közterületen történő akadálymentesítésének megoldása (utóbbi kötelezettség teljesítésének határideje jelen szerződés aláírásától számított 1 év).
- 15.) A jelen bérleti szerződés érvényességének feltétele, hogy Bérlet az üzemeltetéshez szükséges személyi joggal rendelkezzen.
- 16.) Bérlet a bérleti díjon felül viseli a közüzemi díjakat és minden egyéb, az üzemeltetéssel összefüggő költségeket.
- 17.) Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a 115/A/1 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közművek Bérlet nevének vannak.

Bérlet jogosult a közüzemi díjak (víz, gáz, villany, csatorna stb.) és minden egyéb, a működéssel összefüggő és az ingatlan fenntartásával járó költségek (szemétszállítás, telefon stb.) azon részének a javára történő megtérítésére, amely összegek a 115/A/1 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Templom tér 17. szám alatti társasház földszintjén elhelyezkedő helyiség



44,41 m<sup>2</sup> nagyságú területét bérlet Dermamedic Egészségügyi Kft. (2040 Budaörs, Templom tér 17.) fogyasztásának, illetve használatának eredményeként keletkeznek. A jelen bekezdésben hivatkozott többletköltségek Bérlet részére történő megfizetése a Dermamedic Egészségügyi Kft. kötelezettsége.

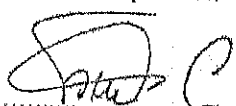
- 18.) Bérbeadó viseli az ingatlan fenntartásával járó költségeket, így a társasházi közös költséget és az ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítás díját.
- 19.) Bérlet tudomásul veszi, hogy a Bérletmény átalakításához a Bérbeadó előzetes írásbeli és az építésiügyi hatóság engedélyre szűkséges.
- 20.) Bérlet az átalakítással, korszerűsítéssel kapcsolatos költségeket maga viseli, azt Bérbeadó nem téríti meg.
- 21.) Bérlet a Bérletményben tárolt berendezések és készletek őrzéséről maga köteles gondoskodni.
- 22.) Bérlet a Bérletményt csak rendeltetésszerűen használhatja, a bérleti szerződés megszűnésekor rendeltetésszerű állapotban adja vissza Bérbeadónak.
- 23.) Bérlet a bérleti szerződés megszűnésekor elhelyezésre nem tarthat igényt.
- 24.) Amennyiben Bérlet a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérletményt nem téríti ki, köteles használati díjat fizetni Bérbeadó részére a birtokba adás idejéig. A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat első hónapjára – a késedelem első 8 napját kivéve – a bérleti díj kétszerese, az egy hónapot meghaladó időtartamra pedig a bérleti díj háromszorosa. A késedelem első 8 napján a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell fizetni.
- 25.) Bérlet kijelenti, hogy a Budaörs Város Önkormányzat által tervezett Budaörs, Templom tér 17. szám alatti épület homlokzati felújítására készített építési tervdokumentációban foglaltakat megismerte, valamint a tervezett felújítást semmilyen módon nem akadályozza, és kötelezettséget vállal arra, hogy a homlokzati felújításhoz, átalakításhoz kapcsolódó belső munkálatokat, átalakításokat saját költségén elvégzi.
- 26.) Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződést Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 400/2012. (IX.26.) ÖKT és a Képviselő-testület Pénzügyi Ellenőrző Bizottságának 208/2013. (VIII.22.) PEB számú határozata alapján kötik meg.
- 27.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályok – ideértve Budaörs Város Önkormányzatának „Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló” 23/2012 (VI.22.) sz. rendeletét – rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Melléklet:

1. számú melléklet: Alaprajz

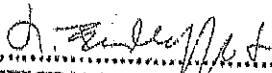
Budaörs, 2014. április 24.



