

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2022  
szeptember 5-ei, Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2022. szeptember 7-ei és a Képviselő-  
testület 2022 szeptember 14-ei üléseire**

Ügyiratszám: IX/17/2022.

**Tárgy: Javaslat a Patkó utca 1. szám alatti egyéb helyiség 52 m2 területére a Garfildo Kft-vel megkötött bérleti 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!**

**Előzmények:**

Budaörs Város Önkormányzata bérleti szerződést kötött a GARFILDÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal 2020. november 19. napján, egy éves határozott időtartamra az Önkormányzat tulajdonát képező, 1036/5/A/100 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Patkó utca 1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 240 m2 területű, „*kivett egyéb helyiség*” megnevezésű ingatlan 52 m2 területű részére melegkonyhas üzemeltetés céljára. Ezt követően a bérbeadásra vonatkozó szerződés 2022. november 18. napjáig meghosszabbításra került. A bérleti díj jelenleg 63.200 Ft + Áfa/hó.

A GARFILDÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője 2022 augusztus 04. napján kérelmet nyújtott be, amelyben kérte a bérleti szerződés további 1 évre szóló meghosszabbítását.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft-vel értékbecslést készítettünk, mely alapján a megállapított fajlagos bérleti díj nettó **1.382,-Ft/m2/hó**, mely jelen esetben az 52 m2 területű részre **71.900,-Ft+áfa/hónapot** jelent.

Fentiekre tekintettel javaslom az 52 m2 területű részre a bérleti szerződés 2023. november hónap 18. napjáig történő meghosszabbítását, azzal, hogy a bérleti díj összege az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által megállapított emelt összeg 71.900.-Ft + ÁFA/hónap legyen.

**Jogsabályi háttér:**

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:

54. § (2) A helyiségekre a bérbeadó határozott időtartamú, legfeljebb 10 évre szóló bérleti szerződést köthet, melyben a bérletnek a szerződés lejártát követően további elő bérleti jogot biztosíthat.

55. § (1) Az Önkormányzat köteles a megüresedett önkormányzati helyiségek bérleti jogára pályázatot kiírni, ettől a Képviselő-testület alapos indokkal eltérhet. A pályázatot egy helyi médiában, elektronikus úton és kifüggesztéssel kell közzé tenni.

55. § (3) Nincs szükség pályázat kiírására, ha a) a határozott idő elteltével a helyiséget ugyanannak a bérletnek indokolt ismételten bérbe adni, feltéve, ha a bérlet 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.

57. § (1) A minimális bérleti díjat a PEB állapítja meg.

#### **Mellékletek:**

1. sz. melléklet: Garfildo Kft. kérelem
2. sz. melléklet: bérleti szerződés és módosítása
3. sz. melléklet: tulajdoni lap
4. sz. melléklet: értékbecslés

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

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

a Budaörs Város Önkormányzata és a GARFILDÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság között a 1036/5/A/100 helyrajzi számú természetben a Budaörs, Patkó utca 1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 240 m<sup>2</sup> területű, „*kivett egyéb helység*” megnevezésű ingatlan 52 m<sup>2</sup> területű részének melegkonyhas üzemeltetés céljára történő bérbe adására vonatkozó szerződés időtartama 2023. november hónap 18. napjáig kerüljön meghosszabbításra

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

Javaslat a Patkó utca 1. szám alatti egyéb helyiség 52 m<sup>2</sup> területére a Garfildo Kft.-vel megkötött bérleti szerződés meghosszabbítására-  
EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2022.08.23. TF/PBA

a Budaörs Város Önkormányzata és a GARFILDÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság között a 1036/5/A/100 helyrajzi számú természetben a Budaörs, Patkó utca 1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 240 m2 területű, „*kivett egyéb helység*” megnevezésű ingatlan 52 m2 területű részének melegkonyhás üzemeltetés céljára történő bérbe adására vonatkozó szerződés 2023. november hónap 18. napjáig történő meghosszabbítása esetén a bérleti díj 71.900- Ft + ÁFA/ hónap legyen.

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 Budaörs Város Önkormányzata és a GARFILDÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság között a 1036/5/A/100 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Patkó utca 1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 240 m2 területű „*kivett egyéb helység*” megnevezésű ingatlan 52 m2 területű részének melegkonyhás üzemeltetés céljára történő bérbe adására vonatkozó szerződés időbeli hatálya 2023. november hónap 18. napjáig meghosszabbításra kerül.

A bérleti díj 71.900-Ft+ÁFA/hónap.

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

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



**E-mailból iktatott irat**

**\*IX/000017-000019/2022\***

Iktatószám: IX/17-19/2022

IX/000017-000019/2022

Tárgy: Önkormányzat - Garfildó Kft. Szerződés hosszabbítás

Feladó:

Érkezett: 2022.08.04. 19:31:18

Címzett: Illyés Erika dr.

Másolatot kap:

Ügyintéző: Illyés Erika dr.

Készült: 2022.08.05 10:16:56

E-mail csatolmányok:

Tisztelt dr. Illyés Erika!

Tisztelettel szeretnénk tudatni Önökkel, hogy a Garfildó Kft. meg szeretné hosszabbítani 1 évvel az Önökkel kötött bérleti szerződést a Patkó utcában található üzlethelységgel kapcsolatban.

Köszönettel,

Farkas Dominik



## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; bankszámlaszám: OTP Bank 11784009-15390053 képviseli: **Wittinghoff Tamás polgármester** vagy akadályoztatása esetén helyette az alpolgármesterek közötti feladat- és munkamegosztás rendjéről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján **Biró Gyula alpolgármester**) mint **Bérbeadó** (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről: **GARFILDÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám:13-09-137129, székhelye:2040 Budaörs, Patkó u.1., adószám: 22663612-2-13, statisztikai számjele:22663612-5610-113-13, képviseli: Farkas Dominik ügyvezető), mint **Bérlő** (továbbiakban: **Bérlő**), **Bérbeadó** és **Bérlő** együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) **Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlő** megtekintett állapotban bérbe veszi a 1036/5/A/100 helyrajzi számú 240 m2 területű az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett egyéb helység megnevezésű ingatlan (mellékelt rajzon A-val jelölt) 52 m2 területű részét, így **Kereskedelmi Helyiséget** (továbbiakban: **Bérlemény**), **melegkonyhás üzemeltetése céljára** a szerződésben meghatározott időtartamra. A mellékelt rajzon sárgával jelöl illemhelyet és előteret, valamint a narancssárga színnel jelölt vizes blokkot a szomszédos élelmiszerbolt bérlőjével jelenleg közösen használják.

2.) A közös területek használatának jelenleg kialakult állapota a következő:  
Az **illemhelyet** és a mellékelt vázrajzon narancssárga színnel jelölt **vizes blokkot** a **Bérlő** dolgozói valamint a szomszédos élelmiszerbolt bérlője és dolgozói, a mellékelt rajzon sárga színnel jelölt **előteret** a **Bérlő** és a szomszédos élelmiszerbolt dolgozói és vásárlói **közösen használják**, mivel ebből a helyiségből nyílik az élelmiszerbolt bejárata és a bérlő kiadó pultja. **Bérbeadó** és a szomszédos élelmiszerbolt használója között írásba foglalt használati megállapodás nincs, így **Bérbeadó** nem tartozik felelősséggel arra vonatkozóan, hogy a fenti használati rend szerint zavartalanul történik a közös használat, tehát **Bérbeadó** a jelen pontban foglaltakért szavatosságot nem vállal, melyet **Bérlő** elfogad.  
A közösen használt helyiségek takarítására és e költségek viselésére vonatkozóan a **Bérlőnek** és a szomszédos élelmiszerbolt bérlőjének kell megállapodnia.

3.) **Szerződő Felek** a jelen bérleti szerződést **2020. november 19. napjától 2021. november hó 18. napjáig tartó, egy éves határozott időtartamra kötik**. **Szerződő Felek** a Ptk. 6:338.§ alkalmazását kizárják, tehát a határozott időre kötött szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a határozott idő eltelté után a **Bérlő** a **Bérleményt** tovább használja, és ez ellen a **Bérbeadó** a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. A lejáratát megelőző 6 hónappal **Szerződő Felek** felülvizsgálják a jelen bérleti szerződés feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés. **Bérbeadó** a **Bérleményt** átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett adja **Bérlő** birtokába.

4.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó**t szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy a **Bérlemény** az átadásakor a 1. pontban meghatározott cél szerinti

*[Handwritten signatures and initials]*

rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy a Bérlemény cél szerinti kialakítása – jelen szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – **Bérlő** feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről **Bérlő** maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli.

5.) Bérleményt a **Bérlő** – kizárólag az 1. pontban meghatározott célt érintő esetkörökben – teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

6.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a Bérlemény karbantartásáról **Bérlő** köteles saját költségén gondoskodni, amelynek megtérítésére nem tarthat igényt.

7.) **Szerződő Felek** az 1. pontban rögzített „A” jelű helyiségre 1100,- Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, azaz ezeregyszáz forint+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. **Bérlőt** bérleti díj fizetési kötelezettség a szerződés aláírásától terheli. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A **Bérbeadó** a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év március hónapjában írásban értesíti a **Bérlőt** azzal, hogy a január és február hónap inflációval emelt díj a március havi bérleti díjban kerül feltüntetésre. Az első módosítás időpontja: 2021. január 1.

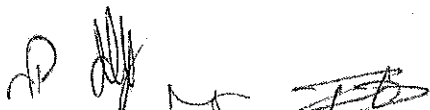
8.) **Bérlő** köteles a bérleti díjat a **Bérbeadó** által kibocsátott számla alapján havonta előre, minden hónap 15. napjáig átutalással megfizetni a **Bérbeadó** OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára. Az első havi bérleti díj időarányos része utólag, a következő havi bérleti díjjal együtt kerül kiszámlázásra. A bérleti díj késedelmes teljesítése esetén **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. § (1) bekezdése alapján jogosult a fizetési határidőn túli 8. nap elteltével késedelmi kamatot felszámítani.

9.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés megszűnését követően **Bérlő** a Bérleményt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a szerződés megszűnésétől a Bérlemény használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a szerződés megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorosa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt **Bérlőt** a Bérlemény visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a Bérlemény használatával a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

10.) **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy

- a.) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,
- b.) a **Bérleményben** vagy az ingatlanon a **Bérlő** által okozott esetleges kárt **Bérbeadó** részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja,
- c.) gondoskodik arról, hogy a **Bérlemény** körüli ingatlanrész közvetlen környékére **Bérlő** érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy **Bérlő** azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja,
- d.) a **Bérleményre** a szerződés aláírásától számított 30 napon belül vagyont biztosítást köt.

11.) A közüzemi költségeket a bérleti díj nem tartalmazza. A jelenleg kialakult





gyakorlat szerint a köztüzemi költségek fizetése az alábbiak szerint történik: A gázóra a **Bérlő** nevére került átírással azt **Bérlő** közvetlenül fizeti a szolgáltatónak. Az áram elszámolása almerőn keresztül történik úgy, hogy a szomszédos élelmiszerbolt mindenkor **Bérlő**je nevében van a főmérő és ebből kerül levonásra az almerő által mutatott fogyasztás. Az áramszámla kiegyenlítése (fizetése) a szomszédos kisbolt mindenkor **Bérlő**je által történik a fenti elszámolás szerint.

A vízfogyasztás elszámolása a szomszédos élelmiszerbolt mindenkor **Bérlő**jével történő közös használat miatt fele-fele arányban történik, úgy hogy a vízszámlán szereplő fogyasztást **Bérlők** elfejezik és azt az élelmiszerbolt mindenkor **Bérlő**je fizeti ki a szolgáltató felé.

A közös költség megfizetése **Bérlőt** terheli, melyet közvetlenül a Társasház részére kell megfizetnie.

**Bérbeadó** és a szomszédos élelmiszerbolt használója között írásba foglalt használati megállapodás nincsen, így **Bérbeadó** nem tartozik felelősséggel arra vonatkozóan, hogy a fenti elszámolási rend szerint zavartalanul történik a közös használat költségeinek megosztása, tehát **Bérbeadó** a jelen pontban foglaltakért szavatosságot nem vállal, melyet **Bérlő** elfogad.

12.) **Bérlő** tudomásul veszi, hogy **Bérbeadó** előzetes értesítést követően jogosult bérlemény ellenőrzést tartani. A bérlemény ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja **Bérlőt** a bérlemény rendes használatában.

### 13.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése

Felek megállapodnak abban, hogy rendes felmondás sem a **Bérbeadót**, sem a **Bérlőt** nem illeti meg. Jelen szerződést rendkívüli felmondási ok esetén mind **Bérbeadó**, mind **Bérlő** rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni. Rendkívüli felmondási okoknak minősülnek különösen az alábbiak:

- ha **Bérlő** a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és **Bérbeadó** felhívásától számított 15 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha **Bérlő** a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és **Bérbeadó** felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha **Bérlő** vagy a Bérleményt a **Bérlő** joga alapján használó személy- ideértve alkalmazottait is - a **Bérbeadóval**, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és **Bérbeadó** írásbeli felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszerű magatartását;
- ha **Bérlő** a Bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes **Bérbeadó**i engedély nélkül beruházást végez rajta, különösen átalakítja, felújítja, beépíti, hozzáépít;
- amennyiben **Bérlő** végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszersztörlési eljárását jogerősen elrendelték.

Ha **Bérlő** a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bért nem fizeti meg), a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** - a következményekre figyelmeztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak, annak kézhez vételétől számított 15 napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határidőn követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

Ha a **Bérlő** a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a **Bérbeadó** által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a **Bérbeadó** a határidőt követően írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

Ha a **Bérbeadó** a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a **Bérlő** által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a **Bérlő** a határidőt követően írásban felmondással élhet. A felmondás ebben az esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.


Ha **Bérlő** vagy a Bérleményt a **Bérlő** joga alapján használó személy – ideértve alkalmazottait is – magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatását vagy megismétlését követően írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a **Bérbeadótól** a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.

**Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlemény a **Szerződő Felek** érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az 2. pont szerinti szerződési cél megvalósítása lehetetlenné válik, vagy a Bérlemény a **Szerződő Felek** érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben az 2. pontban meghatározott cél elérésére lehetetlenné válik, jelen szerződés megszűnik, és a **Bérlőt** a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg **Bérbeadó** nem köteles az 5. pontban foglalt fizetést **Bérlő** részére teljesíteni.

14.) **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül **Bérbeadó** birtokába bocsátani, és **Bérbeadóval** a Bérleménnyel kapcsolatban elszámolni. Amennyiben **Bérlő** a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult a bérleményt birtokba venni, **Bérlő** ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a **Bérlő** az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont **Bérbeadó** jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a **Bérlő** részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. **Bérlő** nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

**Szerződő Felek** megállapodnak abban is, hogy **Bérlő** a Bérleményt **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, ahhoz nem építhet hozzá, valamint **Bérlő** az általa létesített bővítményt a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult a bővítményt **Bérlő** költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, **Bérlő** pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül **Bérbeadó** részére megfizetni.



**Bérbeadó** jogosult az elbontott bővítményt hulladéklerakóban elhelyezni. **Bérlő** pedig nem jogosult az elbontott bővítmény, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

15.) **Bérlő** a Bérleményből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valószínűsíthető, hogy az nem jár a helyiség állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a **Bérlőt**, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti **Bérbeadótól**.

16.) **Bérlő** a fejlécben rögzített adataiban bekövetkezett változást **Bérbeadó** felé 8 napon belül írásban, igazolható módon, köteles bejelenteni. Amennyiben a bejelentés elmulasztása miatt bárminemű kár vagy egyéb kiadás keletkezik, az a **Bérlőt** terheli, és a szerződés rendkívüli felmondását is eredményezheti.

17.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a törvény által a bérbeadói és bérlői közlésekre előírt határidőket megtartottnak tekintik, ha a közlések a határidőn belül kézbesítés céljából akár posta, akár kézbesítő részére átadásra kerültek. **Bérbeadó** közlései kézbesítettnek tekintendők, ha azt a **Bérlő**, vagy alkalmazottja, illetve az általa megbízott személy átveszi, illetve a kézbesítés kétszeri igazolt (tértivevény, postakönyv, kézbesítési lista) megkísérlését követő ötödik munkanapon, ha a küldemény "nem kereste", "címezett ismeretlen", "elköltözött" vagy "nem fogadta el" jelzéssel érkezik vissza a **Bérlő** fejlécében rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

18.) **Bérbeadó** jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy **Bérlő** a Bérleményt székhelyként, telephelyként, vagy fióktelepként a cégnyilvántartásban feltüntesse. **Bérbeadó** kötelezettséget vállal arra, hogy szükség szerint a jelen pontban meghatározott hozzájárulásáról külön okiratot is kiállít. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megszűnését (megszüntetését) követő 30 napon belül gondoskodik a székhely, telephely, vagy fióktelep cégnyilvántartásból történő töröltetéséről.

19.) A **Bérbeadó** nem biztosít elővásárlási jogot a **Bérlő** részére. A **Bérlő** a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be. A helyiség a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával adható albérletbe, vagy más jogcímen használatba.

20.) **Bérlő** kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Jelen szerződést **Bérbeadó** kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyron hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

21.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy jelen szerződést illetve annak esetleges módosítását kizárólag akkor tekintik joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.

22.) **Szerződő Felek** kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések békés úton történő rendezése érdekében.

23.) **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012.(VI.22.) önkormányzati rendeletet tekintik irányadónak.

**Szerződő Felek** jelen szerződést, mely négy mindenben megegyező példányban készült, 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.

Budaörs, 2020. 11. 18.

Budaörs, 2020. 11. 19.

.....  
**Budaörs Város Önkormányzata**  
képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester  
**Bérbeadó**

.....  
**GARFILDÓ Kft.**  
képviseli: Farkas Dominik ügyvezető  
**Bérlő**

akadályoztatása esetén helyette:

.....  
**Biró Gyula**  
alpolgármester

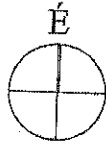


**GARFILDÓ Kft.**  
2040 Budaörs, Patkó u. 1.  
Adószám: 22663612-2-13  
Cégj.szám: 13-09-137129

Pénzügyi ellenjegyző: .....  
dátum: 2020. 11. 17.

Handwritten initials and signatures at the bottom left of the page.

tervező  
megjegyzés



Megbízó:

TÁRSASHÁZ  
240 BUDAÖRSI ÚT 101A.1

Tervező:

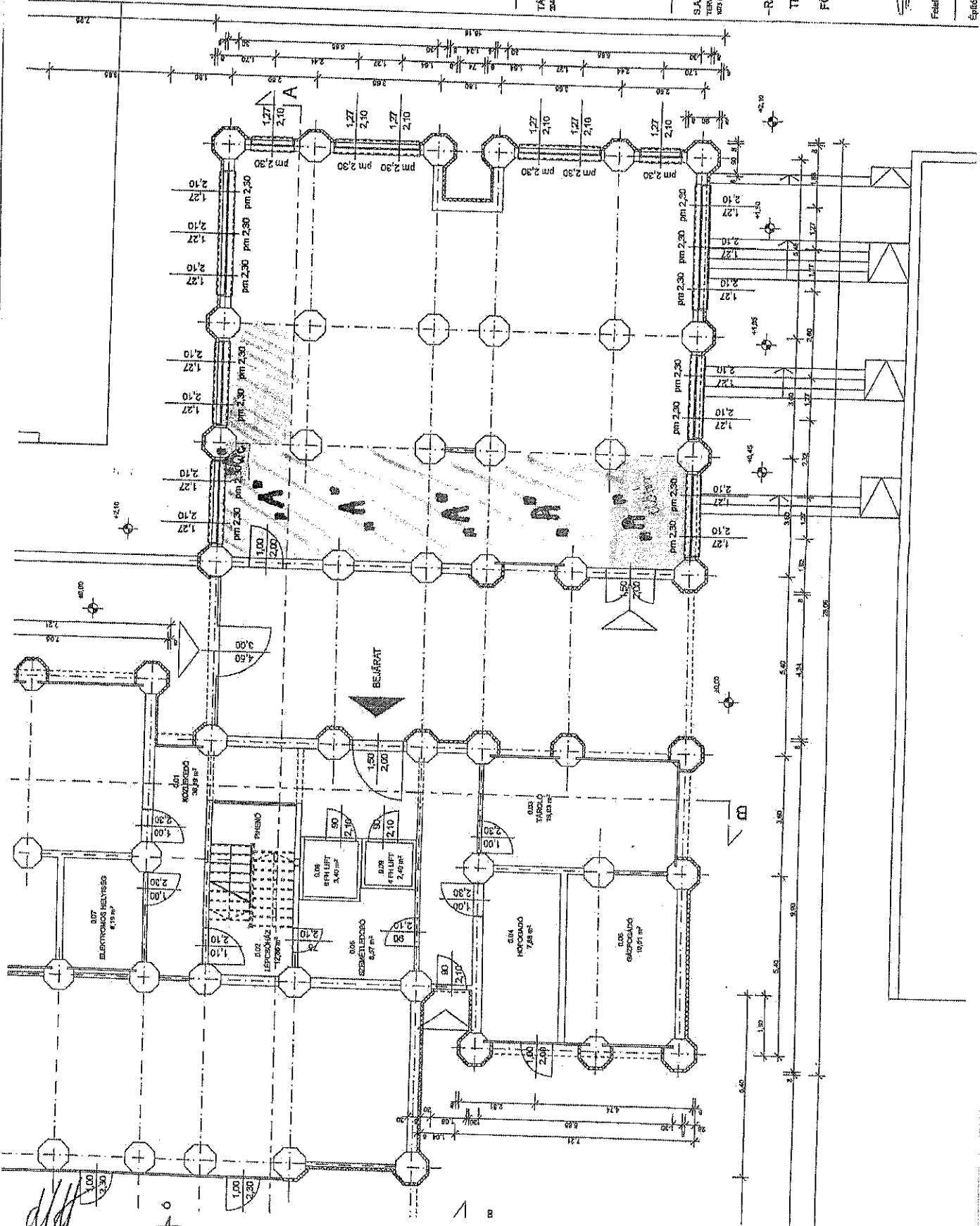
S.J.M.C.  
TERVEZŐ ÉS SZABVÁNYTARTÓ VÉLT.  
102 BUDAPEST, EÖTVÖS UTCA 14.

Rajz megnevezése:  
TERVEZETT ÁLLAPOT  
FÖLDSZINT ALAPRAVIZ

mez. - 4/02

Felelős vezető tervező:  
Sándor Árpád  
ÉPÍTŐTERVEZŐ

Építész munkatárs:



## BÉRLETI SZERZŐDÉS

### 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

amely egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; bankszámlaszám: OTP Bank 11784009-15390053 képviseli: **Wittinghoff Tamás polgármester** vagy akadályoztatása esetén helyette az alpolgármesterek közötti feladat- és munkamegosztás rendjéről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján **Biró Gyula alpolgármester**) mint **Bérbeadó** (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről: **GARFILDÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám:13-09-137129, székhelye:2040 Budaörs, Patkó u.1., adószám: 22663612-2-13, statisztikai számjele:22663612-5610-113-13, képviseli: Farkas Dominik ügyvezető), mint **Bérlő** (továbbiakban: **Bérlő**), **Bérbeadó** és **Bérlő** együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

**1.) Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a 1036/5/A/100 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Patkó u. 1. sz. alatti, 240 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett egyéb helység” megnevezésű ingatlan, mely 52 m<sup>2</sup> területű részének vonatkozásában 2020. november 19. napján bérleti szerződést kötöttek, 2021. november 18. napjáig tartó időre.**


**2.) Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt szerződést Budaörs Város Önkormányzata Képviselő testületének 54/2021. (IX.15.) ÖKT számú határozata alapján módosítják oly módon, hogy a 3. pont 1. mondata és a 7. pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

**„3. Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést 2022. november hó 18. napjáig tartó, határozott időtartamra kötik.”**

**„7. Szerződő Felek az 1. pontban rögzített „A” jelű helyiségre 63.200.Ft.+ÁFA/hó, azaz hatvanháromezerkétszáz forint + ÁFA/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. Bérlőt bérleti díj fizetési kötelezettség 2021. november 19. napjától terheli. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A Bérbeadó a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év március hónapjában írásban értesíti a Bérlőt azzal, hogy a január és február hónap inflációval emelt díj a március havi bérleti díjban kerül feltüntetésre. Az első módosítás időpontja: 2022. január 1.”**

**3.) A bérleti szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlanul hatályban maradnak.**

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette: **Biró Gyula, alpolgármester**  
Bérbe adó



  
Garfildó Kft.  
képviselet: Farkas Dominik ügyvezető  
Bérlő

**GARFILDÓ Kft.**  
2040 Budaörs, Patkó u. 1.  
Adószám: 22663612-2-13  
Cégj.szám: 13-09-137129

4.) **Bérlő** kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Jelen szerződést **Bérbeadó** kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

5.) **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012.(VI.22.) önkormányzati rendeletet tekintik irányadónak.

**Szerződő Felek** jelen szerződést, mely négy mindenben megegyező példányban készült, 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.

Budaörs, 2021. ....  
 Budaörs Város Önkormányzata  
 képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester  
**Bérbeadó**

Budaörs, 2021. 10.08.  
 GARFILDÓ Kft.  
 képviseli: Farkas Dominik ügyvezető  
**Bérlő**

akadályoztatása esetén helyette:

.....  
**Bíró Gyula**  
 alpolgármester

**GARFILDÓ Kft.**  
 2040 Budaörs, Patkó u. 1.  
 Adószám: 22863612-2-13  
 Cégj.szám: 13-09-137129

Pénzügyi ellenjegyző: .....  
 dátum: ..... 2021. OKT. 04. ....





Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/77306/2022  
2022.08.05

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAÖRS  
Belterület 1036/5/A/100 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Patkó utca 1. földszint. "Felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni form.
egyéb helyiség	240	0 0	397/10000	állam
Bejegyző határozat: 999931/1997				

## 2. bejegyző határozat: 13341/1982.11.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48295/1993.01.08

jogcím: tulajdonba adás

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





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, Patkó u. 1. fsz. 1036/5/A/100 hrsz alatti  
240 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiség 52 m<sup>2</sup>-es részének bérleti díjáról



Budapest, 2022. augusztus 10.

**ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett 52,0 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiségrész bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet

Lakótelep

A helyiségrész alapterülete m<sup>2</sup>

52,00

Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m<sup>2</sup>/hó

1 382

A helyiségrész bérleti díja kerekítve nettó Ft/hó

**71 900**

Áfa 27 % Ft

19 413

Bérleti díj bruttó Ft/hó

**91 313***Bártfai László*

Bártfai László  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

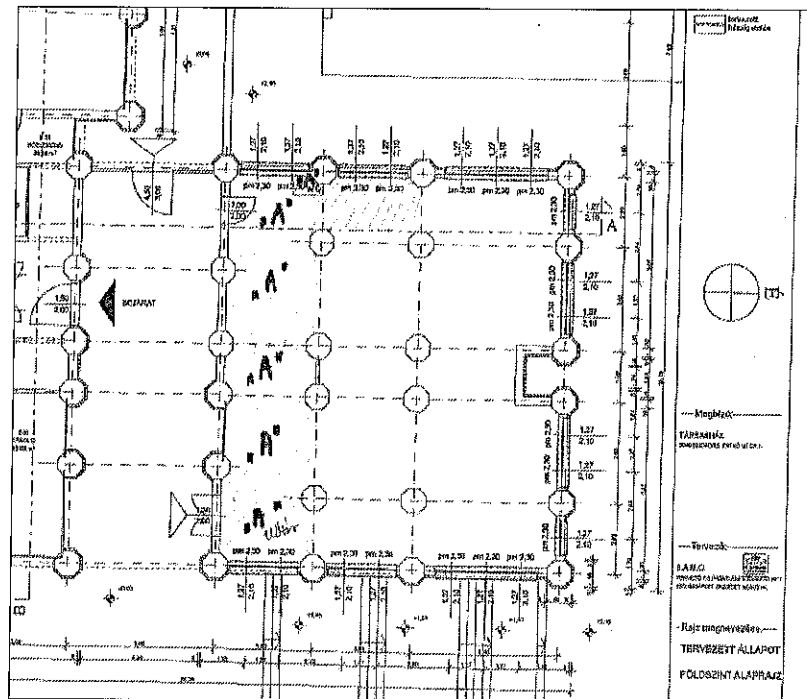
## 1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett 240 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiség 52,0 m<sup>2</sup>-es részére vonatkozó bérleti díj értékbecslésének aktualizálását+-. A szakvélemény a 2021. július 14-i értékbecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételekkel érvényes.

