

**Budaörs Város Önkormányzata**  
**Polgármesterének**  
**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottság 2025. február 19-i, és a  
Képviselő-testület 2025. február 26-i üléseire**

**Ügyiratszám: IX/30/2025.**

**Tárgy: Javaslát a Budaörs, Templom tér 17. sz. alatti önkormányzati tulajdonú épületrész bérbeadás útján történő hasznosítására**

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

**Tisztelt Bizottság!**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Előzmények:**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. szeptember 11. napján megtartott ülésen hozott 160/2024. (IX.11.) ÖKT számú határozata alapján Budaörs Város Önkormányzata kétfordulós, nyilvános pályázatot hirdetett a tulajdonában álló, Budaörs, 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti épületrész (továbbiakban: Épületrész), - mely a **Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában álló 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat és az alapító okirat szerint hozzájuk tartozó helyiségeket foglalja magába** - bérbeadás útján történő hasznosítására.

A pályázati felhívás három alkalommal került meghirdetésre változatlan tartalommal és áron. A felhívásra ajánlat nem érkezett, erre tekintettel javasoljuk a pályázat újbóli kiírását.

**Jogszabályi 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 Vagyongazdálkodási Bizottság az önkormányzat döntése értelmében határozott időtartamú, legfeljebb 10 évre szóló bérleti szerződést köthet, melyben a bérletnek a szerződés lejártát követően önkormányzati döntés alapján további elő bérleti jogot biztosíthat.*

57. § (1) A minimális bérleti díjat a PEVB 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 Vagyongazdálkodási Bizottság 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 a Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottság jogosult dönteni, ennek ellenére javaslom az Épületrész hasznosításáról a Képviselő – testület hozzon döntést.

### **Javaslat**

Figyelemmel arra, hogy az Épületrész már három alkalommal került meghirdetésre és ajánlat nem érkezett be, javaslom, **hogy a Képviselő-testület - a mellékelt pályázati felhívás alapján – ismételten írjon ki kétfordulós, nyilvános pályázatot a Templom tér 17. szám alatti Épületrész- mely a Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában álló 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat és az alapító okirat szerint hozzájuk tartozó helyiségeket foglalja magába - bérbeadására az aktualizált ingatlanforgalmi szakértői vélemény által megállapított bérleti díjon.**

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 kerüljön meghosszabbításra a bérleti szerződés.

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

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

Egyidejűleg kötelezettséget vállal/nak a földszinti, korábban gyógyszerértékként funkcionáló helyiség „*betegforgalmi*” bejáratának a korábbi helyére történő áthelyezésére, és az Épületrészhez tartozó pince szigetelésére.

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

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

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

A megállapodást és annak esetleges módosítását Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottsága hagyja jóvá.

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

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

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

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

Javaslom, hogy a pályázati kiírásban az épületrész havi bérleti díj minimális mértéke az igazságügyi szakértői által megállapított 752.353,-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 bérleti díj alakulása helyiségenként:

Megnevezés	Nettó Ft/hó	Áfa Ft/hó	Bruttó Ft/hó
115/A/1 hrsz korábbi gyógyszerár és orvosi rendelő /földszint és pincszint/	491.065	132.588	623.653
115/A/2 hrsz I. 2. iroda /és a hozzátartozó gépkocsitároló/	261.288	70.547	331.835
Összesen Ft.	<b>752.353</b>	203.135	<b>955.488</b>

Bérlo köteles a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni legkésőbb a bérleti szerződés aláírásától számított 360 napon belül. A bérlo a rendeltetésszerű alkalmassá tétel időtartamára a teljes bérleti díj 25 %-ának megfelelő mértékű bérleti díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni. Ha a Bérlo az Épületrészt a bérleti szerződés aláírásától számított 360. napot megelőzően kezdi rendeltetésszerűen használni, abban az esetben a Bérlo attól a naptól kezdődően köteles a teljes bérleti díj megfizetésére, amely napon a rendeltetésszerű használatot megkezd. Bérlo 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 ismételtlen kerüljön kiírásra, további 2 alkalommal. Amennyiben ezen pályázatok is eredménytelenek, ismételtlen készüljön előterjesztés a Képviselő -testület számára az ingatlan hasznosítására vonatkozóan.

#### **Mellékletek:**

1. számú: Tulajdoni lapok
2. számú: Ingatlanforgalmi szakvélemény
3. számú: Pályázati felhívás
4. számú: 160/2024. (IX.11.) ÖKT határozat

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

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

1.

Budaörs Város Önkormányzata a határozat mellékletét képező pályázati felhívás alapján, - ismételtlen írjon ki kétfordulós, nyilvános pályázatot a 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatt található ingatlanból a Budaörs Város Önkormányzat tulajdonát képező Épületrész, - mely a **115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat és az alapító okirat szerint hozzájuk tartozó helyiségeket foglalja magába - együttes hasznosítására, 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 kerüljön kiírásra, hogy az helyiségeket a bérelő/k teszi/k rendeltetésszerű használatra alkalmassá legkésőbb a bérleti szerződés aláírásától számított 360 napon belül

Egyidejűleg kötelezettséget vállal/nak a földszinti korábban gyógyszerházként funkcionáló helyisége *betegforgalmi* bejáratának az eredeti helyére történő áthelyezésére, és a pince szigetelésére.

