

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**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/77/2024.

**Tárgy:** Javaslat a Budaörs, 4153/133 helyrajzi számú ingatlanon található autóbusz végállomáson lévő 2 db Kereskedelmi Helyiségre a Lipóti Pékség Korlátolt Felelősségű Társasággal 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!**

Budaörs Város Önkormányzata bérleti szerződést kötött a Lipóti Pékség Korlátolt Felelősségű Társasággal 2020. április 24. napján, 5 éves határozott – 2025. április 30. napjáig terjedő – időtartamra, az Önkormányzat tulajdonát képező, 4153/133 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Baross utca és Szivárvány utca sarkán található, autóbusz végállomáson lévő 2 db Kereskedelmi Helyiségre, **Lipóti Pékség kávézó és mintabolt üzemeltetése céljára**. Ezt követően a bérbeadásra vonatkozó szerződés három alkalommal módosításra került.

A Lipóti Pékség Korlátolt Felelősségű Társaság 2024. október 15. napján kérelmet nyújtott be, amelyben kérte a bérleti szerződés további 5 évre szóló meghosszabbítását.

A kiírt pályázati felhívás és bérleti szerződés alapján a bérleti díj mértéke infláció követő, jelenleg a bérleti díj 689.452+ áfa/hó.

Az ingatlanforgalmi szakvéleményben írtak szerint a szakértő az elvégzett értéknövelő beruházást figyelembe véve állapította meg a bérleti díjat, mely nettó 714.000,-Ft+ Áfa/hó, azaz havonta bruttó 906.780,-Ft.

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, ezért javaslom a jelenlegi 689.452+ áfa/hó bérleti díjjal a kettő darab kereskedelmi helyiségre a bérleti szerződés 2030. április hónap 30. napjáig történő változatlan feltételekkel történő meghosszabbítását.

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

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

#### **Mellékletek:**

1. sz. melléklet: kérelem
2. sz. melléklet: bérleti szerződés
3. sz. melléklet: tulajdoni lap
4. sz. melléklet: értébecslés

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

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

a Budaörs Város Önkormányzata és a Lipóti Pékség Korlátolt Felelősségű Társaság között a 4153/133 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Baross utca és Szivárvány utca sarkán található autóbusz végállomáson lévő 2 db Kereskedelmi Helyiség **Lipóti Pékség kávézó és mintabolt üzemeltetése céljára** történő bérbe adására vonatkozó szerződés 2030. április hónap 30. napjáig kerüljön meghosszabbításra.

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

#### **Határozati javaslat a Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:**

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

a Budaörs Város Önkormányzata és a Lipóti Pékség Korlátolt Felelősségű Társaság között a 4153/133 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Baross utca és Szivárvány utca sarkán található autóbusz végállomáson lévő 2 db Kereskedelmi Helyiség **Lipóti Pékség kávézó és mintabolt üzemeltetése céljára** történő bérbe adására vonatkozó szerződés 2030. április hónap 30. napjáig változatlan feltételekkel kerüljön meghosszabbításra.

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

### Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a Budaörs Város Önkormányzata és a Lipóti Pékség Korlátolt Felelősségű Társaság között a 4153/133 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Baross utca és Szivárvány utca sarkán található, autóbusz végállomáson lévő 2 db Kereskedelmi Helyiség **Lipóti Pékség kávézó és mintabolt üzemeltetése céljára** történő bérbe adására vonatkozó szerződést 2030. április hónap 30. napjáig meghosszabbítja, egyebekben változatlan feltétellel.

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

**Határidő:**

a határozat közlésére azonnal

**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtást végzi:**

Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2024. ....

.....  
Wittinghoff Tamás  
polgármester.

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

Ügyintéző: dr. Illyés Erika

.....  
Illyés Erika

Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt

.....  
Gróza Zsolt

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

.....  
Lőrincz Mihály

Látta:

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

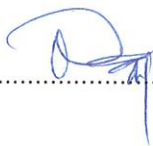
.....  
Barta Gáborné

Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba



.....

Törvényességi felügyelet:  
Jegyzői Iroda:



.....

Jegyző: dr. Bócsi István



.....



E-mailból iktatott irat

**\*IX/000077-000005/2024\***

Iktatószám: IX/77-5/2024

IX/000077-000005/2024

Tárgy: szerződés hosszabbítás

Feladó:

Érkezett: 2024.10.15. 13:38:53

Címzett: dr.nagy.emese@budaors.hu

Másolatot kap:

Ügyintéző: Nagy Emese dr.

Készült: 2024.11.12 13:03:02

E-mail csatolmányok:

Kedves Emese!

Szeretnénk időben jelezni, hogy a jövő év áprilisában lejáró bérleti szerződésünket további 5 évre meg szeretnénk hosszabbítani.

Kérem jelezzen, hogy elég-e ez az -email, vagy valami hivatalos formában küldjük meg Önök felé kérésünket.

Üdvözlettel:

--

Tóth Mária

Könyvelő

LIPÓTI PÉKSÉG KFT.

9233 Lipót, Fő u. 58.

www.lipotipekseg.hu



## 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: **Lipóti Pékség Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg. 08-09-009922, székhelye: 9233 Lipót, Fő u. 58., adószám: 12730498-2-08, statisztikai számjele: 12730498-1071-113-08, képviseli: dr. Tóth Zoltán ügyvezető), 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.) **Bérbeadó** a Baross utca és Szivárvány utca sarkán található, Budaörs, 4153/133 helyrajzi számú ingatlanon található autóbussz végállomást (továbbiakban: „**Autóbussz Végállomás**”) átépítette. Az Autóbussz Végállomás épületében a Baross utca mentén, a tartózkodó épület és a nyilvános WC között két üzlethelyiség került megépítésre, melyből a mellékelt alaprajzon „A” jelű helyiség 34 m<sup>2</sup> alapterületű, „B” jelű helyiség 42 m<sup>2</sup> alapterületű (az „A”/„B” jelű helyiség: „**Kereskedelmi Helyiség**”). A **Kereskedelmi Helyiség** szerkezetkész állapotig készült el, mely magában foglalja a külső határoló falakat kívülről vakolva, belülről fehérre festve, a fűtésszerkezetet, és a külső nyílászárókat a belső válaszfalak nélkül. A **Kereskedelmi Helyiség** víz-és csatorna beállással rendelkezik, és 3x20 A-es elektromos bekötéssel, a közművek almérőkkel lesznek ellátva. A tervek szerinti kivitelezési munkák befejeződtek, a teljes komplexum használatba vételi engedélyezési eljárásának jogerős lezárása 2020. április hónapban várható.

2.) **Bérbeadó** Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 226/2019.(XII.11.) ÖKT sz. határozata alapján bérbe adja, **Bérlet** megtekintett állapotban bérbe veszi a **Kereskedelmi Helyiséget** (továbbiakban: **Bérlet**) **Lipóti Pékség kávézó és mintabolt üzemeltetése céljára** a szerződésben meghatározott időtartamra, az alábbi feltételek szerint. A szerződés tárgyai osztható szolgáltatásnak minősülnek, tehát jelen szerződés rendelkezései az 1. pontban rögzített „A” és „B” jelű helyiségre külön-külön értendők.

3.) **Szerződő Felek** a bérleti szerződést 2020. március hó 1. napjától 2025. február hó 28. napjáig tartó, öt év 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 **Bérlet** a Bérletet tovább használja, és ez ellen a **Bérbeadó** a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. A lejáratú határidőt megelőző 6 hónappal **Szerződő Felek** felülvizsgálják a bérlet feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén további 5 évre meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés. **Bérbeadó** a Bérletet átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett adja **Bérlet** birtokába.

4.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó**t szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy a Bérlet az átadásakor a 2. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy a Bérlet cél szerinti kialakítása – jelen szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – **Bérlet** feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről **Bérlet** maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli.



5.) Bérleményt a **Bérlő** teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, amiért a **Bérbeadó** bérbeszámítási jogot biztosít a **Bérlő** számára. A beruházás megkezdését megelőzően **Bérlő** és **Bérbeadó** megállapodást kötnek, amelyben részletesen meg kell határozni az elvégezni kívánt munkákat és azok várható költségének legmagasabb összegét. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a megállapodás szerinti munkákat (a továbbiakban: **Beruházás**) a megállapodásban meghatározott bruttó értéken (a továbbiakban: **Beruházási érték**) a megállapodás aláírását követő 3 hónapon belül a Bérleményen elvégzi.

**Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérbeadóval** kötött külön megállapodás alapján végzett munkálatok hitelt érdemlően igazolt, **Bérbeadó** által elfogadott költségeinek vonatkozásában **Bérlő** jogosult a **Bérbeadó** felé, legfeljebb havonta a bérleti díj 50%-ának megfelelő összegű számlát kiállítani mindaddig, amíg a külön megállapodás alapján végzett munkálatok költségei meg nem térülnek. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen bérleti szerződés a külön megállapodás alapján végzett munkálatok költségeinek megtérülése előtt, bármely oknál fognak megszűnik, úgy a fennmaradt költségek megtérítésére semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás jogcímen sem jogosult.

6.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a Bérleményen az 5. pontban foglaltakon túl bármilyen munkálat, beruházás elvégzéséhez a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit, a költségek megosztását és az elszámolás módját. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, illetőleg az engedély nélkül végzett munkálatok, beruházások ellenértékére – jogcímtől függetlenül, bele értve a jogalap nélküli gazdagodást is – a **Bérlő** nem tarthat igényt, illetőleg tulajdonjogi igényt a **Bérlő** nem élhet, az ilyen igényérvényesítésekről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a Bérlemény karbantartásáról **Bérlő** köteles saját költségén gondoskodni, amelynek megtérítésére nem tarthat igényt.

7.) **Szerződő Felek** az 1. pontban rögzített „A” jelű helyiségre 270.000,- Ft+ÁFA/hó, azaz Kettőszázhetvenezer forint+ÁFA/hó, illetve a „B” jelű helyiségre 270.000,- Ft+ÁFA/hó, azaz Kettőszázhetvenezer forint+ÁFA/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg. **Bérlő**t bérleti díj fizetési kötelezettség a működésének megkezdésével terheli, de legkésőbb a bérleti szerződés aláírását követő 3. hónaptól. **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: 2021. január 1.

8.) **Bérlő** köteles a bérleti díjat **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 **Bérlő** a Bérleményt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a szerződés megszűnésétől a Bérlemény használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat



köteles fizetni. A használati díj összege a szerződés megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorosa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt **Bérlőt** a Bérlemény visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a Bérlemény használatával a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

**10.) Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérlőnek** 3 havi bruttó bérleti díj összegének megfelelő óvadékfizetési kötelezettsége van, melyet a birtokátruházás napjáig fizet meg Budaörs Város Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11784009-15390053-06530000 számú bankszámlájára. Az óvadék visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben **Bérlő** jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, **Bérbeadó** az óvadékból közvetlenül kielégítheti követelését, melyről értesíti **Bérlőt**, aki 8 napon belül köteles az óvadék összegét a kielégítés összegével visszapótolni, tehát **Bérbeadó** részére megfizetni, melynek elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül és **Bérbeadó** további felszólítása nélkül **Bérbeadó** a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani.

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

- a.) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,
- b.) a **Bérleményben** vagy az ingatlanon a **Bérlő** által okozott esetleges kárt **Bérbeadó** részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja,
- 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 vagyonszolgáltatást köt.

**12.)** A közüzemi költségeket a bérleti díj nem tartalmazza. A közüzemi költségeket **Bérbeadó** **Bérlő** részére kiszámlázza, melyet **Bérlő** a számlán szereplő határidőig köteles megfizetni, vagy **Bérbeadó** döntése és felhívása alapján a közüzemi mérőórákat fogyasztóként **Bérbeadó** felhívásától számított 8 napon belül köteles **Bérlő** a saját nevére íratni.

