



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 06-24/521-040, 06-24/521-041, www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. november 11-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/9808-7/2025.

Tárgy: Javaslat a Dunavarsány, Petőfi lakótelep 6. szám alatti ingatlan helyiségeinek bérbeadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzata – a Képviselő-testület 153/2025. (IX. 9.) számú határozata alapján – 2025. október 1. napjával megvásárolta a Dunavarsány 2084/43 helyrajzi számú, természetben 2336 Dunavarsány, Petőfi lakótelep 6. szám alatti ingatlant a benne lévő ingóságokkal együtt.

Az ingatlan földszinti helyiségeiben az Önkormányzat egészségügyi alapellátási tevékenység szolgáltatást biztosít a II. számú háziorvosi körzet részére, dr. Kun László Károly háziorvos feladatellátásával.

A tetőtérben az előző tulajdonostól, dr. Kovács Lajostól bérelt helyiségeket összesen 27,2 m² alapterületen Hajnal Katalin logopédus (a továbbiakban: Fejlesztő), aki már 4. éve tart ott gyógypedagógiai foglalkozásokat. A Fejlesztő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tulajdonosváltás után is szeretné tevékenységét a nevezett ingatlanban végezni, azonban erre a célra a tetőtér helyett 2026. január 1. napjától az alagsorban bérelne két helyiséget, összesen 38,2 m² alapterületen. Gyógypedagógiai munkásságának jelentőségét támasztják alá a szülői támogatói levelek is (2. számú melléklet).

A Fejlesztő szolgáltatának folyamatos biztosítása érdekében a 2025. október 1.-2025. december 31. időszakra a korábbi tulajdonostól is bérelt tetőtéri helyiségek bérletére vonatkozóan szükséges egy bérleti szerződés (3. számú melléklet). A 2026. január 1. napjától 1 éves határozott időre szóló, a Fejlesztő kérésének megfelelő alagsori helyiségek bérletére vonatkozó bérleti szerződés pedig jelen előterjesztés 4. számú mellékletét képezi.

A bérleti szerződésekben foglalt bérleti díjak az ingatlanvagyon-értékelő hivatalos forgalmi értékbecslésén (1. számú melléklet) alapulnak, amely szerint az ingatlan bérleti díjának mértéke 1.598 Ft/m². A rezsiköltségszámításakor a Gazdasági Osztály kalkulációját vettük figyelembe, amely a teljes ingatlanra vonatkozó átlagos rezsiköltségnek négyzetméterre vetített átlagárát jelenti 591 Ft/m² értékben.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) saját részéről elfogadja a Dunavarsány 2084/43 helyrajzi számú, természetben 2336 Dunavarsány, Petőfi lakótelep 6. szám alatti ingatlan tetőteréből 27,2 m² területű helyiség bérletére vonatkozó, jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 3. számú mellékletét képező bérleti szerződést, amely Hajnal Katalin egyéni vállalkozóval kerül megkötésre 2025. október 1-jétől 2025. december 31-éig terjedő határozott időtartamra, havi 59.555 Ft, rezsiköltséget is magában foglaló bérleti díjért.
- b) saját részéről elfogadja a Dunavarsány 2084/43 helyrajzi számú, természetben 2336 Dunavarsány, Petőfi lakótelep 6. szám alatti ingatlan alagsorából 38,2 m² területű helyiség bérletére vonatkozó, jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 4. számú melléklete szerinti bérleti szerződést, amely Hajnal Katalin egyéni vállalkozóval kerül megkötésre 2026. január 1-jétől 1 éves határozott időtartamra, havi 83.645 Ft, rezsiköltséget is magában foglaló bérleti díjért.
- c) felhatalmazza a Polgármestert az a) és b) pont szerinti bérleti szerződések aláírására és a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: dr. Kiss István aljegyző

Melléletek:

- 1. számú melléklet: Értékbecsülés
- 2. számú melléklet: Szülői támogatói levelek
- 3. számú melléklet: Bérleti szerződés tetőtér
- 4. számú melléklet: Bérleti szerződés alagsor

Dunavarsány, 2025. november 6.


Keresztesi Balázs
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző





I. sz. melléklet

2310 Szigetszentmiklós Akácfa út 91

✉ globeandkft@gmail.com ☎ +36 20 9420 715

INGATLAN FORGALMI ÉRTÉK AKTUALIZÁLÁS

**Dunavarsány
Petőfi lakótelep 6.
Hrsz.: 2084/43
ALATTI
Ingatlan bérleti díjáról**

Jelen dokumentummal igazolom, hogy a 2025. március 23.-án készült értékbecslésben szereplő **bérleti díj nem változott**, feltételezve, hogy az értékbecslésben rögzített állapot, valamint a per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzet sem változott!

Készült: Szigetszentmiklós, 2025. október 21.

Forgalmiérték aktualizálása 90 napig érvényes!

HOHL LÁSZLÓ
Nysz.: 598/2001.
Ingatlanvagyon-értékelő



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

DUNAVARSÁNY
Petőfi lakótelep 4.
Hrsz.: 2084/43
ALATTI
Ingatlan bérleti díjáról

Készült: Szigetszentmiklós, 2025. március 23.

Az értékbecsülés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláíró lap
6. Megbízás
 - Megbízás tárgya
 - Adatszolgáltatások
 - Szakértői módszerek
7. Általános leírás
- 8-10. Értékbecslés
 - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Térkép, műholdkép
- 12-13. Fotók
- 14- Mellékletek
 - Szabályozási térkép
 - E-hiteles tulajdoni lap

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globe Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2336 Dunavarsány, Petőfi lakótelep 4. szám alatti, 2084/43 helyrajzi számú, „kivett orvosi rendelő” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

DUNAVARSÁNY
Petőfi lakótelep 4.
Hrsz.: 2084/43
ALATTI
Ingatlan

Bérleti díját a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve:

440.000,- Ft / hó

Azaz
Négyszáznegyvenezer
Forint per hónap
nagyságrendben állapítom meg.

Szigetszentmiklós, 2025. március 23.


HOHL LÁSZLÓ
Nsz.: 598/2001.
vagyonértékelő

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott bérbeadásának adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát a Megbízónktól kapott tulajdoni lap alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi/bérleti érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük, figyelembe véve a Megbízó adatszolgáltatását.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

Aláíró lap

DUNAVARSÁNY
Petőfi lakótelep 4.
Hrsz.: 2084/43
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

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

Szigetszentmiklós, 2025. március 23.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD Kft.**
(2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

DUNAVARSÁNY
Petőfi lakótelep 4.
Hrsz.: 2084/43

Az értékbecslés célja

Az értékelés célja megállapítani az ingatlan **havi bérleti értékét**.

A megbízás tárgya

Az értékbecslés kizárólag a helyrajzilag megjelölt **ingatlanra és a rajta álló felépítményre** vonatkozik, a helyszínen lévő mobiliákra, berendezési tárgyakra **nem terjed ki**.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- 2025. 03. 19. keltű nem hiteles tulajdoni lap másolatát,
- térinformációs térképét,
- az épület alaprajzát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2025-03-19 -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszínen állapotörögzítő fotók készítettünk az ingatlanról.

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

Általános leírás

Az értékelés tárgyát képező ingatlan, Dunavarsány Nagyvarsány településrészén a Petőfi lakótelep 4. szám alatt található (földhivatali nyilvántartás szerint Petőfi utca 2084. – „felülvizsgálat alatt”). A 2084/43 helyrajzi számú ingatlan összesen 837 m² térmértékű, „kivett orvosi rendelő” megnevezésű. Egy tetőtér beépítéses épület áll rajta, alatta szuterénnel. Környezete lakóingatlanokkal beépített. Könnyedén megközelíthető, a környező utcák mind aszfal burkolatúak. A területrészen az összes közmű kiépített. Tömegközlekedés gyalogosan percek alatt elérhető. Az 51-es főút 500 méterre van az ingatlantól. Posta, bank, üzletek, iskola, vasút, stb. gépkocsival 10 perc alatt megközelíthető.

A telek síkfelületű, füves felszínű, szabályos formájú, kerítéssel körbekerített. Az előkert, a parkolók és járdák Viacolor térburkolatot kaptak. Az épület 2000-es évek elején épült, könnyűszerkezetes technológiával, szuterén szinten zsalukő falazattal, beton födémmel. Földszint és tetőtér falazat könnyűszerkezetes technológiával épült, Betonyp lapokból, homlokzati szigeteléssel. Födém szerkezet fa. Tetőszerkezete fa, cserépfedés nyeregtetővel. Nyílászárói fa szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. Az ingatlan összesen 273 m² hasznos alapterületű. Szuterén + földszint + tetőtér kialakítású. Földszinti helyiségei: váró, mosdó, 2 rendelő, fektető, elkülönítő. Tetőtéri helyiségek: közlekedő, fürdő-wc, étkező-társalgó, 3 rendelő/pihenő helyiség. A szuterén szinten: közlekedő, szociális blokkok, pince-raktár, kazán. A ház belső padlóburkolata járólap és parketta. A falak festett és csempézett felületűek. Az ingatlan orvosi rendelőként üzemel, a tevékenységhez szükséges kialakítással. Műszaki állapota jónak mondható. A fűtésről és meleg vízről gázüzemű cirkókazán gondoskodik, radiátoros hőleadókkal.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról mérővel
Áramellátás:	közhálózatról mérővel
Gázellátás:	közhálózatról mérővel
Csatorna:	kiépítve

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, 2025. 03. 19. keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

2084 / 43

Alapterülete:

837 m²

Megnevezése:

Kivett orvosi rendelő

Bejegyzett tulajdonosai:

Dr. Kováts Lajos – adásvétel
(2339 Majosháza, Árpád u.30.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értéknövelő tényezők:

• -

Értékesökkentő tényezők:

• -

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci érték 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. Végző érték számítás)

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Ép. m ²	Piaci ár ezer Ft/hó	Fajlagos ár Ft/m ²	Állapot
Dunavarsány, központ	Üzlet	100	160	1 600	jó
Szigetszentmiklós, központ	Irodaház	594	1270	2 138	újszerű
Dunavarsány 51 út.	Üzlet	63	170	2 698	jó
Szigethalom, Mű út	Üzlet	450	1200	2 667	jó
Átlagos fajlagos alapár (Ft)				2 283	

Korrekciós tényezők:

Kínálati ár miatt: - 5 %

Egyedi hasznosíthatóság miatt: - 30 %

Belső kialakítás miatt: + 5 %

$$\Sigma = - 30 \% ; \quad 2.283,- \text{ Ft/m}^2 * 0,70 = 1.598,- \text{ Ft/m}^2$$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték:

1.598,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi érték:

Dunavarsányban a hasonló tulajdonságokkal rendelkező üzleti célra hasznosítható ingatlanok bérleti díjának fajlagos ára 1.598,- Ft/m²

Az ingatlan havi bérleti díjának értéke:
 $273 \text{ m}^2 \times 1.598,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 436.281,- \text{ Ft}$

Piaci alapú forgalmi összérték (kerekített):

440.000,- Ft / hó

Az ingatlan értékbecslésének módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok módszere alapján történt.

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

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

Ennek megfelelően a

DUNAVARSÁNY
Petőfi lakótelep 4.
Hrsz.: 2084/43
ALATTI
Ingatlan

Bérleti díját a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve:

440.000,- Ft / hó

Azaz

Négyszáznegyvenezer
 Forint per hónap
 nagyságrendben állapítom meg.


HOHL L. SZLÓ
 Nsz.: 598/2001.
 vagyontékelő

Szigetszentmiklós, 2025. március 23.

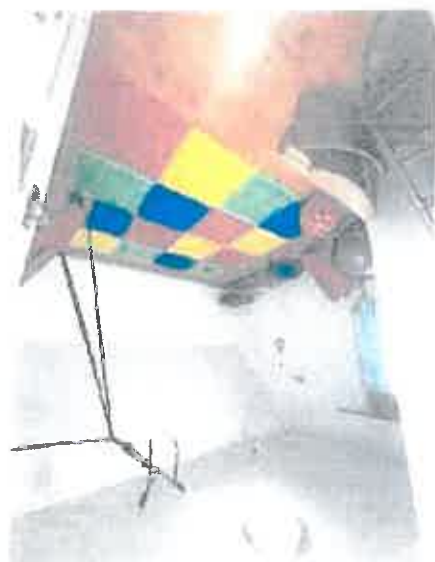
Térkép, műholdkép



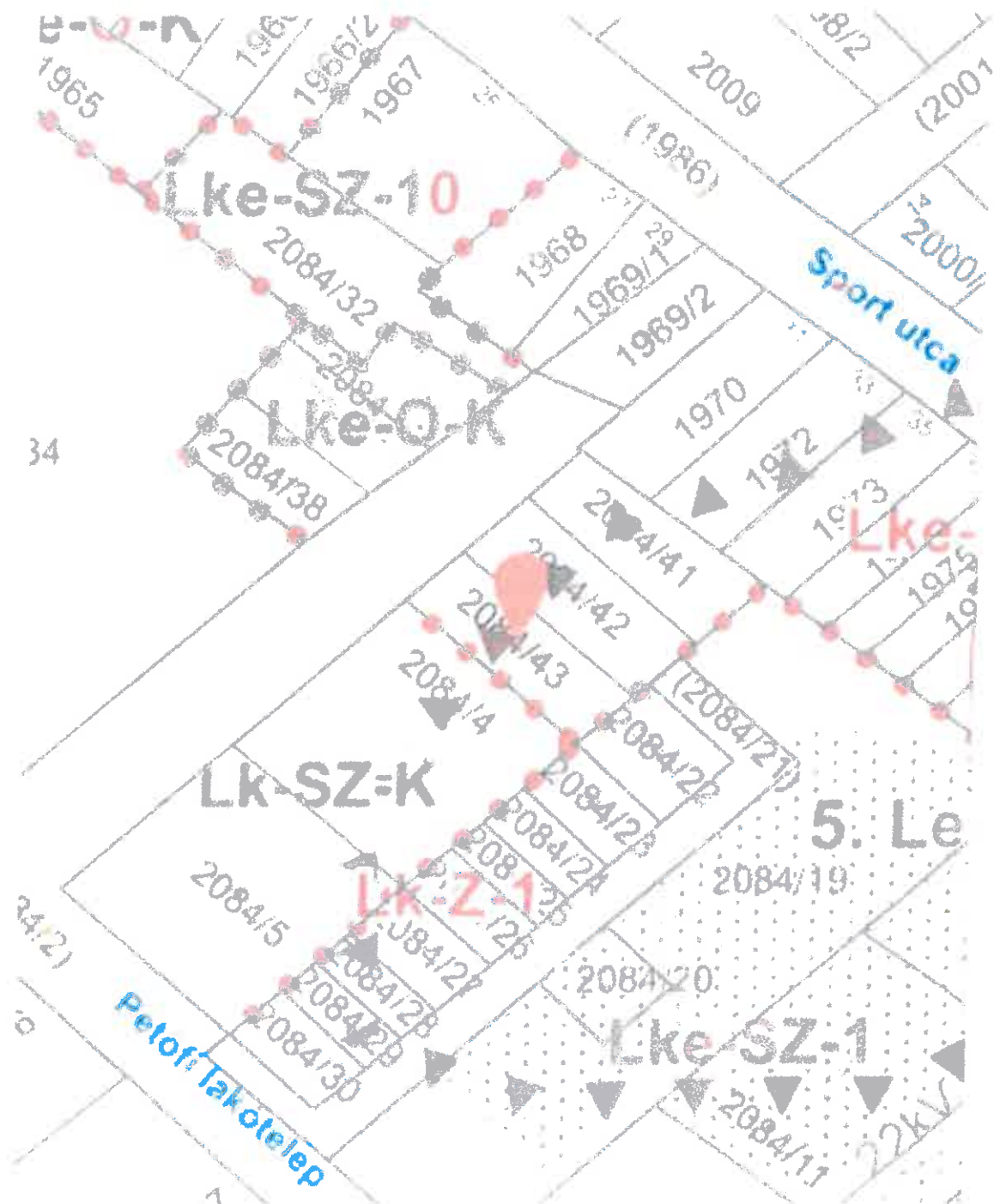
Fotók az ingatlanról



Belső irotók



Szabályozási terv



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005-21892-2025

2025.03.19

DUNAVARSÁNY

Szektor: 61

Belterület 2084/43 helyrajzi szám

1336 DUNAVARSÁNY NAGYVARSÁNY Petőfi Sándor utca 2084. "feldülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. b. jdv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés	ha m ²	k. fill.	ter. kat. jdv ha m ² k. fill.

Kivett orvosi rendelő

IRÉSZ

536 1,00

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 89368/2002.08.06

cím: adásvétel

megállás: tulajdonos

név : Dr. Kovács Balázs

szül. : 1959

a.név : Báthori Edit

cím : 1339 MAGYARHÁZA Árpád utca 39

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 89448/2001.11.06

Önálló szóveges bejegyzés a 2084/5 hrsz.-ú ingatlan megosztásából alakult ki

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31719/2006.01.20

Célzálogdíj 10 000 000 Ft, azaz tízmillió Ft és járuléka erejéig

jegyzett:

nev: MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT. törzesszám: 10644371

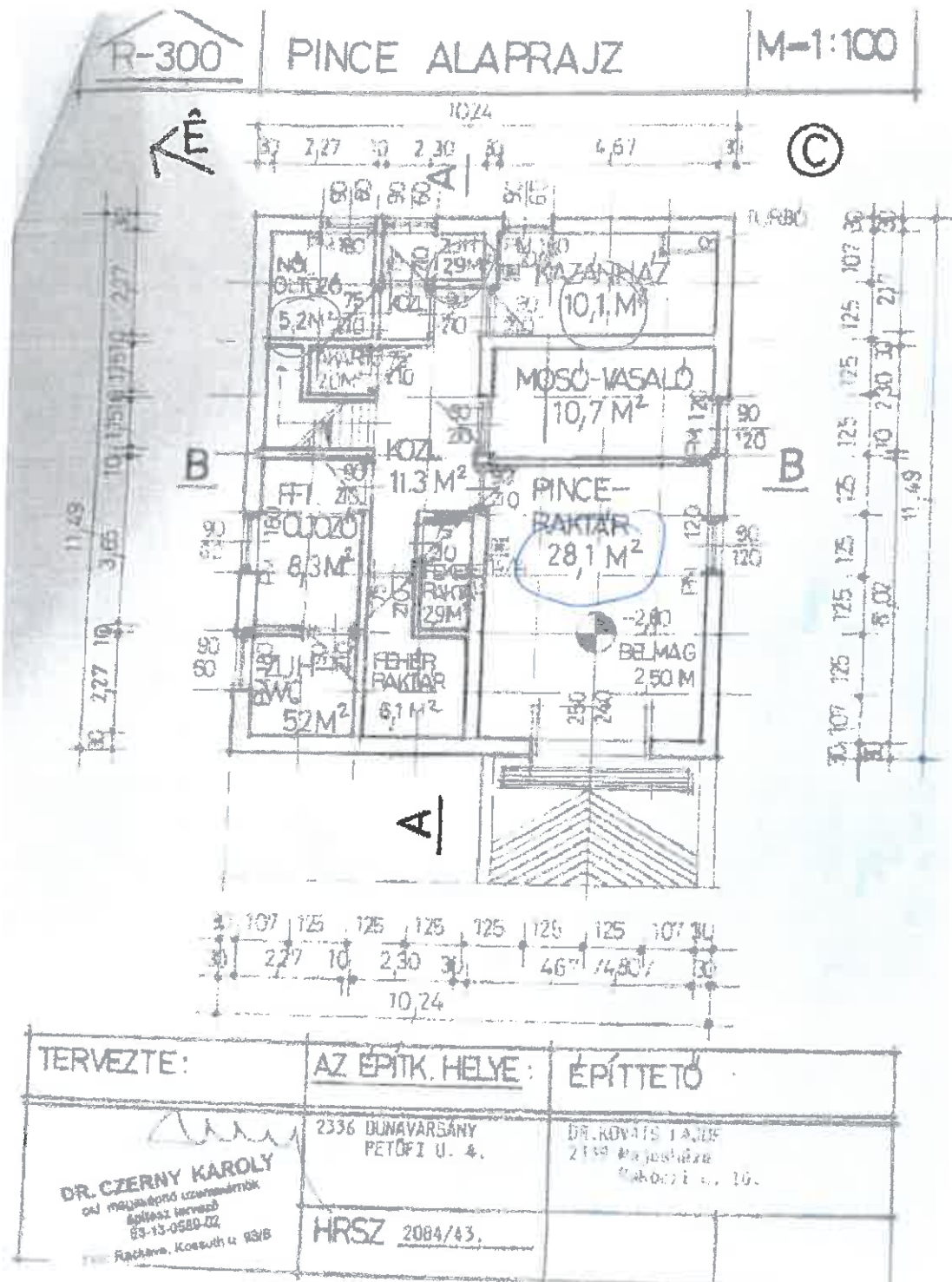
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 31.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45565/2007.07.05

Önálló szóveges bejegyzés a beépítetlen területen orvosi rendelőre változtatás

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

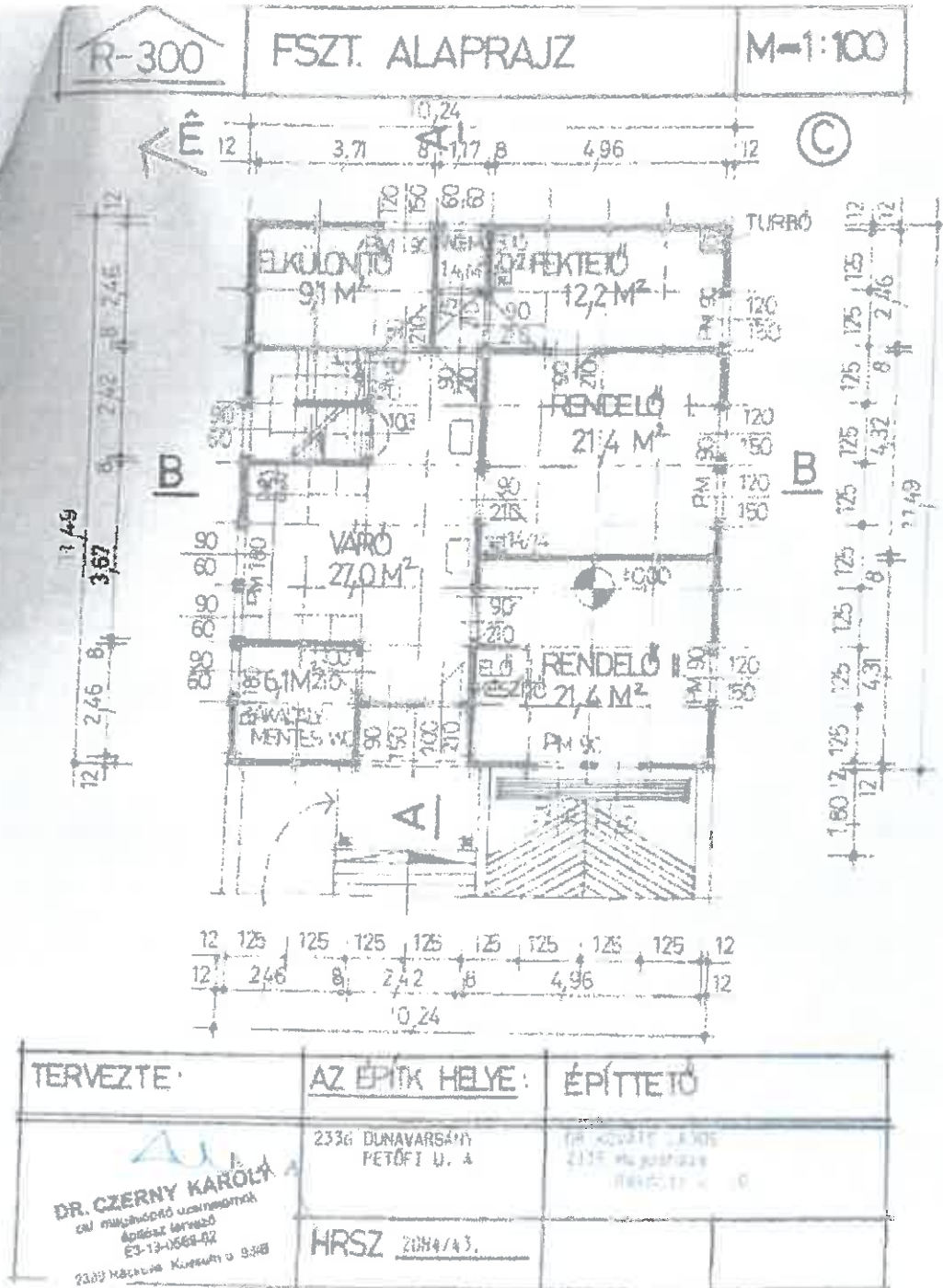
TULAJDONILAP VÉGE

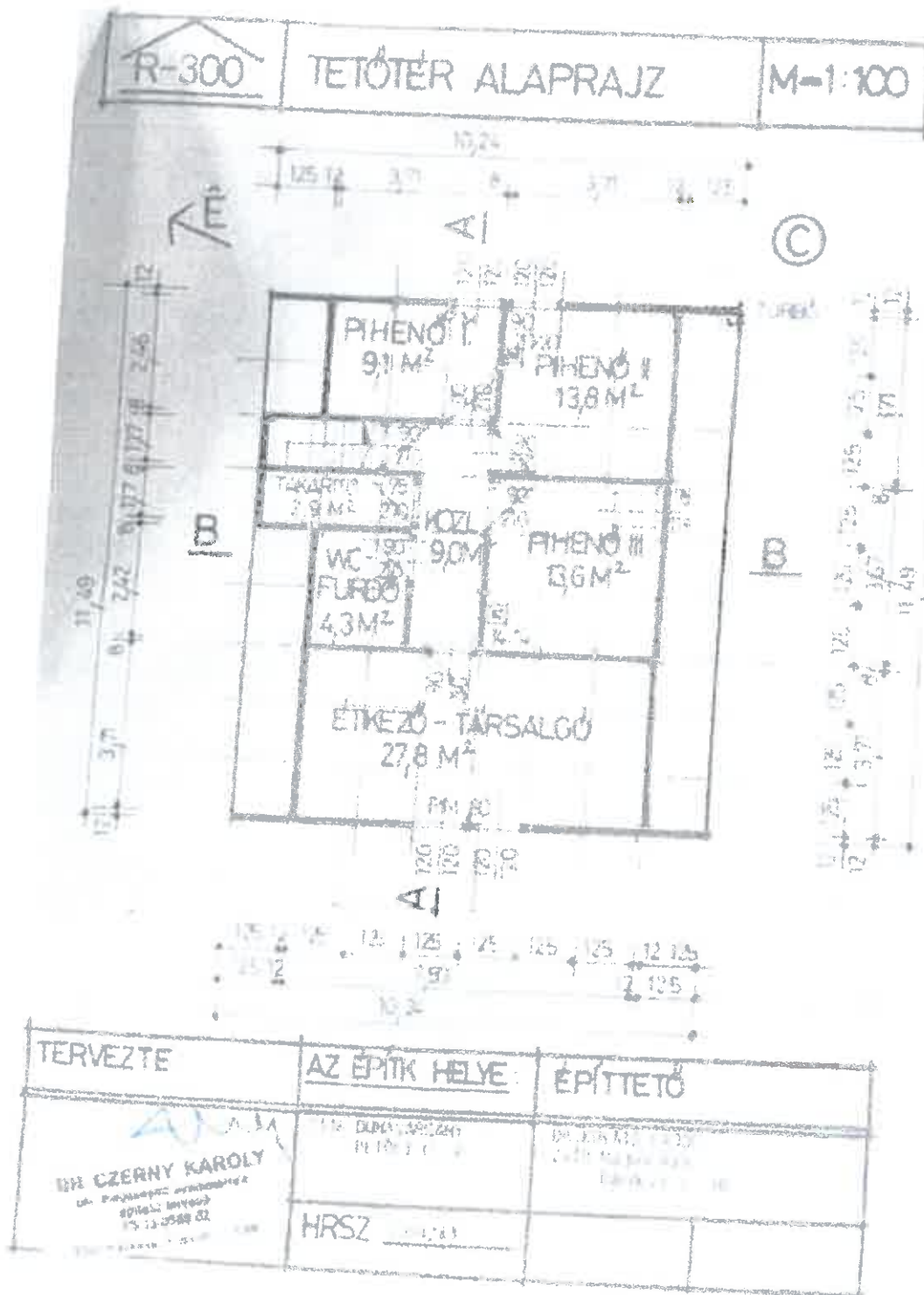


$$46,3 \text{ m}^2 \times 1598.- = 73.987$$

H-G 8⁰⁰ 16⁴⁵

szabad bejárás





Feladó: Dunavarsány PMH - Polgármester <polgarmester@dunavarsany.hu>
Küldve: hétfő 2025. november 3 16:42
Címzett: intezmenyfelugyelet@dunavarsany.hu
Tárgy: FW: Támogatás Kata logopédus további dunavarsányi működéséhez

From: Csorba Gréta <szalmasgreta@gmail.com>
Sent: Sunday, November 2, 2025 10:10 AM
To: polgarmester@dunavarsany.hu; jegyzo@dunavarsany.hu
Subject: Támogatás Kata logopédus további dunavarsányi működéséhez

Tisztelt Városvezetés!

Szeretném támogatásomat kifejezni Hajnal Kata logopédus munkája mellett, és kérni, hogy továbbra is lehetőséget kapjon Dunavarsányban a rendelőben folytatni a tevékenységét.

Kata munkája kiemelten fontos a helyi családok számára. Gyermekem fejlődésében személyesen tapasztaltam, milyen hatalmas segítséget jelentett a logopédiai fejlesztés és a közös munka. Nagyon nagy érték számunkra, hogy mindez helyben, egy biztonságos, ismerős közegben történhetett.

Úgy gondolom, Dunavarsáynak szüksége van a logopédiai ellátás helyben tartására, mert sok kisgyermek fejlődése szempontjából meghatározó, hogy könnyen, elérhető módon kaphassanak támogatást. Nagyon fontos lenne, hogy a logopédiai ellátás és a Csiri-Biri torna (is) továbbra is a városban maradjon.

Kérem Önöket, hogy november 11-én a döntés során vegyék figyelembe a szülők igényeit, és azt a sok pozitív eredményt, amit Kata évek alatt itt Dunavarsányban létrehozott.

Maradok tisztelettel ,

Csorba Gréta (két kis gyermek édesanyja)

Feladó: Dunavarsány PMH - Polgármester <polgarmester@dunavarsany.hu>
Küldve: hétfő 2025. november 3 16:42
Címzett: intezmenyfelugyelet@dunavarsany.hu
Tárgy: FW: Támogatás Kata Hajnal logopédus további dunavarsányi működéséhez

From: Csorba Roland <csorbaroland@gmail.com>
Sent: Sunday, November 2, 2025 12:17 PM
To: polgarmester@dunavarsany.hu; jegyzo@dunavarsany.hu
Subject: Támogatás Kata Hajnal logopédus további dunavarsányi működéséhez

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Jegyző Asszony/Úr!

Ezúton szeretném kifejezni támogatásomat Hajnal Kata logopédus munkájának folytatása mellett Dunavarsányban.

Szülőként látom, mekkora szükség van a helyi logopédiai ellátásra, és milyen sok gyermek fejlődését segítette már évek óta Kata munkája. A személyes tapasztalatunk is azt mutatja, hogy a városban élő családok számára nagy könnyebbséget és valódi értéket jelent, hogy mindez helyben elérhető – egy olyan biztonságos közegben, ahol a gyerekek felszabadultan és motiváltan tudnak fejlődni.

Úgy gondolom, Dunavarsány érdeke az, hogy ez a szakmai munka továbbra is itt maradjon, és a gyerekek helyben kaphassák meg azt a fejlesztést, amit megérdemelnek.

Tisztelettel kérem Önöket, hogy november 11-én a döntésük során vegyék figyelembe a szülők igényeit és azt a szakmai eredményt, amit Hajnal Kata az évek alatt Dunavarsányban létrehozott, és támogassák, hogy a logopédiai rendelés továbbra is a városban maradjon.

Köszönettel:
Csorba Roland (szülő)

A Gmail mobilalkalmazásból elküldve

Feladó: Dunavarsány PMH - Polgármester <polgarmester@dunavarsany.hu>
Küldve: hétfő 2025. november 3 16:42
Címzett: intezmenyfelugyelet@dunavarsany.hu
Tárgy: FW: Dunavarsányi logopédiai fejlesztést minden kis dunavarsányinak

From: Mogyorósi Mónika <ordogmoncsir@hotmail.com>
Sent: Sunday, November 2, 2025 8:32 PM
To: Dunavarsány PMH - Polgármester <polgarmester@dunavarsany.hu>; jegyzo@dunavarsany.hu
Subject: Dunavarsányi logopédiai fejlesztést minden kis dunavarsányinak

Tisztelt Keresztesi Balázs Polgármester Úr, Tisztelt Dr. Szilágyi Ákos Andor Jegyző Úr!

2019 óta élek férjemmel szeretett kisvárosunkban, Dunavarsányban. 2020-ban megszületett első kis őslakosunk és 2023-ban a második, hogy miért is fontos ez?, mert ebben a városban találtam meg anyaságom fontos pontját a Csiri-Biri tornát, ahol tudtam, hogy gyermekemmel feledhetetlen programon veszünk részt. A sors úgy hozta, hogy Hajnal Kata által tartott Csiri-Biri után, nagyobbik csemetémnek szüksége van beszédbeli fejlesztésre, ez nem csak a megfelelő kiejtés, hanem a beszédindítási gondok is, egyből Kata jutott az eszembe. Kata szimpatikus személy volt, akiben éreztem, hogy a gyermekem fejlődése jó kezekben lesz, aki figyel rá és rám is, mint házsártos túlaggódó édesanya, mindemellett a tudás és folyamatos fejlődés is pozitívum volt, hogy nekem/nekünk Ő kell. Lassan 2 éve fejleszti Zsófia lányomat, akinek rengeteg ismerős megjegyzi, hogy tisztult, érthetőbb lett a beszéde!, (Zsófiának Kata nem csak egy "tanár", hanem egy barát, egy társ, egy személy akihez nem fél járni, akihez menne minden nap, ha lehetne, akiben megbízik és aki boldog pillanatokat okoz a fejlődés mellett.) az élet úgy hozta, hogy a sors ismétli önmagát, és kisebbik törpördögöm is kezelésbe kell venni, akit ismét csak egy megbízható szakemberre szeretnék itt helyben bízni.

Kérem tisztelettel Önöket, hogy a saját és minden dunavarsányi kisgyerkőc érdekében biztosítsák számára az orvosi rendelőben az ő kis "rendelőjét", rengeteg kisgyermeknek van és lesz is szüksége, ezzel mind a dunavarsányi családok, mind a dunavarsányi ovi/iskola dolgozóinak minden napjait könnyítik meg, hogy a gyermekek akár korán is fejlesztést tudnak kapni, a fejlesztés mellett pedig higgyék el nekem rengeteg édesanyának van szüksége a Csiri-Birire, mert az egy édesanyának lélekmelengető!

Köszönöm, hogy levelem elolvassák és a város aprónépének érdekeit is figyelembe véve döntenek.

Maradok tisztelettel:
Ördög Tamás Richárdné
Ördög Zsófia és Ördög Laura
2336 Dunavarsány Tömösvári Sándor utca 4/1

A(z) iOS Outlook appból küldve

Feladó: Dunavarsány PMH - Polgármester <polgarmester@dunavarsany.hu>
Küldve: hétfő 2025. november 3 16:42
Címzett: intezmenyfelugyelet@dunavarsany.hu
Tárgy: FW: Hangtündér Logopédiai Stúdió

From: Szilvi Zámori <szilvi.zamori@gmail.com>
Sent: Sunday, November 2, 2025 9:55 PM
To: polgarmester@dunavarsany.hu; jegyzo@dunavarsany.hu
Subject: Hangtündér Logopédiai Stúdió

Tisztelt Polgármester Úr és tisztelt Jegyző Úr!

Tudomásunkra jutott, hogy a nagyvarsányi orvosi rendelő felső emeletén, a Hajnal Kata által működtetett Hangtündér Logopédiai Stúdió talán nem folytathatja működését az eddigi helyszínen.

Tisztelettel kérném, hogy a 2025.11.11-ei képviselő testületi szavazáson vegyék figyelembe, hogy a dunavarsányi gyermekek körében hatalmas szükség van Kata munkájára.

Nekem már a második gyermekem jár hozzá fejlesztésre.

A kisfiammal csodát tett! Egy visszahúzódó, alig beszélő gyermekből, mára egy magát jól kifejező, az iskolában nagyon jól teljesítő fiú lett. Óriási segítséget kaptunk Katától a kisfiam logopédiai fejlesztésében is. Az óvodai logopédiai fejlesztést követően, akkoriban az iskolában nem volt elérhető ilyen fejlesztő pedagógus. Katával elképesztő eredményeket értek el. Minden beszédhibája megszűnt.

Rengeteg család veszi igénybe Kata segítségét, és nagyon sokan várnak a nála felszabaduló helyekre.

Kérem, ne vegyék el ezt a csodás lehetőséget a helyi családoktól!

Előre is nagyon hálásak vagyunk, ha megfontolják a kérdést.

Köszönettel és üdvözlettel,
Pergel-Zámori Szilvia
+36/30-842-72-34

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Dunavarsány Város Önkormányzata (székhely: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.; adószám: 15730875-2-13; képviseli: Keresztesi Balázs polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban, mint **Bérbeadó**), másrészről:

Hajnal Katalin egyéni vállalkozó (adószám: 91524425-1-33; székhely: 2337 Délegyháza, Jókai utca 1. B épület), mint **Bérlő** (a továbbiakban, mint Bérlő) között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó a .../2025. (XI. 11.) számú Képviselő-testületi határozat alapján gyógypedagógiai foglalkozások tartása céljára bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Dunavarsány 2084/43 helyrajzi számú, természetben **Dunavarsány, Petőfi lakótelep 6. szám** alatt található „kivett orvosi rendelő” megnevezésű **ingatlan tetőterében lévő, összesen 27,2 m² hasznos alapterületű, pihenő I., pihenő II. és mosdó elnevezésű helyiségeket** (a továbbiakban: ingatlan).
Jelen bérleti szerződést a szerződő felek üzleti célú igénybevételre kötik annak figyelembevételével, hogy a Bérlő az ingatlant a korábbi tulajdonostól is ugyanezen célra bérelte. A Bérbeadó ezzel a gyógypedagógiai foglalkozások helyi igénybevétele lehetőségének folytonosságát biztosítja a dunavarsányi lakosok részére.
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. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban megjelölt ingatlant határozott időtartamra, **2025. október 1. napjától 2025. december 31. napjáig**.
3. Bérlő havi 59.555 Ft, azaz Ötvenkilencezer-ötszázötvenöt forint bérleti díj megfizetésére köteles. A bérleti díj tartalmazza az ingatlan átlagos rezsiköltségeit is. Bérlő a bérleti díjat tárgyhó 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó által kiállított számla alapján.
4. Amennyiben Bérlő a havonta esedékes bérleti díjat a számla 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).
5. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérlő az ingatlant kizárólag gyógypedagógiai foglalkozások tartása céljára használhatja, a bérleti jogviszony időtartama alatt Bérlő a Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül más személynek az ingatlant albérletbe nem adhatja és az ingatlan használatát másnak át nem engedheti.
6. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan értékét növelő beruházást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.
7. Jelen szerződést – annak időtartama alatt – közös megegyezéssel vagy rendkívüli felmondással lehet megszüntetni.
Rendkívüli felmondást kezdeményezhet a Bérbeadó, ha a Bérlő az ingatlant nem rendeltetésszerűen használja, az ingatlan állagát veszélyezteti, vagy abban kárt okoz, a bérleti díjat nem fizeti, a jelen szerződésben előírt egyéb kötelezettségeit megszegi, valamint ha megakadályozza a Bérbeadót az ingatlan használatának ellenőrzésében.
Rendkívüli felmondási jog illeti meg a Bérlőt abban az esetben, ha a Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát nem biztosítja vagy abban a Bérlő akadályoztatva van.
A rendkívüli felmondás azonnali hatályú.

8. Bérelő köteles a bérleti jogviszony fennállása alatt az ingatlant az állag sérelme nélkül rendeltetésszerűen használni, a bérelt helyiségeket rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használatból felmerülő javítási és kisebb felújítási munkákat saját költségén elvégezni. Bármilyen egyéb felújítást, átalakítást csak a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet el.
9. Felek egyezően rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles azonnal elhagyni a bérleményt, azt ingóságaitól kiürítve, kitakarított, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó birtokába visszaadni. Jelen bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő a Bérbeadótól további, másik helyiségben való elhelyezésre nem tarthat igényt.
10. Szerződő felek kikötik, hogy Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát – a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül, előre egyeztetett időpontban, csak és kizárólag a Bérelő jelenlétében – ellenőrizheti.
11. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy az ingatlan korábbi tulajdonosa hozzájárulását adta ahhoz, hogy a Bérelő a bérlemény címét telephely címként használja.
12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény*, továbbá a *lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény* vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen bérleti szerződés 2 oldalból és 12 pontból áll, amelyet a felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 5 eredeti példányban jóváhagyólag aláírtak.

Dunavarsány, 2025. november ...

.....
Dunavarsány Város Önkormányzata
Keresztesi Balázs **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Bérbeadó

.....
Hajnal Katalin
egyéni vállalkozó
Bérelő

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Dunavarsány Város Önkormányzata (székhely: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.; adószám: 15730875-2-13; képviseli: Keresztesi Balázs polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban, mint **Bérbeadó**), másrészről:

Hajnal Katalin egyéni vállalkozó (adószám: 91524425-1-33; székhely: 2337 Délegyháza, Jókai utca 1. B épület), mint **Bérlő** (a továbbiakban, mint **Bérlő**) között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó a .../2025. (XI. 11.) számú Képviselő-testületi határozat alapján gyógypedagógiai foglalkozások tartása céljára bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Dunavarsány 2084/43 helyrajzi számú, természetben **Dunavarsány, Petőfi lakótelep 6. szám alatt található „kivett orvosi rendelő” megnevezésű ingatlan alagsorában lévő, összesen 38,2 m² hasznos alapterületű, kazánház és pince-raktár elnevezésű helyiségeket** (a továbbiakban: ingatlan).
Jelen bérleti szerződést a szerződő felek üzleti célú igénybevételre kötik annak figyelembevételével, hogy a Bérlő az ingatlannal egy épületben lévő helyiségeket a korábbi tulajdonostól is ugyanezen célra bérelte. A Bérbeadó ezzel a gyógypedagógiai foglalkozások helyi igénybevétele lehetőségének folytonosságát biztosítja a dunavarsányi lakosok részére.
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. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban megjelölt ingatlant határozott időtartamra, **2026. január 1. napjától 2026. december 31. napjáig**.
3. Bérlő havi 83.645 Ft, azaz Nyolcvanháromezer-hatszáznegyvenöt forint bérleti díj megfizetésére köteles. A bérleti díj tartalmazza az ingatlan átlagos rezsiköltségeit is. Bérlő a bérleti díjat tárgyhó 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó által kiállított számla alapján.
4. Amennyiben Bérlő a havonta esedékes bérleti díjat a számla 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).
5. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérlő az ingatlant kizárólag gyógypedagógiai foglalkozások tartása 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.
6. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan értékét növelő beruházást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.
7. Jelen szerződést – annak időtartama alatt – közös megegyezéssel vagy rendkívüli felmondással lehet megszüntetni.
Rendkívüli felmondást kezdeményezhet a Bérbeadó, ha a Bérlő az ingatlant nem rendeltetésszerűen használja, az ingatlan állagát veszélyezteti, vagy abban kárt okoz, a bérleti díjat nem fizeti, a jelen szerződésben előírt egyéb kötelezettségeit megszegi, valamint ha megakadályozza a Bérbeadót az ingatlan használatának ellenőrzésében.
Rendkívüli felmondási jog illeti meg a Bérlőt abban az esetben, ha a Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát nem biztosítja vagy abban a Bérlő akadályoztatva van.
A rendkívüli felmondás azonnali hatályú.

8. Bérelő köteles a bérleti jogviszony fennállása alatt az ingatlant az állag sérelme nélkül rendeltetésszerűen használni, a bérelt helyiségeket rendszeresen és rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használatból felmerülő javítási és kisebb felújítási munkákat saját költségén elvégezni. Bármilyen egyéb felújítást, átalakítást csak a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet el.
9. Felek egyetemesen rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles azonnal elhagyni a bérleményt, azt ingóságaitól kiürítve, kitakarított, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó birtokába visszaadni. Jelen bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő a Bérbeadótól további, másik helyiségben való elhelyezésre nem tarthat igényt.
10. Szerződő felek kikötik, hogy Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát – a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül, előre egyeztetett időpontban, csak és kizárólag a Bérelő jelenlétében – ellenőrizheti.
11. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy az ingatlan korábbi tulajdonosa hozzájárulását adta ahhoz, hogy a Bérelő a bérlemény címét telephely címként használja.
12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény*, továbbá a *lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény* vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen bérleti szerződés 2 oldalból és 12 pontból áll, amelyet a felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 5 eredeti példányban jóváhagyólag aláírtak.

Dunavarsány, 2025. november ...

.....
Dunavarsány Város Önkormányzata
Keresztesi Balázs **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Bérbeadó

.....
Hajnal Katalin
egyéni vállalkozó
Bérelő