

**Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság
2023. február 13-ai, és a Képviselő-testület 2023. február 22-ei üléseire**

Ügyiratszám: IX/14/2023.

Tárgy: Javaslat pályázat kiírására a Budaörs, Templom tér 17. sz. alatti önkormányzati tulajdonú épületrész bérbeadás útján történő hasznosítására

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!**

Az ingatlan bemutatás:

A Budaörs, 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti épület 3 társasházi albetétet magába foglaló társasház, amelynek a tulajdoni viszonyai a következők:

- **A 115/A/1** helyrajzi számú, földszint 1. szám alatt található, 173 m² alapterületű, „iroda” megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó 72 m² alapterületű pincével Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában van.

A helyiség 44 m² területű része jelenleg Orvosi rendelőként működik, bérlője a Dermamedic Kft. A Kft. jelenleg hatályos, határozott idejű bérleti szerződés alapján Orvosi rendelőt üzemeltet a helyiségrészben. A bérleti szerződés lejáratát: 2023.06.01.

A helyiség fennmaradó 129 m² területű részének, továbbá a társasházi alapító okirat szerint hozzátartozó 72 m² alapterületű pincének a bérlője az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. A Bt. Gyógyszertárt üzemeltet a helyiségrészben. A 115/A/1 helyrajzi számú ingatlant bérlő OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. 2022. november 11. napján érkezett levelében a jelenleg hatályos bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kérte úgy, hogy a 2023. június 1-től hatályba lépő szerződés módosítás már ne lépjen hatályba.

- **A 115/A/2** helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az I. em. 1. szám alatt található, 87 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű, a társasházi alapító okirat szerint hozzátartozó 28 m² alapterületű gépkocsi tárolóval Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában van.

Az ingatlant jelenleg jogcím nélkül magánszemélyek használják.

- **A 115/A/3** helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1. em. 3. szám alatt található, 105 m² alapterületű területű, „lakás”, a társasházi alapító okirat szerint hozzátartozó 25 m² alapterületű gépkocsi tárolóval magánszemélyek tulajdonában van.

Az Ingatlan a Szabadság út és a Templom tér sarkán található. Területe téglalap alakú 731 m², összközműves, elektromos áram, vezetékes víz, csatorna és gázvezeték van, valamint kerítéssel és épülettel bekerített. A Templom tér felől személy- és kétszárnyú gépkocsi bejáratú kapuja van. Az Ingatlanon két db gépkocsi tároló is van, melyből Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonát egy db 28 m² alapterületű gépkocsi tároló képezi, amely a 115/A/2 helyrajzi számú lakáshoz tartozik. A 115/A/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján szereplő 64 m²-es melléképület elbontásra került, helyén beton térburkolat van.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint az ingatlan övezeti besorolása Vt-Tt/1 (Templom tér intenzív, zárt sorú településközpont). Az övezetben a legkisebb kialakítható telekterület 300 m², beépítési mérték 70%, bruttó szintterületi mutató 2,1 m²/m², terepszint alatti beépítés mértéke 10%, legkisebb zöldfelület mérték 15%.

A telken álló 1860. körül épült lakóház Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete Budaörs Város Településképezének védelméről szóló 28/2017.(IX.21.) önkormányzati rendelete alapján **helyi védett épület** a Templom műemléki környezetében. A lakóház a Szabadság út felől zárt soros beépítéssel, kő és téglalapozással, szigetetlenül, vegyes kő és égetett agyagtégla felmenő falazattal, a pince téglalapozással, poroszsüveg közbenő és fagerendás záró födém szerkezettel épült.

Az épület műszaki állapotára tekintettel 2022. márciusában megtörtént az utcai homlokzat felújítás. Az utcai nyílászárók kívül mázoltak lettek. Az udvari homlokzat vakolt, színezett, a szigetelés hibái, a felhúzó talajnedvesség miatt a lábazat és a homlokzat vakolathányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás. A cserepek közepes állapotúak, a tetőszerkezet kissé hullámos. A bádógos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászárói vegyes, régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, illetve részben hőszigetelt üvegezésűek. A belső lépcső egykarú, fagerendás szerkezet, helyenként mozog. Az épület pincéjében raktárak, földszintjén gyógyszertár és orvosi rendelő, emeletén lakások vannak, padlástere beépítetlen. A lakóház általános műszaki állapota közepes. A lakóház udvara és a padlás osztatlan közös tulajdonban vannak, értékük az eszmei hányadban jelenik meg.

Javaslat:

Javasolom a Budaörs, 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti épületrész (továbbiakban: Épületrész), - mely a Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában álló 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat és az alapító okiratban hozzájuk tartozó helyiségeket foglalja magába - nyilvános kétfordulós pályázat útján történő hasznosítását, bérbeadás útján 5 éves határozott időtartamra azzal, hogy a bérleti jogviszony meghosszabbítható.

A lejárati határidőt megelőző 6 hónappal a felek felülvizsgálják a bérlet feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén további 5 évre meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

A pályázónak ismertetnie kell az Épületrész hasznosítására vonatkozó koncepcióját, elképzelését.

Az előterjesztéshez mellékelt pályázati felhívás alapján a pályázat úgy kerüljön kiírásra, hogy az Épületrészt a bérlő/k teszi/k rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

Egyidejűleg kötelezettséget vállal/nak a földszinti, gyógyszerár betegforgalmi bejáratának a korábbi helyére történő áthelyezésére, és az Épületrészhez tartozó pince szigetelésére. A betegforgalmi bejáratnak a korábbi helyére történő áthelyezése a Főépítész Iroda által előzetesen jóvágyott tervek alapján végezhető el.

Az Épületrésznek a Bérő által történő rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére tekintettel Bérő a rendeltetésszerű használat kialakításának a Bérbeadó által elismert költségeit a bérleti díjba beszámíthatja.

A Bérbeadó és a Bérő a bérleti díjba beszámítható – Bérbeadó által elismert - ráfordításairól írásban külön megállapodást kötnek.

A megállapodást és annak esetleges módosítását Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága hagyja jóvá.

A bérbeszámításnál a Bérő a bérleti díj ötven százalékának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei teljes egészében beszámításra kerülnek. Ha a bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek teljes egészének a bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a Bérő a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt a Bérbeadóval szemben. Az esetlegesen szükséges hatósági, szakhatósági és közmű engedélyek beszerzése Bérő feladata. Bérő felelősséget vállal az elvégzett munkák szakszerűségéért a hatályos jogszabályoknak és a magyar szabványoknak megfelelően.

Az első forduló során az épületrész hasznosítására, kialakítására vonatkozóan nyújthatnak be pályázati anyagot az indulók, majd a második fordulóban a kiíró az első fordulóban pályázók közül azokat a pályázókat hívja fel ajánlattételre, amely pályázóknak az Épületrész hasznosítására, kialakítására vonatkozó koncepciója, elképzelése az Önkormányzat településrendezési, településképi és az épület által ellátandó funkcióval kapcsolatos elképzeléséhez illeszkedik.

A kiíró az első fordulóban pályázatot benyújtók közül kiválasztott pályázóktól ajánlatot kér be az Épületrész együttes bérleti díjára vonatkozóan. Bérbeadó azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki a második fordulóban a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja.

A pályázat első fordulójában benyújtott pályázatokat a bíráló bizottság javaslata alapján a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága bírálja el, pályázat második fordulójában benyújtott pályázatokat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a Képviselő-testület Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javaslata alapján.

Javaslom, hogy a pályázati kiírásban az épületrész havi bérleti díj minimális mértéke az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által megállapított 875.000,-Ft+ ÁFA/ hó összeg legyen, amely minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. Az első módosítás időpontja: 2025. január 1.

Bérő a bérleti díjat 2024. március 31. napjától köteles fizetni. Ha a Bérő az Épületrészt 2024. március 31. napját megelőzően kezdi rendeltetésszerűen használni, abban az esetben a Bérő attól a naptól kezdődően köteles a bérleti díj megfizetésére, amely napon a rendeltetésszerű

használatot megkezdi. A rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel időtartamára a Bérlet a bérleti díj 25%-ának megfelelő bérleti díjat köteles megfizetni.

Jogszábvávi háttér:

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.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelete 10. § (2) bekezdése a) pontja szerint az üzleti vagyon hasznosításba adásáról 5 évet meg nem haladó határozott idejű jogviszony létesítése esetén annak éves nettó díját figyelembe véve 15 millió forint értékhatárig, a 9 § (2) bekezdés a) pontja szerint a korlátozottan forgalomképes vagyon hasznosításba adásáról, azon vagyonkezelői jog, vagy hasznélvezeti jog alapításáról 5 évet meg nem haladó határozott idejű jogviszony létesítése esetén annak éves nettó díját figyelembe véve 5 millió forint értékhatárig a *Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság* dönt, ennek ellenére javaslom az Épületrész hasznosításáról a Képviselő – testület hozzon döntést.

Mellékletek:

1. számú: Tulajdoni lapok
2. számú: Értékbecslés
3. számú: Pályázati felhívás
4. számú: Bérleti szerződés-tervezet

Határozati javaslat a Bizottság részére:

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

Budaörs Város Önkormányzata a 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti Épületrészt, mely a **Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában álló 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat és az alapító okiratban hozzájuk tartozó helyiségeket foglalja magába - nyilvános, kétfordulós pályázat útján együttesen hasznosítsa az előterjesztés 3. számú mellékletét képező pályázati felhívás alapján, bérbeadás útján, 5 éves határozott időtartamra azzal, hogy a bérleti jogviszony meghosszabbítható.**

A lejárati határidőt megelőző 6 hónappal a felek vizsgálják felül a bérlet feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén további 5 évre meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

A pályázónak ismertetnie kell az Épületrész hasznosítására vonatkozó koncepcióját, elképzelését.

Az előterjesztéshez mellékelt pályázati felhívás alapján a pályázat úgy kerüljön kiírásra, hogy az Épületrészt a Bérelő/k teszi/k rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

Egyidejűleg kötelezettséget vállal/nak a földszinti, gyógyszertár betegforgalmi bejáratának a korábbi helyére történő áthelyezésére, és az Épületrészhez tartozó pince szigetelésére.

A betegforgalmi bejáratnak a korábbi helyére történő áthelyezése a Főépítész Iroda által előzetesen jóvágyott tervek alapján végezhető el.

Az Épületrésznek a Bérelő által történő rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére tekintettel Bérelő a rendeltetésszerű használat kialakításának a Bérbeadó által elismert költségeit a bérleti díjba beszámíthatja.

A Bérbeadó és a Bérelő a bérleti díjba beszámítható – Bérbeadó által elismert - ráfordításairól írásban külön megállapodást kötnek.

A megállapodást és annak esetleges módosítását Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága hagyja jóvá.

A bérbeszámításnál a Bérelő a bérleti díj ötven százalékának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei teljes egészében beszámításra kerülnek. Ha a bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek teljes egészének a bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a Bérelő a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt a Bérbeadóval szemben. Az esetlegesen szükséges hatósági, szakhatósági és közmű engedélyek beszerzése Bérelő feladata. Bérelő felelősséget vállal az elvégzett munkák szakszerűségéért a hatályos jogszabályoknak és a magyar szabványoknak megfelelően.

Az első forduló során az épületrész hasznosítására, kialakítására vonatkozóan nyújthatnak be pályázati anyagot az indulók, majd a második fordulóban a kiíró az első fordulóban pályázók közül azokat a pályázókat hívja fel ajánlattételre, amely pályázóknak az Épületrész hasznosítására, kialakítására vonatkozó koncepciója, elképzelése az Önkormányzat településrendezési, településképi és az épület által ellátandó funkcióval kapcsolatos elképzeléséhez illeszkedik.

A kiíró az első fordulóban pályázatot benyújtók közül kiválasztott pályázóktól ajánlatot kér be az Épületrész együttes bérleti díjára vonatkozóan. Bérbeadó azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki a második fordulóban a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja.

A pályázat első fordulójában benyújtott pályázatokat a bíráló bizottság javaslata alapján a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága bírálja el, pályázat második fordulójában benyújtott pályázatokat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a Képviselő-testület Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javaslata alapján.

A pályázati kiírásban a havi bérleti díj minimális mértéke az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által megállapított 875.000,-Ft+ ÁFA/ hó összeg legyen, amely minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. Az első módosítás időpontja: 2025. január 1-jén legyen.

Bérelő a bérleti díjat 2024. március 31. napjától legyen köteles fizetni. Ha a Bérelő az Épületrészt 2024. március 31. napját megelőzően kezdi rendeltetésszerűen használni, abban az esetben a

Bérlő attól a naptól kezdődően köteles a bérleti díj megfizetésére, amely napon a rendeltetésszerű használatot megkezdí. A rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel időtartamára a Bérlő a bérleti díj 25%-ának megfelelő bérleti díjat legyen köteles megfizetni.

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

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

Budaörs Város Önkormányzata a 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti Épületrészt, mely a **Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában álló 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat és az alapító okiratban hozzájuk tartozó helyiségeket foglalja magába - nyilvános, kétfordulós pályázat útján együttesen hasznosítja az előterjesztés 3. számú mellékletét képező pályázati felhívás alapján, bérbeadás útján, 5 éves határozott időtartamra azzal, hogy a bérleti jogviszony meghosszabbítható.**

A lejáratí határidőt megelőző 6 hónappal a felek felülvizsgálják a bérlet feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén további 5 évre meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

A pályázónak ismertetnie kell az Épületrész hasznosítására vonatkozó koncepcióját, elképzelését.

Az előterjesztéshez mellékelt pályázati felhívás alapján a pályázat úgy kerül kiírásra, hogy az Épületrészt a bérlő/k teszi/k rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

Egyidejűleg kötelezettséget vállal/nak a földszinti, gyógyszerár betegforgalmi bejáratnak a korábbi helyére történő áthelyezésére, és az Épületrészhez tartozó pince szigetelésére.

A betegforgalmi bejáratnak a korábbi helyére történő áthelyezése a Főépítész Iroda által előzetesen jóvágyott tervek alapján végezhető el.

Az Épületrésznek a Bérlő által történő rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére tekintettel Bérlő a rendeltetésszerű használat kialakításának a Bérbeadó által elismert költségeit a bérleti díjba beszámíthatja.

A Bérbeadó és a Bérlő a bérleti díjba beszámítható – Bérbeadó által elismert - ráfordításairól írásban külön megállapodást kötnek.

A megállapodást és annak esetleges módosítását Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága hagyja jóvá.

A bérbeszámításnál a Bérlő a bérleti díj ötven százalékának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei teljes egészében beszámításra kerülnek. Ha a bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek teljes egészének a bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a Bérlő a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt a Bérbeadóval szemben. Az esetlegesen szükséges hatósági, szakhatósági és közmű engedélyek beszerzése Bérlő feladata. Bérlő felelősséget vállal az elvégzett munkák szakszerűségéért a hatályos jogszabályoknak és a magyar szabványoknak megfelelően.

Az első forduló során az épületrész hasznosítására, kialakítására vonatkozóan nyújthatnak be pályázati anyagot az indulók, majd a második fordulóban a kiíró az első fordulóban pályázók közül azokat a pályázókat hívja fel ajánlattételre, amely pályázóknak az Épületrész hasznosítására, kialakítására vonatkozó koncepciója, elképzelése az Önkormányzat településrendezési, településképi és az épület által ellátandó funkcióval kapcsolatos elképzeléséhez illeszkedik.

A kiíró az első fordulóban pályázatot benyújtók közül kiválasztott pályázóktól ajánlatot kér be az Épületrész együttes bérleti díjára vonatkozóan. Bérbeadó azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki a második fordulóban a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja.

A pályázat első fordulójában benyújtott pályázatokat a bíráló bizottság javaslata alapján a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága bírálja el, pályázat második fordulójában benyújtott pályázatokat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a Képviselő-testület Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javaslata alapján.

A pályázati kiírásban a havi bérleti díj minimális mértéke az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által megállapított 875.000,-Ft+ ÁFA/ hó összeg legyen, amely minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. Az első módosítás időpontja: 2025. január 1.

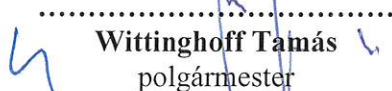
Bérlő a bérleti díjat 2024. március 31. napjától köteles fizetni. Ha a Bérlő az Épületrészt 2024. március 31. napját megelőzően kezdi rendeltetésszerűen használni, abban az esetben a Bérlő attól a naptól kezdődően köteles a bérleti díj megfizetésére, amely napon a rendeltetésszerű használatot megkezd. A rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel időtartamára a Bérlő a bérleti díj 25%-ának megfelelő bérleti díjat köteles megfizetni.

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

Pályázat kiírásának határideje:
Pályázat elbírálásának határideje:
Felelős:
Végrehajtást végzi:

2023. március 27.
beadási határidőt követő 60 nap
Polgármester
Műszaki Ügyosztály - Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2023.


.....

Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály / Vagyongazdálkodási Iroda

Ügyintéző: dr. Illyés Erika

.....


Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt



.....

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály


.....

Látta:

Főépítési Irodavezető: Csík Edina



.....

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba


.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:


.....

Jegyző: Dr. Bócsi István

.....




PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal:

1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/1289/2023

2023.01.10

BUDAÖRS

Belterület

115/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

2040 BUDAÖRS Templom tér 17. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda	173	0 0	5200/10000	önkormányzati
-------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999991/1997

2. bejegyző határozat: 59346/1993.12.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban 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

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/1288/2023

2023.01.10

BUDAÖRS

Belterület

115/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

2040 BUDAÖRS Templom tér 17. 1. emelet. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	87	0 0	2171/10000	magán
-------	----	-----	------------	-------

Bejegyző határozat: 999991/1997

2. bejegyző határozat: 59346/1993.12.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 35115/2009.03.13

28 nm gépkocsi tároló.

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50936/3/2012.08.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 42385/3/2021.06.01

Elidegenítési és terhelési tilalom

jogosult:

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730105

cím : 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



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
(természetben Szent István gyógyszertár, orvosi rendelő, pince)
és az I. 2. 115/A/2 hrsz lakás és gépkocsi tároló bérleti díjáról



Budapest, 2022. november 29.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett 115/A/1 hrsz iroda, természetben gyógyszertár, orvosi rendelő, pince és 115/A/2 hrsz lakás és gépkocsi tároló megnevezésű albetét bérleti díját a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Ófalu
-----------	-------

Megnevezés	Nettó Ft/hó	Áfa Ft/hó	Bruttó Ft/hó
115/A/1 hrsz gyógyszertár és orvosi rendelő földszint	480 000	129 600	609 600
115/A/1 hrsz gyógyszertár és orvosi rendelő pincszint	58 000	15 660	73 660
115/A/2 hrsz I. 2. lakás	300 000	81 000	381 000
115/A/2 hrsz gépkocsi tároló	37 000	9 990	46 990
Összesen Ft	875 000	236 250	1 111 250

Megnevezés	Nettó Ft/év	Áfa Ft/év	Bruttó Ft/év
115/A/1 hrsz gyógyszertár és orvosi rendelő földszint	5 760 000	1 555 200	7 315 200
115/A/1 hrsz gyógyszertár és orvosi rendelő pincszint	696 000	187 920	883 920
115/A/2 hrsz I. 2. lakás	3 600 000	972 000	4 572 000
115/A/2 hrsz gépkocsi tároló	444 000	119 880	563 880
Összesen Ft	10 500 000	2 835 000	13 335 000



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Budaörs Város Önkormányzata, Műszaki Osztály, Vagyongazdálkodási Iroda megbízási ke-
retszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a
kívüljegyzett ingatlanok 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 társasház tulajdoni törzslapja

Megnevezés	Kivett lakóház udvar 3 db gazdasági épület
I/2.	Társasház
I/3.	Helyi jelentőségű védett terület
III/1.	Vezetékjog 7 m ² -re, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
III/2.	Elővásárlási jog, jogosult Budaörs Város Önkormányzata törzsszám 15730105

A telek adatai

Telek területe	731 m ²
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 bejáratú 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 m²-es melléképületet elbontották, helyén beton térburkolat van. A telek összközműves, elektromos áram, vezetékes víz, csatorna és gázvezeték van. A csatorna, a bérlelőktől 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	2 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 téglavegyes falszerkezet
Födémek	Tégla dongaboltozatos és sík pincefödém, szilárd közbenső, fagerendás zárófödém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Külső homlokzatszínezés felújítás 2022. márciusban
Homlokzati repedések, süllyedés	Falnedvesség, vizesedés az udvar felől
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)	Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás, falnedvesség 40 %
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 30 %
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Felújított 2022. március 80 %
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 30 %
7	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 40 %
8	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge hullámos 40 %
9	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %
10	Oromfalak	Szemrevételezés	Jó 60 %
11	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 50 %
12	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %
13	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %

Lakóház műszaki leírás és diagnosztika

A Szabadság út és a Templom tér sarkán álló lakóház 1860. körül épült, a főút felől zárt soros beépítéssel, kő és téglalapozással, szigetetlen, vegyes kő és égetett agyagtégla felmenő falazattal, téglalapozott pince, porosz süveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai homlokzatszínezés felújítása 2022. márciusban készült. Az utcai nyílászárókat nem cserélték, csak kívül mázolták. Az udvari homlokzat vakolt, színezett, a szigetelés hibái, a felhúzó talajnedvesség miatt a lábazat és a homlokzat vakolathányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás. A cserepek közepes állapotúak, a tetőszerkezet kissé hullámos. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászárói vegyesen régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, ill. részben hőszigetelt üvegezésűek. A belső lépcső egykarú, fagerendás szerkezet, helyenként mozog. Az épület pincéjében raktárak, földszintjén gyógyszertár és orvosi rendelő, emeletén lakások vannak, padlástere beépítetlen.

Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás 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 gyógyszerertár és orvosi rendelő, (a földszinten összesen 173,0 m²) leírása

7.1. Szent István Gyógyszerertár és orvosi rendelő, 115/A/1 hrsz iroda albetét

Közös tulajdoni hányad	5.200/10.000
Teljes alapterület	173,0 m ²
Az értékelte alapterület	Gyógyszerertár, földszint: 128,59 m ² , orvosi rendelő 44,41 m ²
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 pincszinten
Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1
Elektromos energia	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gáz falikazán a pincében, melegvizes radiátorok a patikában, gáz falikazán és padlófűtés az orvosi rendelőben
Melegvíz	Elektromos bojler, 2 db 40 l-es Hajdu
Gázvezeték	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, gázóra van
Csatorna	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzem szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Gyenge - közepes
Felületképzések állapota	Közepes, falnedvesség a pincében és a földszinten

Az orvosi rendelőben levő gáz falikazán 115/A/2 hrsz lakás gázórájára csatlakozik.

A tulajdoni lapon 3 db gazdasági épület szerepel, szemle alapján 2 db garázs épület áll a területen.

A gyógyszerertár helyiségeinek alapterülete

	Földszint gyógyszerertár	
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	Földszint gyógyszerertár összesen	127,96
	Mérési korrekció	0,63
	Földszinti alapterület összesen	128,59

A gyógyszerár 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	

A tárgyi 115/A/1 hrsz albetét teljes területe 173,0 m², amiből 128,59 m² a Szent István gyógyszerár földszinti területe, 44,41 m²-t orvosi rendelőként használnak. A gyógyszerár használatában van a tulajdoni lapon szereplő, csak innen megközelíthető 2 db pince, összesen 72 m² alapterülettel.

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 és lemez radiátorok. A melegvizet 2 db 40 l-es elektromos bojler állítja elő. Az udvar felőli gazdasági bejárat szolgál az áruszállításra. Az ablakok részben régi típusú, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, kívülről mázolt, belülről gyenge állapotban, ill. részben hőszigeteltek, gyenge minőségű üvegezéssel. Az officinában a járólap burkolat és az álmennyezet, beépített világítással, közepes állapotban van. A laboratóriumban a mettlachi felpúposodott, mozog. A többi helyiség burkolata gyenge, korszerűtlen, régi, de tiszta állapotú.

Az orvosi rendelő adatai

Alapterülete	44,41 m ²
Belmagassága	3,31 m
Tájolás	Ablakok a Templom tér felé
Épületen belüli elhelyezkedése	Földszinten, személy bejárat az utcáról, udvari lépcsőn keresztül, 4 + 2 lépcső felfelé
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés	Gáz kombi falikazán (Immergas), padlófűtés
Melegvíz	Gáz kombi falikazán (Immergas) és elektromos bojler
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, gázóra a 115/A/2 lakásban
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes, falnedvesség 0,30-0,50 m-ig

Az orvosi rendelő helyiségstruktúrája és felületképzések

Orvosi rendelő			
Váró	Járólap	Festett	Padlófűtés
Rendelő	Járólap	Csempe + festett	Padlófűtés
Raktár	Járólap	Festett	Fali gázkazán
WC	Járólap	Festett	

Műszaki leírás, diagnosztika

Az udvari, külön bejáratú orvosi rendelőt a földszinti, iroda megnevezésű albetétből, gipszkarton falakkal választották le. Biztonsági bejáratú ajtó vezet a váróba, majd a rendelőbe. A helyiségcsoportban padlófűtés van, a tárgyi helyiségrészt a funkciónak megfelelően alakították ki. Az ablakok fakeretes, spalettás, régi típusúak, a beltéri ajtók közepes minőségűek. Fűtésre Immergas fali gázkazán van beépítve, padlófűtéssel, a melegvizet alsó beépítésű elektromos bojler szolgáltatja. A kapott információk szerint a gázkazán a 115/A/2 hrsz lakás gázórájára csatlakozik. A falon, a szigetelés hibája miatt faldnedvesség, vakolat leválás látszik.

Pince

	Megnevezés	Alapterület m ²
	Pince	
1	Raktár	15,69
2	Raktár	24,76
3	Lépcső	10,28
4	Raktár	14,91
5	Feljáró	6,28
6	Pince összesen	71,92

Pince jobb és bal oldal helyiségei

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Pince raktárak	Járólap	Kő és tégl, részben vakolt	FÉG fali gázkazán, melegvízes radiátorok. Belmagasság 2,39-2,68 m

A pince korlátozott használhatóságú a patikából nyíló bejárat, a kis belmagasság és a talajnedvesség, dohosság miatt.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok épület
	1860. óta bevezetett patika
	Kis albetét szám, nagy földterület
	Helyi jelentőségű védett terület
	Homlokzat felújítás 2022.
Értékcsökkentő tényezők	Talajnedvesség elleni falszigetelés nincs, vagy tönkrement az udvari oldalon
	Az udvari homlokzat és az ablakok gyenge állapota

7.2 A 115/A/2 hrsz lakás és gépkocsi tároló leírása

Lakás

Közös tulajdoni hányad	2171/10.000
Teljes alapterület	87,0 m ²
Tájolás	Utcai, sarok elrendezésű ablakok, udvari bejárat
Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1
Belmagassága	3,11 és 2,69 m
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gáz falikazán, melegvizes radiátorok
Melegvíz	Elektromos bojler
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, gázóra van. A földszinti orvosi rendelő gázkazánja is a lakás gázórájára csatlakozik
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes
A tulajdoni lap adatai	
I/3.	28 m ² gépkocsi tároló
III/8.	Elidegenítési és terhelési tilalom Budaörs Város Önkormányzata törzsszám 15730105

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Közeledő	Szőnyegpadló	Festett	Split klíma
Nappali - étkező	Parketta	Festett	Sarok elrendezésű
Szoba I.	Parketta	Festett	Mennyezet beázás
Fürdőszoba	Járólap	Tapéta	Sarok zuhanykabin, kézmosó, WC, Beretta gázkazán
WC	Járólap	Tapéta	
Gardrób	Szőnyegpadló	Festett	
Félszoba II.	Szőnyegpadló	Festett	
Félszoba III.	Parketta	Festett	
Félszoba IV.	Parketta	Festett	

A lakás bejárata az épület udvaráról nyíló zárt lépcsőházból, fa lépcsőn közelíthető meg. Összkomfortos, egy szoba + 3 félszobás, I. emeleti, sarok elhelyezkedésű ingatlan. A belső ajtók jó minőségűek, az ablakok régi, korszerűtlen, gyenge állapotúak. A felületképzések közepes műszaki és esztétikai állapotúak. Egy fürdőszoba WC és egy külön WC van a lakásban. A konyha- nappali ablakai sarok elrendezésűek, két utcára tájoltak. A nappali mennyezeten beázás folt látható, szóbeli információ alapján a beázás okát megszüntették.

A lakás jó elhelyezkedésű, közepes műszaki és esztétikai állapotú.

A lakásban gázóra van, szóbeli információt kaptunk arról, hogy a földszinti orvosi rendelő gázkazánja is erre a gázórára csatlakozik.

Gépkocsi tároló

A társasház udvarán 2 db gépkocsi tároló található. A tárgyi gépkocsi tároló 28 m², a szokásosnál nagyobb alapterületű. Téglá építésű, oldalsó fala a telekhatáron van, kis lejtésű hullámpala héjalású. Kétszárnyú ajtaja 2,40 m széles, 2,0 m magas, nagyobb mérete ellenére csak egy gépkocsi tárolását teszi lehetővé. Műszaki és esztétikai állapota gyenge.

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 informálódtunk. 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 érdekeltség 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. 115/A/1 hrsz iroda (gyógyszertár és orvosi rendelő) földszinti rész bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. 115/A/1 iroda	Szent-Györgyi Albert u.	Liget u.	Ipari park	Szabadság út	Gyár u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Bérleti díj (Ft/hó)		650 000	372 900	331 500	795 000	395 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	173,00	180,00	100,00	100,00	185,00	100,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)	3 780	3 611	3 729	3 315	4 297	3 950
8	Ingatlan jellege	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Üzlet/Iroda	Iroda
9	A bérleti díj jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		617 500	354 255	314 925	755 250	375 250
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	3 591	3 431	3 543	3 149	4 082	3 753
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a városrészen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	ua.	rosszabb
19	Korrekciós tényező		1,02	1,02	1,02	1,00	1,02
20	Az épület lokalizációja, állapota		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	3 829	3 674	3 794	3 373	4 287	4 019
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		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		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 757	2 645	2 732	2 428	3 086	2 894
33	Számított bérleti díj nettó Ft	476 978					
34	Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó	480 000					

Bérleti díj arányosítása	Nettó Ft/hó
Gyógyszertár földszint	357 919
Orvosi rendelő	122 081
Összesen nettó Ft/hó	480 000

A felépítmény bérleti díja tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület és a közös tulajdonú épületrészek díját is.

Az összehasonlító árakban a fellelhető releváns adatokkal számoltunk.

8.2. 115/A/1 pinceszint, bérleti díj számítás

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. 115/A/1 iroda	Szent-Györgyi Albert u.	Liget u.	Ipari park	Szabadság út	Gyár u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Bérleti díj (Ft/hó)		650 000	372 900	331 500	795 000	395 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	72,00	180,00	100,00	100,00	185,00	100,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)	3 780	3 611	3 729	3 315	4 297	3 950
8	Ingatlan jellege	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Üzlet/iroda	Iroda
9	A bérleti díj jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		617 500	354 255	314 925	755 250	375 250
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	3 591	3 431	3 543	3 149	4 082	3 753
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a városrészben belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	ua.	rosszabb
19	Korrekciós tényező		1,02	1,02	1,02	1,00	1,02
20	Az épület lokalizációja, állapota		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
24	Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	1 915	1 837	1 897	1 686	2 143	2 009
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		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		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	804	772	797	708	900	844
33	Számított bérleti díj nettó Ft	57 899					
34	Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó	58 000					

8.3. 115/A/2 hrsz I. 2. lakás bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. I. 2. 115/A/2	Templom tér	Szabadság út	Pipacs u.	Mátyás király út
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj Ft/hó		250 000	298 000	280 000	350 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	87,00	70,00	77,00	70,00	83,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	3 915	3 571	3 870	4 000	4 217
8	Ingatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	A bérleti díj jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált bérleti díj Ft		237 500	283 100	266 000	332 500
16	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	3 719	3 393	3 677	3 800	4 006
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a városrészen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	3 719	3 393	3 677	3 800	4 006
25	Eladhatósági tényezők					
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,90	0,90
32	Összes korrektció %		-5,00%	-5,00%	-10,00%	-10,00%
33	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	3 435	3 223	3 493	3 420	3 605
34	Számított bérleti díj Ft/hó	298 876				
35	Kerekített bérleti díj Ft/hó	300 000				

