

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE

a Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottság 2024. december 2-i, Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottság 2024. december 4-i, és a Képviselő-testület 2024. december 11-i üléseire

Ügyiratszám: IX/30/2024.

Tárgy: Javaslat a Budaörs, Károly király utca 2. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan 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, 596 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Károly király utca 2. szám alatt található, az ingatlan -nyilvántartás adatai szerint „*kivett udvar és bölcsőde és gazdasági épület 2 db*” megnevezésű 1017 m² területű ingatlan 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában van.

Az ingatlan Budaörs Ófalu részén, a Szabadság és a Károly király utca kereszteződésében helyezkedik el. Környezetében színház, üzletek, lakóházak, bankfiókok, irodák, fejlesztési területek találhatók. Az értékelt ingatlan igen forgalmas főutak találkozásában fekszik, emblematisztikus épülete a városnak. Személygépkocsival parkolni az ingatlan környezetében nehéz, azonban a Károly király utca felül be lehet hajtani az udvarára. A telek területén egy egykori bölcsőde épület és egy melléképület áll. Az épületek állapota felújítást, teljes korszerűsítést igényel. A telek téglalap alakú, mindkét utcafrontja széles.

Az épületek az 1930-as évek körül épültek, 1990 óta felújításon nem estek át. A főépület hagyományos módon épült, pince, földszint kialakítással. Pincéje erősen nedvesedik, a talajvíz rendszeresen megjelenik. A földszinten korábban múzeum került kialakításra. A melléképület szintén hagyományos módon épült, földszintes elrendezéssel, állapota felújítást igényel.

Az ingatlan Vi-Bv/2 (vegyes intézményi terület, intenzív, zártosú) övezeti besorolás alá esik. A telek max. beépíthetősége 40%, szintterületi mutató 1,6 m²/m², zártosú épület létesíthető, minimális telekméret 500 m². Az épület és a kert helyi védelem alatt áll.

Az ingatlan jelenleg üresen áll, hasznosítása indokolt, amelynek a módjára a pályázati úton történő bérbeadását javaslom.

Javaslat:

Javaslom a Budaörs, 596 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Károly király utca 2. szám alatt található, az ingatlan -nyilvántartás adatai szerint „*kivett udvar és bölcsőde és gazdasági épület 2 db*” megnevezésű, 1017 m² területű, 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában álló ingatlan **nyilvános kétfordulós pályázat útján történő hasznosítását, bérbeadás útján 5 éves határozott időtartamra azzal, hogy a bérleti jogviszony 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.

A pályázónak a pályázat első fordulójában ismertetnie kell az Ingatlan hasznosítására vonatkozó koncepcióját, elképzelését.

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

Az Ingatlant a Bérlő köteles rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni legkésőbb a bérleti szerződés aláírástól számított 360. napon belül. Bérlő, a rendeltetésszerű állapot kialakításának időtartamára a teljes bérleti díj 25%-ának megfelelő mértékű bérleti díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni.

Az Ingatlannak 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 kötnék.

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

A bérbeszámításnál a Bérlő a havi 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 Ingatlan 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 Ingatlan 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 Ingatlan 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 Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága bírálja el, a pályázat második fordulójában benyújtott pályázatokat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a Képviselő-testület Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága javaslata alapján.

Javaslom, hogy a pályázati kiírásban az Ingatlan havi bérleti díj minimális mértéke az igazságügyi szakértői által megállapított 530.000,-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: 2026. január 1.

Bérlő köteles a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni legkésőbb a bérleti szerződés aláírásától számított 360 napon belül. A bérlő a rendeltetésszerű alkalmassá tétel időtartamára a teljes bérleti díj 25 %-ának megfelelő mértékű bérleti díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni. Ha a Bérlő az Épületrészt a bérleti szerződés aláírásától számított 360. napot megelőzően kezdi rendeltetésszerűen használni, abban az esetben a Bérlő attól a naptól kezdődően köteles a teljes bérleti díj megfizetésére, amely napon a rendeltetésszerű használatot megkezd. Bérlő mindaddig jogosult a havi teljes bérleti díjba, annak 50 %-áig a helyiségek rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének a Bérbeadó által elismert költségeit beszámítani, ameddig annak beszámítása teljes mértékben meg nem történik.

A pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás változatlan tartalommal ismételten kerüljön kiírásra, további 2 alkalommal. Amennyiben ezen pályázatok is eredménytelenek, ismételten készüljön előterjesztés a Képviselő - testület számára az ingatlan hasznosítására vonatkozóan.

Jogsabályi 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 meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

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.

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

59. § (1) A bérbeadó megállapodhat bérlővel abban, hogy a helyiséget bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy egyébként előzetes bérbeadói engedéllyel, a tulajdonos helyett végez, vagy végeztet munkát, ez esetben bérlő javára a hitelt érdemlően

igazolt költségek erejéig bérbeszámítási jog biztosítható. A felújítás folyamatát az Önkormányzat által kijelölt műszaki ellenőr a Vagyongkezelő szakemberének közreműködésével felügyeli.

(2) Az (1) bekezdésében foglalt bérbeszámításnál bérlő a helyiségbérleti díj ötven százalékának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei beszámításra nem kerülnek.”

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, Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottság jogosult dönteni, ennek ellenére javasolom az Ingatlan hasznosításáról a Képviselő – testület hozzon döntést.

Mellékletek:

1. számú: Tulajdoni lap
2. számú: Ortofotó
3. számú: Ingatlanforgalmi szakvélemény
4. számú: Pályázati felhívás

Határozati javaslat a Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottság részére:

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

1.

Budaörs Város Önkormányzata az 596 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Károly király utca 2. szám alatt található, az ingatlan -nyilvántartás adatai szerint „*kivett udvar és bölcsőde és gazdasági épület 2 db*” megnevezésű, 1017 m² területű ingatlant **nyilvános, kétfordulós pályázat útján hasznosítsa** az előterjesztés 4. számú mellékletét képező pályázati felhívás alapján, **bérbeadás útján, 5 éves határozott időtartamra** azzal, hogy a bérleti jogviszony meghosszabbítható.

A lejárat 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.

Az előterjesztéshez mellékelte pályázati felhívás alapján a pályázat úgy kerüljön kiírásra, hogy az helyiségeket a bérlő/k teszi/k rendeltetésszerű használatra alkalmassá legkésőbb a bérleti szerződés aláírásától számított 360 napon belül.

Bérlő a rendeltetésszerű állapot kialakításának időtartamára havonta a havi teljes bérleti 25%-ának megfelelő mértékű bérleti díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni.

Bérlő a helyiségek rendeltetésszerű használatának megkezdése napjától, de legkésőbb 361. naptól kezdődően teljes összegű bérleti díjat köteles megfizetni, amelybe a helyiségeknek a Bérlő által történő rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére tekintettel Bérlő a rendeltetésszerű használat kialakításának a Bérbeadó által elismert költségeit havonta a havi bérleti díjba beszámíthatja, a teljes bérleti díj 50 %-áig.

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 Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága hagyja jóvá.

A bérbeszámításnál a Bérelő a havonta a havi 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.

A pályázat első fordulójában a pályázónak ismertetnie kell az Ingatlan hasznosítására vonatkozó koncepcióját, elképzelését.