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

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

Bérelő a helyiségek rendeltetésszerű használatának megkezdése napjától, de legkésőbb 361. naptól kezdődően teljes összegű bérleti díjat köteles megfizetni, amelybe a helyiségeknek a Bérelő által történő rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére tekintettel Bérelő 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 Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottsága hagyja jóvá.

A bérbeszámításnál Bérelő 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 Épületrész hasznosítására vonatkozó koncepcióját, elképzelését.**

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

A kiíró az első fordulóban pályázatot benyújtók közül kiválasztott pályázóktól ajánlatot kér be a helyiségek együttes bérleti díjára vonatkozóan. A pályázónak az ajánlatát az egyes albetétekre vonatkozóan külön-külön kell megadni. Bérbeadó azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki/amely a második fordulóban a két helyiség együttes 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 Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottsága bírálja el, a pályázat második fordulójában benyújtott pályázatokat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a Képviselő-testület Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottsága javaslata alapján.

A kiírásra kerülő pályázati felhívásban a havi bérleti díj minimális mértéke az alábbi legyen:

115/A/1 helyrajzi számú helyiség: 491.065 Ft + ÁFA, azaz bruttó 623.653 Ft., azaz négyszázkilencvenegyezer-hatvanötforint + általános forgalmi adó, azaz hatszázhuszonnégyezer-hatszázötvenhárom forint,

115/A/2 helyrajzi számú helyiség: 261.288 Ft + ÁFA azaz bruttó 331.835 Ft., azaz kettőszázhatvanegyezer-kettőszáznyolcvannyolcforint + általános forgalmi adó, azaz, háromszázharmincegyezer-nyolcszázharmincötforint.

A bérleti díj minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változzon. Az első módosítás időpontja: 2026. január 1-jén legyen.

## 2.

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

*A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (1) bekezdés 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 - a határozat mellékletét képező pályázati felhívás alapján - ismételtén kétfordulós, nyilvános pályázatot ír ki a 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatt található ingatlanból a Budaörs Város Önkormányzat tulajdonát képező Épületrész, - mely a **115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat és az alapító okirat szerint hozzájuk tartozó helyiségeket foglalja magába - együttes hasznosítására, 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.

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

Egyidejűleg kötelezettséget vállal/nak a földszinti korábban gyógyszertárként funkcionáló helyiség *betegforgalmi* bejáratnak az eredeti helyére történő áthelyezésére, és a pince szigetelésére.

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

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

Bérelő az Épületrész rendeltetésszerű használatának megkezdése napjától, de legkésőbb 361. naptól kezdődően teljes összegű bérleti díjat köteles megfizetni, amelybe a helyiségeknek a Bérelő által történő rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére tekintettel Bérelő a rendeltetésszerű használat kialakításának a Bérbeadó által elismert költségeit a bérleti díjba beszámíthatja, havonta a havi 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 Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottsága hagyja jóvá.

A bérbeszámításnál a Bérló 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 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 pályázat első fordulójában a pályázónak ismertetnie kell az Épületrész hasznosítására vonatkozó koncepcióját, elképzelését.**

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

A kiíró az első fordulóban pályázatot benyújtók közül kiválasztott pályázóktól ajánlatot kér be az Épületrész együttes bérleti díjára vonatkozóan. A pályázónak az ajánlatát az egyes albetétekre vonatkozóan külön-külön kell megadnia. Bérbeadó azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki két helyiség együttes bérleti díjára a második fordulóban a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

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

A pályázati kiírásban a havi bérleti díj minimális mértéke az alábbi:

115/A/1 helyrajzi számú helyiség: 491.065 Ft + ÁFA, azaz bruttó 623.653 Ft., azaz négyszázkilencvenegyezer-hatvanötforint + általános forgalmi adó, azaz hatszázhuszonháromezer-hatszázötvenhárom forint,

115/A/2 helyrajzi számú helyiség: 261.288 Ft + ÁFA azaz bruttó 331.835 Ft., azaz kettőszázhatvanegyezer-kettőszáznyolcvannyolcforint + általános forgalmi adó, azaz, háromszázharmincegyezer-nyolcszázharmincöt forint

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.

## 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 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű szótöbbséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

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

2025. március 15.  
beadási határidőt követő 60 nap  
Polgármester  
Műszaki Ügyosztály - Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2025.

  
.....  
**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály / Vagyongazdálkodási Iroda


Ügyintéző: dr. Illyés Erika

  
.....

Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt

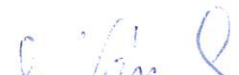
  
.....

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

  
.....

Látta:

Főépítész irodavezető: Csík Edina

  
.....

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

  
.....

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

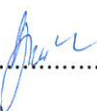
  
.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

  
.....

Jegyző: Dr. Bocsi István

  
.....





PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/1289/2023  
2023.01.10

BUDAÖRS

Belterület 115/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

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

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

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

Bejegyző határozat: 999991/1997

2. bejegyző határozat: 59346/1993.12.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 35115/2009.03.13

pince 72 nm melléképület 64 nm.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59346/1993.12.17

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/22964/2024

2024.03.18

BUDAÖRS

Belterület

115/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

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

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	87	0 0	2171/10000	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 31583/2024/2023.09.05

## 2. bejegyző határozat: 59346/1993.12.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

## 3. bejegyző határozat: 35115/2009.03.13

28 nm gépkocsi tároló.