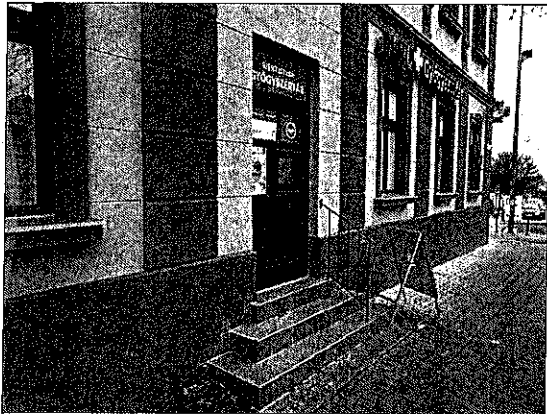
8.4. 115/A/2 hrsz gépkocsi tároló bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. 115/A/2	Holdfány u.	Szabadság út	Templom tér	Szabadság út
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj Ft/hó		30 000	25 000	25 000	30 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	28,00	14,00	13,00	20,00	13,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	1 906	2 143	1 923	1 250	2 308
8	Ingatlan jellege	Garázs	Garázs	Garázs	Garázs	Garázs
9	A bérleti díj jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált bérleti díj Ft		28 500	23 750	23 750	28 500
16	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	1 811	2 036	1 827	1 188	2 192
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a városrészben belül		ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	0,90	0,90
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 726	2 036	1 827	1 069	1 973
25	Eladhatósági tényezők					
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,90	0,90
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
32	Összes korrekció %		-28,00%	-28,00%	-27,10%	-27,10%
33	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	1 311	1 466	1 315	866	1 598
34	Számított bérleti díj Ft/hó	36 715				
35	Kerekített bérleti díj Ft/hó	37 000				

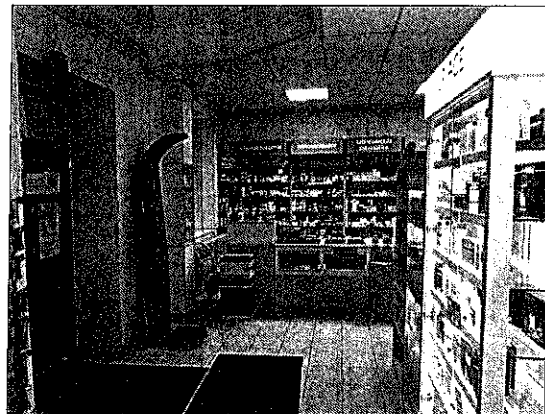
9. Bérleti díjak összesítése

Megnevezés	Nettó Ft/hó	Áfa Ft/hó	Bruttó Ft/hó
115/A/1 hrsz gyógyszerár és orvosi rendelő földszint	480 000	129 600	609 600
115/A/1 hrsz gyógyszerár és orvosi rendelő pincszint	58 000	15 660	73 660
115/A/2 hrsz I. 2. lakás	300 000	81 000	381 000
115/A/2 hrsz gépkocsi tároló	37 000	9 990	46 990
Összesen Ft	875 000	236 250	1 111 250

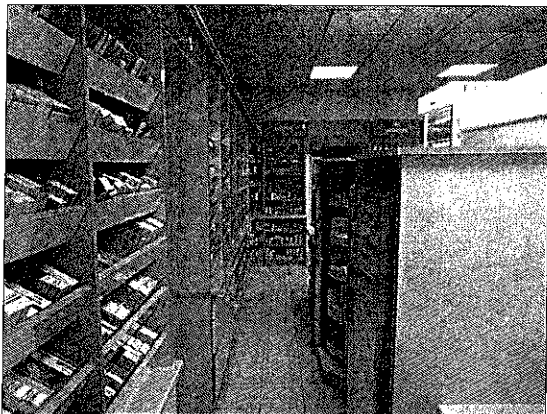
Megnevezés	Nettó Ft/év	Áfa Ft/év	Bruttó Ft/év
115/A/1 hrsz gyógyszerár és orvosi rendelő földszint	5 760 000	1 555 200	7 315 200
115/A/1 hrsz gyógyszerár és orvosi rendelő pincszint	696 000	187 920	883 920
115/A/2 hrsz I. 2. lakás	3 600 000	972 000	4 572 000
115/A/2 hrsz gépkocsi tároló	444 000	119 880	563 880
Összesen Ft	10 500 000	2 835 000	13 335 000



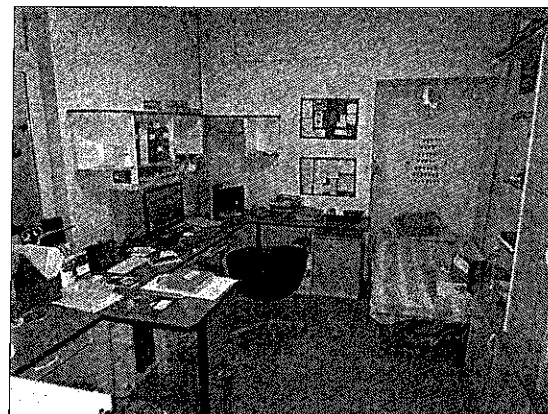
Gyógyszertár bejárat



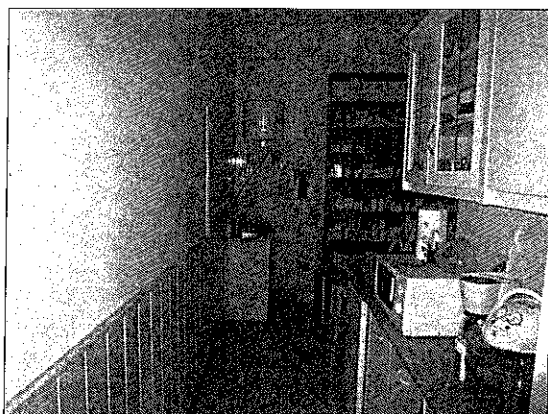
Gyógyszertár officina



Officina



Iroda



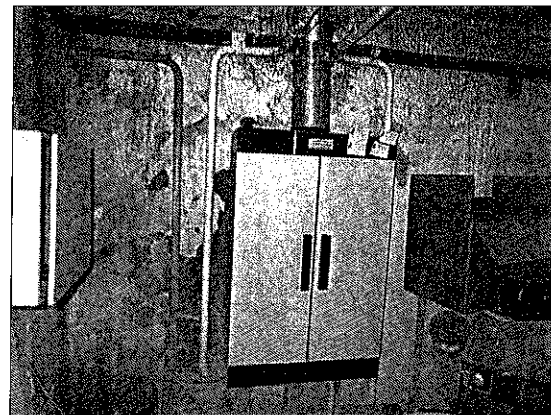
Raktár



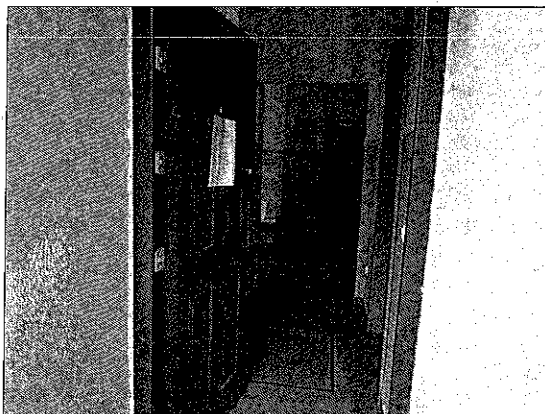
Laboratórium



Pince I.



Pince II. FÉG gázbojler



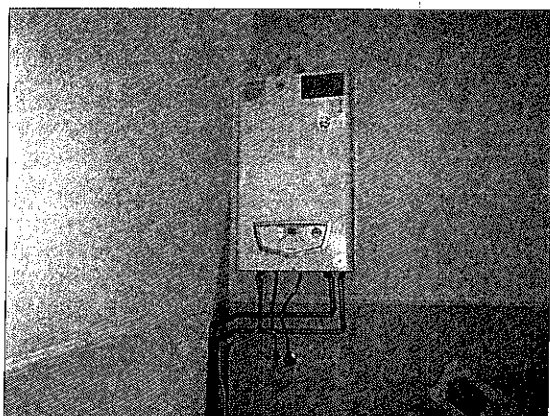
Orvosi rendelő bejárat



Váró



Orvosi rendelő



Raktár, gáz falikazán



WC



Bejárat



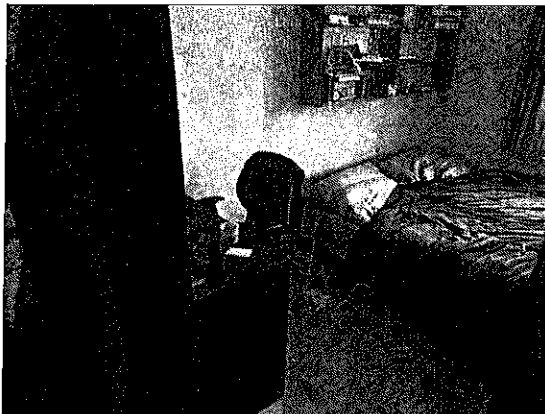
Lépcső az emeletre



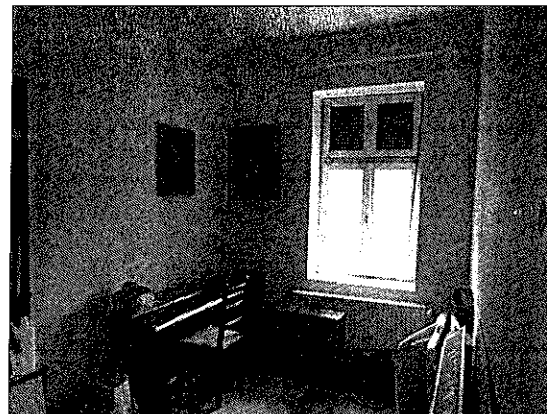
Előtér, lakás bejárat



Közlekedő



Félszoba



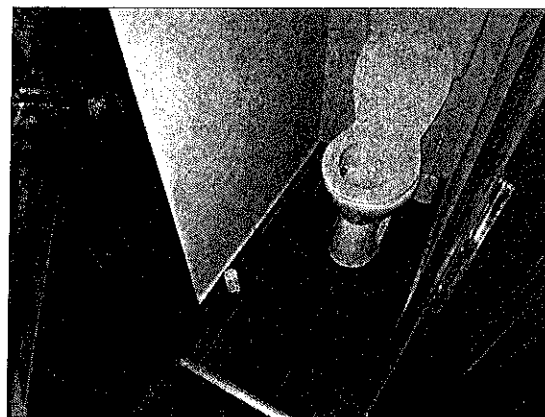
Radiátor



Ablak



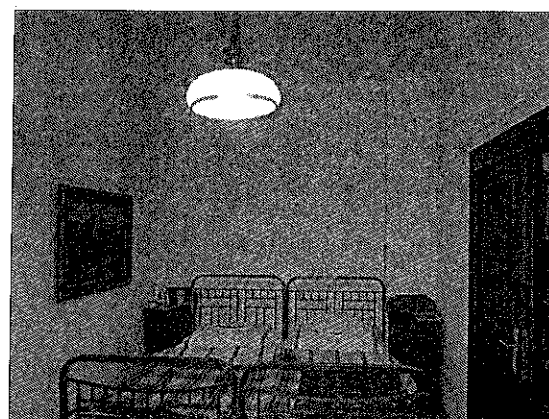
Félszoba



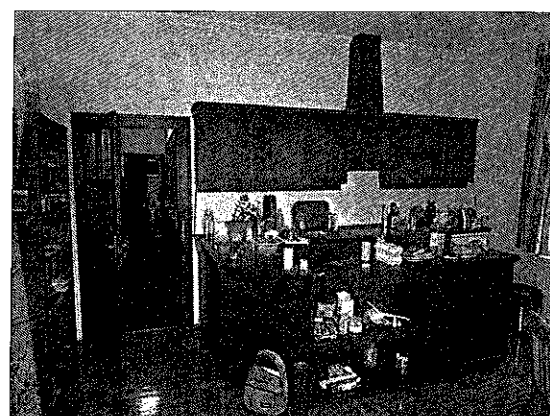
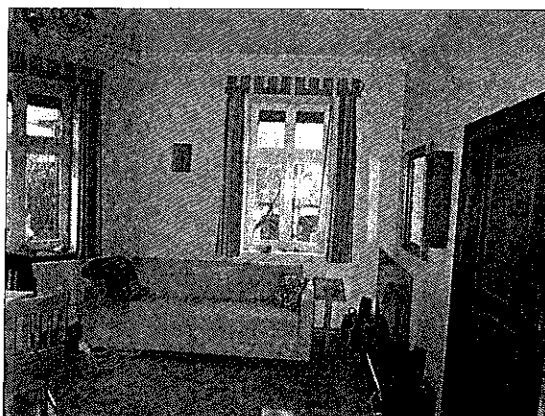
Külön WC



Fürdőszoba-WC



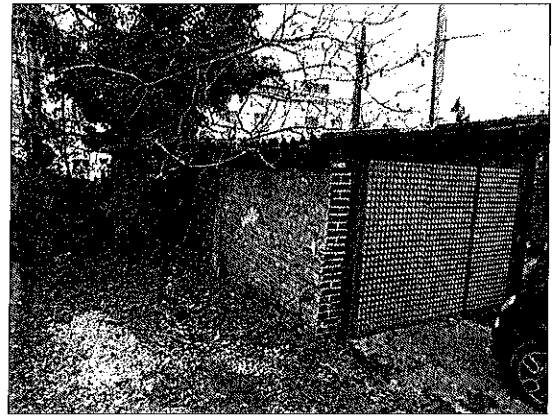
Szoba



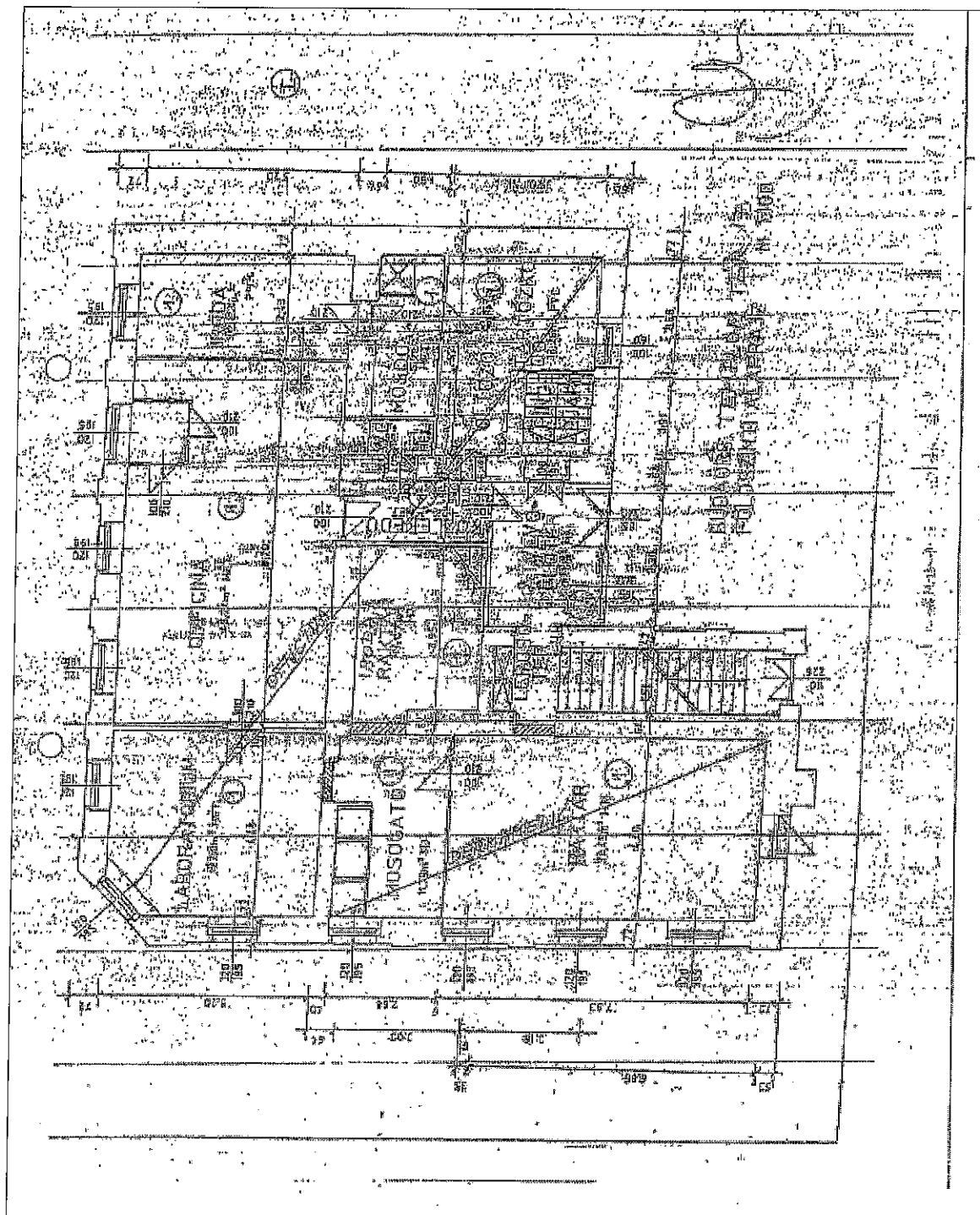
Nappali-konyha



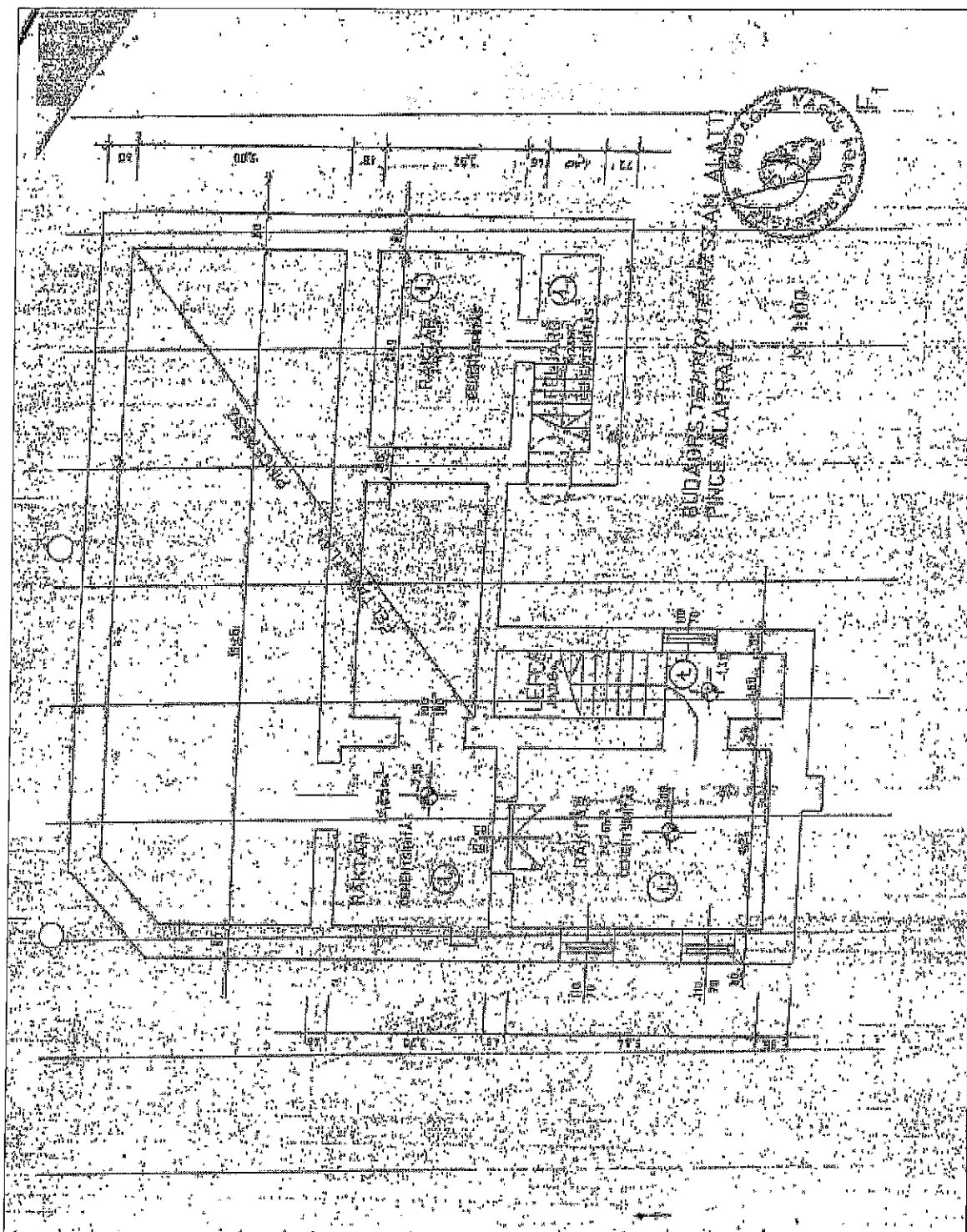
Bejárat az udvarra



Gépkocsi tároló



Földszinti alaprajz



Pinceszinti alaprajz

Budaörs, Templom tér 17. fsz. 1. 115/A/1 hrsz

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYKÖZVETÁRSÁG

Budapest 1117, Kormányhivatal

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlére másolandó

Megrendelés szám: 30005/11.13.75/2022

2022.11.21

REKORD

Belterület 115/A/2 helyrajzi szám

Közlöny kiadás különlap

3040 BUDAÖRS Templom tér 17. 1. emelet. ajtó: 2.				
HRSZ				
1. Az egyedi építési engedély adatlai:	terület	szemlére szám	szemlére szám	terület
megnevezés	m ²	ajtó: 2.	ajtó: 2.	ajtó: 2.
lakás	87	0	0	1171/10000
Bérlőjogi határozat: 000001/1997				

2. bejegyzés határozat: 50246/1993.12.17

Társasház

Az építési engedély kiadásának az ams pldó szikabban megkezdésénél helyiirágak.

3. bejegyzés határozat: 15135/2009.08.17

22 az építési tálaló.

HRSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, Szemlére másolandó: 50056/11.13.75/2012.08.07

jegyző: másolat

jegyző: tulajdoni

név: BUDAÖRSI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

eln: 2000 BUDAÖRSI Városi Önkormányzat 134.

hivatali: 15710105

HRSZ

5. bejegyzés határozat, Szemlére másolandó: 42385/2003.08.01

Elidegenítési és terhelési tilalom

jegyző:

név: BUDAÖRSI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

eln: 2000 BUDAÖRSI Városi Önkormányzat 134.

hivatali: 15710105

HRSZ

Ez a tulajdoni lap kizárólag az építési eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

...../2023.(.....) ÖKT számú határozata alapján

kétfordulós, nyilvános pályázatot hirdet

a 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti épület
7371/10.000 tulajdoni hányadának (továbbiakban: Épületrész) együttes bérbeadás útján
történő hasznosítására

1. A pályázat tárgya:

Budaörs Város Önkormányzata határozott, 5 éves időtartamra, együttes bérbeadás útján hasznosítani kívánja a tulajdonát képező 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti épület 7371/10.000 tulajdoni hányadának megfelelő Épületrészt, mely a 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat és az alapító okiratban hozzájuk tartozó helyiségeket foglalja magába.

A lejárat határidőt megelőző 6 hónappal a felek felülvizsgálják a bérlet feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén további 5 évre meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

2. Az Épületrész bemutatása:

Az Ingatlan a Szabadság út és a Templom tér sarkán található. Területe téglalap alakú 731 m², összközműves, elektromos áram, vezetékes víz, csatorna és gázvezeték van, valamint kerítéssel és épülettel bekerített. A Templom tér felől személy- és kétszárnyú gépkocsi bejáratú kapuja van. Az Ingatlanon két db gépkocsi tároló is van, melyből Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonát egy db 28 m² alapterületű gépkocsi tároló képezi, amely a 115/A/2 helyrajzi számú lakáshoz tartozik. A 115/A/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján szereplő 64 m²-es melléképület elbontásra került, helyén beton térburkolat van.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint az ingatlan övezeti besorolása Vt-Tt/1 (Templom tér intenzív, zárt sorú településközpont). Az övezetben a legkisebb kialakítható telekterület 300 m², beépítési mérték 70%, bruttó szintterületi mutató 2,4 m²/m², terepszint alatti beépítés mértéke 10%, legkisebb zöldfelület mérték 15%.

Az épület 3 társasházi albetétet magába foglaló társasház: 2 albetét Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában, 1 albetét magánszemély tulajdonában van.

A telken álló 1860. körül épült lakóház Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete Budaörs Város Településképezének védelméről szóló 28/2017.(IX.21.) önkormányzati rendelete alapján **helyi védett épület** a Templom műemléki környezetében. A lakóház a Szabadság út felől zárt soros beépítéssel, kő és téglalapozással, szigetetlenül, vegyes kő és égetett agyagtégla felmenő falazattal, a pince téglalapozással, dongaboltozattal, poroszsüveg közbenső és fagerendás záró födém szerkezettel épült.

Az épület műszaki állapotára tekintettel 2022. márciusában megtörtént az utcai homlokzat felújítása. Az utcai nyílászárók kívül mázoltak lettek. Az udvari homlokzat vakolt, színezett, a szigetelés hibái, a felhúzó talajnedvesség miatt a lábazat és a homlokzat vakolathányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás. A cserepek közepes állapotúak, a tetőszerkezet kissé

hullámos. A bádigos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászárói vegyes régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, illetve részben hőszigetelt üvegezésűek. A belső lépcső egykarú, fagerendás szerkezet, helyenként mozog. Az épület pincéjében raktárak, földszintjén gyógyszerár és orvosi rendelő, emeletén lakások vannak, padlásteret beépítetlen. A lakóház általános állapota közepes. A lakóház udvara és a padlás osztatlan közös tulajdonban vannak, értékük az eszmei hányadban jelenik meg.

Az épület Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete Budaörs Város Településképi védelméről szóló 28/2017.(IX.21.) önkormányzati rendelete alapján helyi védett épület a Templom műemléki környezetében, amelyre a rendelet a következő általános előírásokat tartalmazza:

- A védett értékekre alkalmazni kell a jelen rendelet vonatkozó egyéb településképi követelményeit.
- Ha jelen rendelet 2. számú melléklete nem jelöli, hogy csak a telek egy része védett, akkor a telek teljes egészében védelem alatt áll.
- Amennyiben az épületrész védett, a telken lévő egyéb épületek átalakításakor, bővítésekor, illetve új épülettel való beépítése estén illeszkedni kell a védett épületrészhez.
- Azon építési tevékenység, mely a védett érték létét, állagát veszélyezteti, vagy károsítását jelenti, közérdeket sért.
- A védett érték korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védettség nem zárja ki, de az épület védettségre okot adó jellegzetességei nem változtathatók meg.
- Védett érték károsítása nem megengedett, azaz minden olyan beavatkozás, ami a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenését eredményezi.
- Védett épületen klímaberendezés közterületről látható módon nem helyezhető el.
- Védett építményt elbontani nem lehet.
- Védett építmény bontása kizárólag a védelem megszüntetését követően lehetséges, a bontást megelőzően az építményről részletes dokumentációt kell készíteni, valamint lehetőség szerint meg kell őrizni az értékes építészeti elemeket, tárgyakat.

A rendelet Budaörs Város Önkormányzata honlapján (www.budaors.hu) teljes terjedelemben megtalálható, tekintettel arra, hogy vannak eljárásokhoz kötött előírások is a helyi védett épületekre.

Az épületrészt 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	Pince + Földszint + 1 emelet
Építési év	Kb. 1860.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Kő és téglavégyes falszerkezet
Födémek	Tégla dongaboltozatos és sík pincefödém, szilárd közbenső, fagerendás zárófödém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes
Homlokzati repedések, süllyedés	Falnedvesség, vizesedés az udvar felől
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

Az épület műszaki állapotára tekintettel 2022. márciusában megtörtént az utcai homlokzat felújítása.

115/A/1 helyrajzi számú ingatlan:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a földszint 1. szám alatt található, 173 m² alapterületű, „iroda” megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a társasházi alapító okirat szerint a hozzá tartozó 72 m² alapterületű pincével és 64 m² területű melléképülettel, 5.200/10.000 tulajdoni hányaddal. (A 64 m² alapterületű melléképület ténylegesen már nincs meg, az ingatlan-nyilvántartásból még nem került törlésre.)

Az ingatlan 44 m² területű része jelenleg Orvosi rendelőként működik, bérelője a Dermamedic Kft. A Kft. jelenleg hatályos, határozott idejű bérleti szerződés alapján Orvosi rendelőt üzemeltet a helyiségrészben. A bérleti szerződés lejáratára: 2023.06.01.

Az Orvosi rendelő udvari, külön bejáratú. Földszinti, az ingatlan-nyilvántartás szerint „iroda” megnevezésű helyiségből gipszkarton falakkal választották le. Biztonsági bejáratú ajtó vezet a váróba, majd a rendelőbe. A helyiségcsoportban padlófűtés van, a tárgyi helyiségrészt a funkciónak megfelelően alakították ki. Az ablakok fakeretes, spalettás, régi típusúak, a beltéri ajtók közepes minőségűek. Fűtésre Immergas fali gázkazán és padlófűtés van beépítve, a melegvizet alsó beépítésű elektromos bojler szolgáltatja. A falon, a szigetelés hibája miatt falnedvesség, vakolat leválás látszik.

Az Orvosi rendelő adatai

Alapterülete	44,41 m ²
Belmagassága	3,31 m
Tájolás	Ablakok a Templom tér felé

Épületen belüli elhelyezkedése	Földszinten, személy bejárat az utcáról, udvari lépcsőn keresztül, 4 + 2 lépcső felfelé
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Bérlő	Dermamedic Egészségügyi Kft., Dr. Nagy Zsuzsa, 2023. június 01-ig.
Elektromos energia	Közütemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közütemi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés	Gáz kombi falikazán (Immergas), padlófűtés
Melegvíz	Gáz kombi falikazán (Immergas) és elektromos bojler
Gázvezeték	Közütemi hálózatra csatlakoztatva, gázóra a 115/A/2 lakásban
Csatorna	Közütemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közütemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes, falnedvesség 0,30-0,50 m-ig

Az Orvosi rendelő helyiségstruktúrája és felületképzések

Váró	Járólap	Festett	Padlófűtés
Rendelő	Járólap	Csempe + festett	Padlófűtés
Raktár	Járólap	Festett	Fali gázkazán
WC	Járólap	Festett	

A helyiség fennmaradó 129 m² területű részének, továbbá a helyiséghez a társasházi alapító okirat szerint tartozó 72 m² alapterületű pincének a bérlője az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. A Bt. határozott időtartamra kötött bérleti szerződés alapján Gyógyszertárat üzemeltet a helyiségrészben. A bérleti szerződés lejárat: 2023. 06.01.

A Gyógyszertár 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 és lemez radiátorok. A melegvizet 2 db 40 literes elektromos bojler állítja elő. Az udvar felől gazdasági bejárat szolgál az áruszállításra. Az ablakok részben régi típusú, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, kívülről mázolt, belülről gyenge állapotban, illetve részben hőszigeteltek, gyenge minőségű üvegezéssel. A járólap burkolat és az álmennyezet, beépített világítással, közepes állapotban van. A laboratóriumban a mennyezet felpúposodott, mozog. A többi helyiség burkolata gyenge, korszerűtlen, régi, de tiszta állapotú.

A pincék az udvari közlekedőből jobbra és balra közelíthetők meg. Padlóburkolatuk járólap, a falakon nedvesség látszik.

A Gyógyszertár adatai

Alapterülete	Gyógyszertár földszint: 128,53 m ² , pincék (2 db): 71,92 m ²
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 pinceszinten
Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1

Bérlő	OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. 2023. június 01-ig
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gáz falikazán a pincében, melegvizes radiátorok a patikában
Melegvíz	Elektromos bojler, 2 db 40 literes- Hajdu
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Gyenge - közepes
Felületképzések állapota	Közepes, falnedvesség a pincében és a földszinten

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
Labor	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
Pince raktárak	Járólap	Kő és tégl, részben vakolt	FÉG fali gázkazán, melegvizes radiátorok. Belmagasság 2,39-2,68 m

115/A/2 helyrajzi számú ingatlan:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az 1. emelet 2. szám alatt található, 87 m² alapterületű, „lakás”, a társasházi alapító okirat szerint a hozzátartozó 28 m² alapterületű gépkocsi tárolóval, 2.171/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlant jelenleg jogcím nélkül magánszemélyek használják. Budaörs Város Önkormányzata nem köteles a jogcím nélküli használatot megszüntetni, így a pályázat nyertese Budaörs Város Önkormányzatával szemben a jogcím nélküli használat miatt követeléssel nem élhet.

A Lakás adatai

Közös tulajdoni hányad	2.171/10.000
Alapterülete	87,0 m ²
Belmagassága	3,11 m és 2,69 m
Tájolás	Utcai sarok elrendezésű ablakok, udvari bejárat
Épületen belüli elhelyezkedése	I. emeleti

Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1
Használó	Dr. Nagy Zsuzsa Mária és Wolf Gábor
Elektromos energia	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzem hálózatra csatlakoztatva (vízóra van)
Fűtés	Gáz falikazán, melegvizes radiátorok
Melegvíz	Elektromos bojler
Gázvezeték	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van. A földszinti orvosi rendelő gázkazánja is a lakás gázórájára csatlakozik.
Csatorna	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzem szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

A Lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Közlekedő	Szőnyegpadló	Festett	Split klíma
Nappali - étkező	Parketta	Festett	Sarok elrendezésű
Szoba I.	Parketta	Festett	Mennyezet beázás
Fürdőszoba	Járólap	Tapéta	Sarok zuhanykabin, kézmosó, WC, Beretta gázkazán
WC	Járólap	Tapéta	
Gardrób	Szőnyegpadló	Festett	
Félszoba II.	Szőnyegpadló	Festett	
Félszoba III.	Parketta	Festett	
Félszoba IV.	Parketta	Festett	

A 28 m² területű gépkocsi tároló a telek Ébner György köz felőli sarkán található, egybeépült a kerítés oldalfalaival. Sávalapozással, téglá határoló falakkal, földem nélküli hullámpala héjalással készült. Kétszárnyú fémlemez kapuja van. Csak elektromos közmű bekötéssel rendelkezik. Műszaki és esztétikai állapota gyenge.

3. A bérlet időtartama:

A bérleti szerződés határozott, 5 éves időtartamra szól, mely meghosszabbítható.

A lejárat határidőt megelőző 6 hónappal a felek felülvizsgálják a bérlet feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén további 5 évre meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

4. Az Épületrész együttes bérleti díja:

A havi bérleti díj minimális mértéke: **850.000,- Ft+ÁFA/hó**

A bérleti díj minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. Az első módosítás időpontja: 2025. január 1.

Bérlő a bérleti díjat 2024. március 31. napjától köteles fizetni. Ha a Bérlő az Épületrészt 2024. március 31. napját megelőzően kezdi rendeltetésszerűen használni, abban az esetben a Bérlő attól a naptól kezdődően köteles a bérleti díj megfizetésére, amely napon a rendeltetésszerű

használatot megkezdni. A rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel időtartamára a Bérelő a bérleti díj 25%-ának megfelelő bérleti díjat köteles megfizetni.

A havi bérleti díj összegére a pályázónak kell ajánlatot tennie.

5. Folytatható tevékenységek, Kötelezettség vállalások:

A Bérelő által pályázatban megjelölt tevékenységhez a szükséges engedélyeket, hozzájárulásokat a Bérelő saját költségén köteles beszerezni. Engedélyköteles tevékenységet csak végleges engedély birtokában lehet megkezdni.

Az Épületrész rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele Bérelő kötelessége és költsége.

Bérelő az Épületrészt annak rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéig csak a felújítás elvégzése céljából és csak az ahhoz szükséges mértékben használhatja.

Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a betegforgalmi bejáratot a korábbi helyére áthelyezi és az Épületrészhez tartozó pince szigetelését elvégzi. A betegforgalmi bejáratnak a korábbi helyére történő áthelyezése a Főépítész Iroda által előzetesen jóvágyott tervek alapján végezhető el.

Az Épületrésznek a Bérelő által történő rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére tekintettel Bérelő a rendeltetésszerű használat kialakításának a Bérbeadó által elismert költségeit a bérleti díjba beszámíthatja.

A Bérbeadó és a Bérelő a bérleti díjba beszámítható – Bérbeadó által elismert - ráfordításairól írásban külön megállapodást kötnék.

A megállapodást és annak esetleges módosítását Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága hagyja jóvá.

A bérbeszámításnál a Bérelő a bérleti díj ötven százalékának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei teljes egészében beszámításra kerülnek. Ha a bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek teljes egészének a bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a Bérelő a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt a Bérbeadóval szemben. Az esetlegesen szükséges hatósági, szakhatósági és közmű engedélyek beszerzése Bérelő feladata. Bérelő felelősséget vállal az elvégzett munkák szakszerűségéért a hatályos jogszabályoknak és a magyar szabványoknak megfelelően.

Az első forduló során az épületrész hasznosítására, kialakítására vonatkozóan nyújthatnak be pályázati anyagot az indulók, majd a második fordulóban a kiíró az első fordulóban pályázók közül azokat a pályázókat hívja fel ajánlattételre, amely pályázóknak az Épületrész hasznosítására, kialakítására vonatkozó koncepciója, elképzelése az Önkormányzat településrendezési, településképi és az épület által ellátandó funkcióval kapcsolatos elképzeléséhez illeszkedik.

A kiíró az első fordulóban pályázatot benyújtók közül kiválasztott pályázóktól ajánlatot kér be az Épületrész együttes bérleti díjára vonatkozóan. Bérbeadó azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki a második fordulóban a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja.

A pályázat első fordulójában benyújtott pályázatokat a bíráló bizottság javaslata alapján a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága bírálja el, pályázat második fordulójában benyújtott

pályázatokat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a Képviselő-testület Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javaslata alapján.

A működéshez estelegesen szükséges hatósági, szakhatósági és közmű engedélyek beszerzése Bérló feladata és költsége. Bérló felelősséget vállal az elvégzett munkák szakszerűségéért a hatályos jogszabályoknak és a magyar szabványoknak megfelelően.

6. Karbantartás, állagmegóvás:

A Bérló a szerződés fennállása alatt köteles a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő állagmegóváról és karbantartásról saját költségen gondoskodni.

A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérló nem tarthat igényt a karbantartási, állagmegóvási költségek megtérítésére, azonban az általa saját költségen felszerelt berendezési tárgyakat, az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti, köteles azonban a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a Bérbeadó részére.

7. Közüzeti díjak:

Bérló köteles a közüzeti órákat a saját nevére íratni a szerződés hatálybalépése napjától számított 30 napon belül, valamint a közüzeti költségeket határidőben megfizetni.

8. Pályázati biztosíték:

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

Nem jár vissza a pályázati biztosíték

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

A befizetett pályázati biztosíték sikertelen pályázat vagy a pályázat eredménytelenné nyilvánítása esetén 15 munkanapon belül a letévő részére visszafizetésre kerül. A letét idejére kamat nem igényelhető.

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

9. Elővásárlási jog, előbérleti jog:

A Bérbeadó nem biztosít elővásárlási jogot, sem előbérleti jogot a Bérló részére.

A Bérló a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget nem adhatja albérlőbe, vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be.

10. Felmondás:

Rendes felmondás sem Bérlőt, sem Bérbeadót nem illeti meg. A Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, illetve a szerződéses kötelezettségek súlyos megszegése esetén Bérbeadó azonnali hatályú, rendkívüli felmondással élhet. A Bérlónek a bérleti szerződésben vállalnia kell,

hogy felmondási idő végére kiüríti és elhagyja az épületrészt, illetve azt, hogy kiköltözési kötelezettségét a bérleti szerződés hatályba lépési feltételeként közokiratba foglalja.

11. Pályázati feltételek:

11.1. A pályázaton az vehet részt, aki

- természetes személy, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet,
- a pályázati kiírás szerinti feltételeket vállalja,
- a pályázat benyújtási határidejéig a pályázati biztosítékot megfizette és az erről szóló bizonylatot bemutatta.

11.2. Rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételei és Felújítási kötelezettség:

A pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat megnyerése esetén elvégzi az a következő munkákat:

- az Épületrész rendeltetésszerű használatá tétele, és a működéséhez szükséges engedélyeket beszerzi, eljárásokat lefolytatja
- Épületrészhez tartozó pince szigetelése
- a betegforgalmi bejáratnak a korábbi helyére történő áthelyezése, mely a Főépítész Iroda által előzetesen jóvágyott tervek alapján végezhető el.

12. Pályázat lebonyolítása:

Első forduló:

A pályázat első fordulójában bárki pályázatot nyújthat be, aki/amely megfelel a jelen pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek. Pályázati anyag a pályázónak az épület hasznosítására vonatkozó koncepciója, elképzelése.

Második forduló:

A pályázat második fordulója során a Kiíró Önkormányzat az első fordulóban pályázók közül azokat a pályázókat hívja fel ajánlattételre, amely pályázóknak az épület hasznosítására vonatkozó koncepciója, elképzelése az Önkormányzat településrendezési, településképi és az épület által ellátandó funkcióval kapcsolatos elképzeléséhez illeszkedik.

A Kiíró Önkormányzat az első fordulóban pályázatot benyújtók közül kiválasztott pályázóktól ajánlatot kér be az Épületrész együttes bérleti díjára.

13. A pályázat nyertese:

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a második fordulóban az Épületrészre vonatkozóan a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot. Csak érvényes pályázat kerül elbírálásra.

14. Az ajánlati kötöttség:

A pályázat nyertesét az eredményről szóló közlés kézhezvételétől számított 45 napig ajánlati kötöttség terheli, amely ideig a pályázatában meghatározott feltételekkel köteles bérleti szerződést kötni.

15. A pályázat első fordulójában a pályázat benyújtásának határideje:

2023.12:00 óra

16. A pályázatra vonatkozó formai előírások:

A pályázatot

- írásban,
- aláírva, nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult cégszerű aláírásával,
- a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) személyesen (ügyfélfogadási időben),
- 1 példányban, zárt borítékban kell benyújtani a pályázat tárgyának feltüntetésével:
„Pályázat: Budaörs, 115 hrsz. alatti Épületrész bérlet”

17. A pályázatnak az első fordulóban legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzintézetének megnevezését, számlaszámát,
- igazolás a pályázati biztosíték befizetéséről,
- az Épületrészre vonatkozó hasznosítási terveit, elképzeléseit,
- elfogadja a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi kötelezettségét
- elfogadja a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalást
- ☐ z Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül - nem természetes személy pályázó esetében,
- a személyes adatok pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez való hozzájárulást

18. A pályázatok bontása, hiánypótlás mindkét fordulóban:

A pályázatok bontására a Budaörsi Polgármesteri Hivatalban kerül sor, 3 fős bizottság jelenlétében, a benyújtási határidőt követően. A bontáskor ismertetni kell a pályázók nevét, címét/székhelyét, valamint a pályázat második fordulójában a megajánlott bérleti díjat.