Az első forduló során az Ingatlan 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 Ingatlan 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 Ingatlan bérleti díjára vonatkozóan. Bérbeadó azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki/amely a második fordulóban az Ingatlan bérleti díjára a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

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

2.

A pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás változatlan tartalommal ismételtten kerüljön kiírásra, további 2 alkalommal. Amennyiben ezen pályázatok is eredménytelenek, ismételtten készüljön előterjesztés a Képviselő -testület számára az ingatlan hasznosítására vonatkozóan.

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 Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

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

Budaörs Város Önkormányzata a Budaörs, 596 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Károly király utca 2. szám alatt található, az ingatlan -nyilvántartás adatai szerint „*kivett udvar és bölcsőde és gazdasági épület 2 db*” megnevezésű, 1017 m² területű ingatlant bérbeadás útján történő hasznosítására kiírásra kerülő pályázati kiírásban az Ingatlan havi bérleti díj minimális mértéke az igazságügyi szakértői által megállapított 530.000,-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: 2026. január 1.

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

1. Budaörs Város Önkormányzata az 596 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Károly király utca 2. szám alatt található, az ingatlan -nyilvántartás adatai szerint „*kivett udvar és bölcsőde és gazdasági épület 2 db*” megnevezésű 1017 m² területű ingatlant **nyilvános, kétfordulós pályázat útján hasznosítja** az előterjesztés 4. számú mellékletét képező pályázati felhívás alapján, **bérbeadás útján, 5 éves határozott időtartamra azzal**, hogy a bérleti jogviszony meghosszabbítható.

A lejárat 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.

Az előterjesztéshez mellékelt pályázati felhívás alapján a pályázat úgy kerül kiírásra, hogy az Ingatlant a bérlő/k teszi/k rendeltetésszerű használatra alkalmassá legkésőbb a bérleti szerződés aláírásától számított 360 napon belül.

Bérlő a rendeltetésszerű állapot kialakításának időtartamára havonta a havi teljes bérleti 25%-ának megfelelő mértékű bérleti díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni.

Bérlő a helyiségek rendeltetésszerű használatának megkezdése napjától, de legkésőbb 361. naptól kezdődően teljes összegű bérleti díjat köteles megfizetni, amelybe a helyiségeknek a Bérlő által történő rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére tekintettel Bérlő a rendeltetésszerű használat kialakításának a Bérbeadó által elismert költségeit havonta a havi bérleti díjba beszámíthatja, a teljes bérleti díj 50 %-áig.

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 Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága hagyja jóvá.

A bérbeszámításnál a Bérlő a havonta a havi 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.

A pályázat első fordulójában a pályázónak ismertetnie kell az Ingatlan hasznosítására vonatkozó koncepcióját, elképzelését.

Az első forduló során az Ingatlan 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 Ingatlan 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 Ingatlan bérleti díjára vonatkozóan. Bérbeadó azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki/amely a második fordulóban az Ingatlan bérleti díjára a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

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

A pályázati kiírásban az Ingatlan havi bérleti díj minimális mértéke az igazságügyi szakértői által megállapított 530.000,-Ft+ ÁFA/ hó összeg, 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: 2026. január 1.

2.

A pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás változatlan tartalommal ismételten kerüljön kiírásra, további 2 alkalommal. Amennyiben ezen pályázatok is eredménytelenek, ismételten készüljön előterjesztés a Képviselő -testület számára az ingatlan hasznosítására vonatkozóan.

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:

2024. december 15.
beadási határidőt követő 60 nap
Polgármester
Műszaki Ügyosztály - Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2024.

.....

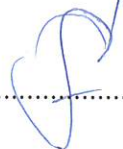
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály / Vagyongazdálkodási Iroda

Ügyintéző: dr. Illyés Erika



Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt



Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály



Látta:


Főépítész Irodavezető: Csík Edina



Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné



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:30005/75175/2024

2024.10.18

Szektor: 53

BUDAÖRS

Belterület

596 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Károly király utca 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett udvar és bölcsőde és gazdasági épület 2 db.

0

1017

0.00

2. bejegyző határozat: 35284/2006.03.09

Védett terület

3. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

4. bejegyző határozat: 50619/2/2017.10.27

Védett terület

Helyi jelentőségű védett növényzet. A Budaörs Város Képviselő-testületének 28/2017.(IX.21.)ÖNK. rendelet 2. számú melléklete alapján.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 60481/1999.10.21

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58037/2010.10.22

VezetékJog

13 nm-re a VMB-112/2010. sz. jogerős határozata és a 5-1159/2010 vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

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

szonyított helye

vonal

vonal meglévő határon (telekhatár, alrészlethatár)

egnyitandó terület tengelye

ntett terület határa



Mélygarázs terepszint alatti építési helye



Kötőtpályás közlekedési bővítési terület (vasúterület)