BTG Nonprofit Kft.  
képviseli: Tamás Ervin  
igyevezető igazgató  
Bérbeadó

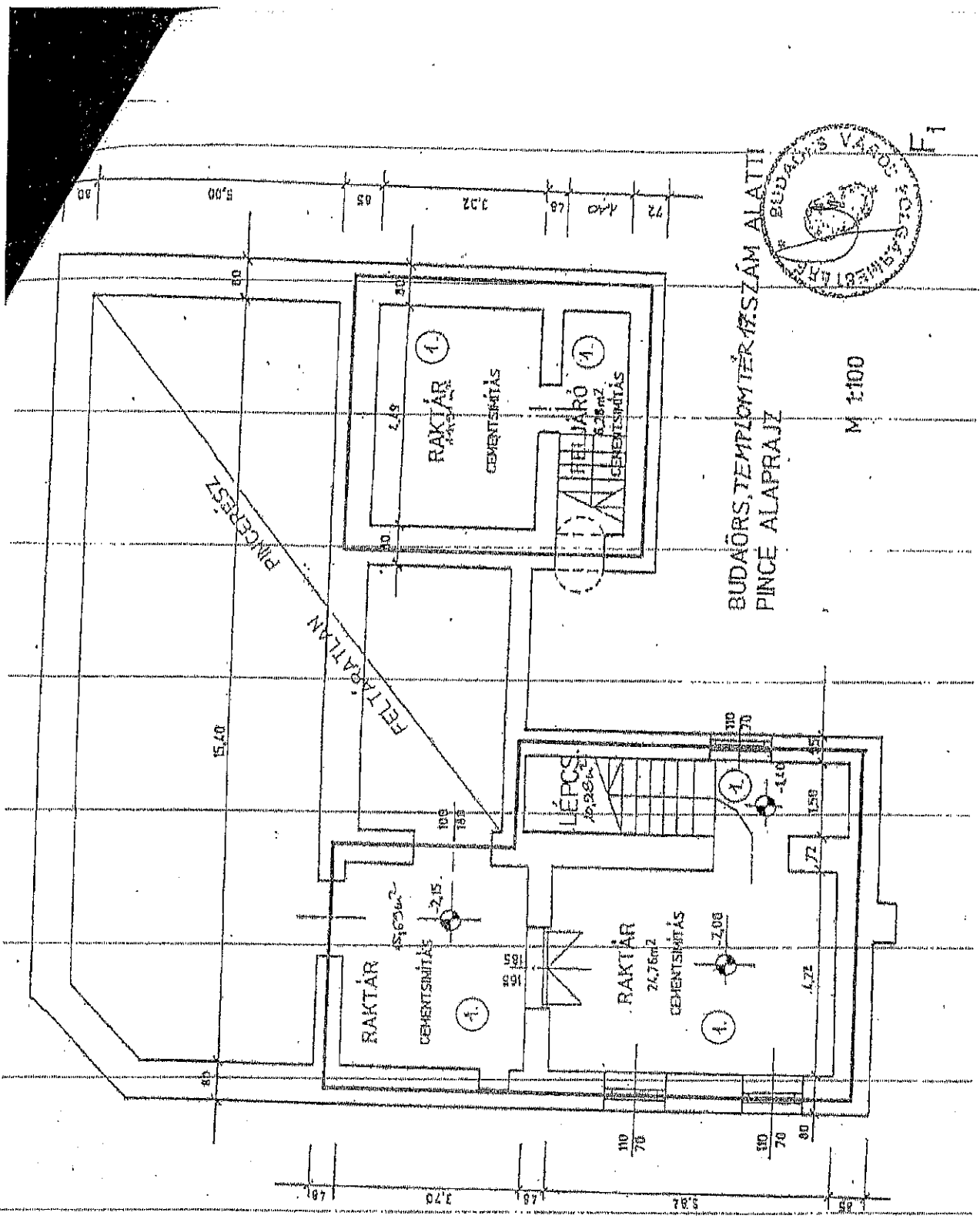


OFFICINA Patika BT.  
2040 Budaörs, Templom tér 17.  
Adószám: 24501033-2-13



OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt.  
képviseli: dr. Endreffy Judit  
vezető tisztviselő  
Bérlet





## BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről a BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: BTG Nonprofit Kft., székhely: 2040 Budaörs, Dózsa György út 21.; cégjegyzékszám: 13-09-064364; adószám: 10639205-2-13; statisztikai számjel: 10639205-3530-572-13; bankszámlaszám: 11742173-21020993 (OTP Bank Nyrt.); képviseli: Tamás Ervin ügyvezető igazgató), mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. (székhely: 2040 Budaörs, Templom tér 17.; cégjegyzékszám: 13-06-020901; adószám: 24561633-2-13; statisztikai számjel: 24561633-4773-117-13; bankszámlaszám: 10950009-00000002-51210133 (UniCredit Bank Hungary Zrt.); képviseli: dr. Endreffy Judit vezető tisztségviselő), mint Bérlető (a továbbiakban: Bérlető),

továbbiakban együtt, mint Szerződő Felek között az alufrott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy 2014. április 24-én bérleti szerződés kötöttek, amely alapján Bérbeadó bérbe adta, a Budaörs Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, s a Bérbeadó kezelésében lévő 115/A/1 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Templom tér 17. szám alatti társasház földszintjén elhelyezkedő helyiség 128,59 m<sup>2</sup> nagyságú területét és a hozzá tartozó 71,92 m<sup>2</sup> nagyságú pincét.
- 2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a megkötött bérleti szerződés 8.) pontját egy új, 8.1.) alponttal kiegészítik az alábbi tartalommal,

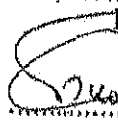
*„Bérbeadó Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottságának 211/2014.(IX.16.) TFVB sz., illetve Pénzügyi Ellenőrző Bizottságának 162/2014.(IX.23.) PEB sz. határozata alapján - 2014. november 1-től kezdődően, a 8.) pont szerinti megállapított, havi nettó bérleti díj összegét 20%-kal csökkenti. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérlető a bérleti díj csökkentés a Budaörs Templom tér 17. szám alatti épület felújításának befejeződéséig vagy Budaörs Város Önkormányzata bérleti díj csökkentést megszüntető döntéséig illeti meg. A felújítás befejeződésének időpontját Budaörs Város Önkormányzata állapítja meg.”*

*A bérleti díj a fentiek értelmében 2014. november 1. napjától kezdődően 234.140.- forint + ÁFA.*

- 3.) Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződés módosítását a Felek Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottságának 211/2014.(IX.16.) TFVB sz., illetve Pénzügyi Ellenőrző Bizottságának 162/2014.(IX.23.) PEB sz. határozata alapján kötik meg.

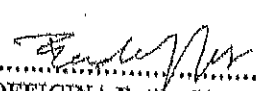
Szerződő Felek jelen szerződés módosítást elolvasták, közösen értelmezték, magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alufrott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2014. október 8. napján

  
BTG Nonprofit Kft.  
2040 Budaörs, Dózsa Gy. u. 21.  
Telefonszám: 06-23-420-151  
Adószám: 10639205-2-13  
Bankszámlaszám: 11742173-21020993

BTG Nonprofit Kft.  
képviselet: Tamás Ervin  
ügyvezető igazgató  
Bérbeadó

OFFICINA Patika BT.  
2040 Budaörs, Templom tér 17.  
Adószám: 24561633-2-13

  
OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt.  
képviselet: dr. Endreffy Judit  
vezető tisztségviselő  
Bérlető

## BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről a BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: BTG Nonprofit Kft., székhely: 2040 Budaörs, Dózsa György út 21.; cégjegyzékszám: 13-09-064364; adószám: 10639205-2-13; statisztikai számjel: 10639205-3330-572-13; bankszámlaszám: 11742173-21020993 (OTP Bank Nyrt.); képviseli: Tamás Ervin ügyvezető igazgató), mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. (székhely: 2040 Budaörs, Templom tér 17.; cégjegyzékszám: 13-06-020901; adószám: 24561633-2-13; statisztikai számjel: 24561633-4773-117-13; bankszámlaszám: 10950009-00000002-51210133 (UniCredit Bank Hungary Zrt.); képviseli: dr. Endreffy Judit vezető tisztségviselő), mint Bérlető (a továbbiakban: Bérlető),

továbbiakban együtt, mint Szerződő Felek között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy 2014. április 24-én bérleti szerződés kötöttek, amely alapján Bérbeadó bérbe adta, a Budaörs Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, s a Bérbeadó kezelésében lévő 115/A/1 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Templom tér 17. szám alatti társasház földszintjén elhelyezkedő helyiség 128,59 m<sup>2</sup> nagyságú területét és a hozzá tartozó 71,92 m<sup>2</sup> nagyságú placcét.
- 2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a megkötött bérleti szerződés 8.) pontját egy új, 8.1.) alponttal kiegészítik az alábbi tartalommal.


*„Bérbeadó Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottságának 211/2014.(IX.16.) TFVB sz., illetve Pénzügyi Ellenőrző Bizottságának 162/2014.(IX.23.) PEB sz. határozata alapján - 2014. november 1-től kezdődően, a 8.) pont szerinti megállapított, havi nettó bérleti díj összegét 20%-kal csökkenti. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérlető a bérleti díj csökkentés a Budaörs Templom tér 17. szám alatti épület felújításának befejezéséig vagy Budaörs Város Önkormányzata bérleti díj csökkentést megszüntető döntéséig illeti meg. A felújítás befejezésének időpontját Budaörs Város Önkormányzata állapítja meg.”*

*A bérleti díj a fentiek értelmében 2014. november 1. napjától kezdődően 234.140.-forint + AFA.*

- 3.) Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződés módosítását a Felek Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottságának 211/2014.(IX.16.) TFVB sz., illetve Pénzügyi Ellenőrző Bizottságának 162/2014.(IX.23.) PEB sz. határozata alapján kötik meg.

Szerződő Felek jelen szerződés módosítást elolvasták, közösen értelmezték, magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

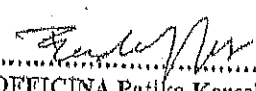
Budaörs, 2014. október 8. napján

  
BTG Nonprofit Kft.  
2040 Budaörs, Dózsa Gy. u. 21.  
Telefonszám: 06-23-420-151  
Adószám: 10639205-2-13  
Céginformációs Rendszer-azonosító: 13-09-064364

BTG Nonprofit Kft.  
képviselet: Tamás Ervin  
ügyvezető igazgató  
Bérbeadó

OFFICINA Patika BT.

2040 Budaörs, Templom tér 17.  
Adószám: 24561633-2-13

  
OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt.  
képviselet: dr. Endreffy Judit  
vezető tisztségviselő  
Bérlető



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: 30005/62237/2021  
2021.06.30

BUDAÖRS  
Belterület 115/A/1 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Templom tér 17. Földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"  
Társasház különlap

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszméi hányad	tulajdoni hányad
iroda	173	0 0	5200/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999991/1997

## 2. bejegyző határozat: 59346/1993.12.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirathoz meghatározott helyiségek.

## 3. bejegyző határozat: 35115/2009.03.13

pince 72 nm melléképület 64 nm.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59346/1993.12.17

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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







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

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Templom tér 17. fsz. 1. 115/A/1 hrsz alatti iroda 128,59 m<sup>2</sup>-es részéről  
(természetben Szent István gyógyszertár) és a 71,92 m<sup>2</sup>-es pincéről

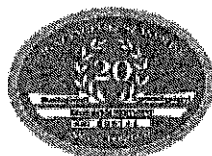


Budapest, 2022. április 09.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A következőzött albetét gyógyszerertári és pincel részének piaci bérleti díját a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Gyógyszerertár földszint alapterülete m <sup>2</sup>	128,59
Gyógyszerertár földszint fajlagos bérleti díja Ft/m <sup>2</sup>	2097,81
Gyógyszerertár földszint piaci bérleti díja nettó Ft/hó	269 700
Gyógyszerertár pincszint alapterülete m <sup>2</sup>	71,92
Pincszint fajlagos bérleti díja Ft/m <sup>2</sup>	643,08
Gyógyszerertár pince piaci bérleti díja nettó Ft/hó	46 300
Gyógyszerertár földszinti és pincszinti piaci bérleti díja nettó Ft/hó	316 000
Áfa 27 %	85 320
Gyógyszerertár földszinti és pincszinti piaci bérleti díja bruttó Ft/hó	401 320



