

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2023.
november 27-i, Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2023. november 29-i és a Képviselő-testület
2023. december 6-i üléseire**

Ügyiratszám: IX/13/2023.

**Tárgy: Javaslát a Budaörs, Patkó utca 1. szám alatti egyéb helyiség 116 m² területére
Király István egyéni vállalkozóval megkötött bérleti szerződés meghosszabbítására**

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

Tisztelt Bizottságok!

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Budaörs Város Önkormányzata bérleti szerződést kötött Király István egyéni vállalkozóval 2021. október 11. napján, 2021. december 31. napjáig, határozott időtartamra az Önkormányzat tulajdonát képező, 1036/5/A/100 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Patkó utca 1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 240 m² területű, „*kivett egyéb helyiség*” megnevezésű ingatlan 116 m² területű részére élelmiszerbolt üzemeltetés céljára. Ezt követően a bérbeadásra vonatkozó szerződés 2023. december 31. napjáig meghosszabbításra került.

Király István egyéni vállalkozó 2023. szeptember 18. napján kérelmet nyújtott be, amelyben kérte a bérleti szerződés további 5 évre szóló meghosszabbítását.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. aktualizált ingatlanforgalmi szakvéleménye alapján a megállapított fajlagos bérleti díj nettó **1.300,-Ft/m²/hó**, mely jelen esetben a 116 m² területű részre **150.800,-Ft+áfa/hónapot** jelent.

Jogsabályi háttér:

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

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

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

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

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

Javaslat:

Fentiekre tekintettel javaslom a bérleti szerződés 2028. december 31. napjáig történő meghosszabbítását, azzal, hogy a bérleti díj összege az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által megállapított emelt összeg 150.800.-Ft + ÁFA/hónap legyen, amely minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik.

Ezt a bérleti díjat a bérelő 2024. január hónaptól tartozik fizetni, a bérleti díjnak az inflációval történő megemelésére első alkalommal 2025. évben kerül sor.

Mellékletek:

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

Határozati javaslat a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

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

járuljon hozzá a BTG Nonprofit Kft és Király István egyéni vállalkozó között létrejött a 1036/5/A/100 helyrajzi számú természetben a Budaörs, Patkó utca 1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 240 m² területű, „*kivett egyéb helyiség*” megnevezésű önkormányzati ingatlan 116 m² területű részének élelmiszerbolt üzemeltetés céljára történő bérbe adására vonatkozó szerződés 2028. december 31. napjáig tartó meghosszabbításához.

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

Határozati javaslat a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére:

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

a BTG Nonprofit Kft. és Király István egyéni vállalkozó között létrejött a 1036/5/A/100 helyrajzi számú természetben a Budaörs, Patkó utca 1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 240 m² területű, „*kivett egyéb helyiség*” megnevezésű önkormányzati ingatlan 116 m² területű részének élelmiszerbolt üzemeltetés céljára történő bérbe adására vonatkozó szerződés 2028. december 31. napjáig történő meghosszabbítása esetén a bérleti díj 150.800,- Ft +ÁFA/hónap legyen, amely minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változzon.

Ezt a bérleti díjat a bérlő 2024. január hónaptól tartozzon fizetni, a bérleti díjnak az inflációval történő megemelésére első alkalommal 2025. évben kerüljön sor.

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

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

hozzájárul, a BTG Nonprofit Kft és Király István egyéni vállalkozó között létrejött a 1036/5/A/100 helyrajzi számú természetben a Budaörs, Patkó utca 1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 240 m² területű, „*kivett egyéb helyiség*” megnevezésű önkormányzati ingatlan 116 m² területű részének élelmiszerbolt üzemeltetés céljára történő bérbe adására vonatkozó szerződés 2028. december 31. napjáig tartó meghosszabbításához, **150.800,-Ft/ÁFA/hónap összegű bérleti díjfizetési kötelezettséggel, amely minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik.**

Ezt a bérleti díjat a bérlő 2024. január hónaptól tartozik fizetni, a bérleti díjnak az inflációval történő megemelésére első alkalommal 2025. évben kerül sor.

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

Határidő:

a határozat közlésére azonnal

Felelős:

Polgármester

Végrehajtást végzi:

Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda/
BTG Nonprofit Kft.

Budaörs, 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:

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

.....

Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

.....

Jegyző: dr. Bocsi István

.....

From: Istvan Király
Sent: Monday, September 18, 2023 11:19 AM
To: Illyés Erika dr. <Illyes.Erika@budaors.hu>
Subject: Re: Bérleti szerződés

Tisztelt Erika!

Ezúton válaszolnék az üzenetére. Igen, ha lehetséges, szeretném továbbra is bérelni a Budaörs Patkó utca 1 szám alatti mini ABC területét. Ha semmi drasztikus változás nem jön közbe, még legalább 5 évig. Kérem szíves közreműködését, hogy továbbra is bérelhessem.

Tisztelettel Király István

MEGÁLLAPODÁS SZERZŐDÉS-ÁTRUHÁZÁSRÓL

mely létrejött egyrészről

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

másrészről

Király István egyéni vállalkozó (születési ne

bérlő, mint szerződésben maradó (továbbiakban: **Maradó**)

harmadrészről

BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2040 Budaörs, Dózsa György út 21., adószám: 10639205-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-064364; statisztikai számjele: 10639205-3811-572-13, képviseli: **Tamás Ervin** ügyvezető) bérbeadó, mint szerződésbe belépő (továbbiakban: **Belépő**)

együttesen szerződő felek (továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és napon, Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023.(II.22.) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

1. Jelen megállapodás tárgyát képezi Kilépő és Maradó között 2021. október 11. napján létrejött, majd 2021. december 27. és 2022. december 19. napján módosított bérleti szerződés a 1036/5/A/100 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Patkó utca 1. szám alatti ingatlan használatára vonatkozóan (továbbiakban: **Bérleti Szerződés**).
2. Szerződő Felek a Ptk. 6:208.§-a alapján megállapodnak abban, hogy a Bérleti Szerződésből Kilépő kilép, a Belépő pedig belép, azaz a Szerződő Felek a Kilépőt megillető jogok és kötelezettségek összességét jelen megállapodás hatálybalépésének napjával Belépőre ruházzák át. Ennek következtében Belépőt megilletik mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek Kilépőt a Maradóval szemben a Bérleti Szerződés alapján megillették, illetve terhelték.
Szerződő Felek kifejezetten és visszavonhatatlanul elfogadják, hogy jelen megállapodás hatálybalépésének napjától kezdődően teljes körűen Belépőt terhelik Kilépő Bérleti Szerződésből eredő kötelezettségei és illetik Kilépő Bérleti Szerződésből eredő jogai.
3. Maradó a Bérleti Szerződés átruházásának megtörténtét jelen megállapodás aláírásával tudomásul veszi és elfogadja, azzal kapcsolatban kifogással nem él.

Maradó és a Belépő a Bérleti Szerződés módosítják és egységes szerkezetbe foglalják az alábbiak szerint, azzal, hogy a változásokra adott aláírástól kezdve a szerződés részét tartalmazza:

Király István
egyéni vállalkozó
Maradó

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

BTG Budaörsi Településgazdálkodási
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Tamás Ervin ügyvezető
Belépő

1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlo megtekintett állapotban bérbe veszi a 1036/5/A/100 helyrajzi számú 240 m² területű az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett egyéb helység megnevezésű, természetben Budaörs, Patkó utca 1. földszintjén található ingatlan (mellékelt rajzon B-vel jelölt) 116 m² területű részét, így Kereskedelmi Helyiséget (továbbiakban: Bérlemény), élelmiszerbolt üzemeltetés céljából a szerződésben meghatározott időtartamra. A mellékelt rajzon sárgával jelölt illemhelyet és előteret, valamint a narancssárga színnel jelölt vizes blokkot a szomszédos üzlethelyiség bérlijével jelenleg közösen használják.

2.) A közös területek használatának jelenleg kialakult állapota a következő:
Az illemhelyet és a mellékelt vázrajzon narancssárga színnel jelölt vizes blokkot a Bérlo, valamint a szomszédos üzlet bérlije és dolgozói, a mellékelt rajzon sárga színnel jelölt előteret a Bérlo és a szomszédos üzlet dolgozói **közösén használják**, mivel ebből a helyiségből nyílik a bérlo által üzemeltetett élelmiszerbolt bejárata és a szomszédos üzlet kiadása pultja.
Bérbeadó és a szomszédos üzlet használója között írásba foglalt használati megállapodás nincsen, így Bérbeadó nem tartozik felelősséggel arra vonatkozóan, hogy a fenti használati rend szerint zavartalanul történik a közös használat, tehát Bérbeadó a jelen pontban foglaltakért szavatosságot nem vállal, melyet Bérlo elfogad.
A közös használt helyiségek takarítására és a költségek viselésére vonatkozóan a Bérlonek és a szomszédos üzlet bérlijének kell megállapodnia. Bérlo a közös használat ezen módját tudomásul veszi és elfogadja.

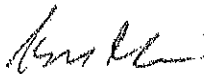
3.) Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést 2023. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra kötik. Szerződő Felek a Ptk. 6:338 § alkalmazását kizárják, tehát a határozott időre kötött szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a határozott idő eltelté után a Bérlo a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. A lejáratú határidőt megelőző 2 hónappal Szerződő Felek felülvizsgálják a jelen bérleti szerződés feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

4.) 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.

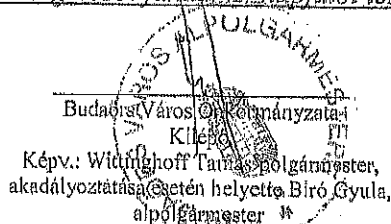
5.) Bérleményt a Bérlo – kizárólag az 1. pontban meghatározott célt érintő esetkörökben - teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

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

7.) Szerződő Felek az 1. pontban rögzített „B” jelű helyiségre 142.690,- Ft + ÁFA/hó, azaz száznegyvenkettőezer-hatszázkilencven forint + ÁFA/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. Bérlo bérleti díj fizetési kötelezettség 2023. január 1. napjától terheli.



Kráily István
egyéni vállalkozó
Maradó


Budaörs Város Önkormányzata
Képviselő-testület
Kép.: Wittmannhoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyettesítő: Bíró Gyula,
alpolgármester



BTG Budaörsi Településgazdálkodási
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Tamás Ervin ügyvezető
Belépő



8.) Bérlő köteles a bérleti díjat a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján havonta előre, minden hónap 15. napjáig átutalással megfizetni a Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11742173-21020993 számú számlájára. Az első havi bérleti díj időarányos része utólag, a következő havi bérleti díjjal együtt kerül kiszámlázásra. A bérleti díj késedelmes teljesítése esetén Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. § (1) bekezdése alapján jogosult a fizetési határidőn túli 8. nap elteltével késedelmi kamatot felszámítani.

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

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

a.) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi, érintésvédelmi előírásokat betartja, szükség szerint (vagy jogszabály által megkövetelt időközökben) az időszakos felülvizsgálati eljárásoknak eleget tesz.

b.) a Bérleményben vagy az ingatlanon a Bérlő által okozott, vagy működése körében keletkezett esetleges kárt Bérbeadó részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja,

c.) gondoskodik arról, hogy a Bérlemény körüli ingatlanrész közvetlen környékére Bérlő érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy Bérlő azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja,

d.) a Bérleményre a szerződés aláírásától számított 30 napon belül vagyonbiztosítást köt és ennek megkötését a Bérbeadó részére ugyanezen határidőben igazolja.

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

11.1. Az áram elszámolása almérőn keresztül történik úgy, hogy a szomszédos helyiség bérlője (Garfieldo Kft) nevén van a főmérő és ebből kerül levonásra az almérő által mutatott fogyasztás. Az áramszámla kiegyenlítése (fizetése) a szomszédos helyiség mindenkorai bérlője által történik a fenti elszámolás szerint.