## II. RÉSZ

## 8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50936/3/2012.08.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

## III. RÉSZ

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

Elidegenítési és terhelési tilalom

jogosult:

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730105

cím : 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

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

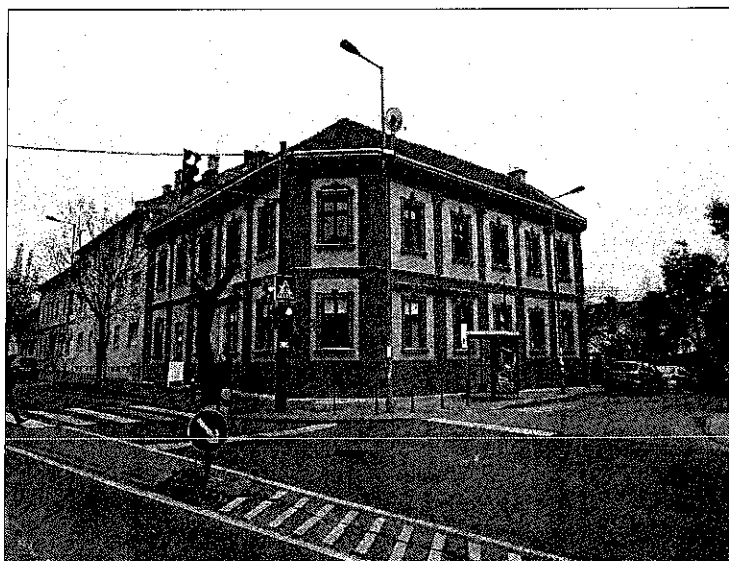
TULAJDONI LAP VÉGE



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

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

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA**  
a Budaörs, Templom tér 17. fsz. 1. 115/A/1 hrsz alatti iroda és pince,  
és az I. 2. 115/A/2 hrsz iroda és garázs bérleti díjáról



Budapest, 2025. január 26.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett 115/A/1 hrsz iroda, pince és 115/A/2 hrsz iroda és garázs albetét bérleti díját a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

<b>Városrész: Ófalu</b>	
<b>A 115/A/1 hrsz iroda alapterülete m<sup>2</sup></b>	<b>173,00</b>
<b>Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>2 839</b>
<b>Bérleti díja nettó Ft/hó</b>	<b>491 065</b>
<b>Áfa 27 %</b>	<b>132 588</b>
<b>Bérleti díj bruttó Ft/hó</b>	<b>623 653</b>

<b>A 115/A/2 hrsz iroda alapterülete m<sup>2</sup></b>	<b>87,00</b>
<b>Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>2 580</b>
<b>Bérleti díja nettó Ft/hó</b>	<b>224 502</b>
<b>Áfa 27 %</b>	<b>60 615</b>
<b>Bérleti díj bruttó Ft/hó</b>	<b>285 117</b>

<b>A 115/A/2 hrsz irodához tartozó garázs alapterülete m<sup>2</sup></b>	<b>28,00</b>
<b>Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>1 314</b>
<b>Bérleti díja nettó Ft/hó</b>	<b>36 786</b>
<b>Áfa 27 %</b>	<b>9 932</b>
<b>Bérleti díj bruttó Ft/hó</b>	<b>46 718</b>

<b>A 115/A/1 és a 115/A/2 hrsz bérleti díja nettó Ft/hó</b>	<b>752 353</b>
<b>A 115/A/1 és a 115/A/2 hrsz bérleti díja bruttó Ft/hó</b>	<b>955 488</b>



.....  
**Bárfai László**  
 okl. ú. mérnök  
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

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

A szakvélemény a 2022. november 29-i értébecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes. Az I. 2. 115/A/2 hrsz megnevezése irodára változott.

## 2. A 115/A/1 hrsz iroda bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. 115/A/1	Budaörs, Városházponton	Budaörs, Városházponton	Budaörs, Sport u.	Budaörs, Gyár u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>		34161652	33814330	34311667	20269412
4	Bérleti díj Ft/hó		320 000	195 000	95 000	215 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m <sup>2</sup>	173,00	100,00	81,00	39,00	80,00
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 683	3 200	2 407	2 436	2 688
8	Ingatlan jellege	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.
14	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		304 000	185 250	90 250	204 250
16	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 549	3 040	2 287	2 314	2 553
17	<b>Helyszíni tényezők</b>					
18	Elhelyezkedés a városrészben belül		ua.	ua.	ua.	rosszabb
19	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,05
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 580	3 040	2 287	2 314	2 681
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek	Pince	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
29	Korrektciós tényező		1,10	1,10	1,10	1,10
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 839	3 344	2 516	2 546	2 949
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	491 065				
34	Áfa 27 % Ft/hó	132 588				
35	Bérleti díj bruttó Ft/hó	623 653				

## 3. A 115/A/2 hrsz iroda bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. 115/A/2	Budaörs, Városház utca	Budaörs, Városház utca	Budaörs, Sport u.	Budaörs, Gyár u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>		<b>34161652</b>	<b>33814330</b>	<b>34311667</b>	<b>20269412</b>
4	Bérleti díj Ft/hó		320 000	195 000	95 000	215 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingtatlan alapterülete m <sup>2</sup> 115/A/2	<b>87,00</b>	100,00	81,00	39,00	80,00
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 683	3 200	2 407	2 436	2 688
8	Ingtatlan jellege	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		304 000	185 250	90 250	204 250
16	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 549	3 040	2 287	2 314	2 553
17	<b>Helyszíni tényezők</b>					
18	Elhelyezkedés a városrészben belül		ua.	ua.	ua.	rosszabb
19	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,05
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 580	3 040	2 287	2 314	2 681
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup> /hó	<b>2 580</b>	3 040	2 287	2 314	2 681
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	<b>224 502</b>				
34	Áfa 27 % Ft/hó	<b>60 615</b>				
35	Bérleti díj bruttó Ft/hó	<b>285 117</b>				

## 4. A 115/A/2 hrsz irodához tartozó garázs bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17.	Budaörs, Károly király u. 19.	Budaörs, Koszoru u. 6.	Budaörs, Árok u. 10.	Budaörs, Szabadság út
3	<b>Gazdasági tényezők</b>		<b>34012869</b>	<b>26657496</b>	<b>34321831</b>	<b>34439460</b>
4	Bérleti díj Ft/hó		25 000	40 000	40 000	60 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m <sup>2</sup>	28,00	20,00	18,00	14,00	20,00
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 332	1 250	2 222	2 857	3 000
8	Ingatlan jellege	Garázs	Garázs	Garázs	Garázs	Garázs
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		23 750	38 000	38 000	54 000
16	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 178	1 188	2 111	2 714	2 700
17	<b>Helyszíni tényezők</b>					
18	Elhelyezkedés a városrészen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 178	1 188	2 111	2 714	2 700
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
26	Korszerűség, piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,80	0,70	0,70	0,80
32	Fajlagos bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 314	770	1 197	1 539	1 750
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	36 786				
34	Áfa 27 % Ft/hó	9 932				
35	Bérleti díj bruttó Ft/hó	46 718				





## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
..../2025. (II.26.) ÖKT számú határozata alapján

kétfordulós, nyilvános pályázatot hirdet  
a 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatt található ingatlanból a Budaörs Város Önkormányzata tulajdonát képező Épületrész bérbeadás útján történő hasznosítására

### 1. A pályázat tárgya:

Budaörs Város Önkormányzata határozott, 5 éves időtartamra, együttes bérbeadás útján hasznosítani kívánja a tulajdonát képező 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatt található ingatlanból az Önkormányzat tulajdonát képező Épületrészt, mely a 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat és az alapító okirat szerint hozzájuk tartozó helyiségeket foglalja magába.

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

### 2. Az Épületrész bemutatása:

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

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

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

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

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

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

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

- A védett értékekre alkalmazni kell a jelen rendelet vonatkozó egyéb településképi követelményeit.
- Ha jelen rendelet 2. számú melléklete nem jelöli, hogy csak a telek egy része védett, akkor a telek teljes egészében védelem alatt áll.
- Amennyiben az épületrész védett, a telken lévő egyéb épületek átalakításakor, bővítéskor, illetve új épülettel való beépítése esetén 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](http://www.budaors.hu)) teljes terjedelemben megtalálható, tekintettel arra, hogy vannak eljárásokhoz kötött előírások is a helyi védett épületekre.

Az épületrészt magába foglaló lakóház adatai:

<b>Környezet</b>	
Beépítettség	Sarok beépítésű épület
Utca burkolata	Aszfalt és Viacolor díszburkolat
Járda	Aszfalt és Viacolor díszburkolat
Parkolás	Utcán és az ingatlan területén
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes

<b>Az épület jellemzői</b>	
Szintszám	Pince + Földszint + 1 emelet
Építési év	Kb. 1860.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Kő és téglavégyszerkezet
Födémek	Tégla dongaboltozatos és sík pincefödém, szilárd közbenső, fagerendás zárófödém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes
Homlokzati repedések, süllyedés	Falnedvesség, vizesedés az udvar felől
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 - 1,70 m
Padlás állapota	Korábbi beázás nyoma látszik
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás

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

#### **115/A/1 helyrajzi számú ingatlan:**

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a földszint 1. szám alatt található, 173 m<sup>2</sup> alapterületű, „iroda” megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a társasházi alapító okirat szerint a hozzá tartozó 72 m<sup>2</sup> alapterületű pincével és 64 m<sup>2</sup> területű melléképülettel, 5.200/10.000 tulajdoni hányaddal. (A 64 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület ténylegesen már nincs meg, az ingatlan-nyilvántartásból még nem került törlésre.)

Az ingatlan 44 m<sup>2</sup> területű része jelenleg Orvosi rendelőként működik, bérelője a Dermamedic Kft. és Dr. Nagy Zsuzsa. A Kft. jelenleg hatályos, határozott idejű bérleti szerződés alapján Orvosi rendelőt üzemeltet a helyiségrészben. A bérleti szerződés lejárat: 2025. 06.30.

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

#### Az Orvosi rendelő adatai

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

#### Az Orvosi rendelő helyiségstruktúrája és felületképzések

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

A helyiség fennmaradó 129 m<sup>2</sup> területű részének, továbbá a helyiséghez a társasházi alapító okirat szerint tartozó 72 m<sup>2</sup> alapterületű pincének a bérlője az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. volt 2023. 06.01. napjáig.

A volt gyógyszerházi rész bejárata a Szabadság út felől három lépcsőn közelíthető meg, akadálymentes bejárat az udvar felől lehetséges. A felületképzések gyenge- közepes állapotban vannak, a körítő falakon belül 0,30-0,50 m-ig falnedvesség nyomai látszanak. Fűtésre a pincében elhelyezett FÉG fali gázkazán szolgál, a hőleadók öntöttvas és lemez radiátorok. A melegvizet 2 db 40 literes elektromos bojler állítja elő. Az udvar felől gazdasági bejárat szolgál az áruszállításra. Az ablakok részben régi típusú, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, kívülről mázolt, belülről gyenge állapotban, illetve részben hőszigeteltek, gyenge minőségű üvegezéssel. A járólap burkolat és az álmennyezet, beépített világítással, közepes állapotban van. A laboratóriumban a mettlahci felpúposodott, mozog. A többi helyiség burkolata gyenge, korszerűtlen, régi, de tiszta állapotú.

