

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

**a Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottság 2025. április 09-i, és a  
Képviselő-testület 2025. április 16-i üléseire**

**Ügyiratszám: IX/172/2025.**

**Tárgy: Javaslát a Budaörs, Szivárvány u. 5. szám alatti ingatlanban található helyiségek  
bérleti szerződéseinek módosítására**

*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 (a továbbiakban: Képviselő-testület) **17/2021. (VI.30.) és 20/2022. (II.23.) számú határozataival úgy döntött, hogy** Budaörs Város Önkormányzata a Társasház pozíciójába belépve bérbe adja a Budaörs, 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „üzlet, egyéb helyiség” megnevezésű, 175 m<sup>2</sup> területű ingatlan 133 m<sup>2</sup> területű részét a PSP Patika Kereskedelmi BT. részére, valamint a 1036/34/A/105 helyrajzi számú 28 m<sup>2</sup> területű helyiséget Koczka Éva egyéni vállalkozó részére.

Az Önkormányzat és a Társasház között jogvita alakult ki az ingatlan tulajdonjogát illetően. A Társasház pert indított Budaörs Város Önkormányzata ellen.

A Tisztelt Képviselő-testület 189/2022. (XI.09.) ÖKT számú határozatában arról döntött, hogy a hogy a 1036/34/A/101 és 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződések a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi ülés **napját követő 45 napon belül módosításra kerülnek** határozatlan időtartamra, azzal, hogy a bérleti díj piaci díj legyen, amely minden évben emelkedik a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével.

A Budaörsi Járásbíróság **8.P.20.309/2023/27. számú végzésével az Ingatlannyilvántartási bejegyzés kiigazítása tárgyú perben az eljárást megszüntette**, a bíróság a végzés ellen benyújtott fellebbezést visszautasította. Az eljárást megszüntető végzés 2024. december 19. napján, a fellebbezést visszautasító végzés 2025. január 31. napján jogerőre emelkedett.

Fentiekre tekintettel szükségessé vált a bérleti szerződések módosítása.

### **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:

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

### **Javaslat**

Fentiek alapján, - a 189/2022. (XI.09.) ÖKT számú határozatban foglaltaknak megfelelően - a bérleti szerződések kerüljenek módosításra határozatlan időtartamra, azzal, hogy a bérleti díj az ingatlanforgalmi szakértői által megállapított mértékű bérleti díj legyen, amely minden évben automatikusan emelkedik a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével. A bérleti szerződés módosítás megkötésétől számított 5 év elteltével a bérleti szerződés kerüljön felülvizsgálatra, különös tekintettel a bérleti díj mértékére, és indokolt esetben az aktuális inflációs ráta mértékénél magasabb mértékben is megemelhető.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft által készített ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltak szerint a 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 175 m<sup>2</sup> területű, „üzlet, egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan 133 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészre a fajlagos bérleti díj nettó, 1518-Ft/m<sup>2</sup>/hó, mely havi 201.900,-Ft+ÁFA összegű bérleti díjnak felel meg.

A 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 28 m<sup>2</sup> területű, „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanra a fajlagos bérleti díj nettó 1772,-Ft/m<sup>2</sup>/hó, mely havi 49.600 -Ft+ ÁFA összegű bérleti díjnak felel meg.

### **Mellékletek:**

1. számú: PSP Patika Kereskedelmi BT bérleti szerződése
2. számú: Koczka Éva egyéni vállalkozó bérleti szerződése
3. számú: 17/2021. (VI.30.) ÖKT, 20/2022. (II.23.) ÖKT, 142/2022 (IX.14.) ÖKT és a 189/2022. (XI.09.) ÖKT számú határozat
4. számú: Bíróság végzései
5. számú: Ingatlanforgalmi szakvélemény kivonat

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

**I.**

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

a Budaörs Város Önkormányzata és a PSP Patika Kereskedelmi Bt. között létrejött 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti 175 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „*kivett üzlet, egyéb helyiség*” megnevezésű ingatlan 133 m<sup>2</sup> területű részére vonatkozó bérleti szerződés határozatlan időtartamra kerüljön meghosszabbításra.

A bérleti díj az ingatlanforgalmi szakértői által megállapított 201.900,-Ft.+ ÁFA/hó mértékű bérleti díj legyen, amely minden évben automatikusan emelkedik a tárgyévét megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével. A bérleti szerződés módosítás megkötésétől számított 5 év elteltével a bérleti szerződés kerüljön felülvizsgálatra, különös tekintettel a bérleti díj mértékére, és indokolt esetben az aktuális inflációs ráta mértékénél magasabb mértékben is legyen megemelhető.

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

**II.**

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

**2.**

Budaörs Város Önkormányzata és Koczka Éva egyéni vállalkozó között létrejött 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 28 m<sup>2</sup> területű *üzletre* vonatkozó bérleti szerződés határozatlan időtartamra kerüljön meghosszabbításra.

A bérleti díj az ingatlanforgalmi szakértői által megállapított 49.600,-Ft.+ ÁFA/hó mértékű bérleti díj legyen, amely minden évben automatikusan emelkedik a tárgyévét megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével. A bérleti szerződés módosítás megkötésétől számított 5 év elteltével a bérleti szerződés kerüljön felülvizsgálatra, különös tekintettel a bérleti díj mértékére, és indokolt esetben az aktuális inflációs ráta mértékénél magasabb mértékben is legyen megemelhető.

*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:**

**I.**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a Budaörs Város Önkormányzata és a PSP Patika Kereskedelmi Bt. között létrejött 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti 175 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „*kivett üzlet, egyéb helyiség*” megnevezésű ingatlan 133 m<sup>2</sup> területű részére vonatkozó bérleti szerződés határozatlan időtartamra meghosszabbítja.

A bérleti díj az ingatlanforgalmi szakértői által megállapított 201.900,-Ft.+ ÁFA/hó mértékű bérleti díj, amely minden évben automatikusan emelkedik a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével. A bérleti szerződés módosítás megkötésétől számított 5 év elteltével a bérleti szerződés felülvizsgálatra kerül, különös tekintettel a bérleti díj mértékére, és indokolt esetben az aktuális inflációs ráta mértékénél magasabb mértékben is megemelhető.

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

## II.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

Budaörs Város Önkormányzata és Koczka Éva egyéni vállalkozó között létrejött 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 28 m<sup>2</sup> területű *üzletre* vonatkozó bérleti szerződés határozatlan időtartamra meghosszabbítja.

A bérleti díj az ingatlanforgalmi szakértői által megállapított 49.600,-Ft.+ ÁFA/hó mértékű bérleti díj, amely minden évben automatikusan emelkedik a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével. A bérleti szerződés módosítás megkötésétől számított 5 év elteltével a bérleti szerződés felülvizsgálatra kerül, különös tekintettel a bérleti díj mértékére, és indokolt esetben az aktuális inflációs ráta mértékénél magasabb mértékben is megemelhető.

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

**Határidő:**

a határozat közlésére azonnal

**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtást végzi:**


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:

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné



Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba



Törvényességi felügyelet:  
Jegyzői Iroda:



Jegyző: Dr. Bocsi István





072/2021-396

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

másrészről: PSP PATIKAI KERESKEDELMİ BT. (cégjegyzékszám: 13-06-020789, székhely: 2040 Budaörs, Szivárvány utca 5, adószám: 24560694-2-13, statisztikai számjele: 24560694-4773-117-13, képviseli: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes ügyvezető), mint Bérlet (továbbiakban: Bérlet), Bérbeadó és Bérlet együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: Szerződő Felek) között Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testülete 17/2021.(VI.30.) számú ÖKT határozata alapján, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlet megtekintett állapotban bérbe veszi a 1036/34/A/101 helyrajzi számú 175 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan 135 m<sup>2</sup> területű részét, így Helyiséget (továbbiakban: Bérlemény), gyógyszerár (üzemeltetése céljára a szerződésben meghatározott időtartamra, az alábbi feltételek szerint.

2.) Felek rögzítik, hogy a 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Szivárvány utca 5. szám földszintjén lévő 175 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan 40 m<sup>2</sup> területű részét a Budaörs Város Önkormányzatával kötött haszonkölcsön szerződés alapján a Ritter MED. Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság használja (székhely: 2040 Budaörs, Nádasdűlő sétány 21. fsz 2; adószám: 24604189-2-13; cégjegyzékszám 13-06-026128; képviseli: dr. Ritter Gergely vezető tisztségviselő), mint háziorvosi rendelő céljára (a továbbiakban: Használat).

3.) Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést a Szerződő Felek, a Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház és a Ritter MED. Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság között megkötött megállapodásban jelen szerződésre vonatkozó hatályba léptető feltétel bekövetkezése esetén jelen szerződés aláírásának napjától 2022. december 31. napjáig tartó, határozott időtartamra kötik. Szerződő Felek a Ptk. 6:338.§ alkalmazását kizárják, tehát a határozott időre kötött szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a határozott idő eltelté után a Bérlet a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. A lejárat határidőt megelőző 6 hónappal Szerződő Felek felülvizsgálják a jelen bérleti szerződés feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

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

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

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



Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
PSP Patikai Kereskedelmi BT  
Képv.: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
ügyvezető  
Bérlet

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

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

7.) Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 1.000.- Ft + ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, azaz ezer forint + ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. Bérlőt bérleti díj fizetési kötelezettség a szerződés aláírásától terheli. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A Bérbeadó a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év március hónapjában írásban értesíti a Bérlőt azzal, hogy a január és február hónap inflációval emelt díj a március havi bérleti díjban kerül feltüntetésre. Az első módosítás időpontja: 2022. január 1.

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

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

10.) Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy

10.1. a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,

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

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

Bérlő rendelkezik vagyonszolgáltatással.

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

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

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

Vidáncsolt és aláírás

PSP Patika Kereskedelmi BT  
Képv.: Vidáncsolt dr. Pusztai Lilla Ágnes  
Egyvezető

Bérlő  
PSP Patika Kereskedelmi BT.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103



11.2. A vízfogyasztás mérőórára vonatkozóan a Szivárvány u. 5. szám alatti Társasház rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval. A mérőóra állást Bérő olvassa le és arról tájékoztatja a Társasház közös képviselőjét. A vízfogyasztás díját a szolgáltató részére a Társasház fizeti meg és azt továbbszámolja a Bérő részére.

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

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

11.5. Bérő jogosult a Használó villanyóra almérője által mért fogyasztás teljes költségének, a melegvíz, távhő előállítás összes költségének, az áramfogyasztáson kívüli egyéb költségének és a társasházi közös költségnek Használó által az albetétből használt terület arányának megfelelő arányban történő megtérítésére, Használó pedig köteles a Bérő ezen költségeit az általa az albetétből használt terület arányának megfelelő arányban megtéríteni.

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

### 13.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése

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

- ha Bérő a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és Bérbeadó felhívásától számított 15 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha Bérő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és Bérbeadó felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha Bérő vagy a Bérleményt a Bérő joga alapján használó személy- ideértve alkalmazottait is - a Bérbeadóval, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttes követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és Bérbeadó írásbeli felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszerű magatartását;
- ha Bérő a Bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes Bérbeadói engedély nélkül beruházást végez rajta, különösen átalakítja, felújítja, beépíti, hozzáépít;
- amennyiben Bérő végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszertörlési eljárását jogerősen elrendelték.

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

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff János polgármester  
akadályoztatása esetén helyettesítő:  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó

Vidáné dr. Pusztai Illdikó  
PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
Képv.: Vidáné dr. Pusztai Illdikó Agnes  
ügyvezető  
Bérő

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

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

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

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

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

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

14.) Bérlet a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül Bérbeadó birtokába bocsátani, és Bérbeadóval a Bérleménnyel kapcsolatban elszámolni. Amennyiben Bérlet a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bérleményt birtokba venni, Bérlet ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérlet az ingóságait elviheti, 15 nap eltelté után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérlet részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérlet nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a Bérlet jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

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

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

Budaörs Város Önkormányzata  
Képviselő: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítője:  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó

Vidéné dr. Pusztai Ilona  
PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
Képviselő: Vidéné dr. Pusztai Ilona Ágnes  
Gygyeztető

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

15.) Bérlet a Bérletmennyből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valószínűsíthető, hogy az nem jár a helyiség állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Bérletet, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadó.

16.) Bérlet a fenti felek között rögzített adataiban bekövetkezett változást Bérbeadó felé 8 napon belül írásban, igazolható módon, köteles bejelenteni. Amennyiben a bejelentés elmulasztása miatt bármilyen kár vagy egyéb kiadás keletkezik, az a Bérletet terheli, és a szerződés rendkívüli felmondását is eredményezheti.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vasvári dr. Pásztor Katalin  
PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
Képv.: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
Egyvezető  
Bérlet

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szilvavány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

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

Budaörs, 2021. 09.03.

Budaörs, 2021. 09.03.

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

akadályoztatása esetén helyette:

.....  
Bíró Gyula  
alpolgármester  
.....  
Pénzügyi ellenjegyzés: .....  
dátum: 2021. Aug. 27.

Vidéné dr. Pusztai Ildikó

PSP Patika BT.  
képviseli: Vidéné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
Ügyvezető  
Bérlő

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

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

Vidéné dr. Pusztai Ildikó

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
Képv.: Vidéné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
Ügyvezető  
Bérlő

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

## BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

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

másrészről: **PSP PATIKAI KERESKEDELMI BT.** (cégjegyzékszám:13-06-020789, székhelye:2040 Budaörs, Szivárvány utca 5, adószám: 24560694-2-13, statisztikai számjele: 24560694-4773-117-13, képviseli: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes ügyvezető), mint Bérlet (továbbiakban: **Bérlet**), **Bérbeadó és Bérlet** együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

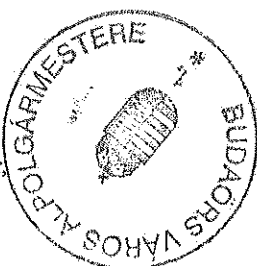
1.) **Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Szivárvány utca 5. szám földszintjén lévő 175 m2 területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan, mely 135 m2 területű részének vonatkozásában 2021. szeptember 3. napján bérleti szerződést kötöttek, 2022. december 31. napjáig tartó időre.**

2.) Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt szerződést Budaörs Város Önkormányzata Képviselő testületének 187/2022. (XI.09.) számú határozatával módosított 140/2022.(IX.14.) számú határozata alapján módosítják oly módon, hogy a 3. pont 1. mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„3. Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést a Szerződő Felek, a Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház és a Ritter MED. Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság között megkötött megállapodásban jelen szerződésre vonatkozó hatályba léptető feltétel bekövetkezése esetén jelen szerződés aláírásának napjától az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában 2022. június 30. napján a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi üléstől számított 45 napjáig, határozott időtartamra kötik.”*

3.) A Haszonkölcsön Szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlanul hatályban maradnak.

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



PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10050009-00000002-51130103

Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
PSP Patikai Kereskedelmi BT  
Képv.: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
Ügyvezető  
Bérlet

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

5.) A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Nvtv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Mőtv. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

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

Budaörs, 2022. 11. 21.

Budaörs, 2022. 11. 23.

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

akadályoztatása esetén helyette:

.....  
**Biró Gyula**  
alpolgármester



Pénzügyi ellenjegyző: .....  
dátum: ..... 2022. NOV. 21. ....

.....  
**PSP Patika BT.**  
képviseli: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
ügyvezető  
**Bérlő**

**PSP Patika Kereskedelmi Bt.**  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

## BÉRLETI SZERZŐDÉS - 2. számú módosítása -

amely létrejött egyrészről

### BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a polgármester helyettesítéséről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester), mint Bérbeadó (továbbiakban: **"Bérbeadó"**), másrészről a

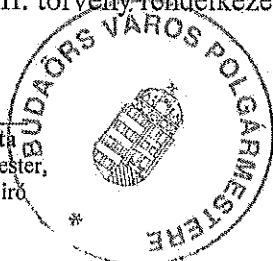
### PSP PATIKAI KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG

(cégjegyzékszám:13-06-020789, székhelye:2040 Budaörs, Szivárvány utca 5, adószám: 24560694-2-13, statisztikai számjele: 24560694-4773-117-13, képviseli: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes ügyvezető), mint Bérlet (továbbiakban: **"Bérlet"**) Bérbeadó és Bérlet együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: Szerződő Felek) között, Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 145/2023. (IX.13.) számú ÖKT határozata alapján, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Felek között 2021. szeptember 3. napján bérleti szerződés jött létre a 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Szivárvány utca 5. szám földszintjén lévő 175 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet,” megnevezésű ingatlan 135 m<sup>2</sup> területű részének használatára vonatkozóan. A szerződés 2022. november 23. napján módosításra került. (a továbbiakban: Bérleti Szerződés”).
2. A Társasház az Ingatlanra 2003. március 7. napján bérleti szerződést, melyet 2011. március 1. napján és 2012. november 28. napján, és 2023. április 28. napján módosítottak. (továbbiakban együtt: **"Bérleti Szerződés"**)
3. Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt szerződést Budaörs Város Önkormányzata Képviselő testületének 145/2023. (IX.13.) ÖKT számú határozata alapján **2023. május 1. napjától módosítják**, oly módon, hogy a 7. pont első mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép azzal, hogy a változást az aláhúzott rész tartalmazza:  
  

*" Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 2023. május 1. napjától 2024. április 30. napja közötti időre 1200,-Ft+ ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, azaz egyezerkettőszáz forint + általános forgalmi adó/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg."*
4. A Bérleti Szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlanul hatályban maradnak.
5. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésekre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló

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



*Vidáné dr. Pusztai Ildikó*  
PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
Képv.: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
ügyvezető  
Bérlet

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012.(VI.22.) önkormányzati rendeletet tekintik irányadónak.

6. Jelen Szerződést a Felek annak áttanulmányozása és közös értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budaörs, 2023. 2023. Szeptember 25.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén, helyette

Bíró Gyula  
alpolgármester  
Tulajdonos

Pénzügyi ellenjegyzés: *Csep*  
Budaörs, 2023. 09. 22.

Budaörs, 2023. 09. 26.

*Budáné dr. Pusztai Ildikó*  
PSP Patika Kereskedelmi Bt.

Képv.: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
ügyvezető  
Bérlő

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

*FP*



## BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

másrészről: Koczka Éva Szolgáltató Betéti Társaság (cégjegyzékszám: 13-06-07110, adószám: 26248486-1-1, statisztikai számjele: 26248486-117-13, székhelye: 2040 Budaörs, Patkó utca 1. 6. em. 54., képviseli: Koczka Éva ügyvezető) mint Bérlet (továbbiakban: Bérlet), Bérbeadó és Bérlet együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: Szerződő Felek) között Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testülete 20/2022.(II.23.) számú ÖKT határozata alapján, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

- 1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlet megtekintett állapotban bérbe veszi a 1036/34/A/105 helyrajzi számú 28 m2 területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlant, így Helyiséget (továbbiakban: Bérlemény), fűtőrendszer üzemeltetése céljára a szerződésben meghatározott időtartamra, az alábbi feltételek szerint.
- 2.) Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést a Szerződő Felek, a Budaörs Sziárvány u. 5. sz. alatti Társasház között megkötött megállapodásban jelen szerződésre vonatkozó hatályba léptető feltétel bekezdése esetén jelen szerződés aláírásának napjától 2022. december 31. napjáig tartó, határozott időtartamra kötik. Szerződő Felek a Ptk. 6:338.§ alkalmazását kizárják, tehát a határozott időre kötött szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a határozott idő eltelté után a Bérlet a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. A lejárat határidőt megelőző 6 hónappal Szerződő Felek felülvizsgálják a jelen bérleti szerződés feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.
- 3.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadót szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy a Bérlemény az átadásakor a 1. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy a Bérlemény cél szerinti kialakítása – jelen szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – Bérlet feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről Bérlet maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli.
- 4.) Bérleményt a Bérlet – kizárólag az 1. pontban meghatározott célt érintő esetkörökben - teszt rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
- 5.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény karbantartásáról Bérlet köteles saját költségén gondoskodni, amelynek megtérítésére nem tarthat igényt.

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



Koczka Éva Szolgáltató Rt.  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlet

6.) Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 40.300,- + ÁFA/hó, azaz negyvenezer-háromszáz forint + ÁFA/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. Bérlet bérleti díj fizetési kötelezettség a szerződés aláírásától terheli.

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

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

9.) Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy

9.1. a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,

9.2. a Bérleményben vagy az ingatlanon a Bérlet által okozott esetleges kárt Bérbeadó részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető leg rövidebb időn belül helyreállítja,

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

9.4. a Bérleményre a szerződés aláírásától számított 30 napon belül vagyonbiztosítást köt.

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

10.1. Az elektromos áram mérőórára vonatkozóan a Bérlet rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, Bérlet az elektromos áram díját a szerződés alapján közvetlenül a közüzemszolgáltató részére fizeti meg.

10.2. A vízfogyasztás mérőórára vonatkozóan Bérlet rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, Bérlet a vízfogyasztást a szerződés alapján közvetlenül a közüzemszolgáltató részére fizeti meg.

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



Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
Képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlet

10.3. A melegvíz, távhő előállítására vonatkozóan Bérő rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, a melegvíz előállításának a költségét a Bérő közvetlenül fizeti meg a közmuhszolgáltató részére.

10.4. A közös költségét a Bérő fizeti meg a Társasház részére. A szemétszállítás költségét Bérő fizeti meg a szolgáltató felé.

11.) Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérlemény ellenőrzést tartani. A bérlemény ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérőt a bérlemény rendes használatában.

#### 12.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése.

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

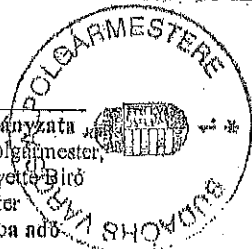
- ha Bérő a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és Bérbeadó felhívásától számított 15 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha Bérő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és Bérbeadó felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha Bérő vagy a Bérleményt a Bérő joga alapján használó személy- ideértve alkalmazottait is - a Bérbeadóval, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és Bérbeadó írásbeli felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszegő magatartását;
- ha Bérő a Bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes Bérbeadói engedély nélkül beruházást végez rajta, különösen átalakítja, felújítja, beépíti, hozzáépít;
- amennyiben Bérő végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszertörlési eljárását jogerősen elrendelték.

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

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

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

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



Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérő

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

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

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

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

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

Bérbeadó jogosult az elbontott bővítést hulladéklerakóban elhelyezni. Bérlo pedig nem jogosult az elbontott bővítést, építményt ellenértékért követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről Bérlo jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

14.) Bérlo a Bérleményből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a felszerelés úgy valószínűsíthető, hogy az nem jár a helyiség állagszerűségével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagszerűség nélkül, nem illetik meg a Bérletet, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadótól.

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



Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlo

16.02.2017

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

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

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

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

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

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

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

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

Szerződő Felek jelen szerződést, mely öt mindenben megegyező példányban készült, elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt

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

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérló

magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2022. 04. 07

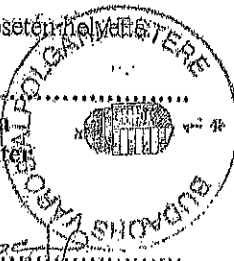
Budaörs, 2022. 04. 11.

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

.....  
Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselő: Koczka Éva ügyvezető  
Bérbendő

akadályoztatása esetén helyettesíti

.....  
Bíró Gyula  
alpolgármester



KOCZKA ÉVA BT. KISADÓZÓ  
BUDAÖRS, SZIVÁRVÁNY U. 5.  
H.IK: 26243486-1-13  
CIB: 13-06-071105

Pénzügyi ellenjegyző: .....

dátum: 2022. ÁPR. 08.

77

0/02/2022 - 224M.1

## MEGÁLLAPODÁS SZERZŐDÉS-ÁTRUHÁZÁSRÓL

mely létrejött egyrészről

Koczka Éva Szolgáltató Betéti Társaság (cégjegyzékszám: 13-06-07110, adószám: 26248486-1-1, statisztikai számjel: 26248486-117-13, székhelye: 2040 Budaörs, Patkó utca 1. 6. em. 54, képviseli: Koczka Éva ügyvezető), mint szerződésből kilépő (továbbiakban: **Kilépő**),

másrészről

Budaörs Város Önkormányzata (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730103-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; bankszámlaszám: OTP Bank 11784009-15390053 képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette az alpolgármesterek közötti feladat- és munkamegosztás rendjéről, szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Bíró Gyula alpolgármester), mint szerződésben maradó (továbbiakban: **Maradó**)

harmadrészről

Koczka Éva egyéni vállalkozó (számla

3), mint szerződésbe belépő (továbbiakban: **Belépő**)

együttesen szerződő felek (továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és napon, Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 188/2022. (XI.09.) ÖKT számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

1. Jelen megállapodás tárgyát képezi Kilépő és Maradó között 2022. április 11. napján létrejött bérleti szerződés a 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti ingatlan használatára vonatkozóan (továbbiakban: **Bérleti Szerződés**).
2. Szerződő Felek a Ptk. 6:208.§-a alapján megállapodnak abban, hogy a Bérleti Szerződésből Kilépő kilép, a Belépő pedig belép, azaz a Szerződő Felek a Kilépőt megillető jogok és kötelezettségek összességét jelen megállapodás hatálybalépésének napjával Belépőre ruházzák át. Ennek következtében Belépőt megilletik mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek Kilépőt a Maradóval szemben a Bérleti Szerződés alapján megillették, illetve terheltek.  
Szerződő Felek kifejezetten és visszavonhatatlanul elfogadják, hogy jelen megállapodás hatálybalépésének napjától kezdődően teljes körűen Belépőt terhelik Kilépő Bérleti Szerződésből eredő kötelezettségei és illetik Kilépő Bérleti Szerződésből eredő jogai.
3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Kilépőnek jelen megállapodás hatálybalépését megelőző naptári napig áll fenn Maradóval szemben a Bérleti Szerződésből eredő közüzemi díjak fizetési kötelezettsége, melynek jelen megállapodás hatálybalépését követő hónap 15. napjáig köteles elaget tenni, Szerződő

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
Képv: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

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

Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

Felek egyúttal megállapodnak abban, hogy Belépőnek Maradóval szemben jelen megállapodás hatálybalépésének napjával kezdődően áll fenn a Bérleti Szerződésből eredő közüzemi díj fizetési kötelezettsége, melynek jelen megállapodás hatálybalépését követő hónap 15. napjáig, az ezt követő évek közüzemi díja tekintetében pedig a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint köteles eleget tenni.

4. Maradó a Bérleti Szerződés átruházásának megtörténtét jelen megállapodás aláírásával tudomásul veszi és elfogadja, azzal kapcsolatban kifogással nem él.

Maradó és a Belépő a Bérleti Szerződést módosítják és egységes szerkezetbe foglalják az alábbiak szerint, azzal, hogy a változásokat dőlt betűvel szedett rész tartalmazza, illetőleg az átlátható szervezetről szóló 19. pont törlésre került:

1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlo megtekintett állapotban bérbe veszi a 1036/34/A/105 helyrajzi számú 28 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlant, így Helyiséget (továbbiakban: Bérlemény), fodrászüzlet üzemeltetése céljára a szerződésben meghatározott időtartamra, az alábbi feltételek szerint.

2.) Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést a Szerződő Felek, a Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház között megkötött megállapodásban jelen szerződésre vonatkozó hatályba léptető feltétel bekövetkezése esetén jelen szerződés aláírásának napjától *az ingatlan tulajdoni viszony tárgyában 2022. június 30. napján a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi üléstől számított 45 napjáig terjedő időtartamra, határozott időtartamra kötik.* Szerződő Felek a Ptk. 6:338.§ alkalmazását kizárják, tehát a határozott időre kötött szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a határozott idő eltelte után a Bérlo a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. A lejárat határidőt megelőző 6 hónappal Szerződő Felek felülvizsgálják a jelen bérleti szerződés feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

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

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

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

Koczka Éva-Szolgáltató Bt.  
Képv: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

Budaörs Város Önkormányzata  
Maradó  
Képv: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő Bljő Gyula,  
alpolgármester

Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő



6.) **Szerződő Felek** az 1. pontban rögzített helyiségre 40.300,- + ÁFA/hó, azaz negyvenezer-háromszáz forint + ÁFA/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. Bérlet bérleti díj fizetési kötelezettség a szerződés aláírásától terhel.

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

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

9.) Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy

9.1. a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,

9.2. a Bérleményben vagy az ingatlanon a Bérlet által okozott esetleges kárt Bérbeadó részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelentni és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja,

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

9.4. a Bérleményre a szerződés aláírásától számított 30 napon belül vagyontbiztosítást köt.

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

10.1. Az elektromos áram mérőórára vonatkozóan a Bérlet rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, Bérlet az elektromos áram díját e szerződés alapján közvetlenül a közüzemszolgáltató részére fizeti meg.

10.2. A vízfogyasztás mérőórára vonatkozóan Bérlet rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, Bérlet a vízfogyasztást e szerződés alapján közvetlenül a közüzemszolgáltató részére fizeti meg.

Koczka Éva Szolgáltató Rt.  
Képv: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

Budaörs Város Önkormányzata  
Maradó  
Képv: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén helyettesítő Birtó Gyula,  
alpolgármester

Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

10.3. A melegvíz, távhő előállítására vonatkozóan Bérló rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, a melegvíz előállításának a költségét a Bérló közvetlenül fizeti meg a köznyújtó részére.

10.4. A közös költséget a Bérló fizeti meg a Társasház részére. A személyszállítás költségét Bérló fizeti meg a szolgáltató felé.

11.) Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérlemény-ellenőrzést tartani. A bérlemény-ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérlót a bérlemény rendes használatában.