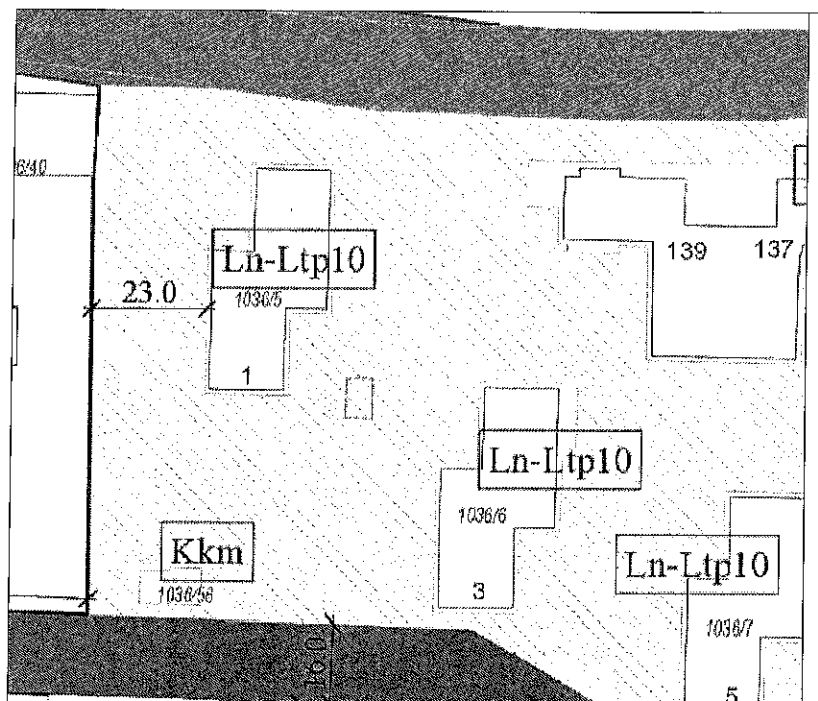
## 2. Helyiség bérleti díjak, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Patkó u. 1.	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Gyár u.	Budaörs, Budapesti út	Budaörs, Városházpárt	Budaörs, Ófalu
3	<b>Gazdasági tényezők</b>						
4	Bérleti díj (Ft/hó)		250 000	500 000	350 000	345 000	200 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Helyiség alapterülete (m <sup>2</sup> )	52,00	92,00	257,00	78,00	120,00	69,00
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> )	2 985	2 717	1 946	4 487	2 875	2 899
8	Ingatlan jellege	Egyéb helyiség	Étterem	Étterem	Étterem	Étterem	Üzlethelyiség
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,80	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)		225 000	450 000	280 000	310 500	180 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	2 597	2 446	1 751	3 590	2 588	2 609
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a településen belül		jobb	ua.	jobb	jobb	jobb
19	Korrektíós tényező		0,90	1,00	0,80	0,90	0,80
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 798	1 761	1 401	2 297	1 863	1 670
25	<b>Eladhatósági 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	ua.	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,70	1,00	0,70	0,90	0,70
30	Műszaki állapot		jobb	rosszabb	jobb	rosszabb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,90	1,10	0,90	1,05	0,90
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	1 382	1 109	1 541	1 447	1 761	1 052
33	Számított bérleti díj Ft/hó	71 863					
34	Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó	71 900					
35	Áfa 27 % Ft	19 413					
36	Bérleti díj bruttó Ft/hó	91 313					

A bérleti díj megállapításánál, a korábbi bérleti szerződés feltételeit változatlanul tételeztük fel.



Alaprajz: kizárolagos használat: zöld sraffozás, közös használat: sárga



Térkép

Budaörs, Patkó u. 1. fsz. 1036/5/A/100 hrsz 52 m<sup>2</sup>