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

#### A volt Gyógyszertár adatai

Alapterülete	földszint: 128,53 m <sup>2</sup> , pincék (2 db): 71,92 m <sup>2</sup>
Belmagassága	Földszint: 3,41 m, az álmennyezet alatt 2,90 m, pince: 2,39-2,68 m
Tájolás	Utcai és udvari bejárat
Épületen belüli elhelyezkedése	Földszinten és pincésinten
Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1
Elektromos energia	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gáz falikazán a pincében, melegvizes radiátorok a patikában
Melegvíz	Elektromos bojler, 2 db 40 literes- Hajdu
Gázvezeték	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzem szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Gyenge - közepes
Felületképzések állapota	Közepes, falnedvesség a pincében és a földszinten

#### A volt Gyógyszertár helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előtér, közlekedő	Kőlap + PVC	Műanyag lambéria + festett	
Iroda	PVC	Tapéta	
Officina	Járólap	Festett	Álmennyezet 2,90 m
Labor	Mettlachi	Csempe + festett	
Mosogató	Mettlachi	Csempe + festett	40 l-es elektromos bojler
Közlekedő	Mettlachi	Csempe + festett	
Zuhanyozó	Mettlachi	Csempe + festett	
WC 1 és WC 2	Mettlachi	Csempe + festett	
Raktár	PVC	Festett	40 l-es elektromos bojler
Raktár	Mettlachi	Festett	

#### Pince jobb és bal oldal

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

**115/A/2 helyrajzi számú ingatlan:**

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

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

**Az Ingatlan adatai**

Közös tulajdoni hányad	2.171/10.000
Alapterülete	87,0 m <sup>2</sup>
Belmagassága	3,11 m és 2,69 m
Tájolás	Utcai sarok elrendezésű ablakok, udvari bejárat
Épületen belüli elhelyezkedése	I. emeleti
Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1
Használó	Dr. Nagy Zsuzsa Mária és Wolf Gábor
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva (vízóra van)
Fűtés	Gáz falikazán, melegvizes radiátorok
Melegvíz	Elektromos bojler
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van. A földszinti orvosi rendelő gázkazánja is a lakás gázórájára csatlakozik.
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

**Az Ingatlan helyiségstruktúrája és felületképzések**

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

A 28 m<sup>2</sup> területű gépkocsi tároló a telek Ébner György köz felőli sarkán található, egybeépült a kerítés oldalfalaival. Sávalapozással, téglá határoló falakkal, földem nélküli hullámpala héjalással készült. Kétszárnyú fémlemez kapuja van. Csak elektromos közmű bekötéssel rendelkezik. Műszaki és esztétikai állapota gyenge.

### **3. A bérlet időtartama:**

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

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

### **4. Az Épületrész együttes bérleti díja:**

A havi bérleti díj minimális mértéke: **752.353,- 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.

A bérleti díj alakulása helyiségenként:

Megnevezés	Nettó Ft/hó	Áfa Ft/hó	Bruttó Ft/hó
115/A/1 hrsz korábbi gyógyszerár és orvosi rendelő /földszint és pincszint/	491.065	132.588	623.653
115/A/2 hrsz I. 2. iroda /és a hozzátartozó gépkocsitároló/	261.288	70.547	331.835
Összesen Ft.	<b>752.353</b>	203.135	<b>955.488</b>

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 pályázónak kell ajánlatot tennie.**

### **5. Folytatható tevékenységek, kötelezettség vállalások:**

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

Az Épületrész rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele Bérlő kötelessége és költsége.

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

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a korábban gyógyszerárként funkcionáló helyiség *betegforgalmi* bejáratát az eredeti helyére áthelyezi és az Épületrészhez tartozó pince szigetelését elvégzi. A betegforgalmi bejáratnak a korábbi helyére történő áthelyezése a Főépítész Iroda által előzetesen jóvágyott tervek alapján végezhető el.

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

A megállapodást és annak esetleges módosítását Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottsága hagyja jóvá.

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

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

#### **6. Karbantartás, állagmegóvás:**

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

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

#### **7. Közüzeti díjak:**

Bérlo 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 lejáratát megelőzően visszavonta,
- a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból meghiúsul.

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

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



### **9. Elővásárlási jog, előbérleti jog:**

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

A helyiséget a bérló 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 bérló 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 bérlóval és az albérlóval. Amennyiben a bérbeadó a bérlónek bérbeszámítást engedélyez, abban az esetben a bérló a meghatározott helyiségbért a bérbeszámítás előtti helyiségbér alapul vételével köteles megfizetni.

### **10. Felmondás:**

Rendes felmondás sem Bérlőt, sem Bérbeadót nem illeti meg. A Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, illetve a szerződéses kötelezettségek súlyos megszegése esetén Bérbeadó azonnali hatályú, rendkívüli felmondással élhet. A Bérlónek a bérleti szerződésben vállalnia kell, hogy felmondási idő végére kiüríti és elhagyja az épületrészt, illetve azt, hogy kiköltözési kötelezettségét a bérleti szerződés hatályba lépési feltételeként közokiratba foglalja.