parvasút terület



Közhasználat céljára megnyitandó, nem bekeríthető terület



Lakótelepi közterületi funkció



Közlekedési létesítmények s



Elővásárlási joggal érintett te



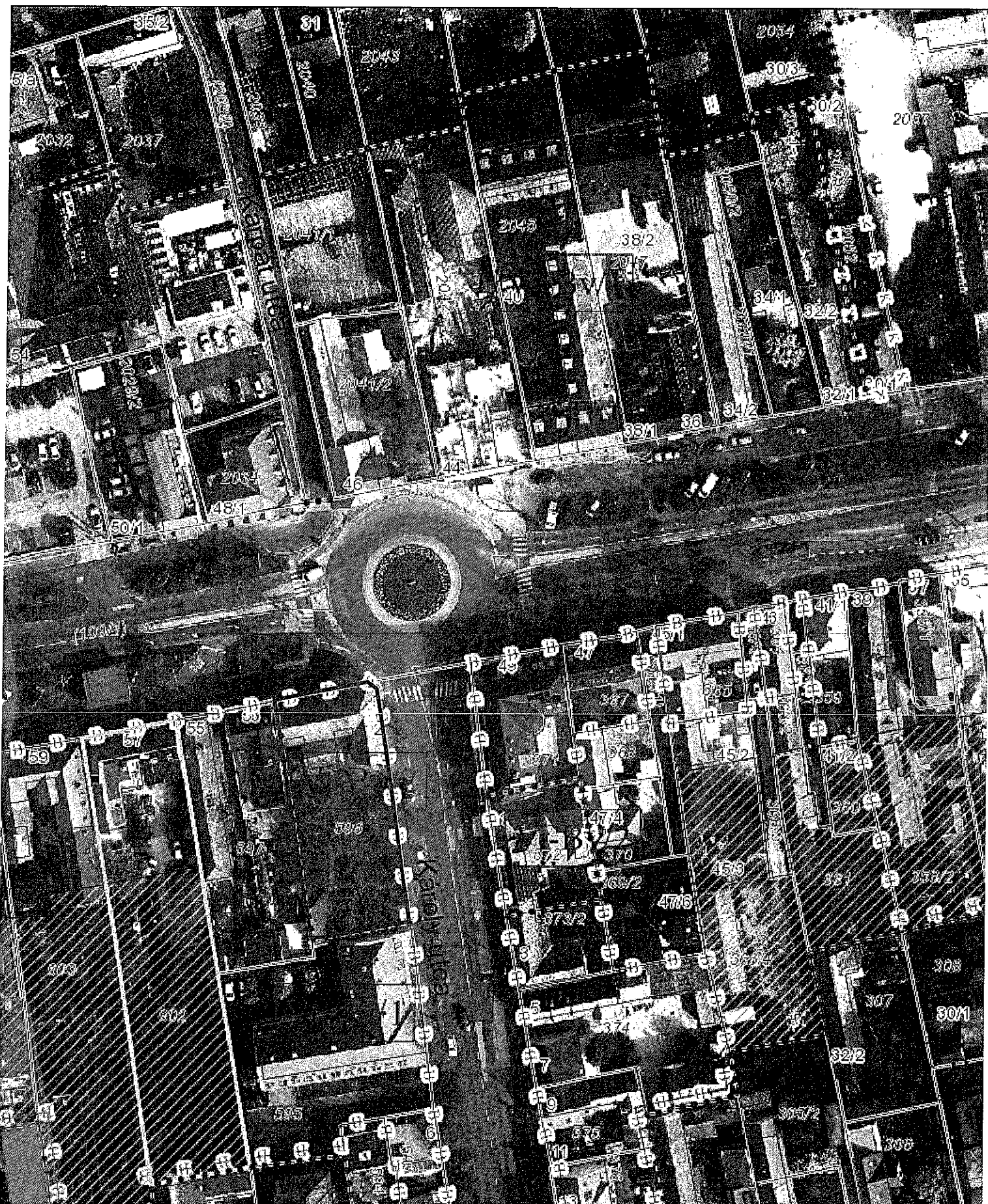
Beépítési kötelezettséggel é



Kisajátítással érintett terület



Beültetési kötelezettséggel é



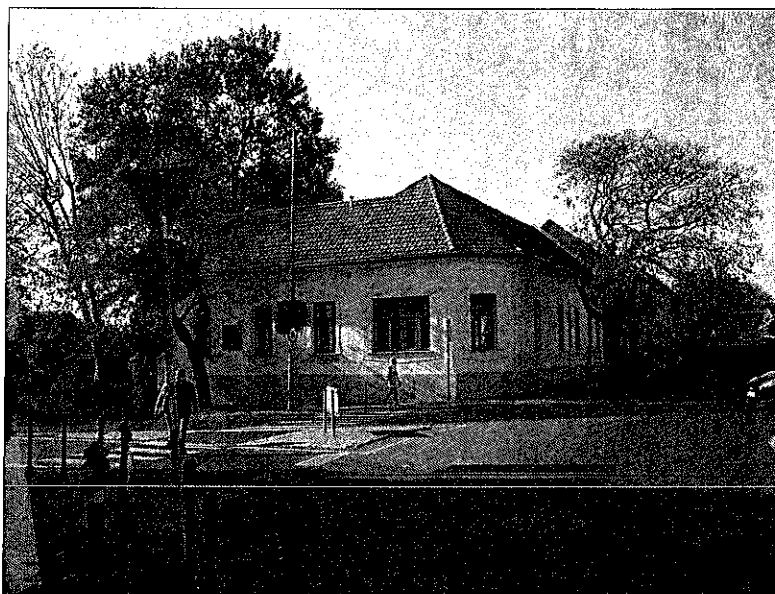


Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Károly király u. 2. 596 hrsz
kivett udvar, bölcsőde és gazdasági épület 2 db bérleti díjáról



Budapest, 2024. november 07.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett udvar, bölcsőde és gazdasági épület 2 db bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Budaörs, Ófalu
Építési övezet	Vi-Bv/2
A telek mérete m ²	1 017
Az épületek bérbe adható alapterülete m ²	253,00
Bérleti díj nettó Ft/m ² /hó	2 090
Az épületek bérleti díja nettó Ft/hó	530 000
Áfa 27 % Ft/hó	143 100
Az épületek bérleti díja bruttó Ft/hó	673 100
Az épületek bérleti díja nettó Ft/év	6 360 000
Áfa 27 % Ft/év	1 717 200
Az épületek bérleti díja bruttó Ft/év	8 077 200



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan bérleti díjának értékbecslését.

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 bérleti díj meghatározásánál az ingatlan egészben történő bérbeadását tételeztük fel. Az ingatlan bérleti díját 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. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- 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.

A szakvéleményben szereplő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló jogszabályoknak megfelelően kezeljük.

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. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, belterületen, a Szabadság út (1 sz. főútvonal) és a Károly király u. sarkán található. Építési övezeti besorolása Vi-Bv/2, Budaörs- Ófalu városrészbe tartozik. Városközponti elhelyezkedésű, környezetében üzletek, szolgáltató egységek, színház, régebbi és új építésű lakóházak vannak.

Az úttest és a járda az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (287 autóbusz) 100 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan környezetében nehéz, a Károly király út felől be lehet hajtani az ingatlan udvarára.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 100 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés jelentős, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

Megnevezés	Kivett udvar és bölcsőde és gazdasági épület 2 db
Terület	1017 m ²
Tulajdoni lap I/2.	Védett terület
I/4.	Védett terület. Helyi jelentőségű védett növényzet
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
	III/5. Vezetékjog 13 m ² , ELMŰ Hálózati Kft.

Az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

A földterület sós-kúti mészkőből épült, tömör kerítéssel és az épülettel bekerített, téglalap alakú, jó oldalirányú saroktelek. Hossztengelyének tájolása É-D-i, felszíne megközelítőleg sík. A telek felületén gyeper, és védett, öreg fák találhatók. A területen kb. 30,0 m² Viacolor térkő burkolat van. Az utcai közmű vezetékek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz) csatlakozásai a telken belül kiépítettek. A telek felszínéről nincs panoráma.

4.3. A felépítmények leírása

4.3.1. Bölcsőde épülete

A telek északi és keleti oldalhatárán egy L alakú beépítéssel, sávalapozással, beton és sós-kút mészkő felmenő falakkal cserép héjalású magastetővel, a XX. sz. elején készült épület található, részben alápincézve. Az épület korábban bölcsőde, majd múzeum volt, jelenleg üres. Az épület tárgyalójának külső sarkánál gerendás megerősítés látszik.

4.3.2. Pince

A pince lejárata az udvarról van, a lejárát keskeny, a pince belmagassága 2,25 m. A falak vízesek, a dréncsövekből összefolyó vizet egy aknában (zsomp) elhelyezett automata szivattyú emeli a csatornába. Az épület fűtésére szolgáló gázkazánt is itt helyezték el, javítandó, nem működik. A vízóra is itt található, a vizet lezárták. A pincében fűtés nincs. A padozat beton, a falak festettek.

4.3.3. Földszinti helyiségek

Az épületnek két, udvari bejárata van. A földszinti helyiségek belmagassága 3,85 m, a szokásosnál magasabb. Fűtésre a pincében levő gázkazán szolgál, a hőleadók melegvizet radiátorok. A meleg vizet a WC-ben és a konyhában elhelyezett 2 db elektromos bojler biztosítja.

A tető héjalás jó állapotban van, beázás nem látható. A felületképzések gyenge-közepes, felújítandó állapotban vannak. Funkcióváltáshoz jelentős átépítés, felújítás szükséges. A védelem miatt az épületet nem lehet lebontani. A nyílászárók régi típusú, mázolt, fakeretes, egyszeres üvegezésű szerkezetek.

Az épület jellemzői	
Szintszám	Részben alapincézett + földszint
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Sóskúti mészkő és tégl
Födémek	Szilárd közbelső és záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Fagerendás dúcolás a DK-i saroknál
Pince állapota	Vizes, belmagasság 2,25 m.
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, 3 fázis, 400 V, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízőra van, víz lezárva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, gázóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

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 40 %	2-5 éven belül
2	Pince	Szemrevételezés Gyenge 40 %	2-5 éven belül
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés Gyenge 40 %	2-5 éven belül
5	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés Gyenge 40 %	2-5 éven belül
6	Tetőfedés	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
7	Kémények	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
8	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
9	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés Megfelelő 50 %	5 éven túl
10	Szennyvízvezeték	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl

Diagnosztika

Az épület gyenge műszaki és esztétikai állapotban van. Az épület DK-i sarkánál a teherbírás csökkenésére utaló jelek és dúcolás látható.

A pince vizes, a falak nedvesek. A melléképületek gyenge műszaki és esztétikai állapotban vannak.

Helyiségstruktúra és felületképzések

	Földszint	Padló	Fal	Alapterület m ²	Korrektció	Korrigált alapterület m ²
1	Előtér	Mettlachi	Lambéria + festett	3,96	1,00	3,96
2	Közeledő	Mettlachi	Tapéta	9,51	1,00	9,51
3	Mosdó	Járólap	Csempe + festett	3,64	1,00	3,64
4	Kiállító terem	Parketta	Festett	29,75	1,00	29,75
5	Kiállító terem	Parketta	Festett	34,02	1,00	34,02
6	Közeledő	Mettlachi	Lambéria + festett	20,55	1,00	20,55
7	Raktár	Mettlachi	Csempe + festett	4,26	1,00	4,26
8	Konyha	Járólap	Csempe + festett	9,68	1,00	9,68
9	Kiállító terem	Járólap	Tapéta	17,43	1,00	17,43
10	Padlásfeljáró	Mettlachi	Festett	2,33	1,00	2,33
11	Előtér	Mettlachi	Festett	5,54	1,00	5,54
12	Iroda	Laminált padló	Lambéria + festett	7,45	1,00	7,45
13	Kamra	PVC	Festett	1,40	1,00	1,40
14	Tárgyaló	Laminált padló	Festett	51,97	1,00	51,97
15	Terasz	Simított beton		21,68	0,30	6,50
16	Összesen			223,17		207,99

A helyiségek megnevezése az alaprajz szerinti.

	Pince	Padló	Fal	Alapterület m ²	Korrektció	Korrigált alapterület m ²
1	Raktár	Beton	Meszelt	10,69	0,40	4,28
2	Raktár	Beton	Meszelt	10,61	0,40	4,24
3	Kazánház	Beton	Meszelt	22,33	0,40	8,93
4	Raktár	Beton	Meszelt	14,64	0,40	5,86
5	Összesen			58,27		23,31

	Épületek	Padló	Fal	Alapterület m ²	Korrektció	Korrigált alapterület m ²
1	Melléképület	Járólap	Festett	39,00	0,50	19,50
2	Melléképület, nyitott	Beton	Festett	5,33	0,40	2,13
3	Összesen			44,33		21,63

Összesítés

Alapterületek mindösszesen				252,93
Mindösszesen kerekítve				253,00

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Központi elhelyezkedés
	Sarok épület
	Védett növényzet
Értékcsökkentő tényezők	Védett terület, nem bontható
	Helyreállítás költsége
	Teherbírás csökkenés, dúcolás

A bérleti díjat 253,0 m²-re, az épület korrigált alapterületére számítottuk ki.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a bérleti díj megállapításához a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték 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 módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A bérleti díj megállapításához felhasználtuk a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit.

A pontos bérleti díj csak versenyeztetéssel állapítható meg.

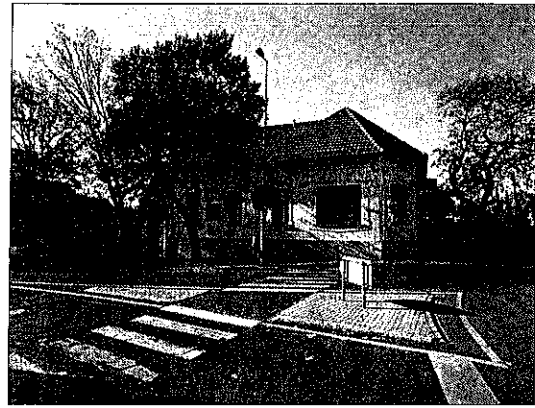
Feltételei:

- A bérbeadó hajlandó a bérbeadásra.
- 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 bérloki külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

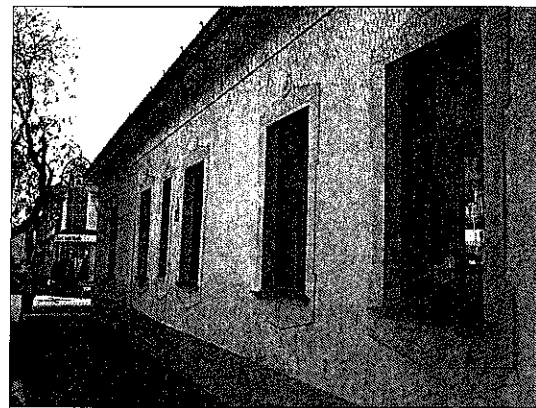
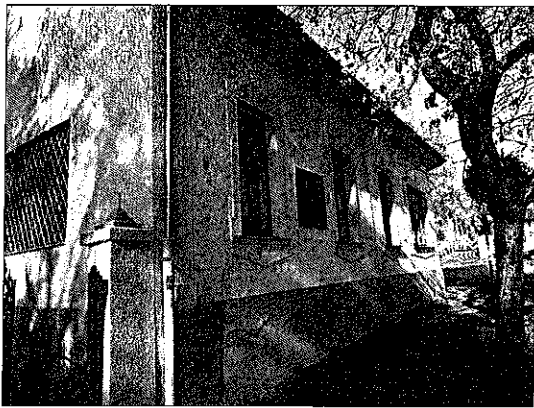
5.2. Bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Károly király u. 2.	Budaörs, Városcsúcs	Budaörs, Fodoros u.	Budaörs, Kertváros	Budaörs, Kertváros
3	Gazdasági tényezők		34444067	34203895	34272585	34272091
4	Bérleti díj Ft/hó		660 000	590 000	760 000	771 457
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	A felépítmény alapterülete m ²	253,00	290,00	200,00	292,00	300,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	2 600	2 276	2 950	2 603	2 572
8	Ingatlan jellege	Bölcsőde	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgáltatás, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		627 000	560 500	722 000	732 884
18	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	2 470	2 162	2 803	2 473	2 443
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Telek mérete m ²	1 017	950	250	1 000	476
23	Korrektíós tényező		1,00	1,20	1,00	1,10
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	2 671	2 162	3 363	2 473	2 687
31	Kiadhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztartozások, műszaki állapot	Védett terület	jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektíós tényező		0,80	0,75	0,80	0,80
42	Növényzet	Védett növényzet	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
43	Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05
44	Fajlagos bérleti díj nettó Ft/m ² /hó	2 090	1 725	2 516	1 973	2 144
45	Számított bérleti díj nettó Ft/hónap	528 696				
46	Kerekített bérleti díj nettó Ft/hónap	530 000				

A megállapított bérleti díj tartalmazza földterület bérleti díját is.