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

**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** 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** ellen jogerősen közzétett végelszámolási, felszámolási vagy csődeljárás vagy kénysztörölési eljárás indul.

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

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

Ha **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 ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

**Szerződő Felek** megállapodnak abban is, hogy **Bérlő** a bérleményt **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, ahhoz nem építhet hozzá, valamint **Bérlő** az általa létesített bővítést a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult a bővítést **Bérlő** költségére és kárvisszesítésére viselése mellett elbontani, **Bérlő** pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költségét 15 napon belül **Bérbeadó** részére megfizetni.

**Bérbeadó** jogosult az elbontott bővítést hulladéklerakóban elhelyezni. **Bérlő** pedig nem jogosult az elbontott bővítés, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

16.) **Bérlő** a bérleményből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár a helyiség állagszerűségével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagszerűségük nélkül, nem illetik meg a **Bérlőt**, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti **Bérbeadótól**.

17.) **Bérlő** 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 **Bérlőt** terheli, és a szerződés rendkívüli felmondását is eredményezheti.

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

19.) **Bérbeadó** jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy **Bérlő** a bérleményt székhelyként, telephelyként, vagy fióktelepként a cégnyilvántartásban feltüntesse. **Bérbeadó** kötelezettséget vállal arra, hogy szükség szerint a jelen pontban meghatározott hozzájárulásáról külön okiratot is kiállít. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megszűnését (megszüntetését) követő 30 napon belül gondoskodik a székhely, telephely, vagy fióktelep cégnyilvántartásból történő töröltetéséről.

20.) A **Bérbeadó** nem biztosít elővásárlási jogot a **Bérlő** részére. A **Bérlő** a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be. A



helyiség a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával adható albérletbe, vagy más jogcímen használatba.

21.) **Bérlő** kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Jelen szerződést **Bérbeadó** kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

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

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

24.) **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, 2020. 02. 17.

Budaörs, 2020. 02. 22.

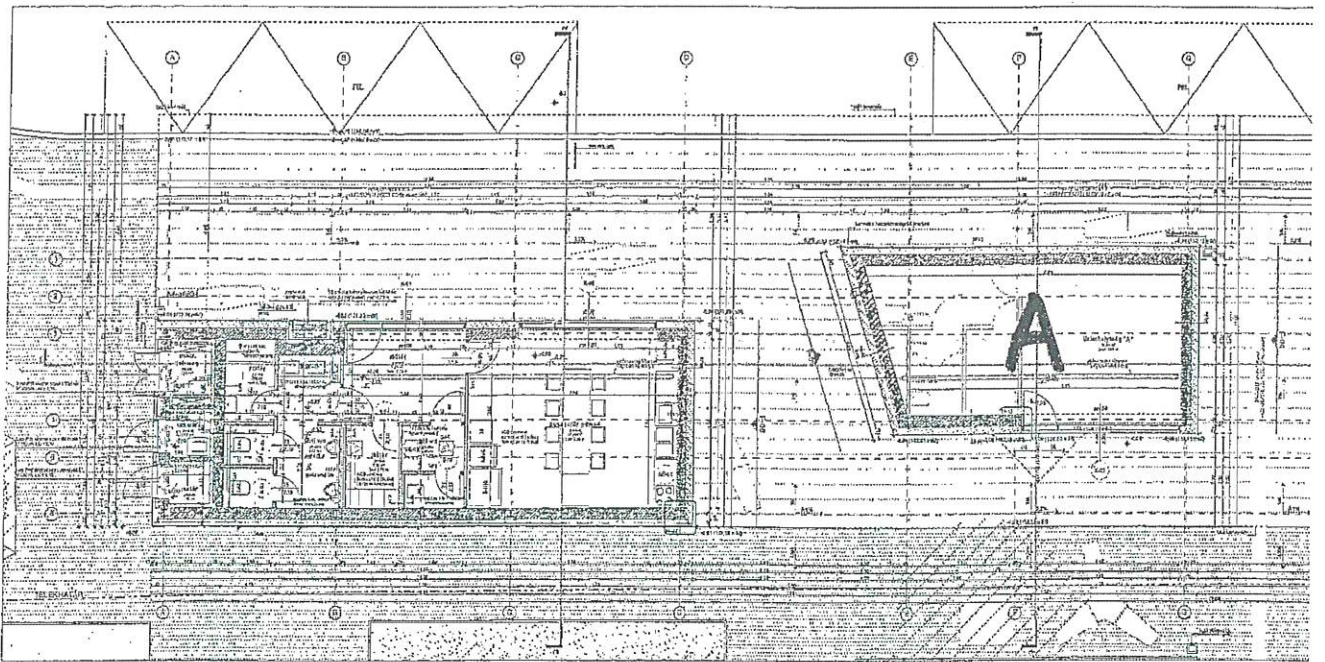
**Budaörs Város Önkormányzata**  
képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester

**Lipóti Pékség Kft.**  
képviseli: dr. Tóth Zoltán ügyvezető

**Bérbeadó**  
akadályoztatása esetén helyette:

**Bíró Gyula**  
alpolgármester

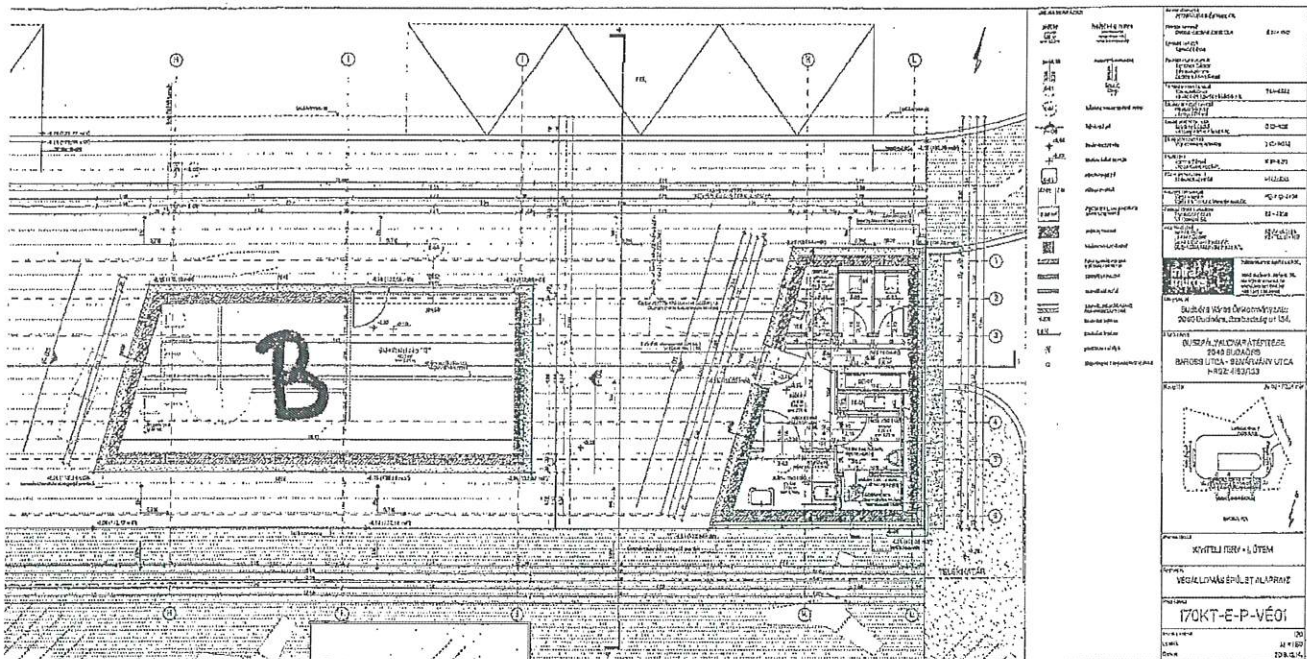
Pénzügyi ellenjegyző: .....  
dátum: 2020. FEBR. 12.



7P  
D  
[Signature]







1. Név: ...	2. Művelet: ...	3. Dátum: ...
4. ...	5. ...	6. ...
7. ...	8. ...	9. ...
10. ...	11. ...	12. ...
13. ...	14. ...	15. ...
16. ...	17. ...	18. ...
19. ...	20. ...	21. ...
22. ...	23. ...	24. ...
25. ...	26. ...	27. ...
28. ...	29. ...	30. ...
31. ...	32. ...	33. ...
34. ...	35. ...	36. ...
37. ...	38. ...	39. ...
40. ...	41. ...	42. ...
43. ...	44. ...	45. ...
46. ...	47. ...	48. ...
49. ...	50. ...	51. ...
52. ...	53. ...	54. ...
55. ...	56. ...	57. ...
58. ...	59. ...	60. ...
61. ...	62. ...	63. ...
64. ...	65. ...	66. ...
67. ...	68. ...	69. ...
70. ...	71. ...	72. ...
73. ...	74. ...	75. ...
76. ...	77. ...	78. ...
79. ...	80. ...	81. ...
82. ...	83. ...	84. ...
85. ...	86. ...	87. ...
88. ...	89. ...	90. ...
91. ...	92. ...	93. ...
94. ...	95. ...	96. ...
97. ...	98. ...	99. ...
100. ...	101. ...	102. ...



020/2020-51 M.

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

1. sz. módosítása

2021. MARE 11

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 6/2014. sz. utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester) mint **Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről: **Lipóti Pékség Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg. 08-09-009922, székhelye: 9233 Lipót, Fő u. 58., adószám: 12730498-2-08, statisztikai számjele: 12730498-1071-113-08, képviseli: dr. Tóth Zoltán ügyvezető), mint **Bérlő** (továbbiakban: Bérlő), a továbbiakban együtt: **Szerződő felek** között, az alábbi feltételekkel:

1. **Szerződő felek** rögzítik, hogy **Bérbeadó** a Baross utca és Szivárvány utca sarkán található, Budaörs, 4153/133 helyrajzi számú ingatlanon található autóbusz végállomáson lévő 2 db Kereskedelmi Helyiséget (továbbiakban: **Bérlemény**) a felek között 2020. április 24. napján létrejött bérleti szerződés alapján **Bérlő** számára 2020. május hó 1. napjától 2025. április 30. napjáig tartó határozott időtartamra bérbe adta [a továbbiakban: Alapszerződés (Ö/SZ/2020-53)].
2. Budaörs Város Önkormányzat Polgármesterének 15/2021.(II.08.) sz. határozata szerint 2021. január 1. és 2021. március 31. napja közötti időszakra a bérleti díj összege helyiségenként 189.000,- Ft+ÁFA/hó.
3. Fentiekre tekintettel az Alapszerződés 7.) pontjának első mondata az alábbiak szerint módosul:  
*„Szerződő Felek megállapodnak, hogy 2021. január 1. és 2021. március 31. napja közötti időszakra a bérleti díj összege helyiségenként 189.000,- Ft+ÁFA/hó, azaz Száznolcvankilencezer forint+ÁFA/hó, 2021. április 1. napjától pedig helyiségenként 278.910,- Ft+ÁFA/hó, azaz Kétszázhetvennyolcezer-kilencszáztíz forint+ÁFA/hó.”*
4. **Szerződő felek** a jelen szerződés-módosítás aláírásával rögzítik, hogy az Alapszerződés módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

### Mellékletek:

1. sz. melléklet: Alapszerződés

Budaörs, 2021. 02. hónap 24. nap

Bérbeadó  
Budaörs Város Önkormányzata  
képviselője  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Nyíri Éva  
pénzügyi ellenjegyző

2021. FEBR. 22.

Budaörs, 2021. 03. hónap 08. nap

Bérlő  
Lipóti Pékség Kft.  
képviseli: dr. Tóth Zoltán ügyvezető



20210311-0840-021843-0-00



# BÉRLETI SZERZŐDÉS

## 2. sz. módosítása

2021 APR. 28

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 6/2014. sz. utasítás alapján Bíró Gyula alpolgármester) mint **Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről: **Lipóti Pékség Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg. 08-09-009922, székhelye: 9233 Lipót, Fő u. 58., adószám: 12730498-2-08, statisztikai számjele: 12730498-1071-113-08, képviseli: dr. Tóth Zoltán ügyvezető), mint **Bérlő** (továbbiakban: Bérlő), a továbbiakban együtt: **Szerződő felek** között, az alábbi feltételekkel:

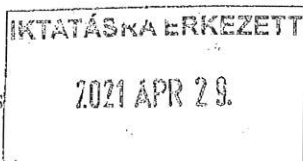
1. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Baross utca és Szivárvány utca sarkán található, Budaörs, 4153/133 helyrajzi számú ingatlanon található autóbusz végállomáson lévő 2 db Kereskedelmi Helyiséget (továbbiakban: **Bérlemény**) a felek között 2020. április 24. napján létrejött bérleti szerződés alapján Bérlő számára 2020. május hó 1. napjától 2025. április 30. napjáig tartó határozott időtartamra bérbe adta [a továbbiakban: Alapszerződés (Ö/SZ/2020-53)]. A szerződés 2021. március 8. napján a bérleti díj tekintetében módosításra került.
2. Budaörs Város Önkormányzat Polgármesterének 56/2021.(III.29.) sz. határozata szerint 2021. április 1. és 2021. június 30. napja közötti időszakra a bérleti díj összege helyiségenként 189.000,- Ft+ÁFA/hó.
3. Fentiekre tekintettel az Alapszerződés 7.) pontjának első mondata az alábbiak szerint módosul:

„Szerződő Felek megállapodnak, hogy 2021. április 1. és 2021. június 30. napja közötti időszakra a bérleti díj összege helyiségenként 189.000,- Ft+ÁFA/hó, azaz Száznyolcvankilencezer forint+ÁFA/hó, 2021. július 1. napjától pedig helyiségenként 278.910,- Ft+ÁFA/hó, azaz Kétszázhetvennyolcezer-kilencszázharminztíz forint+ÁFA/hó.

4. Szerződő felek a jelen szerződés-módosítás aláírásával rögzítik, hogy az Alapszerződés módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

### Melléletek:

1. sz. melléklet: Alapszerződés



**BUDAÖRS**  
POLGÁRMESTER-HIVATAL

Szám: IX/163-13/2021  
Előszám: Melléklet: Ügyintéző: dr. Nagy E.

Budaörs, 2021. .... hónap .... nap

Budaörs, 2021. .... hónap .... nap

Bérbeadó  
Budaörs Város Önkormányzata  
képviselője  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Bérlő  
Lipóti Pékség Kft.  
képviseli: dr. Tóth Zoltán ügyvezető

Nyírliné Szűcs Éva  
pénzügyi ellenjegyző

2021 APR 12.

**Lipóti Pékség Kft.**  
9233 Lipót, Fő u. 58.  
Adószám: 12730498-2-08  
1.



# BÉRELETI SZERZŐDÉS

## 3. sz. módosítása

07/2020-53 M.

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 6/2014. sz. utasítás alapján Bíró Gyula alpolgármester) mint **Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről: **Lipóti Pékség Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg. 08-09-009922, székhelye: 9233 Lipót, Fő u. 58., adószám: 12730498-2-08, statisztikai számjele: 12730498-1071-113-08, képviseli: dr. Tóth Zoltán ügyvezető), mint **Bérlő** (továbbiakban: Bérlő), a továbbiakban együtt: **Szerződő felek** között, az alábbi feltételekkel:

- Szerződő felek** rögzítik, hogy **Bérbeadó** a Baross utca és Szivárvány utca sarkán található, Budaörs, 4153/133 helyrajzi számú ingatlanon található autóbusz végállomáson lévő 2 db Kereskedelmi Helyiséget (továbbiakban: **Bérlemény**) a felek között 2020. április 24. napján létrejött bérleti szerződés alapján **Bérlő** számára 2020. május hó 1. napjától 2025. április 30. napjáig tartó határozott időtartamra bérbe adta [a továbbiakban: Alapszerződés (Ö/SZ/2020-53)]. A szerződés 2021. március 8. napján és 2021. április 26. napján a bérleti díj tekintetében módosításra került.
- Budaörs Város Önkormányzat Polgármesterének 47/2023.(III.22.) sz. határozata szerint 2023. január 1. és 2023. december 31. napja közötti időszakra a bérleti díj összege 586.269,- Ft+ÁFA/hó. A 2024. évi bérleti díj az 586.269,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj alapul vételével kerül meghatározásra.
- Fentiekre tekintettel az Alapszerződés 7.) pontja az alábbiak szerint módosul:  

„*Szerződő Felek megállapodnak, hogy 2023. január 1. és 2023. december 31. napja közötti időszakra a bérleti díj összege 586.269,- Ft + ÁFA/hó, azaz Ötszáznyolcvanhatezer-kettőszázhatvankilenc forint + ÁFA/hó. 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. A 2024. évi bérleti díj az 586.269,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj alapul vételével kerül meghatározásra.*”
- Szerződő felek** a jelen szerződés-módosítás aláírásával rögzítik, hogy az Alapszerződés módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

### Mellékletek:

1. sz. melléklet: Alapszerződés és módosításai

Budaörs, 2023. .... hónap ..... nap

Budaörs, 2023. .... hónap ..... nap

Bérbeadó  
Budaörs Város Önkormányzata  
képviseletében  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Lipóti Pékség Kft.  
9233 Lipót, Fő út 58.  
Adószám: 12730498-2-08  
14.