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

Érvénytelen a pályázat, amennyiben:

- a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- a pályázó a pályázati biztosítékot nem fizette be,
- a pályázat, vagy a pályázó nem felel meg a jelen kiírásnak és/vagy a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

Amennyiben a benyújtott pályázat formai, vagy tartalmi szempontból hiányos, de a hiány pótolható, a Kiíró a pályázatok benyújtási határidejétől számított 15 munkanapon belül 8 napos határidő kitűzésével hiánypótlásra hívja fel a pályázót, amelynek keretében az előírt hiányosságok pótolhatók.

A pályázó a hiányt határidőben pótolja, ha a hiánypótlási határidő utolsó napján a felszólításban meghatározott dokumentumok Budaörs Város Önkormányzatához beérkeznek.

A hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg, elmulasztása esetén nincs helye igazolásnak. A hiánypótlási határidő elmulasztása, illetve a nem teljes körű hiánypótlás a pályázat elbírálásából történő kizárást eredményez.

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

19. A pályázat elbírálása:

Elbírálásra csak az érvényes pályázatok kerülnek.
Az értékelés szempontja a megajánlott bérleti díj összege.

Első forduló

A pályázatok értékelése:

A beérkezett pályázatokat az Önkormányzat értékeli, és az értékelés alapján választja ki azokat a pályázókat, akiket meghív a második fordulóba.

A beérkezett pályázatokat 4 fős bíráló bizottság értékeli.

A bíráló bizottság tagjai: Budaörs Város alpolgármestere, a város főépítésze, a Műszaki Ügyosztály vezetője, valamint a Vagyongazdálkodási Iroda vezetője.

Az értékelés szempontjai:

- településrendezési
- településképi
- az épületben megvalósítani kívánt funkció

A pályázat első fordulójában benyújtott pályázatokat a bíráló bizottság javaslat alapján a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága bírálja el a beadási határidőt követő 45 napon belül. A pályázók az eredményről a döntést követő 15 napon belül kapnak írásos tájékoztatást.

Második forduló

A pályázat második fordulójában benyújtott pályázatokat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a Képviselő-testület Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javaslat alapján, a beadási határidőt követő 45 napon belül. A pályázók az eredményről a döntést követő 15 napon belül kapnak írásos tájékoztatást.

A pályázat nyertese az eredményről szóló közlés kézhezvételétől számított 45 napon belül köteles a pályázat kiírójával bérleti szerződést kötni.

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

20. Eredménytelen a pályázati eljárás, amennyiben

- az ajánlati határidőben nem érkezett érvényes pályázat,
- a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati dokumentációban foglalt feltételeknek,
- a legjobb érvényes ajánlat elfogadása veszélyeztetné az önkormányzati vagyongazdálkodást, illetve annak elfogadása előnytelen lenne az önkormányzat számára.

Fentiekén túl az Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a pályázati felhívást indokolás nélkül visszavonja.

21. Az Épületrész megtekinthető:

Az épület kezelőjével, a BTG Nonprofit Kft. Ingatlankezelési Csoportjával, a 06-23/421-597-es telefonszámon történt előre leegyeztetett időpontban.

22. Egyéb információk:

A pályázattal kapcsolatban további információ a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Irodáján kapható (2040 Budaörs, Szabadság út 134., II. emelet 227. sz. iroda, tel.: +36 23/880-437).

A pályázat megjelenik Budaörs Város Önkormányzata honlapján (www.budaors.hu), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, illetve a Budaörs Városi Televízióban, az ingatlan.com internetes portálján.

Budaörs, 2023.

Budaörs Város Önkormányzata

BÉRLETI SZERZŐDÉS

- tervezet -

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 **Bíró Gyula alpolgármester**) mint Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről:mint Bérlo (továbbiakban: **Bérlo**), **Bérbeadó és Bérlo** együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testülete/2023.(.....) számú ÖKT határozata alapján, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) **Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlo** megtekintett állapotban bérbe veszi a 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti ingatlan 7371/10.000 tulajdoni hányadának megfelelő **Épületrészt** (továbbiakban: **Bérlemény**), mely a 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat és az alapító okiratban hozzájuk tartozó helyiségeket foglalja magába,..... üzemeltetése céljára a szerződésben meghatározott időtartamra az alábbi feltételek szerint.

2.) **Szerződő Felek** a jelen bérleti szerződést a szerződés aláírásának napjától 2028..... napjáig tartó, **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 eltelte után a **Bérlo** a **Bérleményt** tovább használja, és ez ellen a **Bérbeadó** a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. A lejárat határidőt megelőző 6 hónappal **Szerződő Felek** felülvizsgálják a jelen bérleti szerződés feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén további 5 évre meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

3.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadót** szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy a **Bérlemény** az átadásakor a 1. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy a **Bérlemény** cél szerinti kialakítása – jelen szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – **Bérlo** feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről **Bérlo** maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli.

4.) **Bérleményt** a **Bérlo** – kizárólag az 1. pontban meghatározott célt érintő esetkörökben - teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. **Bérlo** az **Épületrészt** annak rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéig csak a felújítás elvégzése céljából és csak az ahhoz szükséges mértékben használhatja.

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

Bérlo

5.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy** a betegforgalmi bejáratot a korábbi helyére áthelyezi és az Épületrészhez tartozó pince szigetelését elvégzi. A betegforgalmi bejáratnak a korábbi helyére történő áthelyezése a Főépítész Iroda által előzetesen jóvágyott tervek alapján végezhető el.

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

7.) Az Épületrészre vállalt kötelezettségre tekintettel **Bérbeadó** bérbeszámítási jogot biztosít a **Bérlő** számára. A bérbeszámításkor a **Bérlő** a bérleti díj ötven százalékának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei beszámításra nem kerülnek. Ha a bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségeknek a bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a **Bérlő** a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt a **Bérbeadóval** szemben. Az esetlegesen szükséges hatósági, szakhatósági és közmű engedélyek beszerzése **Bérlő** feladata. **Bérlő** felelősséget vállal az elvégzett munkák szakszerűségéért a hatályos jogszabályoknak és a magyar szabványoknak megfelelően.

8.) A **Bérbeadó** és a **Bérlő** a bérleti díjba beszámítható – **Bérbeadó** által elismert - ráfordításairól írásban külön megállapodást kötnek. A megállapodást és annak esetleges módosítását Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága hagyja jóvá.

9.) A működéshez esetlegesen szükséges hatósági, szakhatósági és közmű engedélyek beszerzése **Bérlő** feladata és költsége. **Bérlő** felelősséget vállal az elvégzett munkák szakszerűségéért a hatályos jogszabályoknak és a magyar szabványoknak megfelelően.

10.) **Szerződő Felek** az 1. pontban rögzített **Épületrészre- Ft + ÁFA/m2/hó**, azazforint + ÁFA/m2/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. **Bérlő** a bérleti díjat 2024. március 31. napjától köteles fizetni. Ha a **Bérlő** az Épületrészt 2024. március 1. napját megelőzően kezdi rendeltetésszerűen használni, abban az esetben a **Bérlő** attól a naptól kezdődően köteles a bérleti díj megfizetésére, amely napon a rendeltetésszerű használatot megkezd. A rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel időtartamára a **Bérlő** a bérleti díj 25%-ának megfelelő bérleti díjat köteles megfizetni. **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: 2025. január 1.

11.) **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. eltelével késedelmi kamatot felszámítani.

12.) **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.

13.) A szerződéses biztosíték (óvadék) mértéke 3 havi bruttó bérleti díj összege, amelyet **Bérlő** a pályázat benyújtásával egyidejűleg megfizetett. A szerződéses biztosíték visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására a **Bérbeadó** részéről nem került sor. **Bérlő** által **Bérbeadó** számára megfizetettFt, azazforint összegű pályázati biztosíték a szerződéses biztosíték összegébe beszámításra kerül.

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

14.1. a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,

14.2. 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,

14.3. 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,

14.4. a **Bérleményre** a szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül vagyonzbiztosítást köt.

15.) A közüzemi költségeket a bérleti díj nem tartalmazza. A közüzemi költségeket, és minden egyéb a **Bérlemény** üzemeltetésével kapcsolatos költségeket a **Bérlő** fizeti.

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

17.) A **Bérleményen** bármilyen munkálat, beruházás elvégzéséhez a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit és költségek megosztását és elszámolás módját. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, illetőleg az engedély nélkül végzett munkálatok, beruházások ellenértékére – jogcímtől függetlenül, bele értve a jogalap nélküli gazdagodást is – a **Bérlő** nem tarthat igényt, az ilyen igényérvényesítésről jelen szerződés aláírásával kifejezetten

lemond. Cégtábla és üzletfelirat elhelyezésére a Budaörs Város Településképeznek védelméról szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges.

18.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy birtokbaadási eljárás lefolytatására a szerződés hatályba lépésétől számított 40 napon belül kerítenek sort, melynek során a felvett jegyzőkönyvben **Szerződő Felek** rögzítik a közüzemi mérőórák állását. **Bérlő** vállalja, hogy az ingatlan közüzemi mérőóráit a szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül saját nevére íratja.

19.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése

Felek megállapodnak abban, hogy rendes felmondás sem a **Bérbeadó**t, 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 szerződésszegő 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 kényszertörlési 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 határnapot 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 1. 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 9. pontban foglalt fizetést **Bérlő** részére teljesíteni.

20.) **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 rászoruló 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.

21.) Bérlő a Bérleményből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, 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 **Bérbeadó**tól.

22.) 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.

23.) 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 kerest", "címezett ismeretlen", "elköltözött" vagy "nem fogadta el" jelzéssel érkezik vissza a **Bérlő** fejlécben rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

24.) 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.

25.) A Bérbeadó nem biztosít előbérleti jogot, sem 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.

26.) 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. **Bérlő** az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatotnapján nyilvántartásba vétel céljából **Bérbeadó** részére benyújtotta, azóta változás nem történt. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy **Bérbeadó** az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a szerződésből eredő követelések elévüléseiig ellenőrzés céljából kezeli.

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

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

29.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő Felek jelen szerződést, mely öt 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, 2023.

Budaörs, 2023.

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

.....
Bérlő

akadályoztatása esetén helyette:

.....
Biró Gyula
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:
 dátum:

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

.....
Bérlő