*Bátfai László*  
 Bátfai László  
 önk. t. mérnök  
 Ingatlanforgalmi Igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

Budaörs Város Önkormányzata, Műszaki Osztály, Vagyongazdálkodási Iroda megbízási kerszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan 173,0 m<sup>2</sup>-es területéből a gyógyszerár 128,59 m<sup>2</sup>-es földszinti részének, és a 71,92 m<sup>2</sup>-es pince bérleti díjának megállapítását.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan albetétek egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

## 3. 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.

## 4. A telek adatai

Telek területe	731 m <sup>2</sup>
Felszíne	A Templom tér lejtésének megfelelő, a Szabadság út szintjénél kb. 1,50 m-rel alacsonyabb, épülettel és kerítéssel bekerített

A telek téglalap alakú, jó oldalarányú, 1,30-1,90 m magas tömör kő- és téglakerítéssel ill. vélhetően a telekhatáron álló épületekkel bekerített. A Templom tér felől személy- és két-szárnyú gépkocsi bejárati kapuja van. Felszíne a Szabadság úttól az Ebner György köz felé kb. 1,50 m-t, kb. 3 %-ot lejt. A lakóházon kívül a telken két db gépkocsi tároló található. A 125/A/1 hrsz tulajdoni lapján szereplő 64,0 m<sup>2</sup>-es melléképületet elbontották, helyén beton térburkolat van. A telek összközműves, elektromos áram, vezetékes víz, csatorna és gázvezeték van. A csatorna, a bérlektől kapott korábbi információk szerint eternit csövekből készült, a gyökerek belenőnek, eldugul.

## 5. Az ingatlant magába foglaló lakóház adatai

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	P + F + 1 em.
Építési év	Kb. 1860.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Kő és téglavégyes falszerkezet
Födémek	Tégla dongaboltozatos és sík pincefödém, szilárd közbelső, fagerendás zárófödém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Külső homlokzat felújítás 2022. március
Homlokzati repedések, süllyedés	Falnedvesség, vizesedés
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

## 6. Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás szakvélemény vagy szemrevételezés)		Varható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás, falnedvesség 40 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Felújított 2022. március	5 éven túl
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
7	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
8	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge hullámos 40 %	2-5 éven belül
9	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
10	Oromfalak	Szemrevételezés	Jó 60 %	5 éven túl
11	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Jó 50 %	5 éven túl
12	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
13	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A Szabadság út és a Templom tér sarkán álló lakóház 1860. körül épült, a főút felől zárt soros beépítéssel, kő és téglasávalapozással, szigeteletlen, vegyes kő és égetett agyagtégla felmenő falazattal, tégladongaboltozatú pince, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai homlokzat felújítása 2022. márciusban készült. Az utcai nyílászárókat nem cserélték, csak kívül mázolták. Az udvari homlokzat vakolt, színezett, a szigetelés hibái, a felhúzódozó talajnedvesség miatt a lábazat és a homlokzat vakolathiányos. Az épület tető szerkezete fagerendás. A cserepek közepes állapotúak, a tető szerkezet kissé hullámos. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezről készültek. Az épület nyílászárói vegyesen régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezések, ill. részben hőszigetelt üvegezések. A belső lépcső egykarú, fagerendás szerkezet, helyenként mozog.

Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota közepes, további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás, a falszigetelési hibáinak megszüntetése szükséges. A lakóház udvara, a térburkolat és a padlás osztatlan közös tulajdonban vannak, értékük az eszmei hányadban megjelenik.

#### **7. A 115/A/1 hrsz, a tulajdoni lap szerint iroda, természetben gyógyszertár és orvosi rendelő, (a földszinten összesen 173,0 m<sup>2</sup>, a pincészen 71,92 m<sup>2</sup>) leírása**

A szakvélemény tárgya a 115/A/1 hrsz gyógyszertár 128,59 m<sup>2</sup>-es és a pince 71,92 m<sup>2</sup>-es területe.

##### **7.1. Szent István Gyógyszertár adatai, a 115/A/1 albetét része**

Közös tulajdoni hányad	5.200/10.000
Teljes alapterület	173,0 m <sup>2</sup>
Az értékelt alapterület	Gyógyszertár, földszint: 128,59 m <sup>2</sup> , pincék (2 db): 71,92 m <sup>2</sup>
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 pincészen
Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1
Bérlő	OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt.
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gáz falikazán a pincében, melegvizes radiátorok
Melegvíz	Elektromos bojler, 2 db 40 l-es Hajdu
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, gázóra van
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Gyenge - közepes
Felületképzések állapota	Közepes, faldnedvesség a pincében és a földszinten

A tulajdoni lapon 1/3. alatt szerepel egy 64,0 m<sup>2</sup>-es melléképület, amit korábban lebontottak.

**A 115/A/1 albetét értékelt részének (gyógyszertár) alapterületei**

	Megnevezés	Alapterület m <sup>2</sup>
	Pince	
1	Raktár	15,69
2	Raktár	24,76
3	Lépcső	10,28
4	Raktár	14,91
5	Feljáró	6,28
6	<b>Pince összesen</b>	<b>71,92</b>
	<b>Földszint gyógyszertár</b>	
1	Laboratórium	22,00
2	Officina	45,24
3	Iroda	12,64
4	Iroda + raktár	11,97
5	Átvevő - előtér	10,46
6	Közlekedő	4,24
7	WC	1,20
8	WC	1,20
9	Mosdó	5,72
10	Öltöző tartózkodó	13,29
11	<b>Földszint gyógyszertár összesen</b>	<b>127,96</b>
	Mérési korrekció	0,63
	<b>Földszinti alapterület összesen</b>	<b>128,59</b>

**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
Laboratórium	Mettlachi	Csempe + festett	
Mosogató	Mettlachi	Csempe + festett	40 l-es elektromos bojler
Közlekedő	Mettlachi	Csempe + festett	
Zuhanyozó	Mettlachi	Csempe + festett	
WC 1 és WC 2	Mettlachi	Csempe + festett	
Raktár	PVC	Festett	40 l-es elektromos bojler
Raktár	Mettlachi	Festett	

**Pince jobb és bal oldal**

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

**Értékmódosító tényezők**

Értéknövelő tényezők	Sarok épület
	Utcai homlokzat felújítás 2022. március
	1860. óta bevezetett patika
	Kis albetét szám, nagy földterület
Értékcsökkentő tényezők	Talajnedvesség elleni falszigetelés nincs, vagy tönkrement
	Tető hullámos
	Az udvari homlokzat és az ablakok gyenge állapota

**7.2. Műszaki leírás, diagnosztika**

A tárgyi 115/A/1 hrsz albetét teljes területe 173,0 m<sup>2</sup>, amiből 128,59 m<sup>2</sup> a Szent István gyógyszerár földszinti területe, 44,41 m<sup>2</sup>-t orvosi rendelőként használnak. A gyógyszerár használatában van a csak innen megközelíthető 2 db pince, összesen 71,92 m<sup>2</sup> alapterülettel.

A szakvélemény feladata a gyógyszerár 128,59 m<sup>2</sup> földszinti, és a 71,92 m<sup>2</sup> pincszinti helyiségei bérleti díjának megállapítása.

A gyógyszerár bejárata a Szabadság út felől három lépcsőn közelíthető meg, akadálymentes bejárat az udvar felől lehetséges. A felületképzések gyenge - közepes állapotban vannak, a körítő falakon, belül 0,30-0,50 m-ig falnedvesség nyomai látszanak. Fűtésre a pincében elhelyezett FÉG fali gázkazán szolgál, a hőleadók öntöttvas radiátorok. A melegvizet 2 db 40 l-es elektromos bojler állítja elő. Az udvar felől gazdasági bejárat szolgál az áruszállításra. Az ablakok részben régi típusú, fakeretes, egyszeres üvegezések, kívülről mázolt, belülről gyenge állapotban, ill. részben hőszigeteltek, gyenge minőségű üvegezéssel. Az officinában a járólappal burkolat és az álmennyezet, beépített világítással, közepes állapotban van. A korábbi szélfogót leszerelték, a falakat a közelmúltban kifestették. A többi helyiség burkolata gyenge, korszerűtlen, régi, de tiszta állapotú. A pincék az udvari közlekedőből jobbra és balra közelíthetők meg. Padlóburkolatuk járólappal, a falakon, helyenként a mennyezetre felhúzó talajnedvesség látszik, a levegő érezhetően nedves. Korábban, mindkét pincében folyamatosan elektromos páráltató készülékek voltak, a szemle időpontjában nem működtek.

A pincében gázóra van, 2 db vízórárt találtunk, az egyik valószínűleg a lakóház főmérője, a másik a tárgyi albetét vízórája lehet. A gyógyszerár víz- villany- és gázórája valószínűleg közös az orvosi rendelővel, mivel ugyanaz az albetét. A közüzemi számlákat a bérletkötőn egymás között elszámolják.

## 8. Értékképzés

### Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló bérleti díj megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték (bérleti díj) az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel bérbe adható. A pontos bérleti díj csak versenyeztetéssel állapítható meg.

### Feltételei:

- Az tulajdonos hajlandó a bérbe adásra
- A bérleti tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális bérleti külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.



## 8.1. Gyógyszertár, földszinti rész bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. fsz. 115/A/1 hrsz	Budaörs, Puskás Tivadar u.	Budaörs, Gyár u.	Budaörs, Baross u.	Budaörs, Puskás Tivadar u.	Budaörs, Ófalu
3	<b>Gazdasági tényezők</b>		32 333 185	32 599 089	32 737 356	32 732 789	32 840 541
4	Bérleti díj nettó (Ft/hó)		210 000	220 759	230 000	380 000	800 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	128,59	100,00	90,00	80,00	125,00	200,00
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	2 894	2 100	2 453	2 875	3 040	4 000
8	Ingatlan jellege		Iroda	Iroda	Iroda	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		189 000	198 683	207 000	342 000	720 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	2 604	1 890	2 208	2 588	2 736	3 600
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a településen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	ua.
19	Korrektíós tényező		1,02	1,02	1,02	1,02	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	2 774	2 024	2 364	2 771	2 930	3 780
25	<b>Eladási tényezők</b>						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,90	0,80	0,70
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	2 098	1 731	2 022	2 245	2 110	2 381
33	Számított bérleti díj Ft/hó	269 732					
34	Kerekített bérleti díj Ft/hó	269 700					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület és a közös tulajdonú épületrészek értékét is. Az FHB jelentése szerint az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek bérleti piacán nominális érték növekedés valószínűsíthető.