Utcakép, Károly király utcai körforgalom



Károly király utcai és Szabadság úti homlokzat



Kapu a Károly király u. felől



A telek területe



Épület déli nézet



Kerítés a nyugati oldalon



Nyitott tároló



Kert



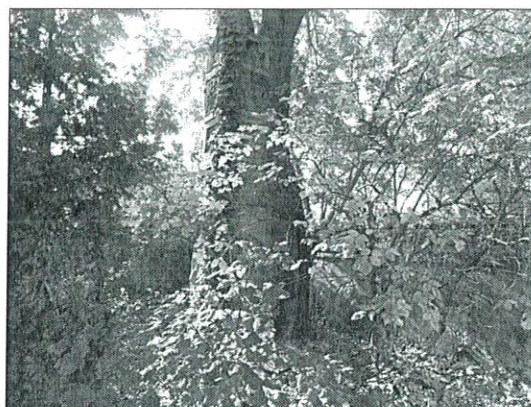
Tűzrakó hely



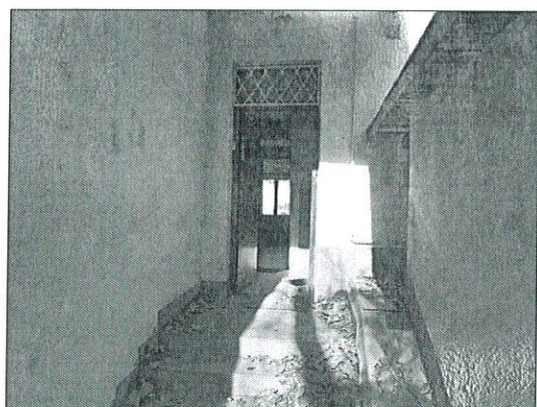
Emelvény



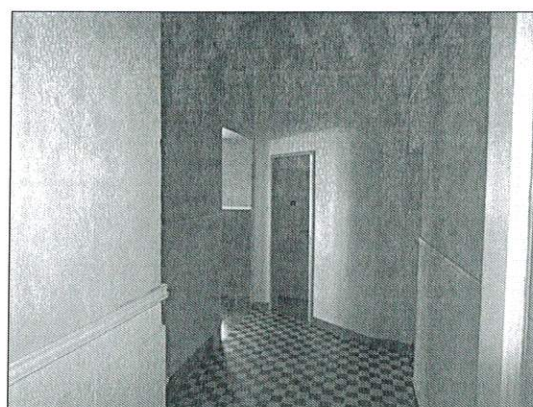
Gazdasági épület



Kert



Bejárat



Közlekedő



Kiállító terem 1.



WC-k



WC és elektromos bojler



Kiállító terem 1.



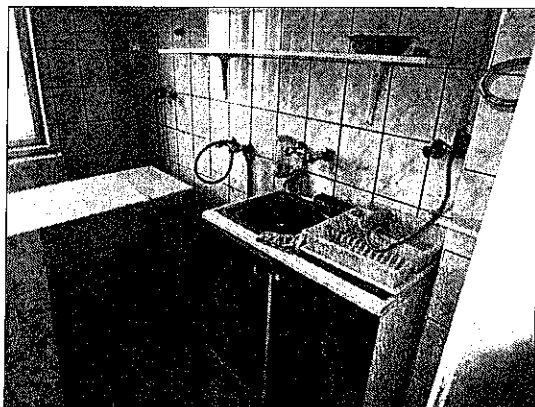
Közlekedő



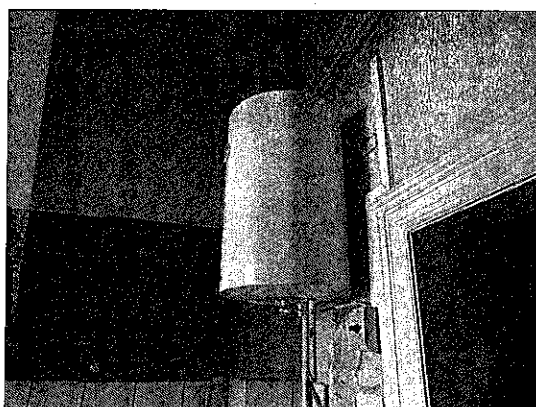
Közlekedő



Raktár



Konyha



Elektromos bojler a konyhában



Kiállító terem 2.



Iroda



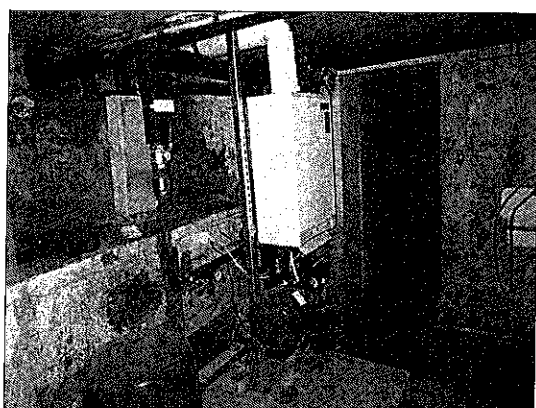
Tárgyaló



Pince lejárát



Pince



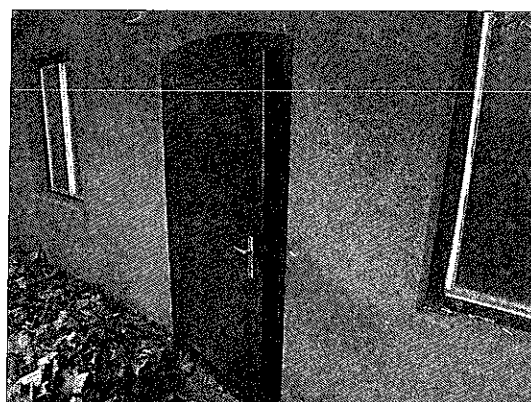
Gázkazán



Zsomp



Vízóra



Gazdasági épület bejárat



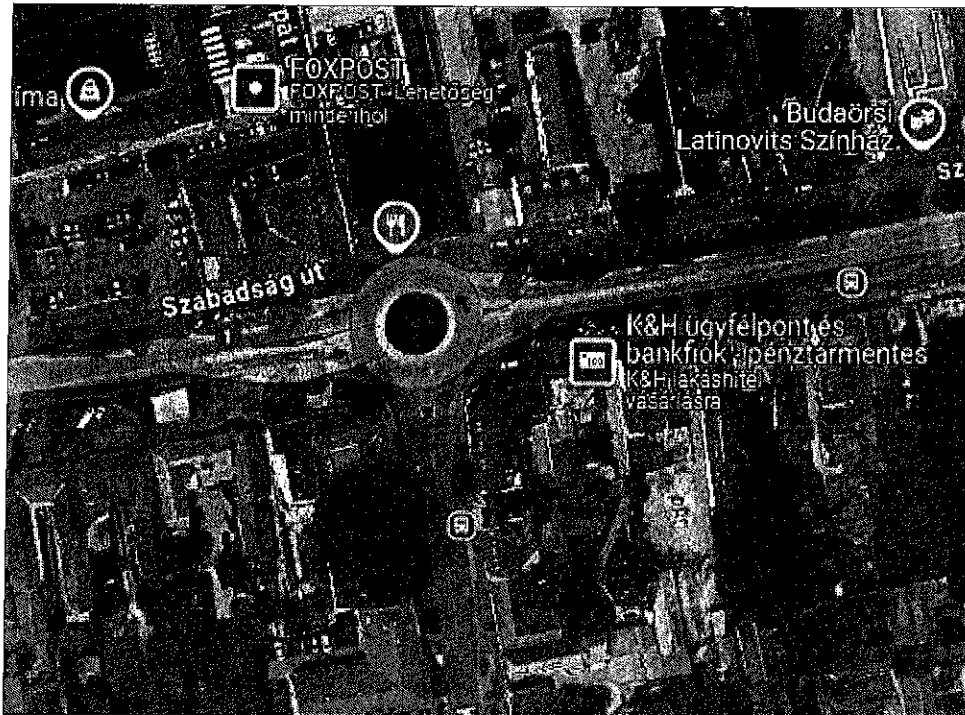
Gazdasági épület 1. helyiség, 400 V csatlakozás



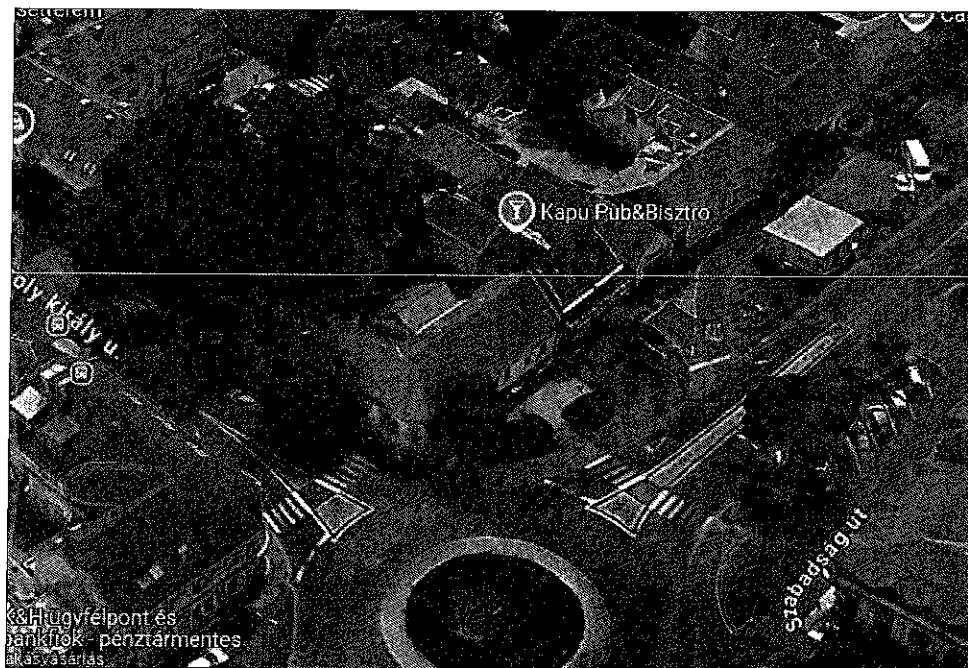
Gazdasági épület 2. helyiség



Sarok megerősítés

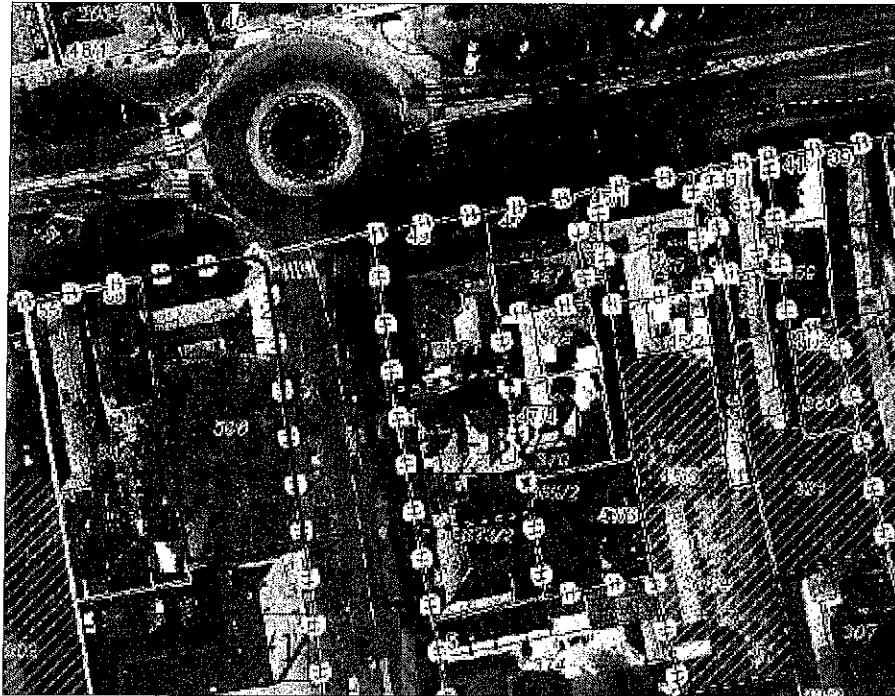


Google légifotó

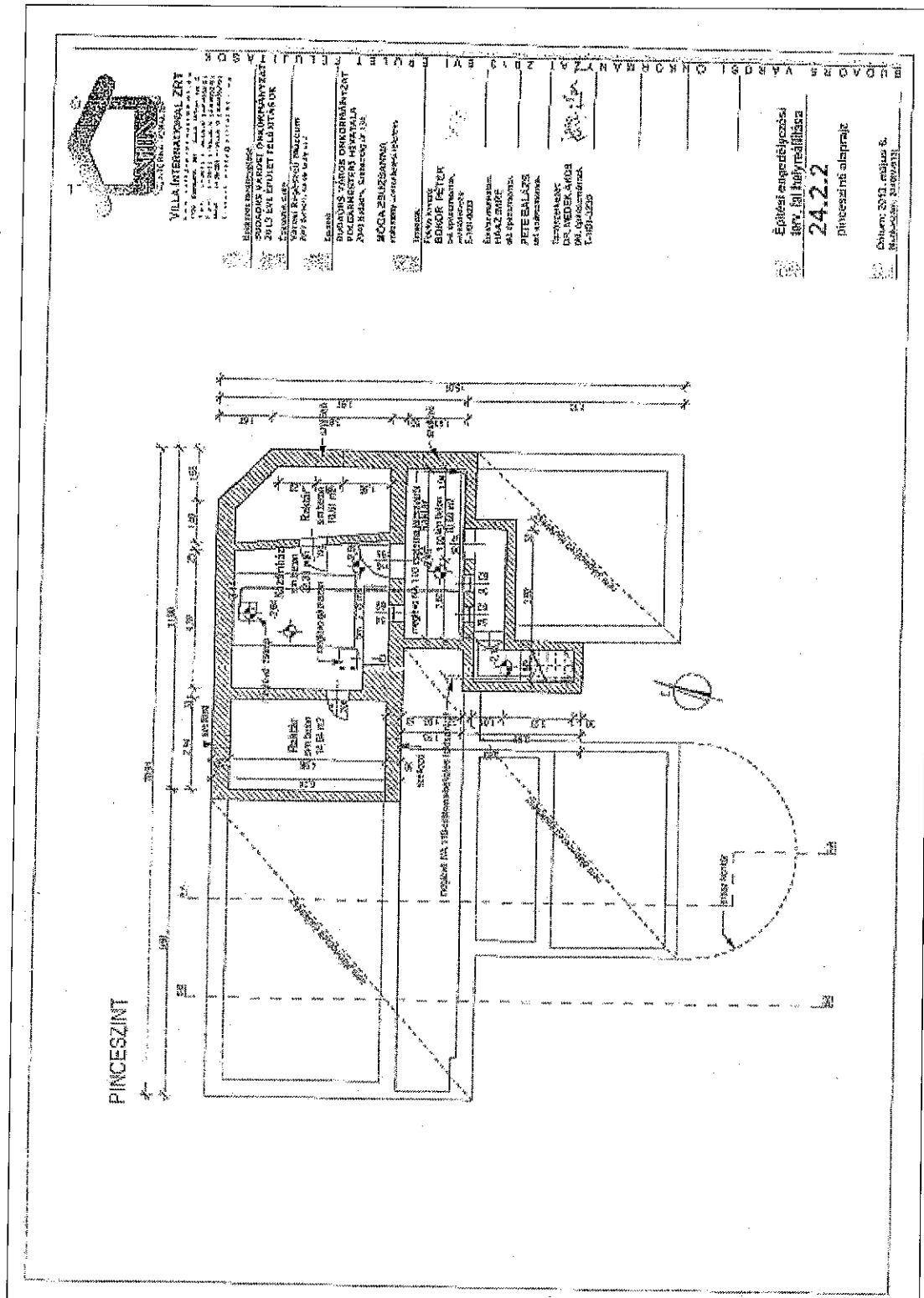


Google 3 D

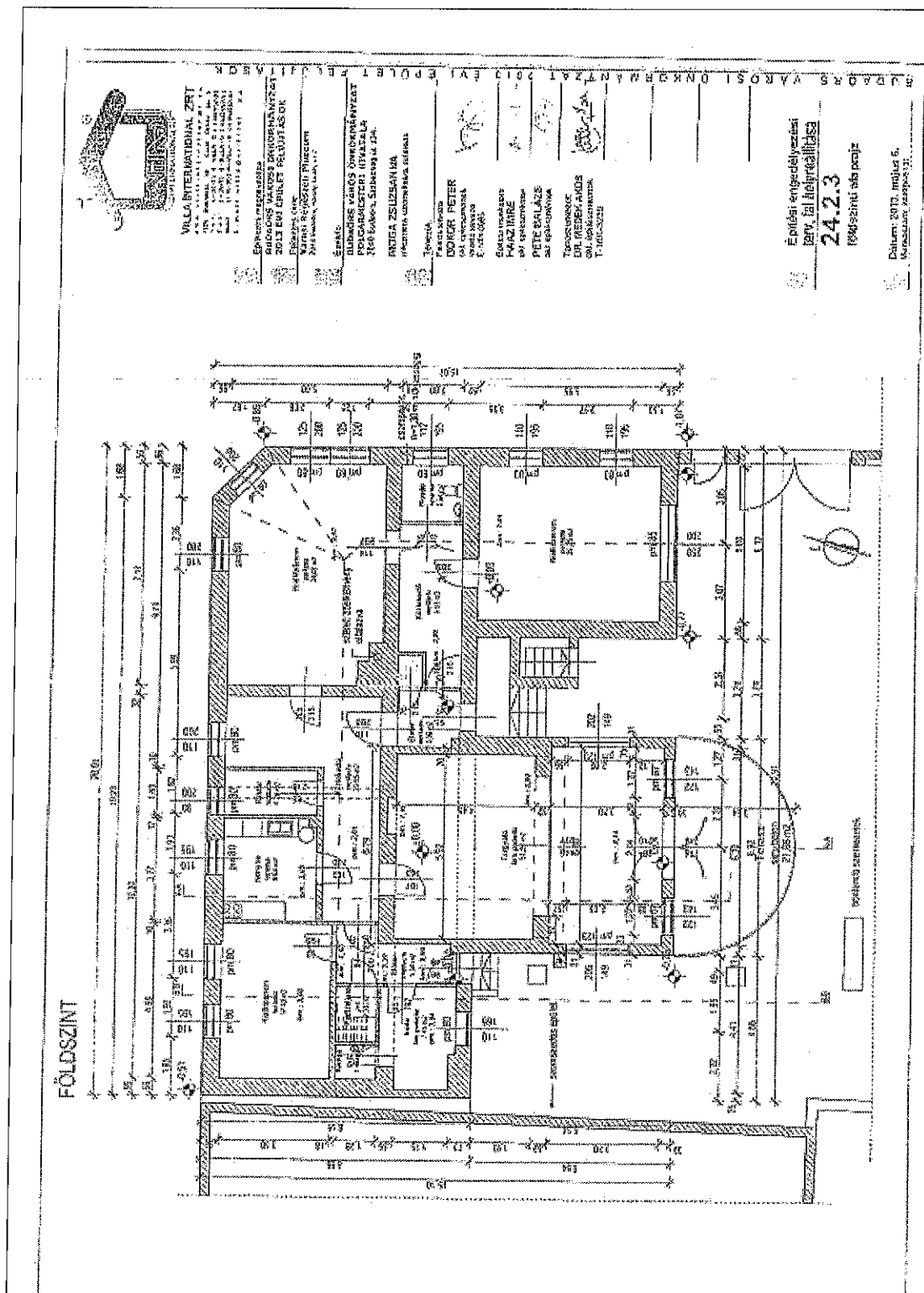
Budaörs, Károly király u. 2. 596 hrsz



Ortofotó, építési övezeti besorolás



Budaörs, Károly király u. 2. 596 hrsz



Budaörs, Károly király u. 2. 596 hrsz

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Kautzky Frigyes út 3.		Elektronikus aláírás: Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30003/75175/2024 2024.10.18		Oldal: 1/1
BUDAÖRS Belferőlet: 596 helyrajzi szám		Szektor: 53
2040 BUDAÖRS Károly király utca 2.		
IRÉSZ		
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai terület kat.t.jöv. alorshály adatai művelési ág/kivett megnevezés/ min.p ha m2 k.fáll. ter. kat.jöv ha m2 k.fáll		
. Kivett udvar és bálcsődő és gazdasági épület 2 db. 0 1017 0.00		
2. bejegyző határozat: 25284/2006.03.09 Védett terület		
3. bejegyző határozat: 38253/2007.04.03 Ingatlan-nyilvántartás átszervezése a DAT forgalombahelyezésével.		
4. bejegyző határozat: 50619/2/2017.10.27 Védett terület Helyi jelentőségű védett növényzet. A Budaörs Város Képviselő-testületének 28/2017. (IX.21.) ÖNK. rendelet 2. számú melléklete alapján.		
IRÉSZ		
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, árkezesi idő: 50481/1999.10.21 jogcím: tulajdonbaadás jogállás: tulajdonos név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 124. törzsszám: 15749105		
IRÉSZ		
1. bejegyző határozat, árkezesi idő: 58037/2010.10.22 Vezetékg 13 m-re a VMB-112/2010. sz. jogerős határozata és a 5-1159/2010 vázrajz alapján. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT cím : 1182 BUDAPEST XIII.MER. Váci út 72-74		
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 hiteles másolat nem minősül hiteles bizonyíték anyagi dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.		
TULAJDONILAP VÉGE		

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
..../2024. (XII. 11.) ÖKT számú határozata alapján

kétfordulós, nyilvános pályázatot hirdet

a 596 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Károly király utca 2. szám alatt található
ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítására

1. A pályázat tárgya:

Budaörs Város Önkormányzata határozott, 5 éves időtartamra, bérbeadás útján hasznosítani kívánja a tulajdonát képező 596 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Károly király utca 2. szám alatt található, az ingatlan -nyilvántartás adatai szerint „*kivett udvar és bölcsőde és gazdasági épület 2 db*” megnevezésű 1017 m² területű ingatlan.

2. Az Ingatlan bemutatása:

Az ingatlan Budaörs Ófalu részén, a Szabadság és a Károly király utca kereszteződésében helyezkedik el. Környezetében színház, üzletek, lakóházak, bankfiókok, irodák, fejlesztési területek találhatók. Az értékelt ingatlan igen forgalmas főutak találkozásában fekszik, emblemikus épülete a városnak. A telek területén egy egykori bölcsőde épület és egy melléképület áll. Az épületek állapota felújítást, teljes korszerűsítést igényel. A telek téglalap alakú, mindkét utcafrontja széles.

Az épületek az 1930-as évek körül épültek, 1990 óta felújításon nem estek át. A főépület hagyományos módon épült, pince, földszint kialakítással. Pincéje erősen nedvesedik, a talajvíz rendszeresen megjelenik. A földszinten korábban múzeum került kialakításra. A melléképület szintén hagyományos módon épült, földszintes elrendezéssel, állapota felújítást igényel.

Az ingatlan Vi-Bv/2 (vegyes intézményi terület, intenzív, zárt sorú) övezeti besorolás alá esik. Az épület és a kert helyi védelem alatt áll.

Az épület Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete Budaörs Város Településképinek védelméről szóló 28/2017.(IX.21.) önkormányzati rendelete alapján helyi védett épület és kert 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.

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 Ingatlan bérleti díja:

A havi bérleti díj minimális mértéke: **530.000,- 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: 2026. január 1.

Bérlő köteles a helyiségeket rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni legkésőbb a bérleti szerződés aláírásától számított 360 napon belül. Bérlő a rendeltetésszerű állapot kialakításának időtartamára havonta a havi teljes bérleti 25%-ának megfelelő mértékű bérleti díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni.

Bérlő a helyiségek rendeltetésszerű használatának megkezdése napjától, de legkésőbb 361. naptól kezdődően teljes összegű bérleti díjat köteles megfizetni, amelybe a helyiségeknek a Bérlő által történő rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére tekintettel Bérlő a rendeltetésszerű használat kialakításának a Bérbeadó által elismert költségeit havonta a havi bérleti díjba beszámíthatja, a teljes bérleti díj 50 %-áig.

Bérlő mindaddig jogosult havonta a teljes havi bérleti díjba, annak 50 %-áig a helyiségek rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételeinek a Bérbeadó által elismert költségeit beszámítani, ameddig annak beszámítása teljes mértékben meg nem történik.

A havi bérleti díj összegére a pályázat második fordulójában a pályázónak kell ajánlatot tennie.

5. Folytatható tevékenységek, kötelezettség vállalások:

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

Az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele Bérló kötelessége és költsége.

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

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

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

A bérbeszámításnál a Bérló havonta a teljes 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 Bérló a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt a Bérbeadóval szemben. Az esetlegesen szükséges hatósági, szakhatósági és közmű engedélyek beszerzése Bérló feladata. Bérló felelősséget vállal az elvégzett munkák szakszerűségéért a hatályos jogszabályoknak és a magyar szabványoknak megfelelően.

A működéshez esetlegesen 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 költségén 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. Közüzemi díjak:

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

8. Pályázati biztosíték:

A pályázaton az vehet részt, aki a pályázat második fordulójában a pályázat benyújtására meghatározott 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 meghíúsul.

A befizetett pályázati biztosíték sikertelen pályázat vagy a pályázat eredménytelenné nyilvánítása esetén 15 munkanapon belül a letevő 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 Bérelő részére.

A helyiséget a bérelő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja. Az albérleti szerződést írásba kell foglalni. Az albérleti szerződést, illetve annak módosítását a bérbeadónak jóváhagyás céljából meg kell küldeni.

Amennyiben a bérelő a helyiséget albérletbe adja, úgy az albérlet hatálya alatt az albérleti díj 50 %-ával, de legalább a helyiségbér 20 %-ával növelt összegű helyiségbért köteles fizetni a bérbeadónak. A többlet-helyiségbér összegével a bérbeadó előzetes tárgyalásokat folytathat a bérelővel és az albérelővel. Amennyiben a bérbeadó a bérelőnek bérbeszámítást engedélyez, abban az esetben a bérelő a meghatározott helyiségbért a bérbeszámítás előtti helyiségbér alapul vételével köteles megfizetni.

10. Felmondás:

Rendes felmondás sem Bérelőt, sem Bérbeadót nem illeti meg. A Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, illetve a szerződéses kötelezettségek súlyos megszegése esetén Bérbeadó azonnali hatályú, rendkívüli felmondással élhet. A Bérelőnek a bérleti szerződésben vállalnia kell, hogy felmondási idő végére kiüríti és elhagyja az Ingatlant, illetve azt, hogy kiköltözési kötelezettségét a bérleti szerződés hatályaiba 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 tételi és Felújítási kötelezettség:

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

- a helyiségek rendeltetésszerű használatá tételét, és a működéséhez szükséges engedélyeket beszerzi, eljárásokat lefolytatja

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.

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

Második forduló:

A Kiíró az első fordulóban pályázatot benyújtók közül kiválasztott pályázóktól ajánlatot kér be az Ingatlan bérleti díjára vonatkozóan. Bérbeadó azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki/amely a második fordulóban az Ingatlan bérleti díjára a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

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 pályázat második fordulójában benyújtott pályázatokat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a Képviselő-testület Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága javaslata alapján.

13. A pályázat nyertese:

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a második fordulóban az Ingatlan bérleti díjára 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:

2025. január 24. (14 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, 596 hrsz. alatti Ingatlan 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 pénzügyintézetének megnevezését, számlaszámát,
- az Ingatlanra vonatkozó hasznosítási terveit, elképzeléseit,
- elfogadja a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi kötelezettségét
- elfogadja a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalást

- az 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 Önkormányzata Polgármesterének 3/2024. számú utasítása II.2. pontjában meghatározott feladatmegosztás szerinti alpolgármester, Budaörs 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 Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési 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 Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési 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.

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

21. Az Ingatlan 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, 2024.

Budaörs Város Önkormányzata