Bérlő  
Lipóti Pékség Kft.  
képviselet: dr. Tóth Zoltán ügyvezető

Csanády Zita Klára  
Pénzügyi ellenjegyző  
2023 ÁPR 05.





PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/76688/2024

2024.10.28

BUDAÖRS

Szektor: 53

Belterület 4153/133 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				
. Kivett - autóbusz végállomás	0	8846	0.00	

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34259/2019.01.28

eredeti határozat: 35953/2004.03.10

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 67030/1989.12.29

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34259/2019.01.28

eredeti határozat: 61283/2012.12.15

Vezetékjog

VMB-54/2012 engedély számú, (20705) Budaörs 2.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó

vezetékhálózati jog 83 m<sup>2</sup>-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34259/2019.01.28

Önálló szöveges bejegyzés a 716/2018 számon záradékolt változási vázrajz és a 800407-9/2018 számú határozat alapján a Budaörs belterület 4147, 4148, 4153/44 és a 4153/131 hrsz-ú ingatlanok telekcsoport újraosztása az okiratokban foglalt tartalommal.

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35295/2021.03.01

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés a 605378/2020. (444/2020.) sz. vázrajz alapján.

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

TULAJDONI LAP VÉGE





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

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

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, (Baross u.) kivett autóbusz végállomás  
„címkézés alatt” 4153/133 hrsz alatti  
2 db üzlethelyiség bérleti díjáról



Budapest, 2024. november 07.



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett üzlethelyiségek bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Budaörs, Lakótelep	
Az üzlethelyiségek alapterülete m <sup>2</sup>	77,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup>	9 269
Az üzlethelyiség bérleti díja kerekítve nettó Ft/hó	<b>714 000</b>
Áfa 27 % Ft/hó	<b>192 780</b>
Az üzlethelyiségek bérleti díja bruttó Ft/hó	<b>906 780</b>



.....  
**Bártfai László**  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

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

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát 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 bérbe adását 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 ingatlanok természetben a kívüljegyzett címen, belterületen, a Szivárvány u. és a Baross u. között, az autóbusz végállomás, déli, Baross u-i, oldalán található. Környezetében a Budaörsi lakótelep, családi házak, IKEA és Auchan áruház, iskola, pizzeria és teniszcentrum van.

Az úttest és a járda az ingatlanok előtt szilárd aszfalt burkolatú. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Személygépkocsival parkolni távolabb, kialakított parkolóban lehet. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 5 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés jelentős, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

#### 4.2. A telek leírása

Megnevezés	Kivett autóbusz végállomás
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. rész	Vezetékjog 83 m <sup>2</sup> -re, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
	Önálló szöveges bejegyzés, 716/2018 telekcsoport újraosztása
	Épületfeltüntetés a 444/2020. sz. vázrajz alapján
Telek területe	8846 m <sup>2</sup>

Az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

A terület szabálytalan sokszög alakú, a Baross u és a Szivárvány u. sarkán található. Hossztengelyének tájolása K-Ny-i, felszíne sík, bekerítetlen.

A területen az autóbusz végállomás található.

#### 4.3. Az értékelte felépítmények leírása

A terület déli, a Baross u. és Auchan áruház felőli oldalán két db üzlethelyiség épült, a mellékelt alaprajzok szerint. Az A jelű üzlethelyiség 34,25 m<sup>2</sup> alapterületű, portálja és bejárata D-i tájolású, a Baross u. felé, épített belmagassága 3,90 m, az álmennyezet alatt 2,98 m. A padló járólap, a falak 1,50 m magasságig csempézettek, felette festettek. A Lipóti pékség és kávézó üzletben gázvezeték és fűtés nincs, split klíma van beépítve. A bejárat és a portál fém keretes, hőszigetelt üvegezéssel. A meleg vizet alsó beépítésű elektromos bojler biztosítja. 400 V elektromos hálózat kiépített. Az álmennyezetben 0,50 m<sup>2</sup>-en beázás látszik.

A B jelű üzlethelyiség, jelenleg raktár 42,33 m<sup>2</sup> alapterületű, portálja és bejárata É-i tájolású, az autóbusz pályaudvar felé, belmagassága 4,12 m. Padlója járólap, a falak festettek. A helyiségben split klíma, szellőző csatorna és elektromos bojler van beépítve. A raktárban öltöző WC és konyhapult található. 400 V elektromos hálózat kiépített.

Vízóra és villanyóra van.

Az üzlethelyiségek összesített alapterülete, kerekítve 77,0 m<sup>2</sup>.

A helyiségek jellemzői	
Szintszám	Földszintes
Építési év	2019.
Alapozás	Sávalapozás
Födém	Szilárd zárófödém
Tető kialakítása, héjalása	Lapostető, lágylemez héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Jó
Homlokzati repedések, süllyedés	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás



## 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 bérleti díj megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A bérleti díj megállapításához felhasználtuk a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo<sup>®</sup> 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 bérleti külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Az üzlethelyiség rendkívül frekventált környezetben van, jelentős az átmenő forgalom.