## 8.2. Gyógyszentár, pinceszint, bérleti díj számítás

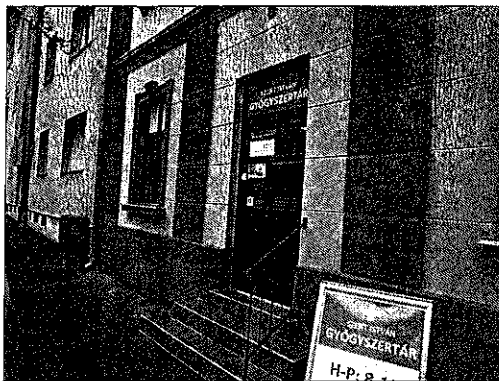
1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. pinceszint 115/A/1 hrsz	Budaörs, Puskás Tivadar u.	Budaörs, Gyár u.	Budaörs, Baross u.	Budaörs, Puskás Tivadar u.	Budaörs, Ófalu
3	<b>Gazdasági tényezők</b>		32 333 185	32 599 089	32 737 356	32 732 789	32 840 541
4	Bérleti díj nettó (Ft/hó)		210 000	220 759	230 000	380 000	800 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	71,92	100,00	90,00	80,00	125,00	200,00
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	2 894	2 100	2 453	2 875	3 040	4 000
8	Ingatlan jellege	Pince	Iroda	Iroda	Iroda	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		189 000	198 683	207 000	342 000	720 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	2 604	1 890	2 208	2 588	2 736	3 600
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a településen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	ua.
19	Korrekciós tényező		1,02	1,02	1,02	1,02	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota	Talajnedvesség elleni szigetelés hibái, beázás	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 387	1 012	1 182	1 386	1 465	1 890
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,70
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	643	486	567	665	703	794
33	Számított bérleti díj Ft/hó	46 250					
34	Kerekített bérleti díj Ft/hó	46 300					