### **11. Pályázati feltételek:**

#### **11.1. A pályázaton az vehet részt, aki**

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

#### **11.2. Rendeltetésszerű használatra alkalmassá 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
- a pince szigetelése
- a betegforgalmi bejáratnak a korábbi helyére történő áthelyezése, mely a Főépítész Iroda által előzetesen jóvágyott tervek alapján végezhető el.

### **12. Pályázat lebonyolítása:**

#### **Első forduló:**

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

A pályázat első fordulójában benyújtott pályázatokat a bíráló bizottság javaslata alapján a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottsága bírálja el.

### **Második forduló:**

A kiíró az első fordulóban pályázatot benyújtók közül kiválasztott pályázóktól ajánlatot kér be az Épületrész együttes bérleti díjára vonatkozóan. A pályázónak az ajánlatát az egyes helyiségekre vonatkozóan külön-külön kell megadnia. Bérbeadó azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki/amely a második fordulóban a két helyiség együttes bérleti díjára a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

A pályázat második fordulójára 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 Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján.

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

### **13. A pályázat nyertese:**

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a második fordulóban a helyiségek együttes 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. március 28. (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, 115 hrsz. alatti Épületrész bérlet”**

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

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzintézetének megnevezését, számlaszámát,
- igazolás a pályázati biztosíték befizetéséről,
- az Épületrészre vonatkozó hasznosítási terveit, elképzeléseit,
- elfogadja a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi kötelezettségét
- elfogadja a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalást

- 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 fordulóra.

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 Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottsága bírálja el a beadási határidőt követő 45 napon belül.

A pályázók az eredményről a döntést követő 15 napon belül kapnak írásos tájékoztatást.

### **Második forduló**

A pályázat második fordulójában benyújtott pályázatokat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a Képviselő-testület Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottság 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 Épületrész megtekinthető:**

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

### **22. Egyéb információk:**

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

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

Budaörs, 2025.

Budaörs Város Önkormányzata

## Kivonat

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. szeptember 11-i ülésének jegyzőkönyvéből**

**160/2024.(IX.11.) ÖKT sz.**

**határozat**

**A Budaörs, Templom tér 17. sz. alatti önkormányzati tulajdonú épületrész bérbeadás útján történő hasznosítása**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1.

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

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

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

Egyidejűleg kötelezettséget vállal/nak a földszinti korábban gyógyszerárként funkcionáló helyiség betegforgalmi bejáratnak az eredeti helyére történő áthelyezésére, és a pince szigetelésére.

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

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

Bérelő az Épületrész rendeltetésszerű használatának megkezdése napjától, de legkésőbb 361. naptól kezdődően teljes összegű bérleti díjat köteles megfizetni, amelybe a helyiségeknek a Bérelő által történő rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére tekintettel Bérelő a rendeltetésszerű használat kialakításának a Bérbeadó által elismert költségeit a bérleti díjba beszámíthatja, havonta a havi 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 Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága hagyja jóvá.

A bérbeszámításnál a Bérló 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 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 pályázat első fordulójában a pályázónak ismertetnie kell az Épületrész hasznosítására vonatkozó koncepcióját, elképzelését.

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

A kiíró az első fordulóban pályázatot benyújtók közül kiválasztott pályázóktól ajánlatot kér be az Épületrész együttes bérleti díjára vonatkozóan. A pályázónak az ajánlatát az egyes albetétekre vonatkozóan külön-külön kell megadnia. Bérbeadó azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki két helyiség együttes bérleti díjára a második fordulóban a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

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

A pályázati kiírásban a havi bérleti díj minimális mértéke az alábbi:

115/A/1 helyrajzi számú helyiség: 562.823 Ft + ÁFA, azaz bruttó 714.785 Ft., azaz ötszázhatvankettőezer-nyolcszázhuszonhárom forint + általános forgalmi adó, azaz bruttó hétszáztizennégyezer-hétszáznyolcvanöt forint,

115/A/2 helyrajzi számú helyiség: 295.269 Ft + ÁFA azaz bruttó 374.992 Ft., azaz kettőszázkilencvenötezer-kettőszázhatvankilenc forint + általános forgalmi adó, azaz, háromszázhetvennégyezer-kilencszázkilencvenkettő forint.

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.

2.

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

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

2024. szeptember 16.  
beadási határidőt követő 60 nap  
Polgármester  
Műszaki Ügyosztály - Vagyongazdálkodási

k.m.f.

**Wittinghoff Tamás sk.**  
polgármester

**dr. Bocsi István sk.**  
jegyző

A kivonat hitelélül:  
dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

**Erdős  
Károly  
Lajosné**

Digitálisan aláírta:  
Erdős Károly Lajosné  
Dátum: 2024.09.12  
10:32:34 +02'00'

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
160/2024. (IX.11.) ÖKT számú határozata alapján

kétfordulós, nyilvános pályázatot hirdet

a 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatt található ingatlanból a Budaörs Város Önkormányzata tulajdonát képező Épületrész bérbeadás útján történő hasznosítására

### 1. A pályázat tárgya:

Budaörs Város Önkormányzata határozott, 5 éves időtartamra, együttes bérbeadás útján hasznosítani kívánja a tulajdonát képező 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatt található ingatlanból az Önkormányzat tulajdonát képező Épületrészt, mely a 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat és az alapító okiratban hozzájuk tartozó helyiségeket foglalja magába.

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

### 2. Az Épületrész bemutatása:

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

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

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

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

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



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

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

- A védett értékekre alkalmazni kell a jelen rendelet vonatkozó egyéb településképi követelményeit.
- Ha jelen rendelet 2. számú melléklete nem jelöli, hogy csak a telek egy része védett, akkor a telek teljes egészében védelem alatt áll.
- Amennyiben az épületrész védett, a telken lévő egyéb épületek átalakításakor, bővítésekor, illetve új épülettel való beépítése esetén 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 értéksökkenését 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](http://www.budaors.hu)) teljes terjedelemben megtalálható, tekintettel arra, hogy vannak eljárásokhoz kötött előírások is a helyi védett épületekre.

Az épületrészt magába foglaló lakóház adatai:

<b>Környezet</b>	
Beépítettség	Sarok beépítésű épület
Utca burkolata	Aszfalt és Viacolor díszburkolat
Járda	Aszfalt és Viacolor díszburkolat
Parkolás	Utcán és az ingatlan területén
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes

<b>Az épület jellemzői</b>	
Szintszám	Pince + Földszint + 1 emelet
Építési év	Kb. 1860.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Kő és téglavégyes falszerkezet
Födémek	Tégla dongaboltozatos és sík pincefödém, szilárd közbenső, fagerendás zárófödém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes
Homlokzati repedések, süllyedés	Falnedvesség, vizesedés az udvar felől
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 - 1,70 m
Padlás állapota	Korábbi beázás nyoma látszik
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

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

#### **115/A/1 helyrajzi számú ingatlan:**

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a földszint 1. szám alatt található, 173 m<sup>2</sup> alapterületű, „iroda” megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a társasházi alapító okirat szerint a hozzá tartozó 72 m<sup>2</sup> alapterületű pincével és 64 m<sup>2</sup> területű melléképülettel, 5.200/10.000 tulajdoni hányaddal. (A 64 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület ténylegesen már nincs meg, az ingatlan-nyilvántartásból még nem került törlésre.)

Az ingatlan 44 m<sup>2</sup> területű része jelenleg Orvosi rendelőként működik, bérelője a Dermamedic Kft. és Dr. Nagy Zsuzsa. A Kft. jelenleg hatályos, határozott idejű bérleti szerződés alapján Orvosi rendelőt üzemeltet a helyiségrészben. A bérleti szerződés lejárat: 2025. 06.30.

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

#### Az Orvosi rendelő adatai

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

#### Az Orvosi rendelő helyiségstruktúrája és felületképzések

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

A helyiség fennmaradó 129 m<sup>2</sup> területű részének, továbbá a helyiséghez a társasházi alapító okirat szerint tartozó 72 m<sup>2</sup> alapterületű pincének a bérlője az OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt. volt 2023. 06.01. napjáig.

A volt gyógyszerertári rész bejárata a Szabadság út felől három lépcsőn közelíthető meg, akadálymentes bejárat az udvar felől lehetséges. A felületképzések gyenge- közepes állapotban vannak, a körítő falakon belül 0,30-0,50 m-ig falnedvesség nyomai látszanak. Fűtésre a pincében elhelyezett FÉG fali gázkazán szolgál, a hőleadók öntöttvas és lemez radiátorok. A melegvizet 2 db 40 literes elektromos bojler állítja elő. Az udvar felől gazdasági bejárat szolgál az áruszállításra. Az ablakok részben régi típusú, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, kívülről mázolt, belülről gyenge állapotban, illetve részben hőszigeteltek, gyenge minőségű üvegezéssel. A járólap burkolat és az álmennyezet, beépített világítással, közepes állapotban van. A laboratóriumban a mettlahci felpúposodott, mozog. A többi helyiség burkolata gyenge, korszerűtlen, régi, de tiszta állapotú.

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

A volt Gyógyszertár adatai

Alapterülete	földszint: 128,53 m <sup>2</sup> , pincék (2 db): 71,92 m <sup>2</sup>
Belmagassága	Földszint: 3,41 m, az álmennyezet alatt 2,90 m, pince: 2,39-2,68 m
Tájolás	Utcai és udvari bejárat
Épületen belüli elhelyezkedése	Földszinten és pincésinten
Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gáz falikazán a pincében, melegvízes radiátorok a patikában
Melegvíz	Elektromos bojler, 2 db 40 literes- Hajdu
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Gyenge - közepes
Felületképzések állapota	Közepes, falnedvesség a pincében és a földszinten

A volt Gyógyszertár helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előtér, közlekedő	Kőlap + PVC	Műanyag lambéria + festett	
Iroda	PVC	Tapéta	
Officina	Járólap	Festett	Álmennyezet 2,90 m
Labor	Mettlachi	Csempe + festett	
Mosogató	Mettlachi	Csempe + festett	40 l-es elektromos bojler
Közlekedő	Mettlachi	Csempe + festett	
Zuhanyozó	Mettlachi	Csempe + festett	
WC 1 és WC 2	Mettlachi	Csempe + festett	
Raktár	PVC	Festett	40 l-es elektromos bojler
Raktár	Mettlachi	Festett	

Pince jobb és bal oldal

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

### 115/A/2 helyrajzi számú ingatlan:

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

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

#### Az Ingatlan adatai

Közös tulajdoni hányad	2.171/10.000
Alapterülete	87,0 m <sup>2</sup>
Belmagassága	3,11 m és 2,69 m
Tájolás	Utcai sarok elrendezésű ablakok, udvari bejárat
Épületen belüli elhelyezkedése	I. emeleti
Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1
Használó	Dr. Nagy Zsuzsa Mária és Wolf Gábor
Elektromos energia	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzem hálózatra csatlakoztatva (vízóra van)
Fűtés	Gáz falikazán, melegvizes radiátorok
Melegvíz	Elektromos bojler
Gázvezeték	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van. A földszinti orvosi rendelő gázkazánja is a lakás gázórájára csatlakozik.
Csatorna	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzem szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

#### Az Ingatlan helyiségstruktúrája és felületképzések

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

A 28 m<sup>2</sup> területű gépkocsi tároló a telek Ébner György köz felőli sarkán található, egybeépült a kerítés oldalfalaival. Sávalapozással, téglá határoló falakkal, földem nélküli hullámpala héjalással készült. Kétszárnyú fémlemez kapuja van. Csak elektromos közmű bekötéssel rendelkezik. Műszaki és esztétikai állapota gyenge.

### **3. A bérlet időtartama:**

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

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

### **4. Az Épületrész együttes bérleti díja:**

A havi bérleti díj minimális mértéke: **858.093,- 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.

A bérleti díj alakulása helyiségenként:

Megnevezés	Nettó Ft/hó	Áfa Ft/hó	Bruttó Ft/hó
115/A/1 hrsz korábbi gyógyszertár és orvosi rendelő /földszint és pincszint/	562.823	151.962	714.785
115/A/2 hrsz I. 2. iroda /és a hozzátartozó gépkocsitároló/	295.269	79.723	374.992
Összesen Ft.	<b>858.093</b>	231.685	<b>1.089.777</b>

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 pályázónak kell ajánlatot tennie.**

### **5. Folytatható tevékenységek, kötelezettség vállalások:**

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

Az Épületrész rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele Bérlő kötelessége és költsége.

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

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a korábban gyógyszertárként funkcionáló helyiség *betegforgalmi* bejáratát az eredeti helyére áthelyezi és az Épületrészhez tartozó pince szigetelését elvégzi. A betegforgalmi bejáratnak a korábbi helyére történő áthelyezése a Főépítész Iroda által előzetesen jóvágyott tervek alapján végezhető el.

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

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

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

#### **6. Karbantartás, állagmegóvás:**

A Bérlő a szerződés fennállása alatt köteles a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő állagmegóváról és karbantartásról saját költségén gondoskodni.

A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlő nem tarthat igényt a karbantartási, állagmegóvási költségek megtérítésére, azonban az általa saját költségén 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:**

Bérlő 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 lejáratát megelőzően visszavonta,
- a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból meghiúsul.

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

A helyiséget a bérló 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 bérló 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 bérlóval és az albérlóval. Amennyiben a bérbeadó a bérlónek bérbeszámítást engedélyez, abban az esetben a bérló a meghatározott helyiségbért a bérbeszámítás előtti helyiségbér alapul vételével köteles megfizetni.

### **10. Felmondás:**

Rendes felmondás sem Bérlőt, sem Bérbeadót nem illeti meg. A Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, illetve a szerződéses kötelezettségek súlyos megszegése esetén Bérbeadó azonnali hatályú, rendkívüli felmondással élhet. A Bérlónek a bérleti szerződésben vállalnia kell, hogy felmondási idő végére kiüríti és elhagyja az épületrészt, illetve azt, hogy kiköltözési kötelezettségét a bérleti szerződés hatályba lépési feltételeként közokiratba foglalja.

### **11. Pályázati feltételek:**

#### **11.1. A pályázaton az vehet részt, aki**

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

#### **11.2. Rendeltetésszerű használatra alkalmassá 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
- a pince szigetelése
- a betegforgalmi bejáratnak a korábbi helyére történő áthelyezése, mely a Főépítész Iroda által előzetesen jóvágyott tervek alapján végezhető el.

### **12. Pályázat lebonyolítása:**

#### **Első forduló:**

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

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



### **Második forduló:**

A kiíró az első fordulóban pályázatot benyújtók közül kiválasztott pályázóktól ajánlatot kér be az Épületrész együttes bérleti díjára vonatkozóan. A pályázónak az ajánlatát az egyes helyiségekre vonatkozóan külön-külön kell megadnia. Bérbeadó azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki/amely a második fordulóban a két helyiség együttes 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 Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javaslata alapján.

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

### **13. A pályázat nyertese:**

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

### **14. Az ajánlati kötöttség:**

A pályázat nyertését 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:**

**2024. október 15. (kedd) 16.00 óra**

### **16. A pályázatra vonatkozó formai előírások:**

A pályázatot

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

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

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzintézetének megnevezését, számlaszámát,
- igazolás a pályázati biztosíték befizetéséről,
- az Épületrészre vonatkozó hasznosítási terveit, elképzeléseit,
- elfogadja a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi kötelezettségét
- elfogadja a kiírásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalást

- 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 alpolgármestere, 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 Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága bírálja el a beadási határidőt követő 45 napon belül.

A pályázók az eredményről a döntést követő 15 napon belül kapnak írásos tájékoztatást.

### **Második forduló**

A pályázat második fordulójában benyújtott pályázatokat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el a Képviselő-testület Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javaslat alapján, a beadási határidőt követő 45 napon belül.

A pályázók az eredményről a döntést követő 15 napon belül kapnak írásos tájékoztatást.

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

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

### **20. Eredménytelen a pályázati eljárás, amennyiben**

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

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

### **21. Az Épületrész megtekinthető:**

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

### **22. Egyéb információk:**

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

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

Budaörs, 2024.

Budaörs Város Önkormányzata