## 5.2. Bérleti díj számítás

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Baross u.	Budaörs, Városcsúcs	Budaörs, Városcsúcs	Budaörs, Városcsúcs	Budaörs, Déli gazd. ter.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>		33906891	33981847	33275785	33566724
4	Bérleti díj nettó Ft/hó		1 368 000	200 000	795 000	630 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingyen alapterülete m <sup>2</sup>	<b>77,00</b>	180,00	45,00	185,00	63,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup>	6 585	7 600	4 444	4 297	10 000
8	Ingyen jellege	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektív tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonosi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Bérleti díj Ft/hó		1 299 600	190 000	755 250	598 500
16	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	6 256	7 220	4 222	4 082	9 500
17	<b>Helyszíni tényezők</b>					
18	Elhelyezkedés a városrészben belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
19	Korrektív tényező		1,10	1,50	1,50	1,10
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	7 712	7 942	6 333	6 124	10 450
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	rosszabb	rosszabb	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,50	1,50	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot	jó	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó	<b>9 269</b>	7 942	9 500	9 185	10 450
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	<b>713 741</b>				
34	<b>Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó</b>	<b>714 000</b>				
35	Áfa 27 % Ft/hó	192 780				
36	Bérleti díj bruttó Ft/hó	<b>906 780</b>				

A bérleti díj tartalmazza az üzlethez természetben tartozó földterület bérleti díját is. Ingatlanpiaci információk szerint az élénkülő kereslet miatt a bérleti díjak piacán érték növekedés valószínűsíthető.

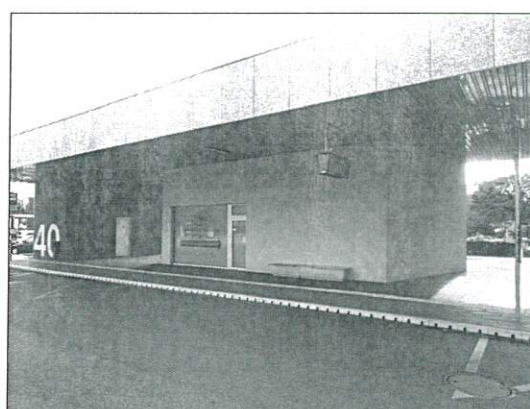
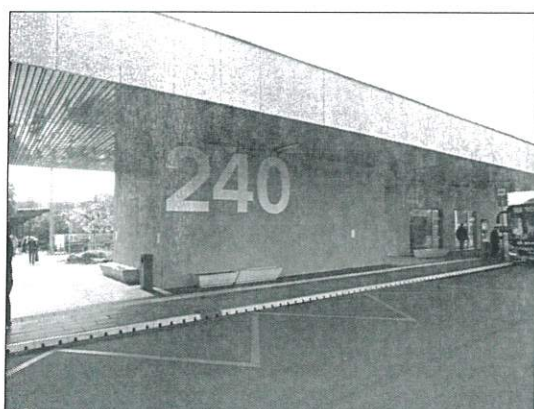