11.2. A jelenleg kialakult gyakorlat szerint a vízfogyasztás elszámolása a szomszédos üzlet bérlőjével történő közös használat miatt fele-fele arányban történik, úgy, hogy a vízszámlán szereplő fogyasztást bérlők elfelezik és azt Bérlő fizeti ki a szolgáltató felé.

11.3. A melegvíz, távhő előállítására vonatkozóan Bérlő rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, a melegvíz előállításának a költségét a Bérlő közvetlenül fizeti meg a

Király István
egyéni vállalkozó
Maradó

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

BTO Budaörsi Településgazdálkodási
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Tamás Ervin ügyvezető
Belépő

közműszolgáltató részére. Minden további a bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díj vagy szolgáltatói díj a Bérletet terheli.

A közüzemi díjak (11.1-11.3) ilyen módon történő megfizetését a Bérlet tudomásul veszi és elfogadja. Bérlet a Bérbeadó erre irányuló felhívására köteles igazolni a közüzemi költségek megfizetését.

11.4. A közös költséget a Bérlet fizeti meg a Társasház részére.

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

13.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérlet az Ingatlant jelenleg is birtokában tartja, így birtokbaadási eljárás lefolytatására nincs szükség.

14.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése

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

- ha Bérlet a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és Bérbeadó felhívásától számított 15 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha Bérlet a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét ideértve különösen a bérleti díj, a közüzemi díjak, közös költség határidőben történő megfizetését, karbantartási, javítási munkák elvégzését, a vagyonbiztosítás folyamatos fenntartását nem teljesíti, és Bérbeadó felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha Bérlet vagy a Bérleményt a Bérlet 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 Bérlet a Bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja, annak állapotában kárt okoz, azt rongálja, előzetes Bérbeadói engedély nélkül beruházást végez rajta, különösen átalakítja, felújítja, beépíti, hozzáépít;
- amennyiben Bérlet végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszerőrlési eljárását jogerősen elrendelték.

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

Király István
egyéni vállalkozó
Maradó

Budaörs Város Önkormányzata
Központ
Képviselő: Wittlinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatás esetén helyettesítő: Biró Gyula,
alpolgármester

BTG Budaörsi Településgazdálkodási
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Tamás Ervin ügyvezető
Belépő

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

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

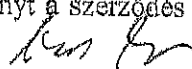
Ha **Bérlő** vagy a Bérleményt a **Bérlő** joga alapján használó személy – ideértve alkalmazottait is – magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomásra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

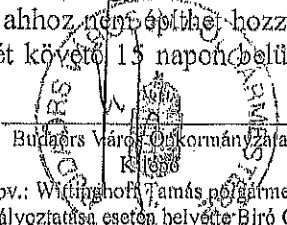
A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a **Bérbeadótól** a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.

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

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


Kőrösi István
egyéni vállalkozó
Maradó


Budapesti Városi Önkormányzat
Képv.: Wülfinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatás esetén helyettesítő: Biró Gyula,
alpolgármester


BTG Budaörsi Településgazdálkodási
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Tamás Ervin ügyvezető
Belépő

melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítményt Bérló költségére és kárveszéjével viselése mellett elbontani, Bérló pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.

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

16.) Bérló 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 állagséreelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Bérőt, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadótól.

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

18.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a törvény által a bérbeadói és bérői 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 Bérló, vagy alkalmazottja, illetve az általa megbízott személy átveszi, illetve a kézbesítés kétszeri igazolt (tértívevény, postakönyv, kézbesítési lista) megküldését követő ötödik munkanapon, ha a küldemény "nem kereste", "címezett ismeretlen", "elköltözött" vagy "nem fogadta el" jelzéssel érkezik vissza a Bérló fejlécében rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

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

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

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

4. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerződésátruházásra vonatkozó rendelkezési az irányadóak.

Király István
egyéni vállalkozó
Maradó

Budaörs Város Önkormányzata
Képviselő
Képv.: Wittlinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette: Biró Gyula,
alpolgármester

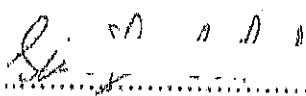
BTG Budaörsi Településgazdálkodási
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Tamás Ervin ügyvezető
Belépő

5. **Szerződő Felek** jelen szerződést, mely hat mindenben megegyező példányban készült elolvasták, azt megértették, annak tartalma tekintetében tévedésben nincsenek és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírják. Jelen megállapodás Szerződő Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Szerződő Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a megállapodást, úgy a megállapodás létrejöttének a napja az a nap, amikor a megállapodást a legutóbb aláíró fél aláírja.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kilépő és Maradó között 2021. október 11. napján létrejött Bérleti Szerződés és módosításai

Budaörs, 2023. 04.20.



Király István
egyéni vállalkozó
Maradó

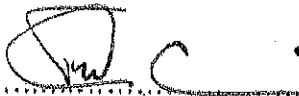
Budaörs, 2023. 04.19.

Budaörs Város Önkormányzata
képviselőtében
Wittinghoff Tamás
polgármester

Kilépő
akadályoztatása esetén, helyette:

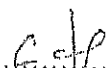


Budaörs, 2023. 04.26.



BTG Budaörsi Településgazdálkodási
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli: Tamás Ervin ügyvezető
Belépő

Pénzügyi ellenjegyző:


2023 APR 17.



4

BÉRLETI SZERZŐDÉS 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

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

másrészről: **Király István egyéni vállalkozó** (szí

sz. 14- mint Bérlet (továbbiakban: **Bérlet**)
Bérbeadó és Bérlet együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a 1036/5/A/100 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Patkó u. 1. sz. alatti, 240 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „*kivett egyéb helység*” megnevezésű ingatlan, mely 116 m² területű részének vonatkozásában 2021. október 11. napján bérleti szerződést kötöttek, 2021. december 31. napjáig tartó időre. Ezt követően a bérbeadásra vonatkozó szerződés 2022. december 31. napjáig meghosszabbításra került.

2.) Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt szerződést Budaörs Város Önkormányzata Képviselő - testületének 2022. (XII. 07.) számú határozata alapján módosítják oly módon, hogy a 3. pont 1. mondata és a 7. pont 1. és 2. mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„3. Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést 2023. december 31. napjáig tartó, egy éves határozott időtartamra kötik.”

„7. Szerződő Felek az 1. pontban rögzített „B” jelű helyiségre 142.690,- Ft. + ÁFA/hó, azaz száznegyvenkettőezer- hatszázkilencven forint + ÁFA/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. Bérlet bérleti díj fizetési kötelezettség 2023. január 1. napjától terhelt.”

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

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

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

Budaörs Város Önkormányzata

Képviselő: **Bérbeadó**

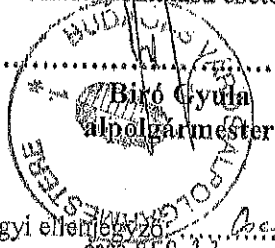
Képviselő: **Wittinghoff Tamás polgármester,**
akadályoztatása esetén helyette **Biró Gyula alpolgármester**

Király István
Bérlet

Budaörs, 2022. 12. 14.

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

akadályoztatása esetén helyette:



Pénzügyi ellenjegyzés:
dátum: 2022. DEC 13.

Budaörs, 2022. 12. 19.

.....
Király István

Király István
egyéni vállalkozó
Bérlő

[Handwritten signature]

01SZ/2024-105

Netel

BÉRLETI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

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

másrészről: Kírály István egyéni vállalkozó (születési neve: Kírály István, születési hely és idő: 1970.01.15. anyja neve: Kírály Erzsébet, anyja születési neve: Kírály Erzsébet, anyja születési hely és idő: 1940.01.15.) mint Bérlet (továbbiakban: Bérlet)

Bérbeadó és Bérlet együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: Szerződő Felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a 1036/5/A/100 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Patkó u. 1. sz. alatti, 240 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „*kivett egyéb helység*” megnevezésű ingatlan, mely 116 m² területű részének vonatkozásában 2021. október 11. napján bérleti szerződést kötöttek, 2021. december 31. napjáig tartó időre.

2.) Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt szerződést Budaörs Város Önkormányzata Képviselő - testületének 99/2021. (VI.22.) számú határozata alapján módosítják oly módon, hogy a 3. pont 1. mondata és a 7. pont 1. és 2. mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

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

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

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

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

Budaörs Város Önkormányzata
Képviselő - testületének
Képviselője: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette: Bíró Gyula alpolgármester

Kírály István
Bérlet

Budaörs, 2021. 12. 15.

Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: Wittlinghoff Tamás polgármester
Bérbeadó

akadályoztatása esetén helyette:

Bíró Gyula
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:
dátum: 2021. 12. 15.

Budaörs, 2021. 12. 27.

Király István
egyéni vállalkozó
Bérlő

BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

másrészről: **Király István egyéni vállalkozó** (szí

(továbbiakban: Bérelő)

Bérbeadó és Bérelő együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: Szerződő Felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérelő megtekintett állapotban bérbe veszi a 1036/5/A/100 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Patkó u. 1. földszinti, 240 m² területű az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett egyéb helység megnevezésű ingatlan (mellékelt rajzon B-val jelölt) 116 m² területű részét, mint **kereskedelmi helyiséget** (továbbiakban: **Bérlemény**), **élelmiszerbolt üzemeltetés céljából** a szerződésben meghatározott időtartamra. A mellékelt rajzon sárgával jelöl illemhelyet és előteret, valamint a narancssárga színnel jelölt vizes blokkot a szomszédos üzlethelyiség bérelőjével jelenleg közösen használják.

2.) A közös területek használatának jelenleg kialakult állapota a következő:

Az **illemhelyet** és a mellékelt vázrajzon narancssárga színnel jelölt **vizes blokkot** a Bérelő valamint a szomszédos üzlet bérelője és dolgozói, a mellékelt rajzon sárga színnel jelölt **előteret** a Bérelő és a szomszédos üzlet dolgozói **közösen használják**, mivel ebből a helyiségből nyílik a bérelő által üzemeltetett élelmiszerbolt bejárat és a szomszédos üzlet kiadó pultja.

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

A közösen használt helyiségek takarítására és e költségek viselésére vonatkozóan a **Bérelőnek** és a szomszédos üzlet bérelőjének kell megállapodnia.

3.) Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést **2021. december hó 31. 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 Bérelő a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik.

4.) 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 – **Bérelő** feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről **Bérelő** maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli.

Budaörs Város Önkormányzata

Bérbeadó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Biró
Gyula, alpolgármester

Király István
Bérelő

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

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

7.) Szerződő Felek az 1. pontban rögzített „B” jelű helyiségre 1.071,- Ft.+ ÁFA/m²/hó, azaz ezerhetvenegy forint + ÁFA/m²/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. Bérlőt bérleti díj fizetési kötelezettség a szerződés aláírásától terheli. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A Bérbeadó a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év március hónapjában írásban értesíti a Bérlőt azzal, hogy a január és február hónap inflációval emelt díj a március havi bérleti díjban kerül feltüntetésre. Az első módosítás időpontja: 2022. január 1.

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

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

10.) Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy

a.) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,

b.) a Bérleményben vagy az ingatlanon a Bérló által okozott esetleges kárt Bérbeadó részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja,

c.) gondoskodik arról, hogy a Bérlemény körüli ingatlanrész közvetlen környékére Bérló érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy Bérló azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja,

d.) a Bérleményre a szerződés aláírásától számított 30 napon belül vagyonbiztosítást köt.

11.) A közüzemi költségeket a bérleti díj nem tartalmazza. A közüzemi költségeket, és minden egyéb a Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos költségeket a Bérló fizeti.

Budaörs Város Önkormányzata
Bérbeadó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Bíró
Gyula, alpolgármester

Király István
Bérló

11.1. Az elektromos áram mérőórára vonatkozóan a **Bérlő** rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, **Bérlő** az elektromos áram díját e szerződés alapján közvetlenül a közműszolgáltató részére fizeti meg.

11.2. A jelenleg kialakult gyakorlat szerint a vízfogyasztás elszámolása a szomszédos üzlet bérlőjével történő közös használat miatt fele-fele arányban történik, úgy, hogy a vízszámlán szereplő fogyasztást bérlők elfelezik és azt **Bérlő** fizeti ki szolgáltató felé.

11.3. A melegvíz, távhő előállítására vonatkozóan **Bérlő** rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, a melegvíz előállításának a költségét a **Bérlő** közvetlenül fizeti meg a közműszolgáltató részére.

11.4. A közös költséget a **Bérlő** fizeti meg a Társasház részére.

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

13.) Szerződő Felek rögzítik, hogy **Bérlő** az Ingatlant jelenleg is birtokában tartja, így birtokbaadási eljárás lefolytatására nincs szükség.

14.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése

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

- ha **Bérlő** a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és **Bérbeadó** felhívásától számított 15 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha **Bérlő** a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és **Bérbeadó** felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha **Bérlő** vagy a Bérleményt a **Bérlő** joga alapján használó személy- ideértve alkalmazottait is - a **Bérbeadóval**, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és **Bérbeadó** írásbeli felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszegő magatartását;
- ha **Bérlő** a Bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes **Bérbeadói** 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.

Budaörs Város Önkormányzata
Bérbeadó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Bőrő
Gyula, alpolgármester

Király István
Bérlő

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

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

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

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

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

15.) **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a **Bérleményt** a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül **Bérbeadó** birtokába bocsátani, és **Bérbeadóval** a **Bérleménnyel** kapcsolatban elszámolni. Amennyiben **Bérlő** a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult a **bérleményt** birtokba venni, **Bérlő** ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a **Bérlő** az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont **Bérbeadó** jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a **Bérlő** részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. **Bérlő** nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozással 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 bővítést a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult a bővítést **Bérlő** költségére és kárvészelő viselése mellett elbontani. **Bérlő** pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül **Bérbeadó** részére megfizetni.

Budaörs Város Önkormányzata

Bérbeadó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyettesítő
Gyula, alpolgármester

Király István
Bérlő

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

16.) Bérló 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 Bérbeadótól.

17.) Bérló 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.

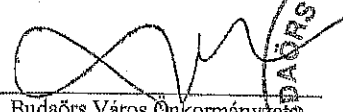
18.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a törvény által a bérbeadói és bérloi közlésekre előírt határidőket megtartottnak tekintik, ha a közlések a határidőn belül kézbesítés céljából akár posta, akár kézbesítő részére átadásra kerültek. Bérbeadó közlései kézbesítettnek tekintendők, ha azt a Bérló, vagy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

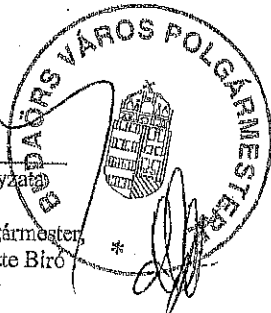
19.) A Bérbeadó nem biztosít elővásárlási jogot a Bérló részére. A Bérló a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be. A helyiség a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával adható albérletbe, vagy más jogcímen használatba.

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

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

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


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




Király István
Bérló

Budaörs, 2021. OKT 05.

Budaörs, 2021.

Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester
Bérbeadó



Király István
M.
Budaörs, 2021.
Adószám: 42446732-2-33
Király István
egyéni vállalkozó
Bérlő

akadályoztatása esetén helyette:*

Biró Gyula
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:
dátum: 2021. OKT 04.

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

Király István
Bérlő



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/79912/2023

2023.10.11

BUDAÖRS

Belterület

1036/5/A/100 helyrajzi szám

társasház különlap

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

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	240	0 0	397/10000	állami
----------------	-----	-----	-----------	--------

Bejegyző határozat: 999931/1997

2. bejegyző határozat: 13341/1982.11.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48295/1993.01.08

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

TULAJDONILAP VÉGE



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/ 908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Patkó u. 1. fsz. 1036/5/A/100 hrsz alatti
240 m²-es egyéb helyiség 116,0 m²-es részének (ABC) bérleti díjáról



Budapest, 2023. október 20.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Városrész	Lakótelep
A helyiségrész alapterülete m ²	116,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m ² /hó	1 300
A helyiségrész bérleti díja nettó Ft/hó	150 744
Áfa 27 % Ft	40 701
Bérleti díj bruttó Ft/hó	191 445



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett 240,0 m²-es egyéb helyiség 116,0 m²-es részére vonatkozó bérleti díjának értékbecslését. Az aktualizálás a 2021. november 01-i szakvéleménnyel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

2. Helyiség bérleti díjak, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Patkó u. 1. A/100 ABC	Budaörs, Temp-lom tér	Budaörs, Gyár u.	Budaörs, Város-központ	Budaörs, Város-központ
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj (Ft/hó)		100 000	150 000	100 000	130 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Helyiség alapterülete m ²	116,00	60,00	65,00	40,00	44,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m ²	2 357	1 667	2 308	2 500	2 955
8	Ingatlan jellege	Egyéb helyiség rész	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,85	0,85	0,85	0,85
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár Ft		85 000	127 500	85 000	110 500
16	Korrigált egységár Ft/m ²	2 004	1 417	1 962	2 125	2 511
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a településen belül		jobb	ua.	jobb	jobb
19	Korrektíós tényező		0,90	1,00	0,90	0,90
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m ²	1 852	1 275	1 962	1 913	2 260
25	Eladhatósági tényezők					
26	Komfortfokozat, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Használhatóság, méret, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,80	0,85	0,85	0,80
30	Műszaki állapot		ua.	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		1,00	0,95	0,95	0,90
32	Fajlagos bérleti díj nettó Ft/m ² /hó	1 300	918	1 426	1 390	1 465
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	150 744				
35	Áfa 27 % Ft	40 701				
36	Bérleti díj bruttó Ft/hó	191 445				

<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>FESTI MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 9.</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Mégrendelés száma: 30005/77306/2022 2022.08.05</p> <p>BUDAÖRS Belterület 1036/5/A/100 helyrajzi szám</p> <p>2040 BUDAÖRS Patkó utca 1. földszint, "Földhivatali alatti" I. RÉSZ</p> <p>1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>megnevezés</th> <th>terület m²</th> <th>szobák száma egység/Ek</th> <th>személyi hányad</th> <th>tulajdoni rész</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>egyéb helyiség</td> <td>240</td> <td>0 0</td> <td>397/10000</td> <td>Állam</td> </tr> </tbody> </table> <p>Helyi önkormányzat: 999911/1991</p> <p>2. Helyi önkormányzat: 13141/1992.11.19 Tárgyalás Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.</p> <p style="text-align: center;">II. RÉSZ</p> <p>3. tulajdoni hányad: 1/1 Helyi önkormányzat, átvétel idő: 08.28/2003.01.09 jegyző: tulajdonos adata jegyző: tulajdonos adata név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 114. térkép: 15730105</p> <p style="text-align: center;">III. RÉSZ NEM TARTALMAZ MEGJEGYZÉST</p> <p>En a tulajdoni lap közzétételének jogszabályi eljárás céljából került kiadásra. Nincs nem használható.</p> <p style="text-align: center;">TULAJDONI LAP VÉGE</p>	megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/Ek	személyi hányad	tulajdoni rész	egyéb helyiség	240	0 0	397/10000	Állam	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Oldal: 1/1</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>
megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/Ek	személyi hányad	tulajdoni rész							
egyéb helyiség	240	0 0	397/10000	Állam							