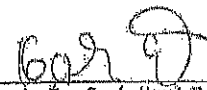
#### 12.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése


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

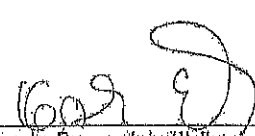
- ha Bérló a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és Bérbeadó felhívásától számított 15 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha Bérló a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és Bérbeadó felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha Bérló vagy a Bérleményt a Bérló joga alapján használó személy- ideértve alkalmazottait is - a Bérbeadóval, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és Bérbeadó írásbeli felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszegő magatartását;
- ha Bérló a Bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes Bérbeadói engedély nélkül beruházást végez rajta, különösen átalakítja, felújítja, beépíti, hozzáépít;
- amennyiben Bérló végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszereljárási eljárását jogerősen elrendelték.

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

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

  
Koczka Éva Szolgáltató Bt  
Képv: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

  
Budaörs Város Önkormányzata  
Marlé  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bábó Gyula  
alpolgármester

  
Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

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

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

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

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

13.) **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a **Bérleményt** a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kifizetve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül **Bérbeadó** birtokába bocsátani, és **Bérbeadóval** a **Bérleménnyel** kapcsolatban elszámolni. Amennyiben **Bérlő** a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult a **bérleményt** birtokba venni, **Bérlő** ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azaz, hogy 15 napon belül a **Bérlő** az ingóságait elviheti, 15 nap eltelté után viszont **Bérbeadó** jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a **Bérlő** részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére ajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. **Bérlő** nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

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

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
Képv: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

Budaörs Város Önkormányzata  
Maradó a  
Képv: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő Gyula,  
alpolgármester

Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Bérlő

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

14.) Bérlo a Bérleményből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a felszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár a helyiség állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Bérlo, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadótól.

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

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

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

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

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

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

21.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezését, továbbá a lakások és

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
Képv: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

Budaörs Város Önkormányzata  
Maradó  
Képv: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő: Bircs Gyula  
alpolgármester

Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

22.) helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012.(VI.22.) önkormányzati rendeletet tekintik irányadónak

5. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerződésátruházásra vonatkozó rendelkezési az irányadóak.
6. Szerződő Felek jelen szerződést, mely öt mindenben megegyező példányban készült elolvasták, azt megértették, annak tartalma tekintetében tévedésben nincsenek és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírják. Jelen megállapodás Szerződő Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Szerződő Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a megállapodást, úgy a megállapodás létrejöttének a napja az a nap, amikor a megállapodást a legutóbb aláíró fél aláírja.

Mellékletek:

- I. számú melléklet: Kilépő és Maradó között 2022. április 11. napján létrejött Bérleti Szerződés

Budaörs, 2022. 11. 22.

Budaörs, 2022. 11. 21.

Koczka Éva Szolgáltató Bt.

képviselőtében

Koczka Éva

ügyvezető

Kilépő

Budaörs Város Önkormányzata

képviselőtében

Wittinghoff Tamás

polgármester

Maradó

akadályoztatása esetén, helyette:

Biró Gyula  
alpolgármester

Budaörs, 2022. 11. 22.

Koczka Éva egyéni vállalkozó

Belépő

Pénzügyi ellenjegyző:

2022 NOV 11

07/12/2022-22hM

**BÉRLETI SZERZŐDÉS****- 1. számú módosítása -**

amely létrejött egyrészről

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a polgármester helyettesítéséről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Bíró Gyula alpolgármester), mint Bérbeadó (továbbiakban: "Bérbeadó"), másrészről

Koczka Éva egyéni vállalkozó (székhely: Budaörs, Patkó utca 1. 6/54., mint Bérlet (továbbiakban: "Bérlet") Bérbeadó és Bérlet együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: Szerződő Felek) között; Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 146/2023. (IX.13.) számú ÖKT határozata alapján; az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Felek között 2022. április 11. napján bérleti szerződés jött létre a 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Szivárvány utca 5. szám földszintjén lévő 28 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet,” megnevezésű ingatlan használatára vonatkozóan. A szerződés 2022. november 22. napján engedélyezésre került. (a továbbiakban: **Bérleti Szerződés**).
2. A Társasház az Ingatlanra 2018. február 01. napján bérleti szerződést, majd 2023. április 28. napján bérleti szerződés módosítást (továbbiakban: "Bérleti Szerződés") kötött Bérlettel.
3. Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt szerződést Budaörs Város Önkormányzata Képviselő testületének 146/2023. (IX.13.) ÖKT számú határozata alapján 2023. május 1. napjától módosítják, oly módon, hogy a 6. pont első mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép azzal, hogy a változást az aláhúzott rész tartalmazza:  

" Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 2023. május 1. napjától 42.525,- Ft + ÁFA/hó, azaz negyvenkettőezer-ötsszázhuszonöt forint + általános forgalmi adó/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg."
4. A Bérleti Szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlanul hatályban maradnak.
5. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendeletet tekintik irányadónak.

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

Koczka Éva e.v.  
Bérlet

6. Jelen Szerződést a Felek annak áttanulmányozása és közös értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budaörs, 2023. 09. 22.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén, helyette:

Biró Gyula  
alpolgármester  
Bérbeadó

Pénzügyi ellenjegyzés:   
Budaörs, 2023. 09. 22.

Budaörs, 2023. 09. 26.

Koczka Éva e.v.  
Bérlő







**Kivonat**

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2021. június 30-i ülésének jegyzőkönyvéből**

**17/2021.(VI.30.) ÖKT sz.**

**határozat**

**A 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszinten található ingatlanra vonatkozó megállapodás megkötése, ezzel egyidejűleg az ingatlan egy részének bérbe, valamint egy részének haszonkölcsönbe adása**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Budaörs Város Önkormányzata 4 oldalú megállapodást köt a Szivárvány utca 5. szám alatti Társasházzal, valamint a PSP Patikai Kereskedelmi BT-vel, és a RITTER MED. Egészségügyi Szolgáltató BT-vel a 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 175 m<sup>2</sup> területű, „üzlet, egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan függő jogi helyzetének időtartamára a felek jogviszonyának rendezése érdekében 2022. június 30. napjáig terjedő időre A Társasháznak ez idő alatt van lehetősége az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét megdöntenie, és tulajdonjogának fennállását bizonyítania.
2. Budaörs Város Önkormányzata bérbe adja a Társasház pozíciójába belépve a Budaörs, 1036/34/A/101 helyrajzi számú természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszinten található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „üzlet, egyéb helyiség” megnevezésű, 175 m<sup>2</sup> területű ingatlan 135 m<sup>2</sup> területű részét a PSP Patikai Kereskedelmi BT. részére, 2022. december 31. napjáig, határozott időtartamra. A bérleti díj összege az ingatlanrészre vonatkozó korábbi bérleti szerződésben szereplő bérleti díjjal egyezően 1.000-Ft + ÁFA/m<sup>2</sup>/hó. A bérlemény közüzemi és karbantartási költségei a bérletet terhelik. A bérleti szerződés a négy oldalú megállapodásban foglaltak szerint az Önkormányzat és a Bérlet között megkötött bérleti szerződés megkötésének napjára visszamenő hatállyal lép hatályba, melynek értelmében a bérleti jogviszony az Önkormányzat és a Bérlet között jön létre.
3. Budaörs Város Önkormányzata haszonkölcsönbe adja a Társasház pozíciójába belépve a Budaörs, 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszinten található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „üzlet, egyéb helyiség” megnevezésű, 175 m<sup>2</sup> területű ingatlan 40 m<sup>2</sup> területű részét a RITTER MED. Egészségügyi Szolgáltató BT-nek, 2022. december 31. napjáig, határozott időtartamra. Az ingatlanrész közüzemi és karbantartási költségei a használatba vevőt terhelik. A haszonkölcsön szerződés annak megkötésével hatályba lép és, amennyiben a négy oldalú megállapodásban foglaltak szerint a Társasház nem tudja hitelesen bizonyítani a közhiteles ingatlan-nyilvántartás megdöntését, tehát nem tudja bizonyítani, hogy az ingatlan a Társasház tulajdona, a haszonkölcsön szerződés hatályban marad.

Határidő: a határozat közlésére azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

k.m.f.


Wittinghoff Tamás sk.  
polgármester

dr. Bocsi István sk.  
jegyző



A kivonat hitelélül:  
Budaörs, 2021. július 07.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából

  
P. Berecz Anlita  
szervezési asszisztens  
Jegyzői Iroda

**Kivonat**

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. február 23-i ülésének jegyzőkönyvéből**

**20/2022.(II.23.) ÖKT sz.**

**határozat**

**A 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található 28 m2 területű ingatlan ügye**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) Budaörs Város Önkormányzata 3 oldalú megállapodást köt a Szivárvány utca 5. szám alatti Társasházzal, valamint Koczka Éva Szolgáltató Bt.-vel a 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 28 m2 területű, „üzlet” megnevezésű ingatlan függő jogi helyzetének időtartamára a felek jogviszonyának rendezése érdekében 2022. június 30. napjáig terjedő időre A Társasháznak ez idő alatt van lehetősége az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét megdöntenie, és tulajdonjogának fennállását bizonyítania.
- 2.) Budaörs Város Önkormányzata bérbe adja a Társasház pozíciójába belépve a Budaörs, 1036/34/A/105 helyrajzi számú természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszinten található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „üzlet” megnevezésű, 28 m<sup>2</sup> területű ingatlant Koczka Éva Szolgáltató Bt. részére, 2022. december 31. napjáig, határozott időtartamra. A bérleti díj összege az ingatlanrészre vonatkozó korábbi bérleti szerződésben szereplő bérleti díjjal egyezően 40.300,-Ft + ÁFA/hó. A bérlemény közüzemi és karbantartási költségei a bérlőt terhelik. A bérleti szerződés a három oldalú megállapodásban foglaltak szerint az Önkormányzat és a Bérlő között megkötött bérleti szerződés megkötésének napjára visszamenő hatállyal lép hatályba, melynek értelmében a bérleti jogviszony az Önkormányzat és a Bérlő között jön létre.
- 3.) Budaörs Város Önkormányzata abban az esetben is megkötö a 2. pont szerinti bérleti szerződést, ha Társasház részéről az 1. pont szerinti megállapodás 2022. március 31. napjáig nem kerül aláírásra.

Határidő: a határozat közlésére azonnal

Felelős: Polgármester


Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda  
k.m.f.

