

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2022.  
november..... -ei, és a Képviselő-testület 2022. november 9-ei ülésére**

**Ügyiratszám: IX/11/2022.**

**Tárgy:** Javaslat a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található ingatlan hasznosítása tárgyában hozott 140/2022. (IX.14), 141/2022. (IX.14) és 142/2022. (IX.14.) ÖKT határozatok módosítására

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

**Tisztelt Bizottság!**  
**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Előzmények:**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) **140/2022. (IX.14.), 141/2022. (IX.14) és 142/2022. (IX.14.) számú határozataival úgy döntött, hogy** Budaörs Város Önkormányzata módosítja a PSP Patika Bt.-vel, RITTER MED. Egészségügyi Szolgáltató Bt.-vel és a Koczka Éva Szolgáltató Bt.-vel a 1036/34/A/101 és 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található, „üzlet, egyéb helyiség” megnevezésű ingatlanokra - 2022. december 31. napjáig, határozott időtartamra - kötött haszonkölcsön szerződést és bérleti szerződéseket.

A szerződés módosításokra az Önkormányzat és a Társasház közötti jogvitából eredő a Társasház által megindított per miatt volt szükség. A függő jogi helyzetre és a peres eljárásra tekintettel a szerződések időbeli hatályát módosítani kell, valamint a kisvállalati adóról szóló 2012. évi CXLVII. törvény 2022. szeptember 1-jétől bekövetkezett változásai miatt szükségessé vált a Koczka Éva Szolgáltató Bt.-vel és a Társasházzal megkötött 3 oldalú megállapodás módosítása.

**Javaslat:**

Fentiek alapján javaslom, hogy Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő - testülete 140/2022. (IX.14), 141/2022. (IX.14) és 142/2022. (IX.14.) számú határozatai, valamint a Koczka Éva Szolgáltató Bt.-vel és a Társasházzal kötött 3 oldalú megállapodás kerüljön módosításra úgy, hogy a bérleti szerződések időbeli hatálya az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában 2022. június 30. napján a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi üléstől számított 45 nap, határozott időtartam legyen, valamint szerződésátruházással a megállapodásban Koczka Éva Szolgáltató Bt. helyére Koczka Éva egyéni vállalkozó lépjen.

Javaslat a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található ingatlan hasznosítása tárgyában hozott 140/2022. (IX.14), 141/2022. (IX.14) és 142/2022. (IX.14.) ÖKT határozatok módosítására- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2022.10.25. PBA/TF

### **Jogszabályi 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 bérlőnek a szerződés lejártát követően további elő bérleti jogot biztosíthat.

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

### **Mellékletek:**

1. sz. melléklet: 140/2022 (IX.14.) ÖKT határozat
2. sz. melléklet: 141/2022 (IX.14.) ÖKT határozat
3. sz. melléklet: 142/2022 (IX.14.) ÖKT határozat
4. sz. melléklet: megállapodás függő jogi helyzetre vonatkozóan

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

#### **I.**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az alábbiak szerint módosítsa a Budaörs, Szivárvány u. 5. földszintjén található helyiségek hasznosítása tárgyában hozott **140/2022.(IX.14.) ÖKT** határozatának 1. pontját:

„I.

*Budaörs Város Önkormányzata és a PSP Patika Bt. között létrejött 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti 175 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet, egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan 135 m<sup>2</sup> területű részére vonatkozó bérleti szerződés az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában 2022. június 30. napján a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi üléstől számított 45 napjáig kerüljön meghosszabbításra, egyebekben változatlan feltételek mellett.”*

A határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal maradjanak hatályban.