Budapesti út



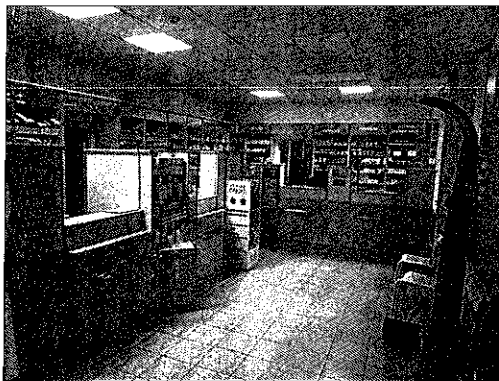
Templom tér



Gyógyszertár bejárat



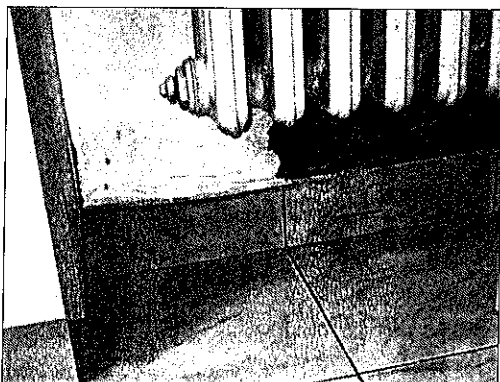
Officina



Officina



Álmennyezet beázás



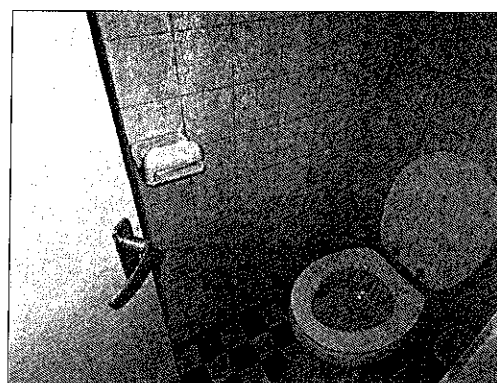
Falnedvesség a lábazatnál



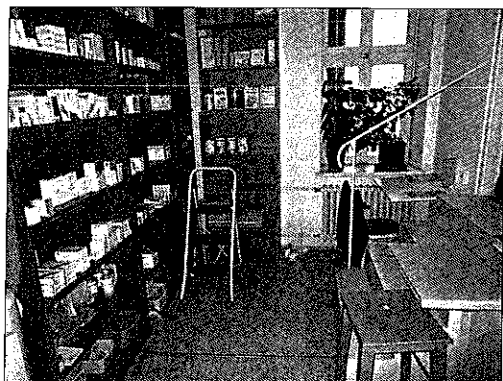
Zuhanyozó



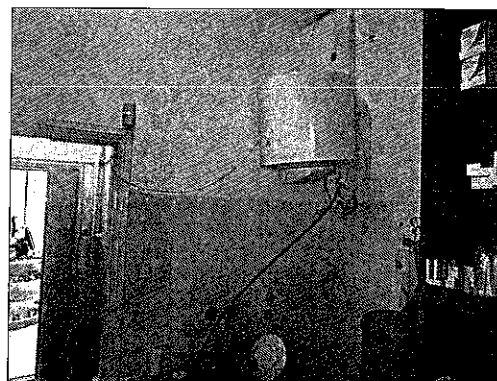
WC 1

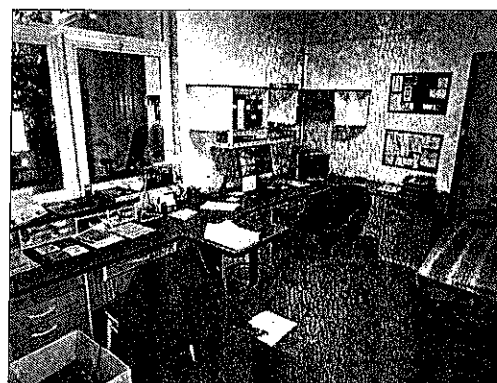


WC 2



Raktár

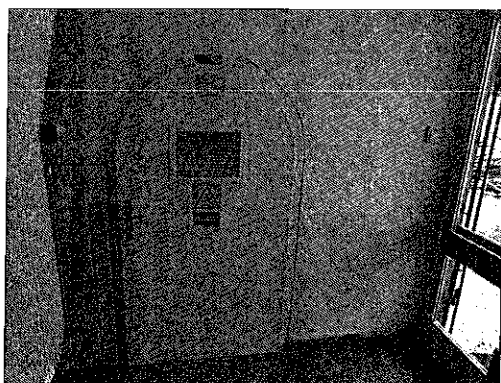




Iroda



Laboratórium



Pince 1. lejárát



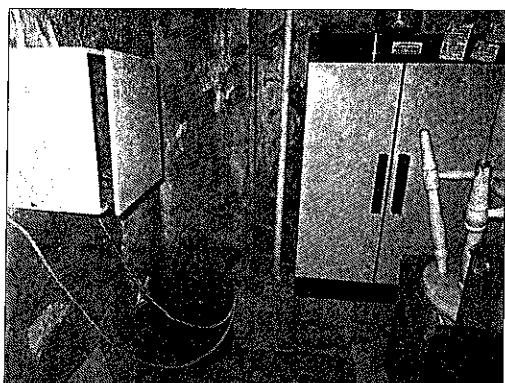
Pince 1.



Falnedvesség a pincében



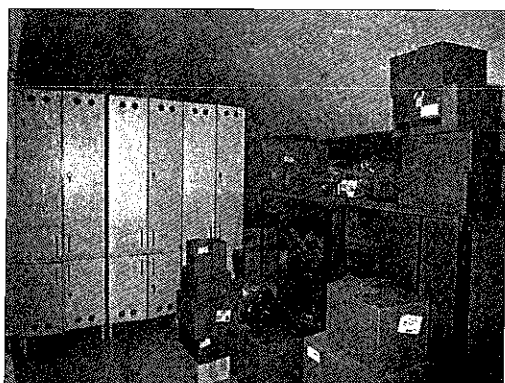
Pince 2. lejárata



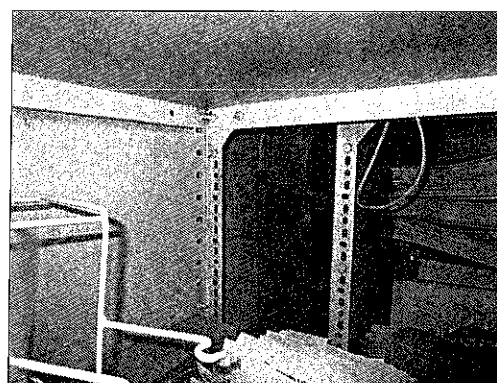
Gáz cirkó a pincében



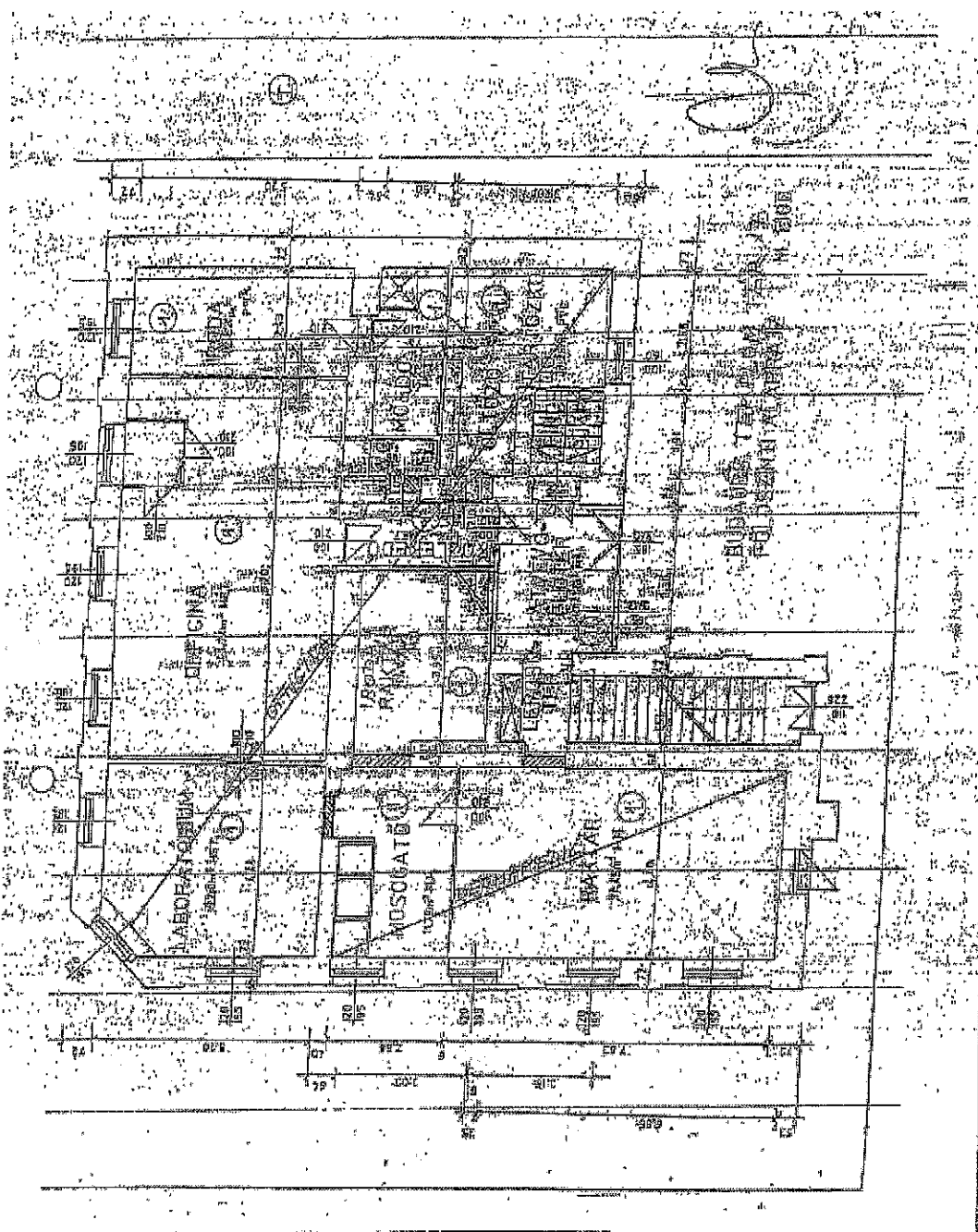
A lakóház alapvezetékei



Pince 2.



Az albetét vízórája



Földszinti alaprajz











Szent István Gyógyszertár költségbecslés

		Becsült nettó ár
Officina	bontási folyamatok felázott felületek javítása festés állmennyezet kialakítása világítással burkolás szigetelés elektromos szerelvények cseréje kamerarendszer telepítése érintésvédelem áruvédelmi kapu telepítése fűtőrendszer felülvizsgálata <b>becsült kivitelezési költség: nettó, az áfát nem tartalmazza</b>	13.600.000 ft
Ajtóáthelyezés	a betegforgalmi bejárat sarokra történő visszahelyezése Jelenlegi ajtó helyén ablak, homlokzat kialakítása Jelenlegi lépcső elbontása, homlokzat rekonstrukciója a megadott színek szerint új lépcső, rámpa kialakítása megegyezés szerint <b>becsült kivitelezési költség: nettó, az áfát nem tartalmazza</b>	1.000.000 ft
Labor	labor áthelyezése az alaprajzon feltüntetettek szerint mosható padozat, felületek kialakítása elektromos rendszer vizsgálata, világítás korszerűsítése elektromos szerelvények cseréje felázott falfelületek javítása, tisztasági festés ánts-nek megfelelő mosogató kialakítása <b>becsült kivitelezési költség: nettó, az áfát nem tartalmazza</b>	2.200.000 ft
Raktár	raktár áthelyezése az alaprajzon feltüntetettek szerint elektromos rendszer vizsgálata, világítás korszerűsítése elektromos szerelvények cseréje felázott falfelületek javítása, tisztasági festés padlószőnyeg megszüntetése, mosható padozat kialakítása <b>becsült kivitelezési költség: nettó, az áfát nem tartalmazza</b>	1.500.000 ft
Mosdó, Szoc. Helyiség	felázott falfelületek javítása, tisztasági festés öltözőrészleg kialakítása elektromos rendszer vizsgálata, világítás korszerűsítése elektromos szerelvények cseréje <b>becsült kivitelezési költség: nettó, az áfát nem tartalmazza</b>	900.000 ft
Iroda	iroda áthelyezése az alaprajzon feltüntetettek szerint fűtőrendszer felülvizsgálata, korszerűsítése szigetelés elektromos rendszer vizsgálata, világítás korszerűsítése elektromos szerelvények cseréje felázott falfelületek javítása, tisztasági festés <b>becsült kivitelezési költség: nettó, az áfát nem tartalmazza</b>	900.000 ft
Költségvetési tartalék	a kivitelezés során esetlegesen felmerülő extra költségek fedezésére szánt összeg pl.: vízesedés okozta károk javítása, elektromos hálózat feltárása során felmerült problémák megoldása, stb. <b>becsült kivitelezési költség: nettó, az áfát nem tartalmazza</b>	kb. 7.200.000 ft
Officina bútor, Pro-office	<b>becsült költség: nettó, az áfát nem tartalmazza</b>	kb. 15.000.000 ft
Mindösszesen	<b>becsült nettó kivitelezési költség (bútor nélkül)</b>	27.300.000 ft
Mindösszesen	<b>becsült nettó költség (bútorral)</b>	42.300.000 ft