Baross u. utcakép



Autóbusz végállomás



Az üzlethelyiségek épülete É felől



Üzlethelyiség D-i nézet

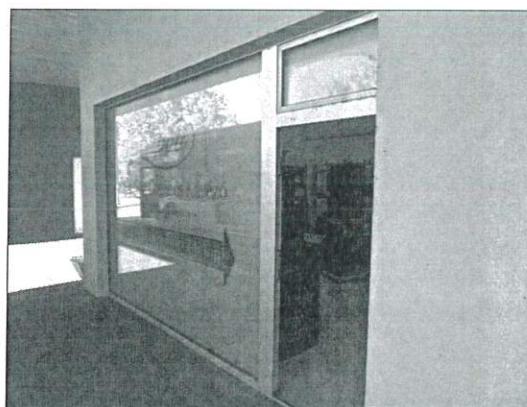


Üzlettér





Üzlettér



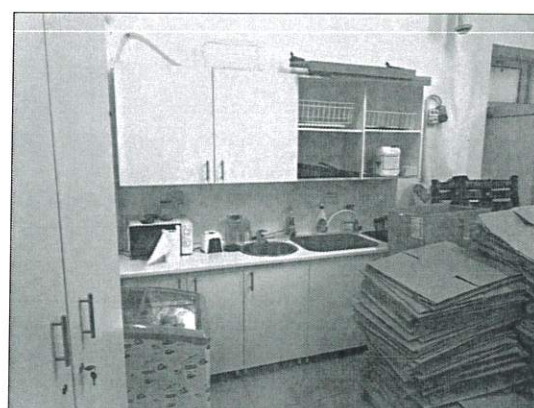
Üzlethelyiség, jelenleg raktár



Raktár belső



Mosdó-WC



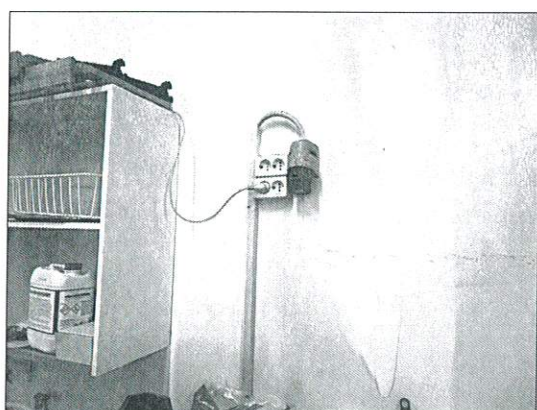
Konyhapult



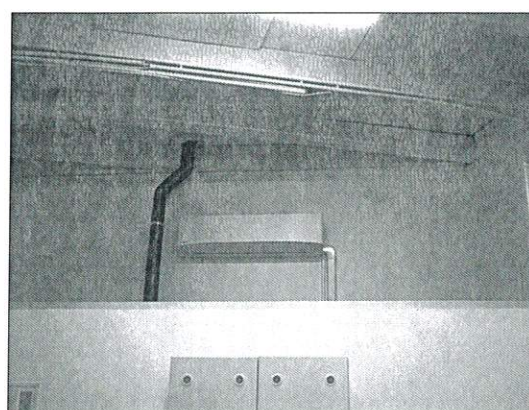
Elektromos kapcsolószekrény



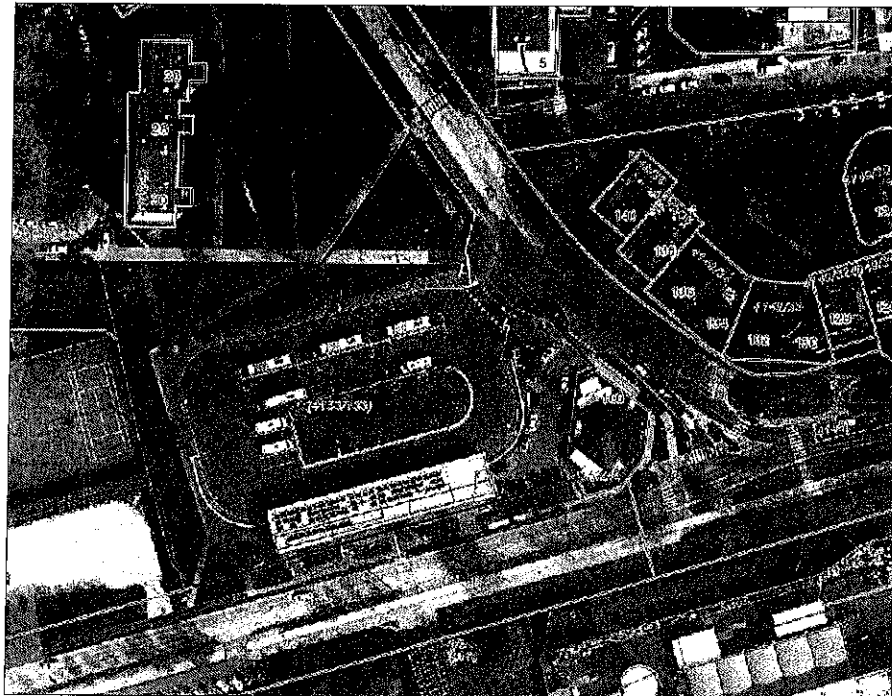
Szellőző csatorna



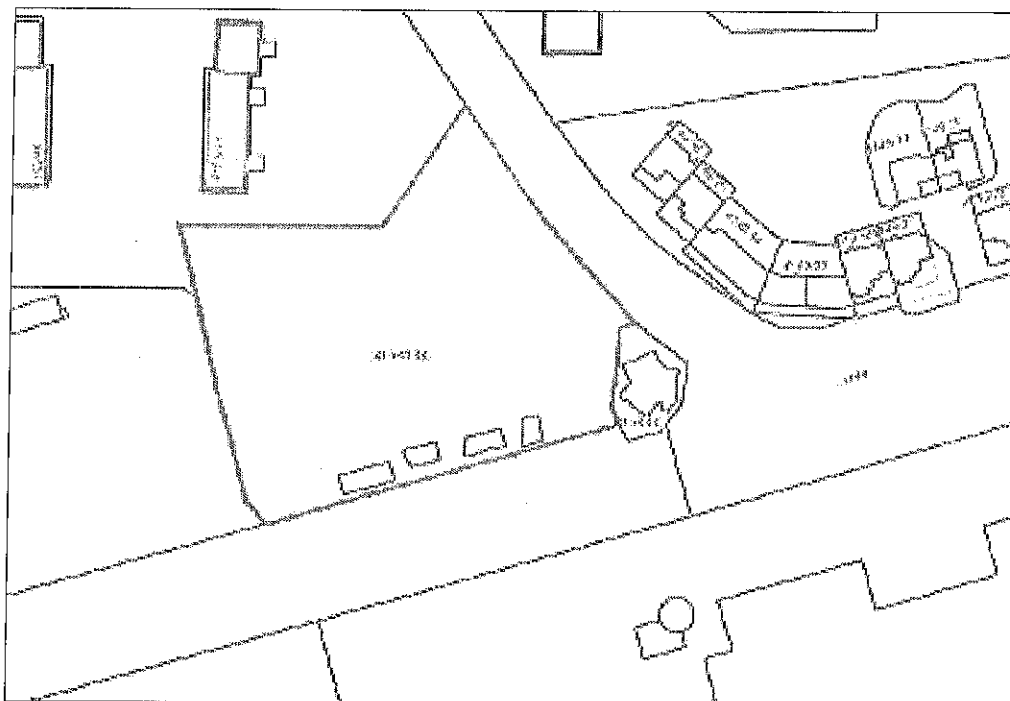
400 V csatlakozó



Split klíma



Ortofotó



Térkép

Budaörs, 4153/133 hrsz



Elektronikusan ábrítva:  
 Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

**PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
 Megrendelés szám: 30005/76688/2024  
 2024.10.28

**BUDAÖRS**  
 Belterület: 4153/133 helyrajzi szám

Szektor: 53

"címkézés alatt"

**IRISZ**

1. Az ingatlan adatai:  
 alrészlet adatok  
 művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
 ha m2

kat.t.jöv.  
 k.fill.

alosztály adatok  
 ter. kat.jöv.  
 ha m2 k.fill

1. Kivett - autóbusz végállomás

0

8846

0.00

**IRISZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 34259/2019.01.28  
 eredeti határozat: 35963/2004.03.10  
 jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 67080/1989.12.29  
 jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1  
 jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1  
 jogállás: tulajdonos  
 név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 2043 BUDAÖRS Szabadság út 134.  
 törzsszám: 18730105

III IRISZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34259/2019.01.28  
 eredeti határozat: 61283/2012.12.15  
 Vezetékgjog  
 VM-54/2012 engedély számú, (20705) Budaörs 2.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó  
 vezetékgjog 88 m2-re az ingatlan területéből.  
 jogosult:  
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983  
 cím : 1182 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34259/2019.01.28  
 Önálló szöveges bejegyzés a 716/2018 számú záradékolt változási vázraja és a 800407-9/2018  
 számú határozat alapján a Budaörs belterület 4147, 4148, 4153/44 és a 4153/131 hrsz-ú  
 ingatlanok telekcsoporthoz újraszámolása az okiratokban foglalt tartalommal.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35255/2021.03.01  
 Önálló szöveges bejegyzés épületfeltűntetés a 608378/2020. (444/2020.) sz. vázraja alapján.

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