Javaslat a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található ingatlan hasznosítása tárgyában hozott 140/2022. (IX.14), 141/2022. (IX.14) és 142/2022. (IX.14.) ÖKT határozatok módosítására- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2022.10.25. PBA/TF

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

## II.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az alábbiak szerint módosítsa a Budaörs, Szivárvány u. 5. földszintjén található helyiségek hasznosítása tárgyában hozott **141/2022.(IX.14.) ÖKT** határozatát:

*„Budaörs Város Önkormányzata a 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlan 28 m2 területű részére vonatkozóan a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló 2012. évi CXLVII. törvényben 2022. szeptember 1-jétől bekövetkező változások miatt a Koczka Éva Szolgáltató Bt-vel megkötött bérleti szerződés kerüljön átruházásra Koczka Éva egyéni vállalkozóra, az ingatlanrész jelenlegi bérlőjének a Koczka Éva Szolgáltató Bt.-nek a beltagjára az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában 2022. június 30. napján a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi üléstől számított **45 napjáig terjedő időtartamra**, egyebekben a jelenleg a Koczka Éva Szolgáltató Bt.-vel fennálló bérleti szerződés szerinti tartalommal, valamint a Budaörsön 2022. április 22. napján kelt 3 oldalú megállapodás kerüljön módosításra úgy, hogy a megállapodásban szereplő jogok és kötelezettségek kerüljenek átruházásra Koczka Éva egyéni vállalkozóra azzal, hogy a Bt. bérleti díj fizetéséből eredő tartozását Koczka Éva egyéni vállalkozó átvállalja.”*

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

## III.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az alábbiak szerint módosítsa a Budaörs, Szivárvány u. 5. földszintjén található helyiségek hasznosítása tárgyában hozott **142/2022.(IX.14.) ÖKT** határozatát:

*„1.*

*A 1036/34/A/101 és 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződések az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában 2022. június 30. napján a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi ülés **napját követő 45 napon belül kerüljenek módosításra határozatlan időtartamra**, azzal, hogy a bérleti díj piaci díj legyen, amely minden évben emelkedik a tárgyévét megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével. A bérleti szerződés módosítások megkötésétől számított 5 év elteltével a bérleti díj aktuális mértéke felülvizsgálatra kerül, és indokolt esetben az aktuális inflációs ráta mértékénél magasabb mértékben is megemelhető.*

2.

*kérje fel a Polgármestert, hogy készítsen előterjesztést a Képviselő-testület számára a jelen határozat 1. pontjában írt szerződés módosítások tárgyában.”*

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:**

#### **I.**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs, Szivárvány u. 5. földszintjén található helyiségek hasznosítása tárgyában hozott **140/2022. (IX.14.) ÖKT** határozatának 1. pontját az alábbiak szerint módosítja:

„1.

*Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, a Budaörs Város Önkormányzata és a PSP Patika Bt. között létrejött 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti 175 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet, egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan 135 m<sup>2</sup> területű részére vonatkozó bérleti szerződést az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában 2022. június 30. napján a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi üléstől számított **45 napjáig meghosszabbítja**, egyebekben változatlan feltételek mellett,”*

A határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal maradnak hatályban.

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

#### **II.**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs, Szivárvány u. 5. földszintjén található helyiségek hasznosítása tárgyában hozott **141/2022.(IX.14.) ÖKT** határozatát az alábbiak szerint módosítja:

*„Budaörs Város Önkormányzata a 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlan 28 m<sup>2</sup> területű részére vonatkozóan hozzájárul a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló 2012. évi CXLVII. törvényben 2022. szeptember 1-jétől bekövetkező változásai miatt a Koczka Éva Szolgáltató Bt-vel megkötött bérleti szerződés átruházásához Koczka Éva egyéni vállalkozóra, az ingatlanrész jelenlegi bérlőjének a Koczka Éva Szolgáltató Bt.-nek a beltagjára az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában 2022. június 30. napján a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi üléstől számított **45 napjáig terjedő időtartamra**, egyebekben a jelenleg a Koczka Éva Szolgáltató Bt.-vel fennálló bérleti szerződés szerinti tartalommal, valamint a Budaörsön 2022. Javaslat a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található ingatlan hasznosítása tárgyában hozott 140/2022. (IX.14.), 141/2022. (IX.14) és 142/2022. (IX.14.) ÖKT határozatok módosítására- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2022.10.25. PBA/TF*

április 22. napján kelt 3 oldalú megállapodás módosítására úgy, hogy a megállapodásban szereplő jogok és kötelezettségek átruházásra kerülnek Koczka Éva egyéni vállalkozóra azzal, hogy a Bt. bérleti díj fizetésből eredő tartozását Koczka Éva egyéni vállalkozó átvállalja.”

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

### III.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs, Szivárvány u. 5. földszintjén található helyiségek hasznosítása tárgyában hozott **142/2022.(IX.14.) ÖKT** határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„1.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1036/34/A/101 és 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződések az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában 2022. június 30. napján a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi ülés **napját követő 45 napon belül módosításra kerülnek** határozatlan időtartamra, azzal, hogy a bérleti díj piaci díj legyen, amely minden évben emelkedik a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével. A bérleti szerződés módosítások megkötésétől számított 5 év elteltével a bérleti díj aktuális mértéke felülvizsgálatra kerül, és indokolt esetben az aktuális inflációs ráta mértékénél magasabb mértékben is megemelhető.

2.

Felkéri a Polgármestert, hogy készítsen előterjesztést a Képviselő-testület számára a jelen határozat 1. pontjában írt szerződés módosítások tárgyában.”

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

Javaslat a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található ingatlan hasznosítása tárgyában hozott 140/2022. (IX.14), 141/2022. (IX.14) és 142/2022. (IX.14.) ÖKT határozatok módosítására- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2022.10.25. PBA/TF

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

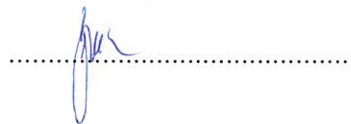
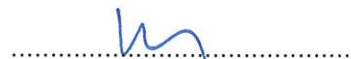
Látta:

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: dr. Bocsi István



Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. szeptember 14-i ülésének jegyzőkönyvéből

140/2022.(IX.14.) ÖKT sz.

határozat

**A Budaörs, Szivárvány u. 5. szám alatti ingatlanban található helyiségek bérleti és haszonkölcsön szerződéseinek módosítása (1)**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budaörs Város Önkormányzata és a PSP Patika Bt. között létrejött 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti 175 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet, egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan 135 m<sup>2</sup> területű részére vonatkozó bérleti szerződést az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedése napjáig meghosszabbítja, egyebekben változatlan feltételek mellett,
2. Budaörs Város Önkormányzata és a RITTER MED. Egészségügyi Szolgáltató Bt. között létrejött 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti 175 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet, egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan 40 m<sup>2</sup> területű részére vonatkozó haszonkölcsön szerződést meghosszabbítja határozatlan időtartamra, egyebekben változatlan feltételek mellett.

Határidő: a határozat közlésére azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.  
polgármester

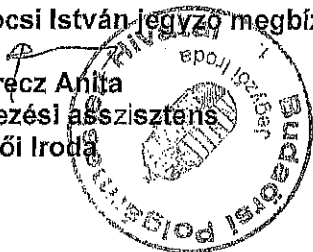
dr. Bocsi István sk.  
Jegyző

A kivonat hitelesül:

Budaörs, 2022. szeptember 21.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

P. Berécz Anita  
szervezési asszisztens  
Jegyzői Iroda







**Kivonat**

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. szeptember 14-i ülésének jegyzőkönyvéből**

**141/2022.(IX.14.) ÖKT sz.**

**határozat**

**A Budaörs, Szivárvány u. 5. szám alatti ingatlanban található helyiségek bérleti és haszonkölcsön szerződéseinek módosítása (2)**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlan 28 m2 területű részére vonatkozóan a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló 2012. évi CXLVII. törvényben 2022. szeptember 1-jétől bekövetkező változások miatt Koczka Éva egyéni vállalkozóval, az ingatlanrész jelenlegi bérletjének a Koczka Éva Szolgáltató Bt.-nek a beltagjával köt bérleti szerződést az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedés napjáig terjedő időtartamra, egyebekben a jelenleg a Koczka Éva Szolgáltató Bt.-vel fennálló bérleti szerződés szerinti tartalommal.

Határidő: a határozat közlésére azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

k.m.f.

**Wittinghoff Tamás sk.**  
polgármester

**dr. Bocsi István sk.**  
jegyző

A kivonat hitelül:

Budaörs, 2022. szeptember 21.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

P. Berecz Anita  
szervezési asszisztens  
Jegyzői Iroda





Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. szeptember 14-i ülésének jegyzőkönyvéből

142/2022.(IX.14.) ÖKT sz.

határozat

A Budaörs, Szivárvány u. 5. szám alatti ingatlanban található helyiségek bérleti és haszonkölcsön szerződéseinek módosítása (3)

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a 1036/34/A/101 és 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződések az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedésének napját követő naptól módosításra kerülnek határozatlan időtartamra, azzal, hogy a bérleti díj piaci díj legyen, amely minden évben emelkedik a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével. A bérleti szerződés módosítások megkötésétől számított 5 év elteltével a bérleti díj aktuális mértéke felülvizsgálatra kerül, és indokolt esetben az aktuális inflációs ráta mértékénél magasabb mértékben is megemelhető.

2. Felkéri a Polgármestert, hogy készítsen előterjesztést a Képviselő-testület számára a jelen határozat 1. pontjában írt szerződés módosítások tárgyában.

Határidő: a határozat közlésére azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.  
polgármester

dr. Bocsi István sk.  
jegyző

A kivonat hitelélül:

Budaörs, 2022. szeptember 28.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából

P. Berecz Anita  
szervezési asszisztens  
Jegyzői Iroda





## MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

### BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a polgármester helyettesítéséről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Bíró Gyula alpolgármester), mint ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos (továbbiakban: **"Önkormányzat"**), másrészről a

### BUDAÖRS SZIVÁRVÁNY U. 5. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ

(2040 Budaörs, Szivárvány u. 5., adószáma: 24413138-1-13, képviseli: Háztömb Kft. (2040 Budaörs, Törökugrató u. 22., Sallai Szilvia ügyvezető helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter meghatalmazott) közös képviselő), mint tulajdonjogi várományos (továbbiakban: **"Társasház"**), harmadrészről

**KOCZKA ÉVA Szolgáltató Betéti Társaság** (cégjegyzékszám: 13-06-07110, adószám: 26248486-1-1, statisztikai számjele: 26248486-117-13, székhelye: 2040 Budaörs, Patkó utca 1. 6. em. 54, képviseli: Koczka Éva ügyvezető) mint bérő és letevő (továbbiakban: **"Bérlő"**), valamint

### DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA

(székhelye: 1027 Budapest, Bem József u. 4., III. em. 1., adószáma: 18256017-2-41., nyilvántartási száma: Budapesti Ügyvédi Kamara 01-006909., képviseli: dr. László Jenő (kamarai lajstromszám: 16918) ügyvéd), mint letéteményes (továbbiakban: **"Letéteményes"**)

– Önkormányzat, Társasház, Bérlő, Letéteményes együttesen: **"Felek"** - között, Budaörs Város Önkormányzat Képviselő – testülete 20/2022.(II.23.) számú ÖKT határozata alapján, az alulírott napon, az alábbi feltételek szerint:

#### I.

#### Előzmények

1. Felek tényként rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az Önkormányzat tulajdonát képezi a 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Szivárvány utca 5. szám földszintjén lévő 28 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet,” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **"Ingatlan"**).
2. Az Önkormányzat és a Társasház között jogvita alakult ki, ugyanis a Társasház a Ptk. 5:171.§-a és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 5.§-a szerinti közhitelesség alapján fennálló vélelmet meg kívánja dönteni, tehát azt kívánja bizonyítani, hogy az Ingatlannak nem az Önkormányzat a tulajdonosa.
3. A Társasház az Ingatlanra 2018. február 01. napján bérleti szerződést (továbbiakban: **"Bérleti Szerződés"**) kötött a Bérlővel azzal, hogy Bérlő a helyiséget saját költségén átalakíthatja.

#### II.

#### Megállapodás a függő jogi helyzet alatti jogokról, kötelezettségekről

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bíró Gyula,  
alpolgármester.  
Tulajdonos

Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház  
Képv.: Háztömb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető  
helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter  
meghatalmazott) közös képviselő  
Tulajdonjogi várományos

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő, Letevő

2022.02.23.

4. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:13.§ (2) bekezdése, és az 5:30.§ (1) bekezdése, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 3.§ (1) bekezdése alapján vitatja a Bérleti Szerződés érvényességét, hiszen bérleti szerződést csak a tulajdonos köthet, ugyanakkor a Társasház a tulajdonjogának fennállását bizonyítani, így a Bérleti Szerződés érvényességét igazolni kívánja, azonban a Bérlet és a Használatba vevő az Ingatlan használatát biztosítani kívánja és Bérlet a használatának ellenértékét meg kívánja fizetni, felek megállapodnak abban, hogy 2022. június 30. napjáig
- a) a Bérlet jogosult használni az Ingatlant a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint, de a jelen szerződésben (továbbiakban: "Szerződés") foglalt eltéréssel;
  - b) Bérlet a Szerződés megkötését követően az Önkormányzat és a Bérlet között megkötött mellékelt bérleti szerződés szerinti bérleti díjat, tehát havonta 40.300.-Ft + ÁFA, azaz havonta negyvenezer- háromszáz forint + Áfát köteles minden hónap 10. napjáig Letéteményes K&H Banknál vezetett 10404072-49565252-48481027 számú ügyvédi letéti számlájára megfizetni;
5. Felek megállapodnak abba, hogy amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig megállapodik arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti és a Társasház tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, ide értve azt az esetet is, ha az Ingatlan külön tulajdonként megszűnik és az Ingatlant magában foglaló helyiség társasházi közös tulajdonként kerül az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre,
- a) Letéteményes az ügyvédi letétből a bérleti díj teljes összegét a tulajdonjogot igazoló, 5 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolat és az érkeztetett bélyegzővel ellátott társasházi alapító okirat eredeti példányának Letéteményes részére történő átadását követő 15 napon belül a **Társasház részére** az OTP Banknál vezetett 11742173-20003531 sz. számlájára történő átutalással köteles megfizetni, továbbá
  - b) A fenti megállapodás megkötésének napját követő naptól Bérlet a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint köteles a bérleti díjat megfizetni, valamint feleket a Bérleti Szerződésben szereplő jogok és kötelezettségek illetik, és terhelik.
6. Felek megállapodnak abba, hogy amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig nem állapodik meg arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti, vagy amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig megállapodik arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti de a Társasház tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2022. augusztus 31. napjáig nem kerül bejegyzésre, ide értve azt az esetet is, ha az Ingatlan külön tulajdonként nem szűnik meg és az Ingatlant magában foglaló helyiségek társasházi közös tulajdonként nem kerülnek az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre, vagy amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig nem állapodik meg arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti és a Társasház az Ingatlan tárgyában tulajdonjog megállapítása iránti pert nem indítja meg – melyet a keresetlevél és annak határidőben történt lajstromozásáról szóló hiteles példányának Letéteményes részére történő megküldésével kell igazolni 2022. július 8. napjáig -,
- a) az ügyvédi letétből a letétbe helyezett bérleti díj teljes összegét **az Önkormányzat részére** az OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 sz. számlájára történő átutalással 15 napon belül Letéteményes köteles megfizetni;
  - b) az Önkormányzat és a Bérlet között **megkötött bérleti szerződés** annak megkötésére visszamenő hatállyal hatályba lép, melynek értelmében a bérleti jogviszony az Önkormányzat és a Bérlet között jön létre.

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

Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház  
Képv.: Háztömb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető  
helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter  
meghatalmazott) közös képviselő  
Tulajdonjogi várományos

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviseli: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlet, Letevő

7. Felek megállapodnak abba, hogy amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig nem állapodik meg arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti, és a Társasház az Ingatlan tárgyában tulajdonjog megállapítása iránti pert megindítja – melyet a keresetlevél és annak határidőben történt lajstromozásáról szóló hiteles példányának Letéteményes részére történő megküldésével kell igazolni 2022. július 8. napjáig –,

- a) a Bérlo jogosult használni az Ingatlant a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint, de a Szerződésben foglalt eltéréssel;
- b) Bérlo Szerződés megkötését követően az Önkormányzat és a Bérlo között megkötött mellékelt bérleti szerződés szerinti bérleti díjat, tehát havonta 40.300,- Ft. + ÁFA köteles minden hónap 10. napjáig Letéteményes K&H Banknál vezetett 10404072-49565252-48481027 számú ügyvédi letéti számlájára megfizetni;

8. Amennyiben a megindított kereset alapján a bíróság jogerősen nem állapítja meg a Társasház tulajdonjogát, és a Társasház tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem kerül bejegyzésre, ide értve azt az esetet is, ha az Ingatlan külön tulajdonként nem szűnik meg és az Ingatlant magában foglaló helyiségek társasházi közös tulajdonként nem kerülnek az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre, a kereset jogerős visszautasítását tartalmazó végzés vagy a jogerős ítélet hiteles példányának Letéteményes részére történő átadását követően

- a) az ügyvédi letétből a letétbe helyezett bérleti díj teljes összegét az Önkormányzat részére az OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 sz. számlájára történő átutalással 15 napon belül Letéteményes köteles megfizetni;
- b) az Önkormányzat és a Bérlo között megkötött mellékelt bérleti szerződés annak megkötésére visszamenő hatállyal hatályba lép, melynek értelmében a bérleti jogviszony az Önkormányzat és a Bérlo között jön létre.

9. Amennyiben a megindított kereset alapján a bíróság jogerősen megállapítja a Társasház tulajdonjogát, és a Társasház tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, ide értve azt az esetet is, ha az Ingatlan külön tulajdonként megszűnik és az Ingatlant magában foglaló helyiségek társasházi közös tulajdonként kerülnek az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre, a jogerős ítélet hiteles példányának és a tulajdonjogot igazoló, 5 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolat Letéteményes részére történő átadását követően

- a) az ügyvédi letétből a bérleti díj teljes összegét a Társasház részére az OTP Banknál vezetett 11742173-20003531 sz. számlájára történő átutalással 15 napon belül Letéteményes köteles megfizetni, továbbá
- b) Bérlo a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint köteles a bérleti díjat megfizetni, valamint feleket a Bérleti Szerződésben szereplő jogok és kötelezettségek illetik, és terhelik.

### III.

#### Vegyes rendelkezések

10. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésben foglaltaktól eltérő tényállás esetén – eltérő megállapodás hiányában – Letéteményes csak jogerős bírósági ítélet alapján jogosult és köteles a letéti összeg kifizetésére.

11. Letevő ezúton visszavonhatatlanul megbízza és meghatalmazza a Letéteményest, hogy a Szerződésben foglaltak szerint eljárjon a letét kezelésével és kifizetésével kapcsolatban, továbbá a letéti összeg kezelésére. Felek a letéti összeg kifizetésére ezennel kifejezetten feljogosítják a

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén helyette Bó Gyula  
alpolgármester  
Tulajdonos

Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház  
Képv.: Háziómb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető  
Helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter  
meghatalmazott) közös képviselő  
Tulajdonjogi várományos

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviseli: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlo, Letevő

*Delf*

Letéteményest. A Letéteményes ezúton elfogadja a visszavonhatatlan megbízást és meghatalmazást.

12. A Letéteményes a jelen Szerződésben rögzített kötelezettségei teljesítésére csak akkor válik kötelessé, ha a letéti számlán jóváírták a letéti összeget.
13. A Letéteményes külön letéteményesi díjazásra nem jogosult, ugyanakkor a letéttel kapcsolatban keletkezett banki költségeket Letevő viseli, amelyeket a Letéteményes számlája ellenében megtérít a Letevőnek.
14. Letéteményes a letéti összeget elkülönített letéti bankszámlán tartja. A letéti összegen keletkezett kamat a letéti összegre jogosultat illeti.
15. Felek kijelentik, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar jogi személyek, a nemzeti vagyonról szóló törvény 3. § (1) bekezdésében meghatározott átlátható szervezetnek minősülnek, képviselőik teljes, megfelelő és elégséges felhatalmazással rendelkeznek jelen Szerződés aláírására.
16. Ha a jelen Szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen Szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a Szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható.
17. Felek a jelen Szerződés teljesítésével kapcsolatos nyilatkozataikat írásban, levél, elektronikus levél, telefax, futár, vagy küldemény-továbbító szolgálat útján közlik egymással. Bármely Fél által a jelen Szerződéssel kapcsolatban a másik Fél számára adott vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha a küldemény térítvevényes postai küldeményként érkezett, a térítvevényen szereplő átvételi időpontban, ha az értesítést futárral vagy küldemény-továbbító szolgálattal küldték, és a futár vagy a küldemény-továbbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban, faxon történő továbbítás esetén pedig a faxüzenethez csatolt visszaigazoló szelvény szerinti eredményes küldéskor. Jelen Szerződés módosításával, megszüntetésével kapcsolatos jognyilatkozatok közlésének módja aláírt írásbeli nyilatkozat, melyet térítvevényes postai küldeményként kell feladni. Felek rögzítik, hogy bármely értesítés, tájékoztatás, nyilatkozat kizárólag abban az esetben hatályos, amennyiben azt a küldő Fél a másik Fél által utolsóként megjelölt értesítési címére küldte, és azt a címzett igazoltan átvette, vagy a küldemény nem keresete jelzéssel, elköltözött, vagy ismeretlen vagy a címzett az átvételt megtagadta jelzéssel érkezett vissza, a visszaérkezést követő 5. napon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni. Felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás alapján minden közlést – ellenkező megállapodás hiányában – a másik Félnak a jelen megállapodás fejrészeiben megjelölt címére kell küldeni.
18. A jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvitát a Felek békésen próbálnak meg rendezni. Amennyiben a jogvita békés rendezése nem lehetséges, úgy a jogvitában az általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.
19. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Nvtv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Möt. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

20. Jelen Szerződést a Felek annak áttanulmányozása és közös értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén helyette Bíró Gyula,  
alpolgármester  
Tulajdonos

Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház  
Képv.: Háziomb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető  
helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter  
meghatalmazott) közös képviselő  
Tulajdonjogi várományos

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviseleti: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő, Letevő

10 2/11



Budaörs, 2022. 04. 07.

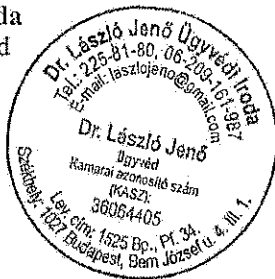
Budaörs, 2022. 04. 08.

**Budaörs Város Önkormányzata**Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén, helyette:Bíró Gyula  
alpolgármester  
Tulajdonos**Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház**Képv.: Háztömb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető  
helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter  
meghatalmazott) közös képviselő  
Tulajdonjogi várományosPénzügyi ellenjegyzés: .....  
Budaörs, 2022. 04. 08.

Budaörs, 2022. 04. 11.

16098 E  
**Koczka Éva Szolgáltató Bt.**  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő, Letevő**KOCZKA EVA BT KISADOZO**  
BUDAÖRS, SZIVÁRVÁNY U. 5.  
a.sz.: 26248486-1-13  
c.é.: 13-06-071105

Budaörs, 2022. 04. 22.

**Dr. László Jenő Ügyvédi Iroda**  
Képv.: dr. László Jenő ügyvéd  
Letétmenyes

72 alf