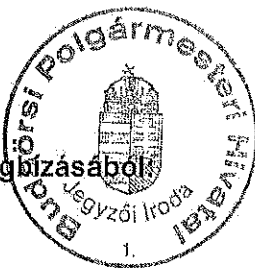
**Wittinghoff Tamás sk.**  
polgármester

**dr. Bocsi István sk.**  
jegyző

A kivonat hitelül:  
Budaörs, 2022. február 28.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából

  
**P. Berecz Anita**  
szervezési asszisztens  
Jegyzői iroda



**Kivonat**

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. szeptember 14-i ülésének jegyzőkönyvéből**

**142/2022.(IX.14.) ÖKT sz.**

**határozat**

**A Budaörs, Szivárvány u. 5. szám alatti ingatlanban található helyiségek bérleti és haszonkölcsön szerződéseinek módosítása (3)**

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a 1036/34/A/101 és 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződések az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedésének napját követő naptól módosításra kerülnek határozatlan időtartamra, azzal, hogy a bérleti díj piaci díj legyen, amely minden évben emelkedik a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével. A bérleti szerződés módosítások megkötésétől számított 5 év elteltével a bérleti díj aktuális mértéke felülvizsgálatra kerül, és indokolt esetben az aktuális inflációs ráta mértékénél magasabb mértékben is megemelhető.

2. Felkéri a Polgármestert, hogy készítsen előterjesztést a Képviselő-testület számára a jelen határozat 1. pontjában írt szerződés módosítások tárgyában.

Határidő: a határozat közlésére azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

k.m.f.


**Wittinghoff Tamás sk.**  
polgármester

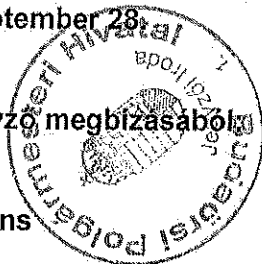
**dr. Bocsi István sk.**  
jegyző

A kivonat hiteléül:

Budaörs, 2022. szeptember 28.

dr. Bocsi István Jegyző megbízásából

  
P. Berecz Anita  
szervezési asszisztens  
Jegyzői Iroda



**Kivonat**

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. november 09-i ülésének jegyzőkönyvéből**

**189/2022.(XI.09.) ÖKT sz.**

**határozat**

**A Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található ingatlan hasznosítása tárgyában hozott 142/2022. (IX.14.) ÖKT határozat módosítása**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs, Szivárvány u. 5. földszintjén található helyiségek hasznosítása tárgyában hozott 142/2022.(IX.14.) ÖKT határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„1.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1036/34/A/101 és 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződések az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában 2022. június 30. napján a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi ülés napját követő 45 napon belül módosításra kerülnek határozatlan időtartamra, azzal, hogy a bérleti díj placi díj legyen, amely minden évben emelkedik a tárgyévét megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével. A bérleti szerződés módosítások megkötésétől számított 5 év elteltével a bérleti díj aktuális mértéke felülvizsgálatra kerül, és indokolt esetben az aktuális inflációs ráta mértékénél magasabb mértékben is megemelhető.

2.

Felkéri a Polgármestert, hogy készítsen előterjesztést a Képviselő-testület számára a jelen határozat 1. pontjában írt szerződés módosítások tárgyában.”

Határidő: a határozat közlésére azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

k.m.f.

**Wittinghoff Tamás sk.**  
polgármester

**dr. Bocsi István sk.**  
jegyző

A kivonat hitelélül:

Budaörs, 2022. november 14.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

P. Berecz Anita

szervezési asszisztens  
Jegyzői Iroda







Budaörsi Járásbíróság

BUDAPEST KÖRNYÉKI TÖRVÉNYSZÉK

5.P.20.606/2022/19.

**Szitáné dr. Kazai Ágnes és társai felpereseknek – Budaörs Város Önkormányzata**  
alperes ellen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása iránt indított perében a bíróság meghozta a következő

### VÉGZÉST:

A bíróság a keresetlevelet visszautasítja.

A végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 (tizenöt) napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett fellebbezésnek van helye, melyet kizárólag a felperes terjeszthet elő elektronikus úton.

### I n d o k o l á s

Az I-CII. r. felperesek ingatlannyilvántartási bejegyzés kiigazítása iránt terjesztettek elő kereseti kérelmet az alperessel szemben.

A bíróság a 14. sorszám alatti végzésében tizenöt napos határidővel hiánypótlásra hívta fel a felpereseket. Figyelmeztette a felpereseket, hogy ha a keresetlevél hiányait a kitűzött határidőn belül nem vagy hiányosan pótolják, a bíróság a keresetlevelet visszautasítja.

A felperesek a hiánypótlási felhívást 2022. december 1. napján átvették. Kérelmükre a bíróság a határidőt további 15 nappal meghosszabbította, így a 14. sz. végzésben foglaltak teljesítésére 2023. január 9. napjáig volt lehetőségük.

A bíróság a felperesek ismételt határidő-hosszabbítás iránti kérelmét 18. sz. végzésével elutasította.

A felperesek a bíróság felhívásában foglaltaknak a részükre nyitva álló határidő alatt, illetőleg egészen a mai napig nem tettek eleget

A fentiekre tekintettel a bíróság a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 176. § (2) bekezdés g) pontja alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

Az eljárás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 57. § (1) bekezdés a) alapján illetékmentes.

A bíróság a Pp. 178. § (1) bekezdése alapján tájékoztatja az I-CII. r. felperest, hogy a keresetlevél előterjesztésének joghatásai fennmaradnak, ha a felperes az ügy előzményére hivatkozással, a visszautasító végzés jogerőre emelkedésétől számított harminc nap alatt a keresetlevelet szabályszerűen – a már megfelelően becsatolt mellékletek kivételével – újra előterjeszti, vagy igényét egyéb úton szabályszerűen érvényesíti. A határidő elmulasztása esetén igazolásnak nincs helye. A bíróság tájékoztatja a felperest, hogy a Pp. 178. § (2) bekezdése alapján, ha a felperes a visszautasító végzés jogerőre emelkedését megelőzően a keresetlevelet újra előterjeszti, azt a visszautasító végzés ellen előterjesztett fellebbezés visszavonásának vagy a végzés elleni fellebbezési jogról való lemondásnak kell tekinteni; az ezzel ellentétes felperesi nyilatkozat hatálytalan. Ha a felperes a Pp. 178. §-ának megfelelően a keresetlevelet szabályszerűen újra előterjeszti, úgy a megfizetett illeték beszámít az újra előterjesztett keresetlevél folytán keletkező eljárás illetékébe.

A végzés ellen a felperes részére biztosított fellebbezési jog a Pp. 177. § (1) bekezdésén alapul.

Budaörs, 2023. február 20.

dr. Bárdy Szilvia s.k.

**Budaörsi Járásbíróság**  
**5.P.20.956/2022/5.**

bíró





**Budaörsi Járásbíróság**  
**5.P.20.606/2022/20.**

A Budaörsi Járásbíróság a **Szitáné dr. Kazai Ágnes és társai** felpereseknek – **Budaörs Város Önkormányzata** alperes ellen **ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása** iránti perében meghozta az alábbi

**VÉGZÉST:**

A bíróság tanúsítja, hogy a 2023. február 20. napján kelt 19. sorszámú végzés 2023. március 23. napján jogerőre emelkedett és erről a felet értesíti.

A végzés ellen nincs helye fellebbezésnek.

Budaörs, 2023. április 18.

dr. Kovács Adrienn s.k.  
bírósági titkár



Budaörsi Járásbíróság  
8.P.20.309/2023/27.

1

**JEGYZŐKÖNYV**  
nyilvánosan tartott perfelvételi tárgyalásról

Felperes:	2040 Budaörs, Szivárvány utca 5. Társasház
Alperes:	Budaörs Város Önkormányzata
A per tárgya:	Ingatlannyilvántartási bejegyzés kiigazítása
A tárgyalás helye:	földszint IV. tárgyaló
A tárgyalás kitűzve:	2024. november 05. napja 11 órakor
A tárgyalás megkezdve:	11 óra 35 perckor (előző tárgyalás elhúzódása miatt)

**Jelen vannak:**

dr. Varga Andrea  
bíró

Felperesért: dr. Séllei Márton ügyvéd,  
ügyvédi igazolványának száma: 00018073

Alperesért: dr. Gróza Dávid Csaba ügyvédjelölt,  
a dr. László Jenő ügyvédi irodából  
ügyvédi igazolványának száma: 00007973

Eljáró bíró a perfelvételi tárgyalást megnyitja és megállapítja, hogy szabályszerű idézésre megjelentek a felek. Rögzíti, hogy a tárgyalás késve történt megkezdésének oka az előző tárgyalás elhúzódása, melyről a bíró a feleket tájékoztatta, és megértésüket kérte.

A bíró tájékoztatja a feleket, hogy a tárgyaláson történetekről és elhangzott nyilatkozatokról összefoglaló hangfelvételt rögzít, amely alapján elkészülő jegyzőkönyv a leírást követően 8 munkanap elteltével a bíróság ügyfélcentrumában lesz megtekinthető, illetve átvehető. A jogi képviselőknek a bíróság megküldi elektronikus úton.

A bíró tájékoztatja a feleket, hogy az ügy átszignálásra került. A bíróság jelen tanácsának álláspontja szerint az eljárás hivatalból történő megszüntetésének van helye, amely végzés meghozatalára tárgyalás nélkül is sor kerülhetett volna. Tekintettel azonban arra, hogy az átszignált ügyben az iratok áttekintése nélkül automatikusan új hatánap tűzésére került sor, a bíróság jelen tárgyaláson hozza meg a végzést.

**Felperes jogi képviselője:**

Tekintettel arra, hogy a korábbi közigazgatási eljárásban érdemi döntés nem született, ezért egy év eltelte után ismételt kérelem benyújtására van lehetőség, amit érdemben vizsgálni fog a hatóság és ezt az eljárást meg kívánjuk indítani most, ahogy az egy év eltelik, és erre vonatkozóan kérjük az eljárás felfüggesztését.

A bíróság meghozta, eljáró bíró kihirdette a következő

**v é g z é s t:**

A bíróság az eljárást megszünteti.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az alperesnek 12.700 (tizenkétezer-hétszáz) forint perköltséget.

A végzés ellen a közléstől számított 15 (tizenöt) napon belül van helye fellebbezésnek, melyet a Budapest Környéki Törvényszéknek címezve, a jelen bíróságon lehet elektronikus úton benyújtani.

### **Indokolás**

A felperes társasház keresetet indított az alperessel szemben az ingatlan-nyilvántartás kiigazítása iránt.

Az alperes határidőben előterjesztett ellenkérelmében, majd viszontválaszában is alaki védekezést terjesztett elő, és elsődlegesen kérte az eljárás megszüntetését a felperes jogképességének – aktív perbeli legitimációjának – hiányára hivatkozással. Kiemelte, hogy dologi jogi igények érvényesítése esetén a társasház nem rendelkezik perbeli jogképességgel. Arra hivatkozott, hogy a társasház egy „csonka jogi személy”, relatív jogképességgel rendelkezik, azaz a törvény csak igen szűk körben ruházza fel jogképességgel, például a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat gyakorolhatja. Az alperes előadta, hogy álláspontja szerint a felperes tulajdonképpen tulajdonjogi igénnyel lépett fel, amely a törvény és a bírói gyakorlat alapján is a társasházi közös tulajdont érintő olyan dologi jogi igény, amely nem tartozik a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése körébe, így a felperes társasház a perbeli külön tulajdonú albetéteken tulajdonjogot nem szerezhet.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 3. § (1) bekezdése értelmében a társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg.

A törvény értelmezése szerint tehát a Társasház jogalanyisége korlátozott, csak az épület fenntartásával és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézésére terjed ki. A közös tulajdont érintő dologi jogi igény azonban nem tartozik a közös tulajdonnal kapcsolatos intézkedések körébe, így e tekintetben a társasháznak nincs jogképessége. Jelen per a társasházi közös tulajdonból alapító okirat módosítással létrehozott két új önálló albetét tulajdoni helyzetét, az albetétekre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzést érinti, ezért jelen esetben a keresetösségi jog a tulajdonostársakat illeti meg.

Mindezek alapján a bíróság osztja az alperes e körben kifejtett álláspontját, és azt állapította meg, hogy jelen perben a felperes perbeli jogképességgel nem rendelkezik, ezért a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján – figyelemmel a Pp. 176. § (1) bekezdés e) pontjára – az eljárást hivatalból megszüntette.

A bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 82. §-a és 85. § (1) bekezdése alapján döntött. Az alperes képviselőjét ellátó ügyvéd munkadíját a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján állapította meg áfával.

A végzés elleni fellebbezési jog a Pp. 240. § (6) bekezdésén alapul.

Tárgyalás befejezve, jegyzőkönyv lezárva 11 óra 50 perckor.

k.m.f.

dr. Varga Andrea s.k.  
bíró



**Budaörsi Járásbíróság**

**8.P.20.309/2023/31.**

**2040 Budaörs, Szivárvány utca 5. Társasház felperesnek – Budaörs Város Önkormányzata alperes ellen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése és kiigazítás iránt indított perében a bíróság meghozta az alábbi**

**v é g z é s t:**

A bíróság tanúsítja, hogy a 2025. november 5. napján tartott perfelvételi tárgyaláson hozott 27. sorszámú eljárást megszüntető végzés 2024. december 19. napján jogerőre emelkedett.

A végzés ellen nincs helye fellebbezésnek.

Budaörs, 2025. február 19.

dr. Hantosné dr. Hana Adrienn s.k.

bírósági titkár



Budaörsi Járásbíróság  
8.P.20.309/2023/30.

BUDAPEST KÖRNYÉKI TÖRVÉNYSZÉK  
Budapest Környéki Törvényszék

**2040 Budaörs, Szivárvány utca 5. Társasház felperesnek – Budaörs Város Önkormányzata**  
**alperes ellen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése és kiigazítás** iránt indított perében a bíróság meghozta a következő

### **v é g z é s t:**

A bíróság a felperes 27. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt végzés ellen benyújtott fellebbezését visszautasítja.

A végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 (tizenöt) napon belül a Budapest Környéki Törvényszéknek címezve benyújtott fellebbezésnek van helye, amelyet a Budaörsi Járásbíróságon kell elektronikus úton kell benyújtani.

### **I n d o k o l á s**

A bíróság a 2024. november 5. napján tartott perfelvételi tárgyaláson 27. sorszám alatt hozott eljárást megszüntető végzést. A tárgyaláson a felperes jogi képviselője jelen volt.

A tárgyaláson közölt végzés – fellebbezés hiányában – 2024. november 21. napján jogerőre emelkedett. A felperes csak ezt követően 2024. december 18. napján előterjesztett beadványában élt fellebbezéssel a 27. számú végzéssel szemben.

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 365. § (6) bekezdése szerint a fellebbezés határideje a határozat közlésétől számított tizenöt nap. A Pp. 350. § (1) bekezdése szerint a bíróság a tárgyaláson hozott határozatát a tárgyaláson (...) hirdeti ki. A Pp. 351. § (1) bekezdése szerint a bíróság a határozatát (...) a kihirdetéssel közli.

A fentiek szerint a fellebbezés törvényi határideje 2024. november 20. napján letelt, ezért a fellebbezés elkésett.

A Pp. 366. § (1) bekezdése alapján, ha a fellebbezés elkésett, az elsőfokú bíróság a fellebbezést visszautasítja.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 57. § (1) bekezdés a) alapján a fellebbezési eljárás illetékmentes. A megfizetett illeték visszaigényelhető az Itv. 80. § (1) bekezdés i) pontja és 81. § (3) bekezdése alapján. A végzés jogerőre emelkedését követően a felperes jogosult az általa elektronikusan (a Budapest Környéki Törvényszék illetékszamlájára átutalással) teljesített 7.000 (hétezer) Ft illeték visszatérítése iránt kérelmet előterjeszteni a székhelye szerint illetékes NAV igazgatóságához.

A végzés elleni fellebbezési jog a Pp. 366. § (1) bekezdésén alapul.

Budaörs, 2025. január 7.

dr. Varga Andrea s.k.  
bíró



**Budaörsi Járásbíróság**

**8.P.20.309/2023/31-I.**

**2040 Budaörs, Szivárvány utca 5. Társasház felperesnek – Budaörs Város Önkormányzata alperes ellen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése és kiigazítás iránt indított perében a bíróság meghozta az alábbi**

**v é g z é s t:**

A bíróság tanúsítja, hogy a 2025. január 7. napján kelt 30. sorszámú fellebbezést visszautasító végzés 2025. január 31. napján jogerőre emelkedett.

A végzés ellen nincs helye fellebbezésnek.

Budaörs, 2025. február 19.

dr. Hantosné dr. Hana Adrienn s.k.

bírósági titkár





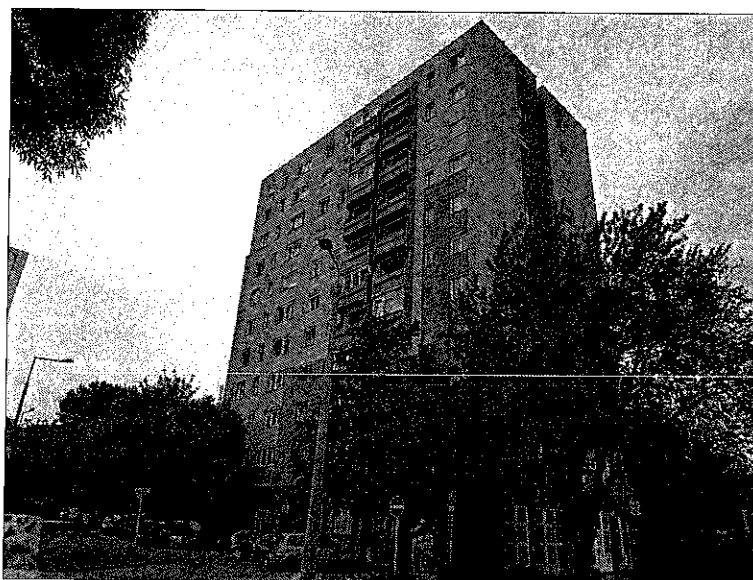


Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

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

## **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA**

a Budaörs, Szivárvány u. 5. fogadószint, 1036/34/A/105 hrsz alatti  
üzlethelyiség piaci bérleti díjáról



Budapest, 2025. március 14.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

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

Városrész	Lakótelep
A helyiség alapterülete m <sup>2</sup>	28,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 772
A helyiség bérleti díja kerekítve nettó Ft/hó	<b>49 600</b>
Áfa 27 % Ft/hó	13 392
Bérleti díj bruttó Ft/hó	<b>62 992</b>



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

## 1. Előzmények

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

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értébecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

### 4.1. Az ingatlan környezete

Az egyéb helyiséget magába foglaló 10 emeletes panel épület természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs belterületén, a lakótelep városrészben található. Környezetében lakótelepi, panel, 4-10 szintes társas lakóházak találhatók. Az úttest az épület előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda kiépített. Az utcában víz- csatorna, elektromos, távfűtő és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz végállomás) 200 m-en belül található. Személygépkocsival parkolni kiépített parkolóban, ill. a környező utcákban lehet. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 100 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont 500 m-en belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés közepes, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

#### 4.2. A lakóház leírása

A lakóház sík- és gerendarács alapozással, valószínűleg csúszózsálas építési móddal, földszint + 10 emeletes szintosztással, lapostetővel, lágylemez fedéssel épült 1980. körül. A lakóházban összkomfortos, távfűtéses lakások vannak. A homlokzat vakolt, színezett, a hőszigetelés 2013. körül készült, jó-közepes műszaki és esztétikai állapotú. Az épület beállt, súlylyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló jelek nem láthatók.

#### 4.3. Az üzlethelyiség leírása

##### Helyiségstruktúra és felületképzések

Megnevezés	Padló	Fal	Alapterület m <sup>2</sup>
Üzlettér	PVC	Tapéta	21,23
Közlekedő	PVC	Tapéta	4,12
WC	PVC	Festett	3,00
Összesen			28,35
Összesen kerekítve			<b>28,00</b>

A foderászület a lakóház oszlopai közötti terület beépítésével létesült. A beruházás értékét a bérlő lelakhatta. A helyiségstruktúra a funkciónak megfelelő, a felületképzések jó közepes műszaki és esztétikai állapotban vannak. A nyílászárókat a bérlő műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésűekre cserélte. Fűtésre és melegvíz ellátásra a távfűtő hálózat szolgál. Önálló elektromos- hideg- és melegvíz mérőóra van, fűtés hőmennyiség mérő nincs. A helyiség belmagassága az álmennyezet alatt 2,49 m. A csapadékvíz csatornát 2023-ban kiváltották, használaton kívül van. A split klíma a bérlő tulajdona.

#### 4.4. Diagnosztika

A felületképzések jó- közepes állapotban vannak. A közlekedő mennyezetén korábbi beázás látható. A csapadékvíz csatorna eltávolításával az üzlet használhatósága jobb lehet.

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló bérleti díj megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo<sup>®</sup> Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

#### Feltételei:

- A bérbeadó hajlandó a bérbeadásra
- A bérleti tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális bérleti külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

## 5.2. Helyiség bérleti díjak, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Szivárvány u. 5. A/105	Budaörs, Városházponton	Budaörs, Városházponton	Budaörs, Városházponton	Budaörs, Városházponton
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Bérleti díj Ft/hó		200 000	56 800	195 000	320 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Helyiség alapterülete m <sup>2</sup>	28,00	114,00	20,00	81,00	100,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup>	2 550	1 754	2 840	2 407	3 200
8	Ingatlan jellege	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	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		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 Ft		190 000	53 960	185 250	304 000
16	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	2 423	1 667	2 698	2 287	3 040
17	<b>Helyszíni tényezők</b>					
18	Elhelyezkedés a településen belül		jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés		ua.	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,80
24	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	1 894	1 350	2 185	1 853	2 189
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,95	1,00	0,95	0,85
32	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 772	1 283	2 185	1 760	1 860
33	Számított bérleti díj Ft/hó	49 618				
34	Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó	49 600				
35	Áfa 27 % Ft/hó	13 392				
36	Bérleti díj bruttó Ft/hó	62 992				



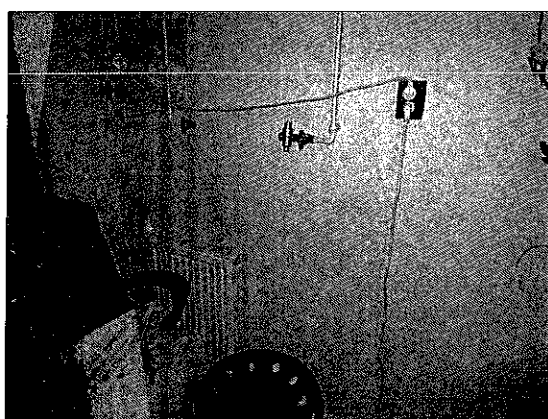
Bejárat



Üzlettér



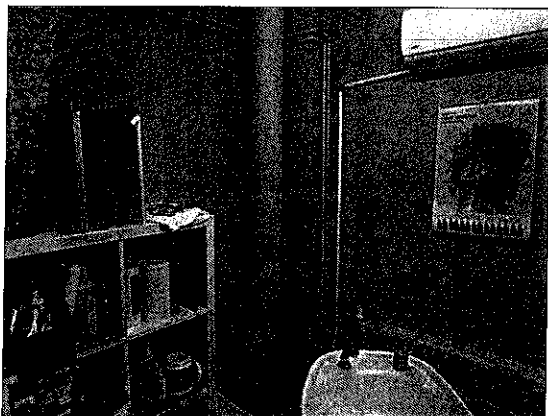
Üzlettér, split klíma



Közlekedő



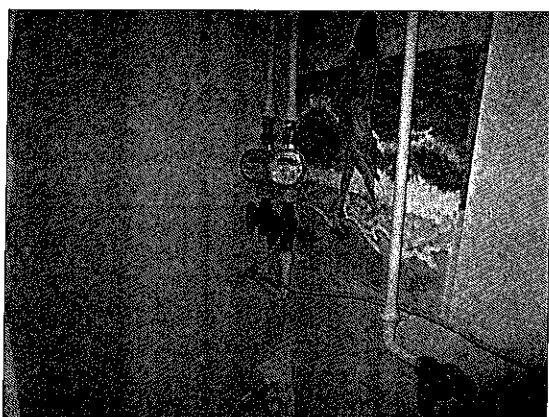
WC



Használton kívüli csapadékvíz csatorna

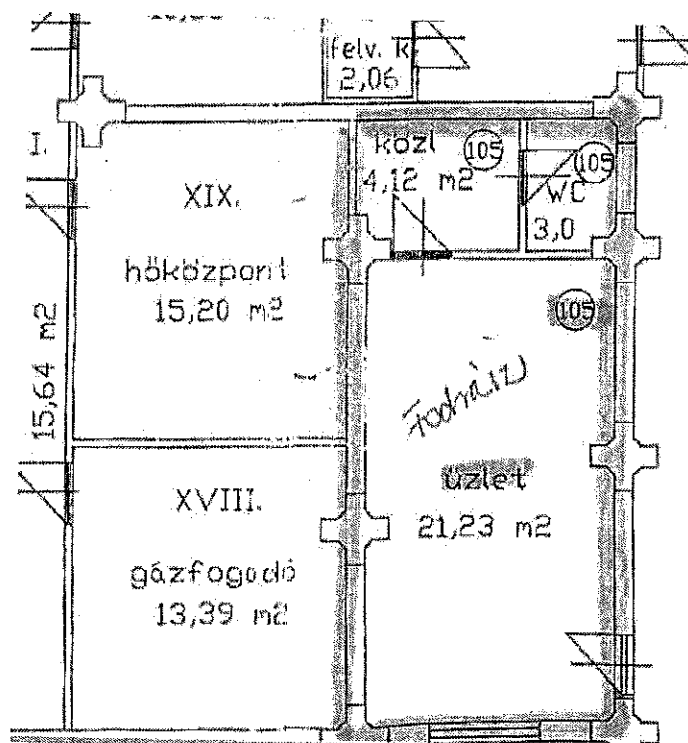


Ablak, radiátor



Vízórák





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TESTMESTER KÖZMŰVÉSZVÁLTAL  
 Budapest 1117, Károlyi Rózsa utca 3.

Oldal 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
 Megrendelészám: 30035/090936/2020  
 2020.11.09

BUDAÖRS

Belterület: 1036/34/A/105 helyrajzi száma

2020 BUDAÖRS Szivárvány u. 5. Szegedmóniák. "Földhivatali adatok"

LEJÁRÓ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szomszéd	szomszéd	terület	terület
	m <sup>2</sup>	szomszéd	szomszéd	szomszéd	szomszéd
Összes	28	0	0	52,0000	Összes
Bejegyzés határidő:	41147/2006.05.12				

2. bejegyzés határidő: 41147/2006.05.12

Tárolási:

Az önálló ingatlanhoz tartozó, az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

LEJÁRÓ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határidő: 41147/2006.05.12

jegyzés eredeti felvétele:

jegyzés tulajdonos:

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszáma: 15730105

LEJÁRÓ

ESEMÉNYTARTALOM

Ha a tulajdoni lap közzétételét követően eljárnak céljából került kiadásra. Mára nem  
 használható.

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



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, Szivárvány u. 5. fogadószint, 1036/34/A/101 hrsz alatti  
175,0 m<sup>2</sup>-es üzlet, egyéb helyiség 133,0 m<sup>2</sup>-es részének bérleti díjáról



Budapest, 2025. március 14.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Városrész	Lakótelep
A helyiségrész alapterülete m <sup>2</sup>	133,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 518
A helyiségrész bérleti díja kerekítve nettó Ft/hó	<b>201 900</b>
Áfa 27 % Ft/hó	54 513
Bérleti díj bruttó Ft/hó	<b>256 413</b>



*Bártfai László*

Bártfai László  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett 175,0 m<sup>2</sup>-es helyiség 133,0 m<sup>2</sup>-es részére vonatkozó piaci bérleti díjának értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

### 4.1. Az ingatlan környezete

Az egyéb helyiséget magába foglaló 10 emeletes panel épület természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs belterületén, a lakótelep városrészben található. Környezetében lakótelepi, panel, 4-10 szintes társas lakóházak találhatók. Az úttest az épület előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda kiépített. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos, távfűtő és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz végállomás) 200 m-en belül található. Személygépkocsival parkolni kiépített parkolóban, ill. a környező utcákban lehet. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 100 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont 500 m-en belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés közepes, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

#### 4.2. A lakóház leírása

A lakóház sík- és gerendarács alapozással, valószínűleg csúszózsálas építési móddal, földszint + 10 emeletes szintosztással, lapostetővel, lágylemez fedéssel épült 1980. körül. A lakóházban összkomfortos, távfűtéses lakások vannak. A homlokzat vakolt, színezett, a hőszigetelés 2013. körül készült, jó-közepes műszaki és esztétikai állapotú. Az épület beállt, süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló jelek nem láthatók.

#### 4.3. A helyiségcsoport 133,0 m<sup>2</sup>-es részének leírása

A helyiségcsoport 175,0 m<sup>2</sup>-es, ebből 133,0 m<sup>2</sup> a gyógyszerár, 42 m<sup>2</sup> orvosi rendelő. A szakvélemény tárgya a gyógyszerár által bérelt terület.

##### Helyiségstruktúra és felületképzések

Megnevezés	Padló	Fal	Alapterület m <sup>2</sup>
Officina	Járólap	Festett	62,10
Iroda	Járólap	Festett	17,40
Labor	Járólap	Festett	11,10
Mosogató	Járólap	Festett	4,70
Konyha	Járólap	Festett	17,80
Zuhanyozó	Járólap	Festett	1,40
WC	Járólap	Festett	1,40
Közlekedő	Járólap	Festett	17,40
Összesen			133,30
Összesen kerekítve			<b>133,00</b>

A gyógyszerár a lakóház oszlopai közötti terület beépítésével létesült, a bérlő jogelődjének beruházásával. A beruházás értékét a bérlő lelakhatta. A helyiségstruktúra a funkciónak megfelelő, a felületképzések jó műszaki és esztétikai állapotban vannak. A nyílászárókat a bérlő műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésűekre cserélte, split klímát szerelt fel. Fűtésre és melegvíz ellátásra a távfűtő hálózat szolgál. Önálló elektromos-, hideg- és melegvíz mérőóra van, hőmennyiségmérő nincs. A helyiség belmagassága az álmennyezet alatt 2,75 m.

#### 4.4. Diagnosztika

Több járólapon repedések látszanak, amit valószínűleg az aljzatbeton mozgása okozott.

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló bérleti díj megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatási, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo<sup>®</sup> Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyontértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

#### Feltételei:

- A bérbeadó hajlandó a bérbeadásra
- A bérleti tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális bérleti külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

## 5.2. Helyiség bérleti díjak, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Szivárvány u. 5.	Budaörs, Városcsözpont	Budaörs, Városcsözpont	Budaörs, Városcsözpont	Budaörs, Városcsözpont
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Bérleti díj (Ft/hó)		200 000	56 800	195 000	320 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Helyiség alapterülete m <sup>2</sup>	133,00	114,00	20,00	81,00	100,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup>	2 550	1 754	2 840	2 407	3 200
8	Ingatlan jellege	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	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		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 (Ft)		190 000	53 960	185 250	304 000
16	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	2 423	1 667	2 698	2 287	3 040
17	<b>Helyszíni tényezők</b>					
18	Eelhelyezkedés a településen belül		jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
20	Az épület kora, műszaki állapota		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
22	Épületen belüli fekvés		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	1 963	1 350	2 185	1 853	2 462
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		1,00	0,95	0,75	0,80
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		1,00	0,97	0,80	0,80
32	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 518	1 350	2 022	1 117	1 583
33	Számított bérleti díj Ft/hó	201 888				
34	Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó	201 900				
35	Áfa 27 % Ft/hó	54 513				
36	Bérleti díj bruttó Ft/hó	256 413				





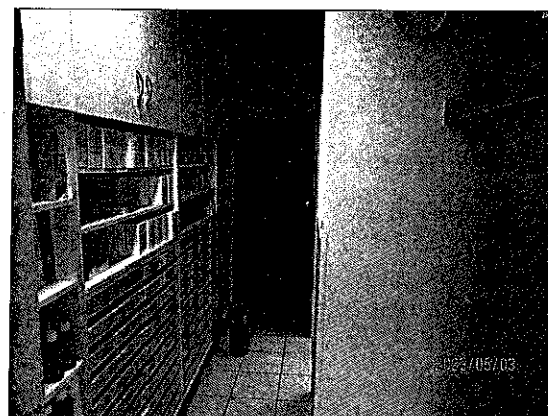
Bejárat, környezet



Officina



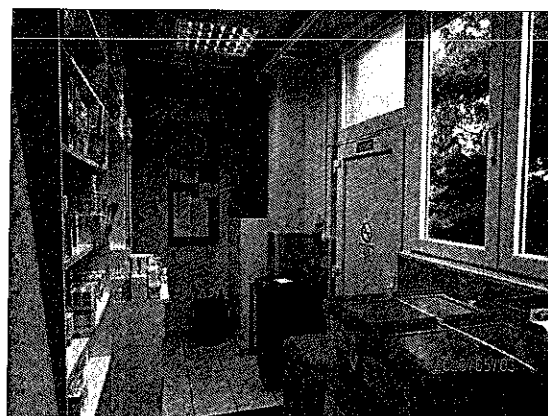
Officina



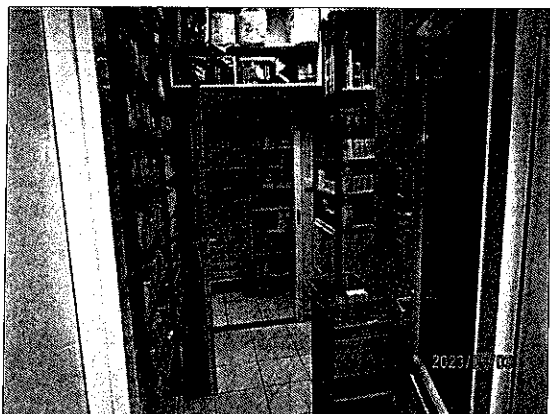
Közlekedő



Iroda



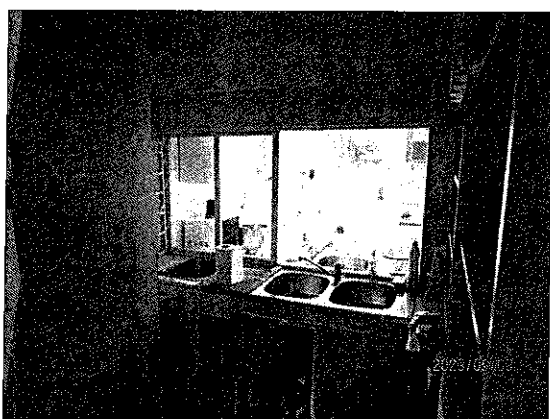
Gazdasági bejárat



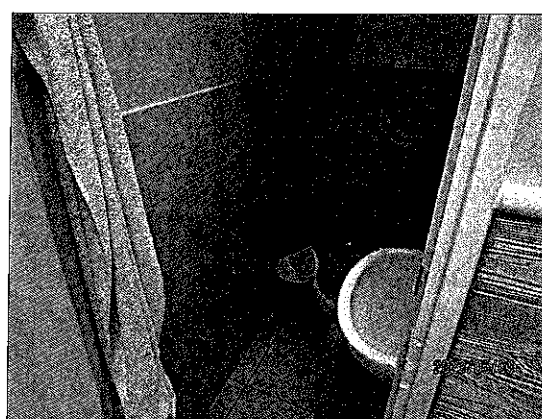
Raktár



Laboratórium



Laboratórium, mosogató



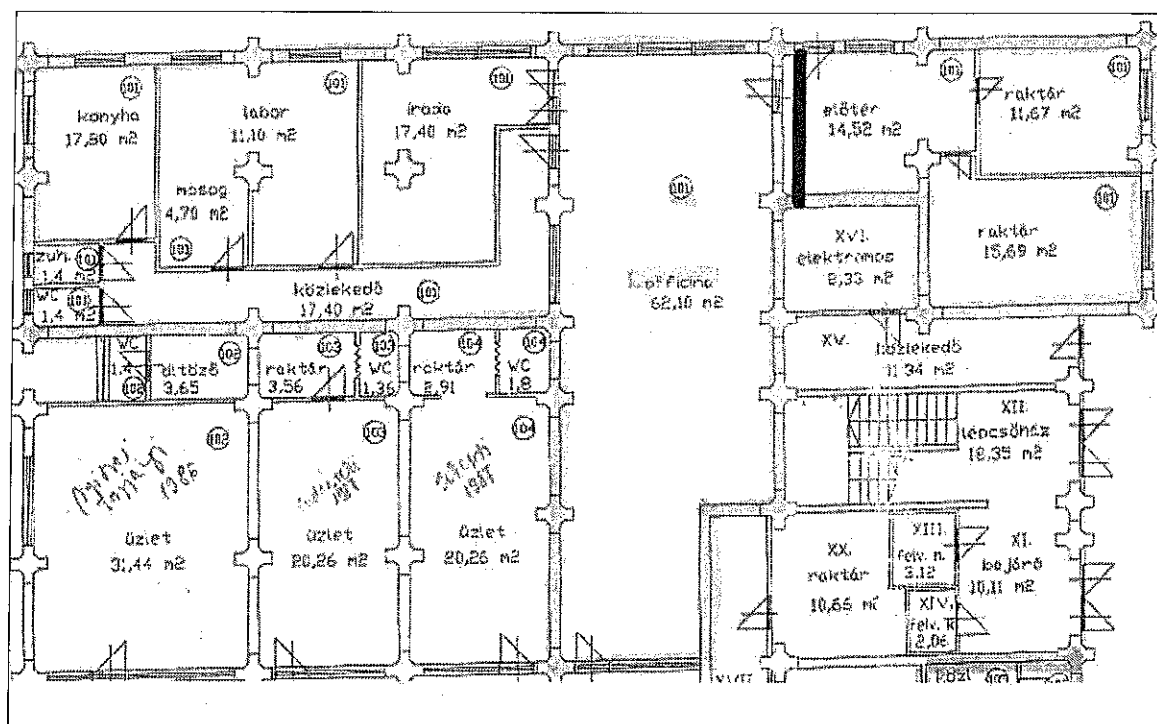
WC



Zuhanyozó



Konyha



A helyiséget a piros vonallal jelzett helyen gipszkarton fallal leválasztották. A faltól balra a 133 m<sup>2</sup>-es gyógyszerár, jobbra orvosi rendelő van.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Buckner 1117, Kincses Pál utca 3.

Oldal 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Mégrendelés szám: 30-2010-0601/2020  
2020. 11. 03

BUDAÖRS

Beltérület 1036/34/A/101 hrszajzi szám

Község ház különlap

2020. 11. 03. Szivárvány u. 5. Földhivatal. "Földhivatali adatok"  
J. R. 03

1. Az egyéni önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke
terület	175	0	0	332,10000

terület mértéke: 41147/2006.05.12  
terület mértéke: 41147/2006.05.12

2. Egyéni határozat: 41147/2006.05.12

Tárgya:

Az önálló ingatlanhoz tartozó az alá írtó részben meghatározott helyiségek.

J. R. 03

1. tulajdoni hányad: 1/1

Egyéni határozat, érvényes: 41147/2006.05.12

jogkör: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRSI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1040 BUDAÖRSI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

törzsszáma: 1573005

J. R. 03

J. R. 03

Ha a tulajdoni lap közzétételét követően a tulajdoni lapból került kiadásra, akkor nem  
használandó.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap