

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2022.
november 28-ai, Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2022. november 30-ai és a Képviselő-
testület 2022. december 7-ei üléseire**

Ügyiratszám: IX/17/2022.

**Tárgy: Javaslat a Budaörs, Patkó utca 1. szám alatti egyéb helyiség 116 m² területére
Király István egyéni vállalkozóval 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 Király István egyéni vállalkozóval 2021. október 11. napján, 2021. december 31. napjáig, 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 helység*” megnevezésű ingatlan 116 m² területű részére élelmiszerbolt üzemeltetés céljára. Ezt követően a bérbeadásra vonatkozó szerződés 2022. december 31. napjáig meghosszabbításra került.

Király István egyéni vállalkozó 2022. szeptember 19. napján kérelmet nyújtott be, amelyben kérte a bérleti szerződés további 1 évre szóló meghosszabbítását.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. aktualizált ingatlanforgalmi szakvéleménye alapján a megállapított fajlagos bérleti díj nettó **1.230,-Ft/m²/hó**, mely jelen esetben a 116 m² területű részre **142.690,-Ft+áfa/hónapot** jelent.

Fentiekre tekintettel javaslom a 116 m² területű részre a bérleti szerződés 2023. december 31. napjáig történő meghosszabbítását, azzal, hogy a bérleti díj összege az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által megállapított emelt összeg 142.690.-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 bérlőnek 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 bérlőnek indokolt ismételten 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.

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

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Király István egyéni vállalkozó kérelme
2. sz. melléklet: bérleti szerződés
3. sz. melléklet: tulajdoni lap
4. sz. melléklet: értébecslés

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

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

a Budaörs Város Önkormányzata és Király István egyéni vállalkozó 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 116 m² területű részének élelmiszerbolt üzemeltetés céljára történő bérbe adására vonatkozó szerződés időtartama 2023. december 31. 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 Ellenőrző Bizottság részére:

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

a Budaörs Város Önkormányzata és Király István egyéni vállalkozó 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 116 m² területű részének élelmiszerbolt üzemeltetés céljára történő bérbe adására vonatkozó szerződés 2023. december 31. napjáig történő meghosszabbítása esetén a bérleti díj 142.690,- 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 **Király István egyéni vállalkozó** között a 1036/5/A/100 helyrajzi számú, természetben létrejött, Budaörs, Patkó utca 1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 240 m² területű „*kivett egyéb helység*” megnevezésű ingatlan 116 m² területű részének élelmiszerbolt üzemeltetés céljára történő bérbe adására vonatkozó szerződés időbeli hatálya 2023. december 31. napjáig meghosszabbításra kerül.

A bérleti díj 142.690,-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 *h.*

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

KÉRELEM

Alulírott Király István, mint a Mini ABC képviselője, továbbra is bérbe kívánom venni, Budaörs, *1036/5/A/...100*..... hrsz-on felvett, természetben Budaörs Patkó utca 1. szám alatti üzlethelyiséget.

Kiskereskedelmi élelmiszerkereskedelem tevékenység folytatására.

Az általam megajánlott bérlet tervezett időtartama **egy év**.

Személyes adatok:

Elérhetőségeim,

név: Király István

születési név: *Király István*

anyja neve:

születési hely és idő: "

lakcím: *21.*

postázási cím, ha eltérő, mint a lakcím: *2040 Budaörs Patkó u. 1. kért*

személyi ig. szám:

elérhetőség (telefonszám, email cím):

Budaörs, 2022. 09. 19.

Király István
MINI ABC
2040 Budaörs, Patkó u. 1.
Adószám: 42446732-2-33

Király István

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: Wittlinghoff 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: Király István egyéni vállalkozó (születési neve: Király István, születési hely és idő: 1971. 01. 01. anyja neve: ... által azonosították:

... add...) mint Bérlet (továbbiakban: Bérlet)

Bérbeadó és Bérlet 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 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „*kivett egyéb helység*” megnevezésű ingatlan, mely 116 m² területű részének vonatkozásában 2021. október 11. napján bérleti szerződést kötöttek, 2021. december 31. napjáig tartó időre.

2.) Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt szerződést Budaörs Város Önkormányzata Képviselő - testületének 33/2021. (VI.08) számú határozata alapján módosítják oly módon, hogy a 3. pont 1. mondata és a 7. pont 1. és 2. mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„3. Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést 2022. december 31. napjáig tartó, egy éves határozott időtartamra kötik.”

„7. Szerződő Felek az 1. pontban rögzített „B” jelű helyiségre 130.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz százharmincezer forint + ÁFA/hó; bérleti díj fizetésében állapodnak meg. Bérlet bérleti díj fizetési kötelezettség 2022. január 1. napjától terheli.

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

4.) 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 képviselőik útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs Város Önkormányzata
Bérbeadó
Képvi: Wittlinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Biró
Gyula alpolgármester

Király István
Bérlet

Budaörs, 2021. 12. 15.

Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: Wittlinghoff Tamás polgármester
Bérbeadó

akadályoztatása esetén helyette:

Biro Gyula
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:
 dátum: 2021.05.15.

Budaörs, 2021. 12. 27.

Király István
egyéni vállalkozó
Bérlő

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

BUDAÖRS
Belterület 1036/5/A/100 helyrajzi szám

Társasház különlap

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 forma
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 pítő 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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.
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 m²-es egyéb helyiség 116,0 m²-es részének bérleti díjáról



Budapest, 2022. október 12.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett egyéb helyiségrész aktualizált bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet

Lakótelep

A helyiségrész alapterülete m²
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m²/hó
A helyiségrész bérleti díja kerekítve nettó Ft/hó
Áfa 27 % Ft
Bérleti díj bruttó Ft/hó

116,00

1 230

142 690

38 526

181 216

*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 240,0 m²-es egyéb helyiség 116,0 m²-es részére vonatkozó bérleti díjának értékbecslését. Az aktualizálás a 2021. november 01-i szakvéleménnyel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

2. Helyiség bérleti díjak, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Patkó u. 1.	Budaörs, Kertváros	Budaörs, Puskás Tivadar u.	Budaörs, Gervay M. u.	Budaörs, Budapesti út 86.
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj (Ft/hó)		200 000	380 000	150 000	120 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Helyiség alapterülete (m ²)	116,00	87,00	125,00	64,00	60,00
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ²)	2 421	2 299	3 040	2 344	2 000
8	Ingatlan jellege	Egyéb helyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektációs tényező		0,90	0,90	0,80	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		180 000	342 000	120 000	108 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	2 120	2 069	2 736	1 875	1 800
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a településen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés		jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektációs tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 696	1 655	2 189	1 500	1 440
25	Eladhatósági tényezők					
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektációs tényező		0,80	0,70	0,80	0,95
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	rosszabb
31	Korrektációs tényező		0,90	0,80	0,90	1,04
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	1 230	1 192	1 226	1 080	1 423
33	Számított bérleti díj Ft/hó	142 685				
34	Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó	142 690				
35	Áfa 27 % Ft	38 526				
36	Bérleti díj bruttó Ft/hó	181 216				

Nem hiteles tulajdoni lap

FESTI MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megjelenítés száma: 3000377306/2022

2022.08.06

BUDAÖRS

Belterület: 1036/5/A/100 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap

2040 BUDAÖRS Patkó uka 1. Emlékeztető: "Emlékeztető a lakásról"

1. Az egyedi ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	szobák m2	szobák m2	terület m2
egyedi helyiség	240	0	0	0	0

Bejegyzés határozat: 899931/1987

2. Bejegyzés határozat: 13341/1982.11.15

Tárgyszám:

Az ingatlan jogviszonya: az alábbi okiratok megnevezésű határozatok.

Nem hiteles tulajdoni lap

3. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyzés határozat, érvényesítés: 49295/1993.01.08

Jogviszony: tulajdoni hányad

Jogállás: tulajdoni hányad

Név: BUDAÖRS Város Önkormányzata

Cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 114.

Teljesítés: 19730105

III. RÉSZ

MEG TARTALMAZÓ BEJEJYZÉST

Ex a tulajdoni lap közigazgatási határozati eljárás céljából került kiadásra. Nincs nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap