



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. augusztus 29-ei rendkívüli, nyílt ülésére*

Tisztelt Képviselő-testület!

Hiv. szám: DV/3665/2022.

Tárgy: Javaslat a Dunavarsány, Sport utca 51.
szám alatti ingatlan bérbeadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzata a Képviselő-testület 82/2020. (VII. 14.) és 83/2020. (VII. 14.) számú határozatai alapján 2 éves, 2022. augusztus 31-ig tartó határozott időtartamú társbérleti szerződéseket kötött Szabóné Eszes Erzsébettel, a Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár alkalmazottjával és Lőrinc Zsuzsannával, a Dunavarsányi Árpád Fejedelem Általános Iskola pedagógusával (továbbiakban: Bérllők) a Dunavarsány, Sport utca 51. szám alatti önkormányzati ingatlan bérletére vonatkozóan. A bérleti jogviszony lejáratára tekintettel a Bérllők kérelmet nyújtottak be a Képviselő-testülethez (1. számú melléklet), amelyben az önkormányzati ingatlan további bérletének lehetőségét kérik.

A társbérleti szerződés jogalapjául szolgáló, az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 1/2019. (II. 1.) önkormányzati rendelet 23.§ (1)-(2) bekezdése szerint: „23.§ (1) *Munkakör betöltése érdekében, szakember lakhatásának megoldása céljából Dunavarsány közigazgatási területén működő állami és önkormányzati köznevelési (óvoda, általános iskola, alapfokú művészetoktatás) és szociális intézmények, rendvédelmi szervek, továbbá az Önkormányzat és a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal megfelelő szakemberellátásának biztosítására önkormányzati bérlakás biztosítható pályázati eljárás mellőzésével, a Képviselő-testület egyedi döntésével, annak a szakembernek, akinek alkalmazása az intézményi feladat- és hatáskörök ellátásához feltétlenül indokolt és szükséges.*

(2) Az alkalmazás indokoltságát és szükségességét az (1) bekezdés szerinti intézmény vezetője írásbeli ajánlásával igazolja.”

Portik-Cseres Éva, a Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár igazgatója, illetve Vas Zoltánné, a Dunavarsányi Árpád Fejedelem Általános Iskola igazgatója a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező leveleikben kérik a Képviselő-testülettől alkalmazottjaik kérelmének kedvező elbírálását és ezáltal lakhatásuk további biztosítását.

A fentiek alapján továbbra is indokolt és szükséges a kérelmezőkkel a társbérleti szerződések (3-4. számú melléklet) megkötése. Tekintettel arra, hogy a kérelmezők immár 4 éve bérlik az ingatlant, és a bérléssel, illetve a munkájukkal kapcsolatban nem merült fel probléma, a társbérleti szerződéseket 2 éves határozott időtartamra javaslom megkötni, az ingatlanról készült értékbecslés (5. számú melléklet) alapján összesen 140.000 Ft/hó bérleti díjért.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 3. számú melléklete szerinti társbérleti szerződést, amely szerint a Dunavarsány 1981 hrsz-ú, természetben Dunavarsány, Sport utca 51. szám alatti 70 m² hasznos alapterületű önkormányzati lakás szerződés mellékletét képező alaprajzon megjelölt szobáját kizárólagos használatra, míg a lakás többi helyiségét és a lakáshoz tartozó 1094 m² nagyságú földterületét közös használatra, az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 1/2019. (II. 1.) önkormányzati rendelet 23.§-a alapján 2 éves, 2022. szeptember 1-jétől 2024. augusztus 31-ig tartó határozott időtartamra, 70.000,- Ft/hó bérleti díjért Szabóné Eszes Erzsébet részére bérbe adja.
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti bérleti szerződés aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 4. számú melléklete szerinti társbérleti szerződést, amely szerint a Dunavarsány 1981 hrsz-ú, természetben Dunavarsány, Sport utca 51. szám alatti 70 m² hasznos alapterületű önkormányzati lakás szerződés mellékletét képező alaprajzon megjelölt szobáját kizárólagos használatra, míg a lakás többi helyiségét és a lakáshoz tartozó 1094 m² nagyságú földterületét közös használatra, az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 1/2019. (II. 1.) önkormányzati rendelet 23.§-a alapján 2 éves, 2022. szeptember 1-jétől 2024. augusztus 31-ig tartó határozott időtartamra, 70.000,- Ft/hó bérleti díjért Lőrinc Zsuzsanna részére bérbe adja.
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti bérleti szerződés aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: dr. Kiss István aljegyző

Mellékletek: 1. számú: Kérelmek
2. számú: Intézményvezetői levelek
3-4. számú: Társbérleti szerződések
5. számú: Értékbecslés

Dunavarsány, 2022. augusztus 25.

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Akos
jegyző




Gergőné Varga Tünde
polgármester



Dunavarsány Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete
2336 Dunavarsány
Kossuth L. u. 18.

KÉRELEM

Alulírott, Szabóné Eszes Erzsébet az alábbi kéréssel fordulok a képviselő-testület tagjaihoz:

A Dunavarsány Sport u. 51. sz. alatti önkormányzati szolgálati lakás bérleti szerződése 2022. augusztus 31-i dátummal véget ér. Annak okán, hogy ezt követően is a Dunavarsányi Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár dolgozója leszek, kérem, hogy bérleti szerződésemet

2022. szeptember 1-i dátummal

kezdődően szíveskedjenek meghosszabbítani.

Köszönöm megértésüket és támogatásukat.

Dunavarsány, 2022. június 21.



Szabóné Eszes Erzsébet

Dunavarsány Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete
2336 Dunavarsány
Kossuth L. u. 18.

KÉRELEM


Alulírott, Lőrinc Zsuzsanna az alábbi kéréssel fordulok a képviselő-testület tagjaihoz:

A Dunavarsány Sport u. 51. sz. alatti önkormányzati szolgálati lakás bérleti szerződése 2022. augusztus 31-i dátummal véget ér. Annak okán, hogy a 2022/2023-as tanévben is a Dunavarsányi Árpád Fejedelem Általános Iskolában kívánok dolgozni, kérem bérleti szerződésem meghosszabbítását

2022. szeptember 1 – 2023. augusztus 31. időtartamra.

Köszönöm megértésüket és támogatásukat.

Dunavarsány, 2022. június 21.


Lőrinc Zsuzsanna



Dunavarsány Petőfi Művelődési Ház & Könyvtár

Dunavarsány Város Önkormányzata
Dunavarsány
Kossuth L. u. 18.
2336

Képviselő-testület részére

Tisztelt Képviselő-testület!

Ezúton kérem Önöket – lehetőség szerint – méltányolják kolléganóm, Szabóné Eszes Erzsébet kérelmét.

Munkatársam 2022. január 1-től a Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár kötelékében rendezvényszervezői illetve könyvtáros munkakörben van foglalkoztatva. Munkáját hivatásszerűen, nagy precizitással, odaadással végzi, hiányát nehezen tudnánk pótolni.

Mivel lakhatását nem tudná megoldani itt helyben, ezért tisztelettel kérem a Képviselő-testület támogatását.

Dunavarsány, 2022. augusztus 23.

Tisztelettel:



Pórtik-Cseres Éva
Pórtik-Cseres Éva
igazgató



Dunavarsányi Árpád Fejedelem Általános Iskola

2336 Dunavarsány, Árpád u. 12. Telefon: (24) 511-150 Telefon/Fax: (24) 511-151
E-mail: igazgato@arpadsuli.hu
Szigetszentmiklósi Tankerületi Központ, Szervezeti egység kód: PD-2301, OM: 032538

Dunavarsány Város Önkormányzat
Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

klik 032.538 001 / 01469 1 / 2022

Képviselő-testület

Tisztelt Képviselő-testület!

Ezúton kérem Önöket, - lehetőség szerint - méltányolják Lőrinc Zsuzsanna munkatársam kérelmét.

A nagyszerű pedagógus négy éve dolgozik iskolánkban, ahol az egész iskolai közösség megalapozásával gyakorolja hivatását. A pandémia teremtette nehézségek idején sem hagyta el közösségünket, hanem még nagyobb bizonyossággal számíthatunk rá. Szeretnénk, ha ez továbbra is így lenne és intézményünkben dolgozhatna.

A fentiekre tekintettel, kérem a Tisztelt Képviselő-testület támogatását.

Dunavarsány, 2022. július 1.

Vas Zoltán

Tisztelettel és köszönettel: Vas Zoltánné
igazgató



TÁRSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Dunavarsány Város Önkormányzata (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18., képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester), mint Bérbeadó /a továbbiakban, mint **Bérbeadó**/, másrészről:

Szabóné Eszes Erzsébet (születési név: Eszes Erzsébet, anyja neve: Csordás Erzsébet Terézia, szül. hely, idő: Mezőtúr, 1967.05.28., személyi ig. szám: 065885BE, személyi szám: 2-670528-2549, lakcím: 2300 Ráckeve, Peregi dunasor 11.), mint **Társbérlő** /a továbbiakban, mint Bérlő/ között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó a .../2022. (VIII. 29.) számú Képviselő-testületi határozat alapján lakás céljára bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Dunavarsány 1981 helyrajzi számú, természetben **Dunavarsány, Sport u. 51. sz.** alatt található ingatlanon lévő **70 m² hasznos alapterületű önkormányzati lakás jelen szerződés mellékletét képező alaprajzon megjelölt szobáját kizárólagos használatra, míg a lakás többi helyiségét és a lakáshoz tartozó 1094 m² nagyságú földterületet közös használatra** (a továbbiakban: ingatlan). Bérlő az ingatlant a bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak, kifogástalan minőségűnek tartja. Bérbeadó az ingatlant a jelen szerződés szerinti feltételekkel bérbe adja.
2. Bérlő tudomásul veszi, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában társbérlő, tekintettel arra, hogy Bérbeadó a Dunavarsány, Sport u. 51. sz. alatt található ingatlanon lévő 70 m² hasznos alapterületű önkormányzati lakás jelen szerződés mellékletét képező alaprajzon meg nem jelölt szobáját kizárólagos használatra, míg a lakás többi helyiségét és a lakáshoz tartozó 1094 m² nagyságú földterületét közös használatra másnak bérbe adja.
3. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban megjelölt ingatlant, **2022. szeptember 1-jétől 2024. augusztus 31-éig tartó határozott időtartamra.**
4. Bérlő a .../2022. (VIII. 29.) számú Képviselő-testületi határozat alapján havi 70.000 Ft bérleti díj megfizetésére köteles. Bérlő a bérleti díjat tárgyhoz 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó által kiállított számla alapján.
5. Az ingatlan használatával felmerülő rezsiköltségek a Bérlőt terhelik úgy, hogy azok megfizetésén a társbérlővel 50-50 %-ban osztoznak. Amennyiben az ingatlanban nincs társbérlője, úgy az ingatlan használatával felmerülő összes rezsiköltség a Bérlőt terheli. Bérbeadó a beérkezett közüzemi számlák alapján kifizetett összegeket továbbszámlázza a Bérlő felé, melyeket a Bérlő köteles a Bérbeadó részére megfizetni a számlák kézhezvételét követő 5 napon belül.
6. Amennyiben Bérlő a havonta esedékes bérleti díjat és a ráeső rezsiköltségeket a számlák kézhezvételét követő 5 napon belül nem egyenlíti ki, úgy a Bérbeadó felszólítását követő 3 napon belül pótolhatja azt, ellenkező esetben Bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a bérleti szerződést (rendkívüli felmondás).
7. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérlő az ingatlant kizárólag lakás céljára használhatja, a bérleti jogviszony időtartama alatt Bérlő a Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül más személynek az ingatlant albérlésbe nem adhatja és az ingatlan használatát másnak át nem engedheti.

8. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan értékét növelő beruházást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.
9. Jelen szerződést – annak időtartama alatt – közös megegyezéssel vagy rendkívüli felmondással lehet megszüntetni.
Rendkívüli felmondást kezdeményezhet a Bérbeadó, ha a Bérelő az ingatlant nem rendeltetésszerűen használja, az ingatlan állagát veszélyezteti, vagy abban kárt okoz, a bérleti díjat vagy a rezsiköltségeket nem fizeti, a jelen szerződésben előírt egyéb kötelezettségeit megszegi, valamint ha megakadályozza a Bérbeadót az ingatlan használatának ellenőrzésében.
Rendkívüli felmondási jog illeti meg a Bérelőt abban az esetben, ha a Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát nem biztosítja vagy abban a Bérelő akadályoztatva van.
A rendkívüli felmondás azonnali hatályú.
10. Felek egyezően rögzítik, hogy Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 1/2019. (II. 1.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 23.§ (5) bekezdése alapján, ha a Bérelőnek a Dunavarsány közigazgatási területén működő állami és önkormányzati köznevelési (óvoda, általános iskola, alapfokú művészetoktatás) és szociális intézménynél, az Önkormányzatnál vagy annak intézményénél lévő jogviszonya bármely okból megszűnik, úgy e feltétel bekövetkezésétől számított hatvanadik napon bérleti szerződése is megszűnik.
11. Bérelő köteles a bérleti jogviszony fennállása alatt az ingatlant az állag sérelme nélkül rendeltetésszerűen használni, a lakást és a hozzá tartozó kertet a társbérelővel közösen rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használat felmerülő javítási és kisebb felújítási munkákat saját költségükön elvégezni. Bármilyen egyéb felújítást, átalakítást csak a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet el.
12. Felek egyezően rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles azonnal elhagyni a bérleményt, azt ingóságaitól kiürítve, kitakarított, **eredeti állapotában**, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó birtokába visszaadni és a Bérbeadótól semmilyen elhelyezésre igényt nem tarthat, a további elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.
13. Szerződő felek kikötik, hogy Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát – a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül, előre egyeztetett időpontban, csak és kizárólag a Bérelő jelenlétében – ellenőrizheti.
14. Bérbeadó hozzájárulását adja, hogy Bérelő tartózkodási hely tekintetében a bérlemény címét adja meg. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlanból kijelentkezik.
15. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, illetve a Rendelet vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen bérleti szerződést a felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Dunavarsány, 2022. augusztus ...

.....
Dunavarsány Város Önkormányzata
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Bérbeadó részéről

.....
Szabóné Eszes Erzsébet
Bérelő

TÁRSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Dunavarsány Város Önkormányzata (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18., képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester), mint Bérbeadó /a továbbiakban, mint **Bérbeadó**/, másrészről:

Lőrinc Zsuzsanna (anyja neve: Beregszászi Erzsébet, szül. hely, idő: Csetfalva (Ukrajna), 1993.09.27., útlevélszám: 401829DE, személyi szám: 2-930927-0335, lakcím: Csetfalva (Ukrajna), Petőfi út 57.), mint **Társbérlet** /a továbbiakban, mint Bérlet/ között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó a .../2022. (VIII. 29.) számú Képviselő-testületi határozat alapján lakás céljára bérbe adja, Bérlet pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Dunavarsány 1981 helyrajzi számú, természetben **Dunavarsány, Sport u. 51. sz.** alatt található **ingatlanon lévő 70 m² hasznos alapterületű önkormányzati lakás jelen szerződés mellékletét képező alaprajzon megjelölt szobáját kizárólagos használatra, míg a lakás többi helyiségét és a lakáshoz tartozó 1094 m² nagyságú földterületet közös használatra** (a továbbiakban: ingatlan).
Bérlet az ingatlant a bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak, kifogástalan minőségűnek tartja. Bérbeadó az ingatlant a jelen szerződés szerinti feltételekkel bérbe adja.
2. Bérlet tudomásul veszi, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában társbérlet, tekintettel arra, hogy Bérbeadó a Dunavarsány, Sport u. 51. sz. alatt található ingatlanon lévő 70 m² hasznos alapterületű önkormányzati lakás jelen szerződés mellékletét képező alaprajzon meg nem jelölt szobáját kizárólagos használatra, míg a lakás többi helyiségét és a lakáshoz tartozó 1094 m² nagyságú földterületét közös használatra másnak bérbe adja.
3. Bérbeadó bérbe adja, Bérlet pedig bérbe veszi az 1. pontban megjelölt ingatlant, **2022. szeptember 1-jétől 2024. augusztus 31-éig tartó határozott időtartamra.**
4. Bérlet a .../2022. (VIII. 29.) számú Képviselő-testületi határozat alapján havi 70.000 Ft bérleti díj megfizetésére köteles. Bérlet a bérleti díjat tárgyhoz 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó által kiállított számla alapján.
5. Az ingatlan használatával felmerülő rezsiköltségek a Bérletet terhelik úgy, hogy azok megfizetésén a társbérlettel 50-50 %-ban osztoznak. Amennyiben az ingatlanban nincs társbérlet, úgy az ingatlan használatával felmerülő összes rezsiköltség a Bérletet terheli. Bérbeadó a beérkezett közüzemi számlák alapján kifizetett összegeket továbbszámlázza a Bérlet felé, melyeket a Bérlet köteles a Bérbeadó részére megfizetni a számlák kézhezvételét követő 5 napon belül.
6. Amennyiben Bérlet a havonta esedékes bérleti díjat és a ráeső rezsiköltségeket a számlák kézhezvételét követő 5 napon belül nem egyenlíti ki, úgy a Bérbeadó felszólítását követő 3 napon belül pótolhatja azt, ellenkező esetben Bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a bérleti szerződést (rendkívüli felmondás).
7. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérlet az ingatlant kizárólag lakás céljára használhatja, a bérleti jogviszony időtartama alatt Bérlet a Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül más személynek az ingatlant albérlésbe nem adhatja és az ingatlan használatát másnak át nem engedheti.

8. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan értékét növelő beruházást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.
9. Jelen szerződést – annak időtartama alatt – közös megegyezéssel vagy rendkívüli felmondással lehet megszüntetni.
Rendkívüli felmondást kezdeményezhet a Bérbeadó, ha a Bérelő az ingatlant nem rendeltetésszerűen használja, az ingatlan állagát veszélyezteti, vagy abban kárt okoz, a bérleti díjat vagy a rezsiköltségeket nem fizeti, a jelen szerződésben előírt egyéb kötelezettségeit megszegi, valamint ha megakadályozza a Bérbeadót az ingatlan használatának ellenőrzésében.
Rendkívüli felmondási jog illeti meg a Bérleőt abban az esetben, ha a Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát nem biztosítja vagy abban a Bérelő akadályoztatva van.
A rendkívüli felmondás azonnali hatályú.
10. Felek egyezően rögzítik, hogy Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 1/2019. (II. 1.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 23.§ (5) bekezdése alapján, ha a Bérelőnek a Dunavarsány közigazgatási területén működő állami és önkormányzati köznevelési (óvoda, általános iskola, alapfokú művészetoktatás) és szociális intézménynél, az Önkormányzatnál vagy annak intézményénél lévő jogviszonya bármely okból megszűnik, úgy e feltétel bekövetkezésétől számított hatvanadik napon bérleti szerződése is megszűnik.
11. Bérelő köteles a bérleti jogviszony fennállása alatt az ingatlant az állag sérelme nélkül rendeltetésszerűen használni, a lakást és a hozzá tartozó kertet a társbérelővel közösen rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használat felmerülő javítási és kisebb felújítási munkákat saját költségükön elvégezni. Bármilyen egyéb felújítást, átalakítást csak a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet el.
12. Felek egyezően rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles azonnal elhagyni a bérleményt, azt ingóságaitól kiürítve, kitakarított, **eredeti állapotában**, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó birtokába visszaadni és a Bérbeadótól semmilyen elhelyezésre igényt nem tarthat, a további elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.
13. Szerződő felek kikötik, hogy Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát – a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül, előre egyeztetett időpontban, csak és kizárólag a Bérelő jelenlétében – ellenőrizheti.
14. Bérbeadó hozzájárulását adja, hogy Bérelő tartózkodási hely tekintetében a bérlemény címét adja meg. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlanból kijelentkezik.
15. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, illetve a Rendelet vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen bérleti szerződést a felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Dunavarsány, 2022. augusztus ...

.....
Dunavarsány Város Önkormányzata
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Bérbeadó részéről

.....
Lőrinc Zsuzsanna
Bérelő



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**Dunavarsány
Sport u.51.
Hrsz.: 1981
ALATTI
Ingatlanról**



Készült: Szigetszentmiklós, 2022. augusztus 9.

Az értékbecslés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Aláíró lap
5. Megbízás
 - Megbízás tárgya
 - Adatszolgáltatások
 - Szakértői módszerek
6. Általános leírás
- 7-9. Értékbecslés
 - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékbecslés módja
10. Térkép, műholdkép
11. Szabályozási terv
- 12-13. Fotók
- 14- Mellékletek
 - Tulajdoni lap

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk a Globe Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft. (1111 Budapest, Bertalan Lajos u.22.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a 2336 Dunavarsány, Sport utca 51. szám alatti, 1981 helyrajzi számú ingatlanról. Célunk az ingatlan bérleti díjának meghatározása.

Értékjavaslatunk a következő:

**Dunavarsány
Sport u.51.
Hrsz.: 1981
ALATTI
Ingatlan**

az alábbi havi bérleti díjon adható ki, rezsiköltségek nélkül:

140.000,- Ft / hó

Azaz

Száznegyvenezer

Forint per hó.

Szigetszentmiklós, 2022. augusztus 9.

HOHL LÁSZLÓ

Ny.sz.: 2001/598.

Ingatlanvagyon-értékelő

Aláíró lap

Dunavarsány
Sport u.51.
Hrsz.: 1981
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

Dunavarsány Város
ÖNKORMÁNYZATA
megbízó

.....

GLOBE LAND GOLD KFT.
HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.:2001/598
Ingatlanvagyon-értékelő

.....

Szigetszentmiklós, 2022. augusztus 9.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD Kft.**
(1111 Budapest, Bertalan Lajos u.22.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

Dunavarsány
Sport u.51.
Hrsz.: 1981

Az értékbecslés célja

Az értékelés célja megállapítani az ingatlan piaci alapú bérleti díjának értékét.

A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzilag megjelölt ingatlanon található 70 m²-es önálló lakóépület és a hozzá tartozó 1094 m²-es földterület bérbe adhatóságára vonatkozik.** Célunk az adott ingatlan **havi bérleti díjának meghatározása.**

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- 2022. 07. 20. keltű nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolatát,
- szabályozási térképét.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozását megelőzően, **2022-07-23** -án helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról és annak környezetéről.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Általános leírás

Az ingatlan Dunavarsány településen a Sport utca 51. szám alatt található. Könnyedén megközelíthető az 51-es főútról. A környező utcák aszfalt burkolatúak. Lakóházas övezetben fekszik, környezetében családi házakkal. A településrészen a teljes közmű kiépített. Tömegközlekedési eszköz megállója gyalog 5-10 percen belül elérhető.

A becslés tárgyát képező lakóház összesen 70 m² térmértékű. Földszintes kialakítású. Minimum 30 éve épült, hagyományos technológiával, sávalapra, téglafalazattal, fafödémmel. Tetőszerkezete fa szerkezetű, cserépfedéssel. Külső-, belső nyílászárói műanyag szerkezetűek. Helyiségei: konyha, spejz, 2 szoba, nappali, fürdőszoba + wc. Padlóburkolata kőlap és laminált lap. A fűtés és meleg víz ellátását kombi gázcirkó biztosítja, alternatív fűtési lehetőségként kandalló is rendelkezésre áll. A ház 4 éve teljes felújításon esett át. Jelenleg újszerű állapotban van. Az épülethez 1094 m² telekrész tartozik, mely szabályos formájú, síkfelületű, füves / fás / bokros felületű, kerítéssel körbekerített.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról mérővel
Áramellátás:	közhálózatról mérővel
Gázellátás:	közhálózatról mérővel

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2022. 07. 20.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

1981

Alapterülete:

1094 m²

A vizsgált lakás alapterülete:

70 m²

Művelési ága:

Kivett lakóház, udvar

Bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város Önkormányzata – tulajdonba adás
(2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 35.) **1 / 1 arányban**

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan érték módosító tényezői

Értékcsökkentő tényező:

- - kínálati ár, műszaki állapot

Értéknövelő tényező:

- - lokáció

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci bérleti díj meghatározása: Összehasonlító elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert bérbeadási ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

(1. Ingatlanok kiválasztása, 2. Fajlagos alapérték meghatározás, 3. Értékmódosító tényezők elemzése, 4. Végső érték számítás)

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Telek m ²	Ép. m ²	Piaci ár ezer Ft/hó	Fajlagos ár Ft/m ²	Állapot
Szigethalom, Szabadkai u.	Családi ház	1440	50	75	1 500	közepes
Dunavarsány, Nyugati lkp.	Családi ház	210	51	200	3 922	felújított
Dunavarsány, kertváros	Társasház	na.	40	98	2 450	újszerű
Átlagos fajlagos alapár (Ft)					2 624	

Korrektációs tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10 %

Műszaki állapot miatt: - 25 %

Elhelyezkedése miatt: + 10 %

$\Sigma = - 25 \%$; $2.624,- \text{ Ft/m}^2 * 0,75 = 1.968,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 2.000,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi érték:

Dunavarsányban a hasonló tulajdonságokkal rendelkező lakó ingatlanok fajlagos havi bérleti díja 2.000,- Ft/m².

Lakóház bérleti díja: $70 \text{ m}^2 \times 2.000,- \text{ Ft/m}^2 = 140.000,- \text{ Ft}$

Piaci alapú bérleti díj mértéke:

140.000,- Ft/hó

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján történt.

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

Az ingatlanpiacon jelenleg a megnövekedett forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Ennek megfelelően a

**Dunavarsány
Sport u.51.
Hrsz.: 1981
ALATTI
Ingatlan**

az alábbi havi bérleti díjon adható ki, rezsiköltségek nélkül:

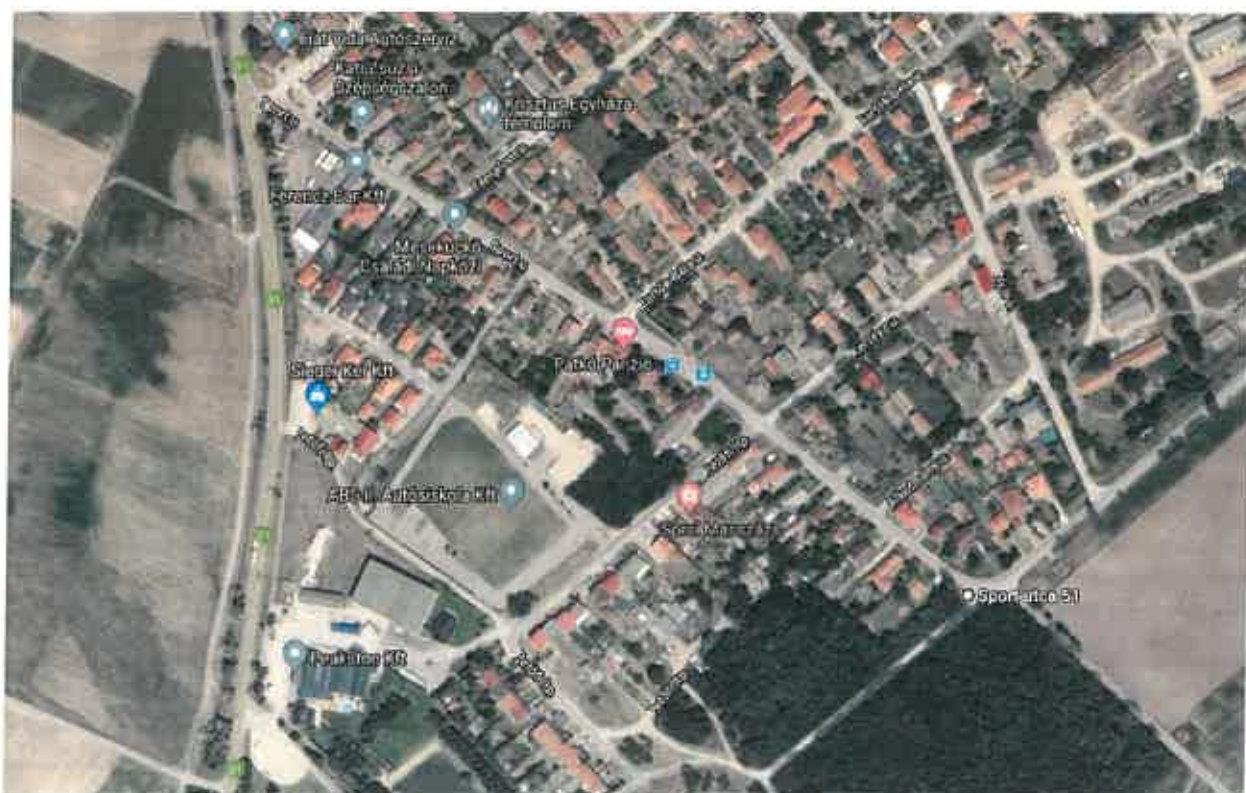
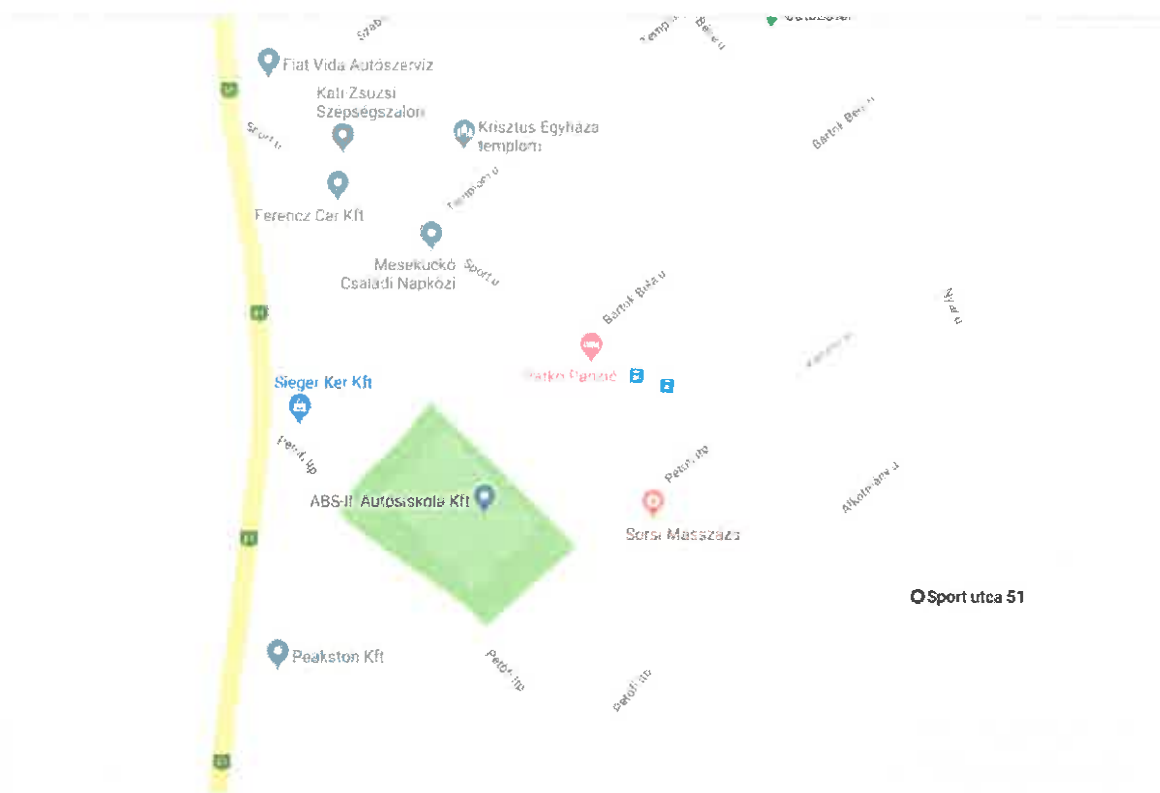
140.000,- Ft/hó

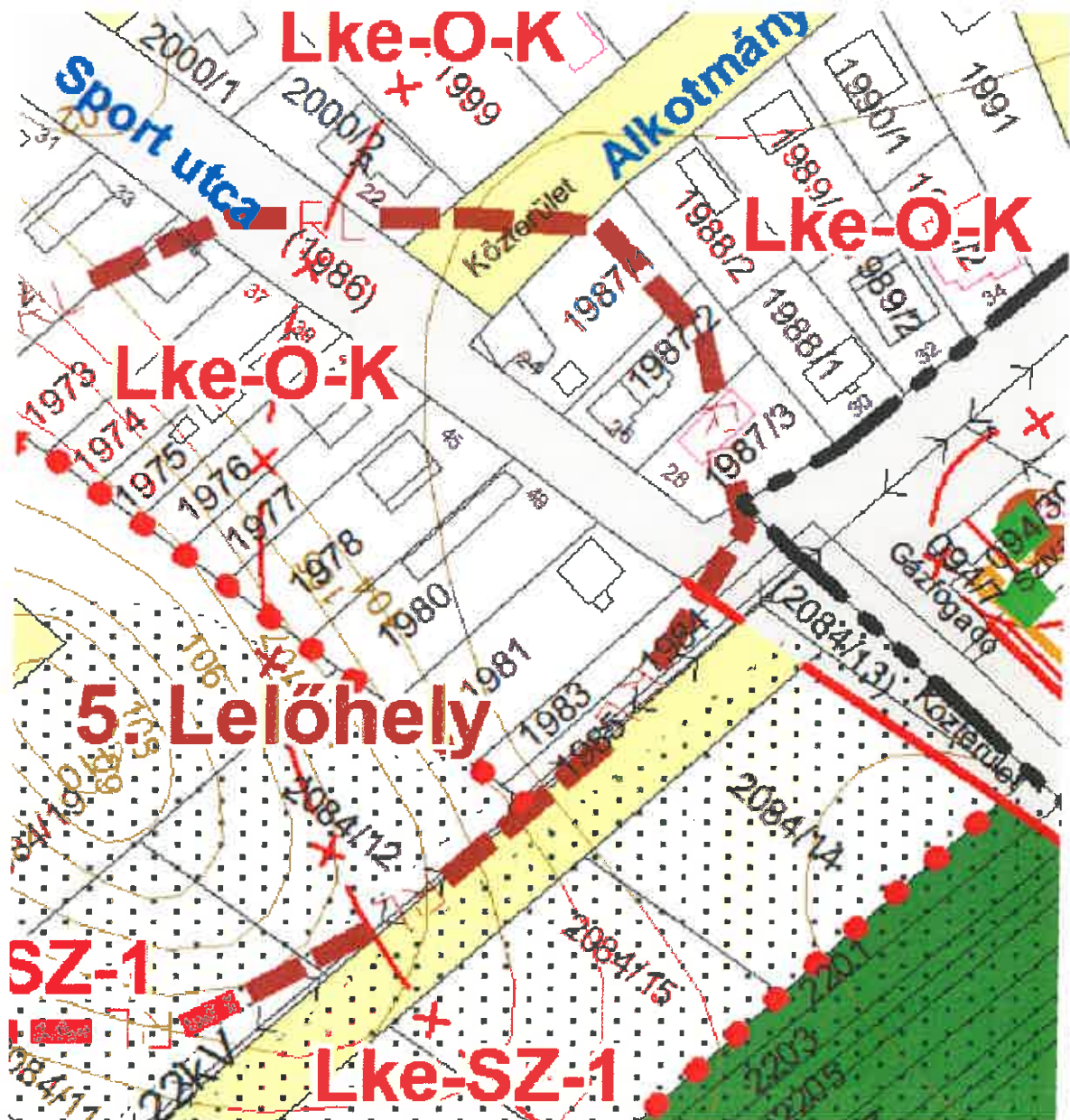
Azaz
Száznegyvenezer
Forint /hó.

HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.: 2001/598.
Ingatlanvagyon-értékelő

Szigetszentmiklós, 2022. augusztus 9.

Térkép, műholdkép:



Szabályozási terv

Külső fotók



Belső fotók



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/75153/2022
2022.07.20

Szektor : 53

DUNAVARSÁNY

Belterület 1981 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY Sport utca 51.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	aloktály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	1094	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31384/1991.03.20

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2336 DUNAVARSÁNY Kossuth Lajos utca 18

törzsszám: 15393197

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 54532/2/2011.08.26

Önálló szöveges bejegyzés a 1981 és 1982 hrsz ingatlanok összevonásával területe 1094m²-re változott, művelési ága beépítetlenről lakóház és udvarra változott.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap