



.....számú napirend

Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere

„Törvényességi szempontból kifogást nem emelek”



Bertalanné dr. Gallé Vera
jegyző

Előterjesztés

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. október 21-ei rendes ülésére

Tárgy: Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan bérleti díjának felülvizsgálata
Előterjesztő: Elekes István polgármester
Előterjesztést készítette: Bertalanné dr. Gallé Vera jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi a cserszegtomaji, 97 hrsz-ú, „kivett cukrászda, udvar” művelési ágú, mindösszesen 431 m² nagyságú ingatlan. Ezen ingatlan bérlete tárgyában határozott időre, 1998. május 1. napjától 2008. április 30. napjáig bérleti szerződés jött létre Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata, mint bérbeadó, valamint a „SÜTI '98” Vendéglátó, Kereskedelmi és Szolgáltató Bt (képv.: Szeles Andrásné), mint bérlő között (továbbiakban: Bérleti szerződés I., mellékletként csatolva). A Bérleti szerződés I. értelmében a felek a bérleti díjat 30.000,-Ft/hó összegben határozták meg, mely a 10 éves időtartamot figyelembe véve 3.600.000,-Ft összeget jelentett. Bérbeadó ezen összegbe beszámította a bérlő által a bérlemény kialakítására, átalakítására költött 1.978.868,-Ft-ot, így a csökkentett bérleti díj bruttó 13.510, -Ft volt havonta. Ezen bérleti szerződés 4. pontja rendelkezett arról, hogy „A bérleti jogviszony megszűntekor Bérlő semminemű kártalanításra nem tarthat igényt, a bérleményt jókarban köteles minden elhelyezési igény nélkül Bérbeadó részére átadni, tisztán, kiürítetten, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.”

Az Önkormányzat az előző bérleti jogviszony leteltét követően, 2009. június 10. napján kelt bérleti szerződés alapján a cukrászdát kereskedelmi és vendéglátóipari egység üzemeltetése céljára határozatlan időre bérbe adta Szeles András vállalkozó részére (továbbiakban: Bérleti szerződés II., mellékletként csatolva).

A Bérleti szerződés II. alapján a felek a bérbeadásra kerülő ingatlan bérleti díját 21.000, -Ft/hó összegben határozták meg, mely összeget bérlő minden év július 30. napjáig köteles kifizetni bérbeadó részére. A szerződés 3. pontjának utolsó mondata rendelkezik arról, hogy a bérleti díjat bérbeadó **jogosult évente felülvizsgálni és ha indokoltnak tartja, új bérleti díjat állapíthat meg.** Bár a bérleti szerződés megkötése óta több, mint 10 év telt el, a bérleti díj felülvizsgálatára, illetve új bérleti díj megállapítására ezidáig nem került sor. A tavalyi évben határidőben kifizetett éves bérleti díj a 2009. évben rögzített bérleti díjnak megfelelő összeg, azaz 252.000, -Ft volt.

A bérleti díj időszerűvé vált felülvizsgálata érdekében független értékbecslési szakvélemény elkészíttetésére került sor az ingatlan bérleti díj értékének megállapítására (melléklet: szakvélemény). A szakvélemény értelmében az értékelt ingatlan **piaci** bérleti díja 2.000, - Ft/m²/ hónap + áfa, azaz 50 m²-el számolva 100.000, -Ft / hó + áfa. A szakvélemény elkészültét követően, a fokozódó járványügyi helyzetre való tekintettel a szakértőt telefonon megkerestük annak érdekében, hogy szükséges-e a szakvéleményt aktualizálni. Az ingatlan-vagyon értékelő az általa megállapított értéktől 10 %-kal való eltérést tartott elfogadhatónak a gazdasági környezet változása miatt. Cserszegtomaj Nagyközségben az önkormányzati ingatlan bérbeadása jelenleg áfamentes.

Fentiek alapján Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében eljárva meghozta 64/2020. (V. 29.) számú határozatát (mellékelten csatolva), melyben a szakértői értékbecslés, valamint a Bérleti Szerződés II. 3. pontja alapján a bérleti díjat 90.000, -Ft + áfa/hó összegben kívánta megállapítani 2021. január 1. napjától. A megállapítani kívánt bérleti díj a szakértői díjtól 10 %-al való csökkentést tartalmazott.

A polgármesteri határozat a bérlő részére 2020. június 10. napján kíséreléssel megküldésre került, melyre bérlő meghatalmazott ügyvédje 2020. június 24. kelt levelében válaszolt. Ebben egyrészt említésre kerültek azon, bérlő által elvégzett értéknövelő beruházások, melyek a bérleti díjba nem kerültek beszámításra, másrészt két megoldási lehetőség – további bérlet, adásvétel - bérlő általi felvázolása történt meg. (Mellékletként csatolásra kerül mind a polgármesteri határozat megküldéséről szóló levél, mind a válaszlevél.) A bérlő által felvázolt megoldási lehetőségekre válaszként a polgármester részéről 2020. június 30-án kelt levélben az előterjesztés mellékletként csatolt tájékoztatás került megküldésre. A polgármesteri tájékoztatás kitért arra, hogy a szakértői vélemény a cukrászda tekintetében vételárat nem állapított meg, csak bérleti díjat, illetve arra is, hogy az eddigieket folytatva a bérbeadást preferálná az önkormányzat az adásvétel helyett, melyhez szükséges a bérlő által megadott időpontban a felépítménynek, valamint a kerthelyiségnek a pontos felmérése. Sajnos ezen tájékoztatásra válaszlevél nem érkezett, így 2020. szeptember 15-én jegyző asszony telefonon kereste meg bérlőt egyeztetés céljából. Ennek eredményeképpen a felmérés szeptember 28-án megtörtént, a bérlő jelenlétében rögzített alapterület a kerthelyiség tekintetében 25,8 m², míg a felépítmény vonatkozásában 42 m² volt. A helyszíni felmérés alkalmával bérlő nyilatkozott arról, hogy a kerthelyiség tudomása szerint nem önkormányzati területen található, hanem a Magyar Állam tulajdonában lévő országos közúton. Ezt igazoló dokumentum ezidáig az önkormányzat részére nem került benyújtásra.

A téma teljeskörű tárgyalása érdekében fontos kiemelni a bérlő által közölt, a bérleti díjba beszámításra ezidáig nem került beruházásokat. Ezek – bérlő elmondása szerint – a vízhálózat kiépítése-, bekötése; szennyvízcsatorna kiépítése, bekötése; villanyhálózat-, elektromos hálózat kiépítése; épület előtti, ponyvával fedett terasz kiépítése; klímaberendezés létesítése; lambéria falburkolat létesítése; az épület déli oldalán fekvő 16 méter hosszú, fedett vízvezető létesítése és rajta aszfaltburkolat kiépítése. A Bérleti szerződés II. 9. és 19. pontja rendelkezik a beruházásokról az alábbiak szerint:

„9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlet tárgyát képező ingatlan fenntartásáról, karbantartásáról bérlő köteles gondoskodni. A bérlő által végzendő karbantartás, fenntartás fogalomkörébe tartozik különösen:

- *a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak karbantartása, festése, mázolósa,*
- *az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben.*

Bármilyen egyéb felújítást, átalakítást csak a bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet el a bérlő. Ha a bérbeadó a felújítási munkálatokhoz nem járul hozzá, akkor követelheti az eredeti állapot helyreállítását, és a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő a felújítási munkák ellenértékére nem tarthat igényt.

„19. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén az olyan, az épület állagának sérelmével elbontható értékemelő beruházást, amely nem tartozik a szerződés 9. pontjában szabályozott körbe, bérlő bérbeadónak vagy a következő bérlőnek felajánlhatja. Amennyiben bérbeadó a felajánlást elfogadja, úgy bérlő a létesítéskori költségek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.”

A jelenlegi helyzet tehát, hogy polgármesteri határozat született a cukrászda bérleti díjának piaci alapon történő felülvizsgálata tárgyában, mely határozat a bérleti díjat a szakértői értékbecslésben szereplő 50 m² alapján határozta meg. Tekintettel arra, hogy a felmérés eredményeképpen a cukrászda felépítmény alapterülete 42 m², szükséges a polgármesteri határozat felülvizsgálata, módosítása.

További fejlemény, hogy bérlőnek szándékában áll a cukrászdát megvásárolni. A Bérlőnek elővásárlási joga nincs.

Fentiek alapján a tisztelt képviselő-testület elsődlegesen dönthet arról, hogy a cukrászda bérlő általi megvásárlását támogatja-e, vagy sem. Amennyiben ezt a képviselő-testület nem támogatja és az önkormányzati vagyon megtartása történik, a képviselő-testület dönthet úgy, hogy a bérleti jogviszony fenntartása mellett a felmérés alapján rögzített 42 m²-re vetítve, a bérleti szerződés 3. pontját figyelembe véve (mely rendelkezik arról, hogy a bérbeadó jogosult a bérleti díjat évente felülvizsgálni) a bérlő számára új bérleti díjat állapít meg. Amennyiben a bérlő a szakvéleménnyel alátámasztott bérleti díjat elfogadja, a felek között létrejött szerződés módosítása történik meg. Ha a bérlő a szakértői véleménnyel alátámasztott, bérbeadó által meghatározott bérleti díjat nem fogadja el a jövőre nézve, sor kerülhet a bérleti szerződés felmondására az önkormányzat részéről.

A helyiségek bérletére vonatkozó alapvető rendelkezéseket a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakás tv.) tartalmazza. Az ezen jogszabályban található szabályok azonban diszpozitívak, azoktól a felek szerződésükben eltérhetnek.

A felmondás jogszerűségének biztosítása érdekében a bérleti szerződés rendelkezéseit kell elsődlegesen vizsgálni.

A bérleti szerződés határozatlan időre szól. Határozatlan időre szóló szerződés esetén rendes és rendkívüli felmondásra kerülhet sor. Rendkívüli felmondásnak szerződésszegés esetén van helye, mely jelen esetben nem valósult meg, bérlő a szerződésből fakadó kötelezettségeinek eleget tett. A rendes felmondásról a felek a szerződésben rendelkezhetnek, akár azonnali hatályú felmondási jogot is kiköthetnek. Ha a szerződés a felmondást nem szabályozza, akkor a Lakás tv. és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk) felmondási szabályait kell alkalmazni. A bérleti szerződés 15. pontja az alábbiakról rendelkezik: „Felek a jelen szerződést a hatályos magyar jogszabályok alapján jogosultak felmondani.”

A Lakás tv. 43. § (1) bekezdése szerint az állami vagy önkormányzati helyiség esetén a határozatlan időre kötött szerződés cserhelyiség biztosítása nélkül is felmondható, ha a felek másként nem állapodtak meg. A felmondási idő – eltérő megállapodás hiányában – egy évnél rövidebb nem lehet. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:339. §-sa, mely a bérleti jogviszony megszüntetését szabályozza rendes felmondással – az egy évnél rövidebb

felmondási időt ír elő havi bérleti díj kikötése esetén. A két jogszabályi rendelkezést összevetve, a „lex specialis derogat legi generali” elvét - a különös rendelkezés lerontja az általánost – alkalmazva jelen esetben a Lakás tv. rendelkezései szerinti felmondásnak van helye.

A bérleti jogviszony alapján a felek között kialakult együttműködés megköveteli, hogy első körben a képviselő-testület a bérlő vételi szándékát mérlegelje. Amennyiben az adásvétel az önkormányzat számára nem opció, úgy indokolt, hogy a bérlő számára a szakvéleményen, és felmérésen alapuló bérleti díj kerüljön megállapításra, melynek elfogadásáról határidő tűzése mellett bérlő dönthet. Ezt követően a bérlő döntése alapján a bérleti szerződés bérleti díj tekintetében történő módosítására, vagy annak felmondására kerülhet sor. Amennyiben bérlő a bérleti szerződés 3. pontja, valamint a független szakvélemény, és a felmérés alapján megállapított bérleti díjat nem fogadja el, az önkormányzat jó gazda módjára a bérleti szerződés felmondásával tudja biztosítani a jövőbeni piaci alapon történő hasznosítást. A bérleti szerződés felmondása esetén a nem elbontható értéknövelő beruházások tekintetében a bérlő a létesítéskori költségeknek az amortizációval csökkentett összegére igényt tarthat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot megfontolni szíveskedjenek.

Cserszegtomaj, 2020. október ...



Elekes István
polgármester

Határozati javaslat (A változat)
...../2020. (X. 21.) számú képviselő-testületi határozat

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az **„Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan bérleti díjának felülvizsgálata”** című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Szeles András György bérlőnek az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő Cserszegtomaj, belterület 97 hrsz-ú „kivett, cukrászda és udvar” megjelölésű, 431 m² nagyságú ingatlan **megvásárlására irányuló szándékát nem támogatja.**
2. A Képviselő-testület az önkormányzat, mint bérbeadó, és Szeles András vállalkozó, mint bérlő között az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő Cserszegtomaj, belterület 97 hrsz-ú „kivett, cukrászda és udvar” megjelölésű, 431 m² nagyságú ingatlan bérlete tárgyában kötött bérleti szerződésben a bérleti díj összegét - hivatkozva a tárgyi ingatlan bérleti díj értékének megállapítására készített értékbecslési szakvéleményben foglaltakra, a bérleti szerződés 3. pontjára, valamint a felépítmény felmért 42 m² nagyságára - 2021. január 1. napjától 2.000 -Ft + áfa/m²/hó, azaz mindösszesen 84.000,- Ft + áfa/hó összegben kívánja megállapítani.
3. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a képviselő-testület jelen döntéséről a határozat-kivonat megküldésével bérlőt írásban tájékoztassa. Bérlő a megállapított bérleti díj elfogadásáról, vagy elutasításáról a döntésről szóló tájékoztató kézhezvételétől számított 15 napon belül nyilatkozhat.

4. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, hogy a jelen határozat 2. pontjában meghatározott bérleti díj elfogadása esetén a bérleti szerződés módosításáról, a meghatározott bérleti díj elutasítása esetén a bérleti szerződés jogszerű felmondásáról gondoskodjon. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fentieknek megfelelően a bérleti szerződés módosításának aláírására, vagy a bérleti szerződés felmondására. A bérleti szerződés felmondása esetén az önkormányzat a tulajdonában lévő cserszegtomaji 97 hrsz-ú ingatlan versenyeztetés útján történő bérbeadással kívánja hasznosítani a felmondási idő leteltét követően.
5. A Képviselő-testület Cserszegtomaj Nagyközség Polgármesterének a tárgyban hozott 64/2020. (V. 29.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: bérlő tájékoztatására 2020. november 15.

Felelős: Elekes István polgármester
Bertalanné dr. Gallé Vera jegyző

Határozati javaslat (B változat)
...../2020. (X. 21.) számú képviselő-testületi határozat

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az **„Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan bérleti díjának felülvizsgálata”** című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Szeles András György bérlőnek az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő Cserszegtomaj, belterület 97 hrsz-ú „kivett, cukrászda és udvar” megjelölésű, 431 m² nagyságú ingatlan **megvásárlására irányuló szándékát támogatja.**
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy készíttessen szakvéleményt az 1. pontban meghatározott ingatlan vételára tekintetében, majd annak elkészültét követően erről tájékoztassa a képviselő-testületet az 1. pontban meghatározott ingatlan adásvételére vonatkozó döntés meghozatala érdekében.
3. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a képviselő-testület jelen döntéséről a határozat-kivonat megküldésével bérlőt írásban tájékoztassa.
4. A Képviselő-testület Cserszegtomaj Nagyközség Polgármesterének a tárgyban hozott 64/2020. (V. 29.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: bérlő tájékoztatására 2020. november 15.

Felelős: Elekes István polgármester
Bertalanné dr. Gallé Vera jegyző

Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere
8372 Cserszegtomaj, Dr. Bakonyi Károly u. 1.
Tel.,fax: 83/330-001, 83/531-906

Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere

64/2020. (V.29.) számú határozata

Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere a katasztrófa védelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében eljárva – figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Kormányrendelet rendelkezéseire-;

1. Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere az önkormányzat, mint bérbeadó, és Szeles András vállalkozó, mint bérlő között az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő Cserszegtomaj, belterület 97 hrsz-ú „kivett, cukrászda és udvar” megjelölésű, 431 m² nagyságú ingatlan bérlete tárgyában kötött bérleti szerződésben a bérleti díj összegét - hivatkozva a tárgyi ingatlan bérleti díj értékének megállapítására készített értébecslési szakvéleményben foglaltakra, valamint a bérleti szerződés 3. pontjára - 2021. január 1. napjától havi 90.000,-Ft + áfa összegben kívánja megállapítani.
2. Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere felkéri a jegyzőt, hogy a megállapított bérleti díj összegéről bérlőt írásban tájékoztassa. Bérlő a megállapított bérleti díj elfogadásáról vagy elutasításáról a döntésről szóló tájékoztató kézhezvételétől számított 15 napon belül nyilatkozhat.
3. Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere felkéri a jegyzőt, hogy a jelen határozat 1. pontjában meghatározott bérleti díj elfogadása esetén a bérleti szerződés módosításáról, a meghatározott bérleti díj elutasítása esetén a bérleti szerződés jogszerű felmondásáról gondoskodjon. A bérleti szerződés felmondása esetén az önkormányzat a tulajdonában lévő cserszegtomaji 97 hrsz-ú ingatlant versenyeztetés útján kívánja hasznosítani a felmondási idő leteltét követően.

Határidő: bérlő tájékoztatására 2020. június 15.
Felelős: Elekes István polgármester
Bertalanné dr. Gallé Vera jegyző

Elekes István sk.
polgármester

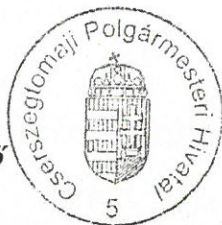
Jogi ellenjegyzés:

Cserszegtomaj, 2020. május 29.

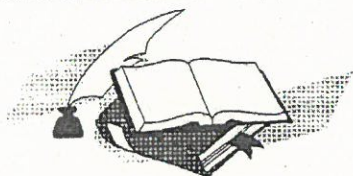
Bertalanné dr. Gallé Vera
jegyző

A kiadmány hitelül:

Szabóné Pucásák Enikő
jk. vezető



§



BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Csertszegtomaj Község Önkormányzata / képv.: Gyuk János
Polgármester / Csertszegtomaj, Ifjuság út 270.
továbbiakban mint BÉRBEADÓ

másrészről a "SÜTI '98 " Vendéglátó,-Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság.
/képviseli: Szeles Andrásné üzletvezető/
[REDACTED] továbbiakban mint BÉRLŐ

között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ Bérbeadó bérbeadja a kizárólagos tulajdonát képező csertszegtomaji 97. hrsz.-ú / tűzoltószertár volt épülete / ingatlanát vendéglátói és kereskedelmi egység kialakítása céljából 1998. május 01. napjától számított 10 /tíz / évre, azaz 2008. április 30.-ig terjedő meghatározott időre.

2./ Bérlő béreveszi az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant az ott meghatározott célra, megtekintett állapotban, a meghatározott időtartamra.

3./ Felek az ingatlan bérleti díját havi bruttó 30.000,-Ft összegben határozzák meg, - azaz 3.600.000,-Ft összegben a 10 év időtartamra - , amelynek a megfizetése az alábbiak szerint történik:

a./ Bérlő saját költségén köteles kialakítani illetve átalakítani az 1. pontban körülírt ingatlant, amelynek a költsége felek által közösen elfogadottan 1.978.868,-Ft a Turbucz László által készített költségvetés alapján. Ezen összeggel a 10 évre fizetendő bérleti díj csökkentésre kerül, így a tíz évre fennmaradó és fizetendő bérleti díj bruttó összege 1.621.132,-Ft, amelyből számítottan a havi fizetendő bérleti díj : bruttó 13.510,-Ft.

b./ Bérlő az a./ pontban meghatározott havi bérleti díjat negyedévente, a negyedév első hónapjának 15.-napjáig tartozik kiegyenlíteni Bérbeadó számlázása alapján.

A havi bérleti díj évente a megelőző év inflációs százalékaival januártól kezdődően minden külön értesítés nélkül automatikusan növelésre kerül.

c./ Bérbeadó nyilatkozik, hogy hozzájárulását adja az a./ pont szerinti felújítást követően fennmaradó bérletidíj egyösszegű kifizetéséhez azzal, hogy az 1.621.132,-Ft összegből levonásra kerül a kifizetést megelőzően teljesített bérleti díj befizetések összege, amelynek számítása úgy történik, hogy a már teljesített havi befizetések /hónapok/ számával kell megszorozni a bruttó 13.510,-Ft összeget. Ezen lehetőséggel Bérlő a szerződés aláírását követő 1 évig élhet.

4./ Felek megállapodnak, hogy Bérlő a bérleti időtartam végéig az ingatlant köteles jókarban tartani, állagát megővni és saját költségére annak épületbiztosítását megkötni. A bérleti jogviszony megszűntekor Bérlő semminemű kártalanításra nem tarthat igényt, a bérleményt jókarban köteles minden elhelyezési igény nélkül Bérbeadó részére átadni, tisztán, kiürítetten, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

5./ Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérbeadó a bérleti időtartam lejártát követően bérbe kívánja adni ismételten a bérleményt vagy azt el kívánja idegeníteni, úgy előbérleti jog, vagy eladás esetén elővásárlási jog illeti meg Bérlőt.

6./ Felek megállapodnak, hogy a bérlemény albérletbe adása csak Bérbeadó előzetes engedélyével történhet.

7./ *Felek megállapodnak, hogy a szerződés megszűnik:*

a./ a határozott bérleti időtartam elteltével,

b./ közös megegyezéssel,

c./ rendkívüli felmondással, amelyet Bérbeadó akkor gyakorolhat ha:

- Bérlő tevékenységével az ingatlan állagát veszélyezteti,

- a havonta fizetendő bérleti díjat felszólítás ellenére sem fizeti meg Bérlő.

Bérlő rendkívüli felmondásra csak akkor jogosult ha Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatában felróható módon Bérlőt akadályozza, s azt felhívás ellenére sem szünteti meg. Rendkívüli felmondás esetén felek kötelesek elszámolni egymással.

8./ Felek megállapodnak, hogy a bérlemény használata és üzemeltetése csak a tevékenységre a jogszabályokban előirt hatósági engedélyek birtokában történhet. A bérlemény rezsiköltségét Bérlő tartozik kiegyenlíteni a Közüzemi Szolgáltatók felé.

9./ Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony fennállta alatt egymást a bérlettel kapcsolatos minden lényeges körülményről tájékoztatják s jó szerződéses partneri kapcsolat fenntartására törekszenek.

10./ Felek megállapodnak, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt amennyiben Bérlő felmondja a bérleti szerződést - kivéve a 7. pontban rögzített rendkívüli felmondás esetét - úgy semminemű kártalanításra nem tarthat igényt. *Felek a közöttük esetlegesen felmerülő jogvitákat elsősorban békés úton kívánják megoldani, azonban ennek lehetetlensége esetére kikötik a Keszthelyi Városi Bíróság kizárólagos illetékességét.*

Felek a bérleti szerződést olvasás és értelmezés után, az együttesen jelenlévő két tanu előtt mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és sajátkezűleg aláírták.

Cserszegtomaj, 1998. április 30.

BÉRBEADÓ



BÉRLŐ

Elöttünk, mint tanuk előtt:

1./ Tanu neve, címe:.....

2./ Tanu neve, címe:.....

2009. 06. 10.

Bu.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

2009 JUN 10

amely létrejött egyrészről Cserszegtomaj Község Önkormányzata (törzsszáma: 15432467) 8372. Cserszegtomaj Iskola u. 17., képviseli: Gyuk János polgármester - mint bérbeadó (továbbiakban: bérbeadó),
másrészről Szeles András vállalkozó [REDACTED] lakos - mint bérlő (továbbiakban: bérlő) között aratott napon az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő az általa ismert állapotban bérbe veszi Cserszegtomaj Község Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező Cserszegtomaj belterületi 97 hrsz. alatt nyilvántartott 431 m² területű „kivett cukrászda és udvar” megjelölésű ingatlanát kereskedelmi és vendéglátóipari egység üzemeltetése céljára.
2. Jelen bérleti szerződés határozatlan időre szól.
3. Bérbeadó és bérlő az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan bérleti díját havi 21.000 Ft-ban, azaz Huszonegyezer forint + ÁFA-ban határozzák meg. A tárgyévire vonatkozó bérleti díjat bérlő összegben köteles megfizetni a bérbeadó részére minden év július 30. napjáig. Első alkalommal - 2009. évben - a fizetendő bérleti díj időarányos összege 126.000 Ft + ÁFA. A bérbeadó jogosult a bérleti díjat évente felülvizsgálni és ha indokoltnak tartja, új bérleti díjat állapíthat meg.
4. Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy a bérleményben jelenleg is működő vendéglátóipari egységre a „Süti '98” Vendéglátó, Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. (Cserszegtomaj, Barát u. 7/A) képviseletében Szeles Andrásné határozott időre - 1998. május 1. napjától 2008. április 30. napjáig - szóló bérleti szerződést kötött. A bérlet lejártát követő időszak használatáról külön szerződés készül.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjából adólag fizetési késedelem esetén bérlő a pénztartozások esetére megállapítható Ptk. szerinti kamatot köteles megfizetni késedelmi kamat címén.
6. Felek a bérleményt 2009. július 1. napjával tekintik használatba adottnak, így ezen időponttól terheli bérlőt a 3.) pontban meghatározott fizetési kötelezettség.
7. A bérleti díj nem foglalja magában a közüzemi díjakat, és egyéb szolgáltatások igénybevételét (pl. telefon), valamint a szemétszállítási díjat, így bérlő azokat közvetlenül a szolgáltatóknak fizeti.
8. Bérlő köteles gondoskodni a bérlemény előtti közös használatra szolgáló terület (közterület, járda) tisztántartásáról, a téli időszakban szükséges hó- és síkosság-mentesítéséről, valamint a tevékenységével összefüggő hulladék eltakarításáról.
9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlemény tárgyát képező ingatlan fenntartásáról, karbantartásáról bérlő köteles gondoskodni. A bérlő által végzendő karbantartás, fenntartás fogalomkörébe tartozik különösen:



- a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak karbantartása, festése, mázolósa,
- az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben.

Bármilyen egyéb felújítást, átalakítást csak a bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet el a bérlő. Ha a bérbeadó a felújítási munkálatokhoz nem járul hozzá, akkor követelheti az eredeti állapot helyreállítását, és a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő a felújítási munkák ellenértékére nem tarthat igényt.

10. A bérlemény üzemeltetésével összefüggő szabályok betartása bérlő kötelezettsége.
11. Bérlő tudomásul veszi, hogy bérbeadó az ingatlan biztosításáról gondoskodott, az épületben lévő ingóságok biztosítása azonban nem tartozik bérbeadó felelősségi körébe.

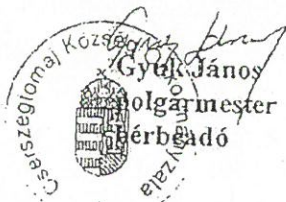
Amennyiben bérlő az épületben lévő ingóságok biztosításáról nem gondoskodik, úgy bérbeadó az esetlegesen keletkező károkért felelősséget nem vállal.

12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy harmadik személynek a bérleménybe történő befogadásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
13. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleménynek az engedélyezett céltól eltérő használatához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
14. A helyiségnek az engedélyezett céltól – engedély nélkül történő – eltérő hasznosítása vagy más személy engedély nélküli befogadása a szerződés súlyos megszegésének minősül.
15. Felek a jelen szerződést a hatályos magyar jogszabályok alapján jogosultak felmondani.
16. A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérlő köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, üres állapotban bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
17. Bérlő tudomásul veszi, hogy az épület szerkezeti részeit érintő mindennemű beavatkozási szándékát bérbeadónak előzetesen be kell jelenteni, ahol bérbeadói hozzájárulást kell kérnie.
18. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén – a szerződés megszűnését követő 15 napon belül – az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezési tárgyakat elbontja és elszállítja.
- Amennyiben bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó jogosult azt költségére és veszélyére elvégezni.



19. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén az olyan, az épület állagának sérelmével elbontható értékemelő beruházást, amely nem tartozik a szerződés 9.) pontjában szabályozott körbe, bérlő bérbeadónak vagy a következő bérlőnek felajánlhatja. Amennyiben bérbeadó a felajánlást elfogadja, úgy bérlő a létesítéskori költségnek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.
20. Bérbeadó bérlő tudomására hozza, hogy az ingatlan bérbeadásához Csersztomaj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 64/2009. (V. 27.) számú határozatával hozzájárult.
21. Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv. előírásai az irányadók.
22. A szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek kikötik a bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Csersztomaj, 2009. június 10.



[REDACTED]
Szeles András
vállalkozó
bérlő





Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata
8372 Cserszegtomaj Dr. Bakonyi Károly u. 1.
Tel:83/531-908, fax: 83/531-906

Ügyiratszám: 111/1671-3.../2020.
Tárgy: tájékoztatás

Melléklet: 64/2020. (V. 29.) számú
polgármesteri határozat

Szeles András egyéni vállalkozó részére



Tisztelt Szeles András Úr!

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata, mint bérbeadó, és Ön, mint bérlő között 2009. június 10. napján bérleti szerződés jött létre az önkormányzat tulajdonában lévő, Cserszegtomaj, belterületi 97 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett cukrászda és udvar” megjelölésű ingatlan bérlete tárgyában.

A bérleti szerződés alapján a felek a bérbeadásra kerülő ingatlan bérleti díját 21.000,-Ft/hó összegben határozták meg. A szerződés 3. pontjának utolsó mondata rendelkezik arról, hogy a bérleti díjat bérbeadó jogosult évente felülvizsgálni és ha indokoltnak tartja, új bérleti díjat állapíthat meg. Bár a bérleti szerződés megkötése óta több, mint 10 év telt el, a bérleti díj felülvizsgálatára, illetve új bérleti díj megállapítására ezidáig nem került sor.

Tekintettel arra, hogy a bérleti díj felülvizsgálata időszerűvé vált, az önkormányzat elkészítette a cserszegtomaji 97 hrsz-ú ingatlan értékbecslési szakvéleményét az ingatlan bérleti díj értékének megállapítása céljából. A 2020. március 27. napján kelt szakvélemény értelmében az értékelt ingatlan piaci bérleti díja 2.000,-Ft/m²/hónap + áfa, azaz 100.000,-Ft / hó + áfa. Az ingatlan-vagyon értékelő az általa megállapított értéktől 10 %-al való eltérést a járványügyi helyzetre való tekintettel elfogadhatónak tartott.

A veszélyhelyzet kihirdetése óta az önkormányzat működése során alkalmazni kell a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvény módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. §-ának (4) bekezdését, mely az alábbiakról rendelkezik:
„Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.

Tekintettel arra, hogy a járványügyi helyzet kezelése érdekében a kormány számos önkormányzati forrást vont el, az önkormányzati vagyongazdálkodás piaci alapon, jó gazda módjára történő megvalósítása szükségessé vált. Ezen szempontot figyelembe véve került sor a bérleti szerződések felülvizsgálatára, a bérleti díjra vonatkozó értékbecslés elkészítésére, valamint a katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése alapján a tárgybani polgármesteri döntés meghozatalára.

Exp. 2020.06.10. K. K. K.

A mellékelten megküldött polgármesteri határozat értelmében a cukrászda bérleti díja – a független ingatlan értékbecslési szakvéleményben foglaltak alapján – **2021. január 1. napjától havi 90.000,Ft + áfa összegben kerülne meghatározásra.**

Kérem, a mellékelt határozat alapján szíveskedjen – jelen levél kézhezvételétől számított 15 napon belül - nyilatkozni a megállapítani kívánt bérleti díj elfogadásáról, vagy elutasításáról.

Cserszegtomaj, 2020. június 8.

Tisztelettel:

Elekes István
polgármester



Cserszegtomaj Polgármesteri Hivatal		
Dátum	2020 JÜN. 25	
Sz	14/1671-4/2020	
11	gyógyd	4 225

DR. BERDA BENEDEK
Ügyvéd
8360 KESZTHELY, Városház utca 8.
Tel.: 0036 30 310-3831
E-mail: berdaben@gmail.com

ce

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata
Elekes István
polgármester úr részére
Cserszegtomaj,
Dr. Bakonyi Károly utca 1.
8372

Ügyszám: 111/1671-3/2020
Tárgy: válaszlevél tájékoztatásra

Tisztelt Elekes István polgármester úr!

Alulírott **Szeles András György**

[redacted] szám alatti lakos,
[redacted] mellékletként csatolt meghatalmazással igazolt jogi
képviselésében, Dr. Berda Benedek (8360 Keszthely Városház utca 8.) ügyvéd a 2020. június 08.
napján kelt és Szeles András György úr részére 2020. június 11. napján kézbesített a cserszegtomaji 97
helyrajzi számú, a természetben 8372 Cserszegtomaj, Csókakői út 1. szám alatti ingatlan bérleti díja
tárgyában kelt tájékoztatására figyelemmel az alábbi választ adjuk:

Szeles András György vállalkozóként bérleti szerződést kötött a cserszegtomaji 97 helyrajzi számú, a
természetben 8372 Cserszegtomaj, Csókakői út 1. szám alatti ingatlan bérbevételére vonatkozóan,
amely ingatlanban a bérleti szerződés megkötésekor a „Süti 98” Vendéglátó, Kereskedelmi és
Szolgáltató Betéti Társaság ([redacted] zékhelyű) társaság szolgáltatott.
Szeles András György egyéni vállalkozóként kereskedelmi és vendéglátóipari célra a 2009-es év óta
üzemelteti az ingatlant.

Rendelkezésre áll a bérleti szerződés megkötését megelőző az ingatlan állapotát tartalmazó
dokumentáció, valamint az ingatlanon Szeles András György által az ingatlan értékét növelő
beruházások dokumentumai is.

Szeles András György az ingatlanban/ingatlanon számos – részben az ingatlan összközművesítettségét
jelentő és eredményező - értéknövelő beruházást hajtott végre.

Az általa elvégzett fent felsorolt munkák mintegy (összhangban az akkor készült költségvetés
összesítővel is) 1 980 000,- Ft. összeget, értéket képviseltek, amely a bérleti díj összegébe került
beszámításra, erre figyelemmel került meghatározásra a bérleti díj összege is.

Így:

- hideg-, és meleg burkolás,
- nyílászárók cseréje,

[redacted]

- teljeskörű külső és belső vakolás, festés és mázolás,
- tetőszerkezet felépítése.

Ezen felül általa elvégzett, de a bérleti díjba nem került beszámításra, és Szeles András György eddig még érvényesítésre nem került értéknövelő beruházások:

- a vízhálózat kiépítése-, bekötése, (az utca másik oldaláról kellett rákötni),
- szennyvízcsatorna kiépítése, bekötése,
- villanyhálózat-, elektromos hálózat kiépítése-, mivel az épület nem rendelkezett kiépített villanyhálózattal, csak villanyórával, és egy áramvételi lehetőséggel,
- épület előtti - amely a közútkezelő tulajdonában lévő területen fekszik és a közútkezelő engedélyével készült-, ponyvával fedett terasz kiépítése,
- klímaberendezés létesítése,
- lambéria falburkolat létesítése-,
- az épület déli oldalán fekvő 16 méter hosszú, fedett vízelvezető létesítése, és rajta lévő aszfaltburkolat kiépítése.

Természetesen az ingatlant karban tartja, fenntartásáról-, és rendeltetés szerű használatáról azóta is folyamatosan gondoskodik.

Csatoljuk a Dömötör József vagyoneértékelő (Keszthely, Honvéd utca 38.) által 1999. szeptember 16. napján készített ingatlan értékelése összefoglaló táblázatot, amely tartalmából is kitűnik, hogy az épület 42 m² térmértékű.

Csatoljuk továbbá az ingatlan 1998. április 16. napján kelt alaprajzát, amely dokumentum szintén azt a tényt támasztja alá, valamint egy-, az eredeti állapotot tükröző fényképet.

Az Önkormányzat nem kezdeményezte az ingatlan Szeles András György részére történő értékesítését, Szeles András György pedig a megbízatásából adódó etikai okok miatt nem tette ezt meg.

Két megoldási lehetőséget kínál fel az ingatlan használatával, hasznosításával kapcsolatban:

Az első szerint szándékában áll az ingatlant megvásárolni.

Figyelemmel arra, hogy értékbecslői szakvélemény nem áll a rendelkezésére, így a vételár meghatározása, illetve arra történő konkrét összegű ajánlat nem áll rendelkezésünkre.

Kérjük a polgármester urat, hogy amennyiben ilyen jellegű felkérés volt, vagy a hivatkozott szakvélemény erre is kitért, akkor annak eredményét és az esetleges vételárat is közölni szíveskedjenek.

Amennyiben nincs ilyen megállapítás, úgy előadjuk, hogy az ingatlan valós, hasznos alapterülete 42 m², és ezen összeg alapul vételével kérjük a bérleti díjat megállapítani szíveskedjenek.

Az általunk hivatkozott az ingatlan 42 m² valós, hasznos alapterülete tekintetében rendelkezésünkre áll egy, ez eddig senki által nem vitatott műszaki leírás is, amely ezt a tényt támasztja alá.



Ugyanakkor előadjuk, hogy természetesen átvettük a Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere által 64/2020 (V.29.) számú határozatát is.

Figyelemmel arra, hogy a jelen válaszlevelünk nem az elutasítás és nem az időhúzás szándékával, hanem a megegyezés, kompromisszum szándékával és jegyében íródott, kérjük polgármester urat, hogy a 2009. június 10. napján megkötött bérleti szerződés felmondása kezdeményezésétől eltekinteni szíveskedjen, és akár az adásvétel-, akár a bérleti díj összege tekintetében várjuk a szíves válaszát.

Amennyiben az ingatlanon álló épület pontos területét tartalmazó tervdokumentáció megismerését szükségesnek tartja az épület mértékét megalapozó bérleti díj megállapítása céljából, úgy azokat természetesen rendelkezésre bocsátjuk.

A megegyezés reményében bízva:

Mellékletek:

- ügyvédi meghatalmazás,
- vagyonértékelő által készített összefoglaló táblázat,
- épület alaprajz,
- az eredeti állapotot tükröző fénykép,
- költségvetés összesítő.

Keszthely, 2020. június 24.

Tisztelettel:

képviseli:

Dr. Berda Benedek,

ügyvéd

Szeles András György, Bérlő

Ügyvédi Meghatalmazás

Alulírott Szeles András György

[redacted] szám
[redacted] meghatalmazom Dr. Berda Benedek (8360 Keszthely, Városház utca 8.) ügyvédet, hogy a Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata polgármestere, Elekes István által 111/1671-3/2020 ügyszámon kelt tájékoztatására válaszlevelet készítse el, jegyezze ellen, juttassa el, és engem ebben a körben az ügyvédi törvényben előírtak szerint teljes jogkörrel képviseljen.

Kelt, Keszthelyen, 2020. június 24.

[redacted]
.....
Szeles András György
meghatalmazó

A meghatalmazást elfogadom:
Kmft.

[redacted]
.....
Dr. Berda Benedek
ügyvéd

07. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE.

Összefoglaló táblázat, 1998 júl. havi állapot.

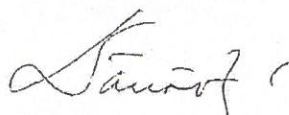
„A” változat / tűzoltószertár /

/ Készült a Cserszegtomaj Polgármesteri Hivatal megbízása alapján a 97 Hrsz-ú ingatlanról.

MEGNEVEZÉS 1.	Hasznos alap- terület 2.	Újra előállítási érték 3.	Állagérték 4.		Ingatlan forgalmi korrekció 5.	Forgalmi érték 6.		Megjegyzés 7.	
	m ²	e.Ft./m ²	%	e.Ft.	%	e.Ft/m ²	e.Ft		
Tűzoltószertár	42	46	60	1.159	120	33	1.391		
Telek	431	1.8	100	776	75	1.350	582		
Összesen:	-	-	-	1.935	-	-	1.973		
Kerekítve:							1.970	ezer forint	

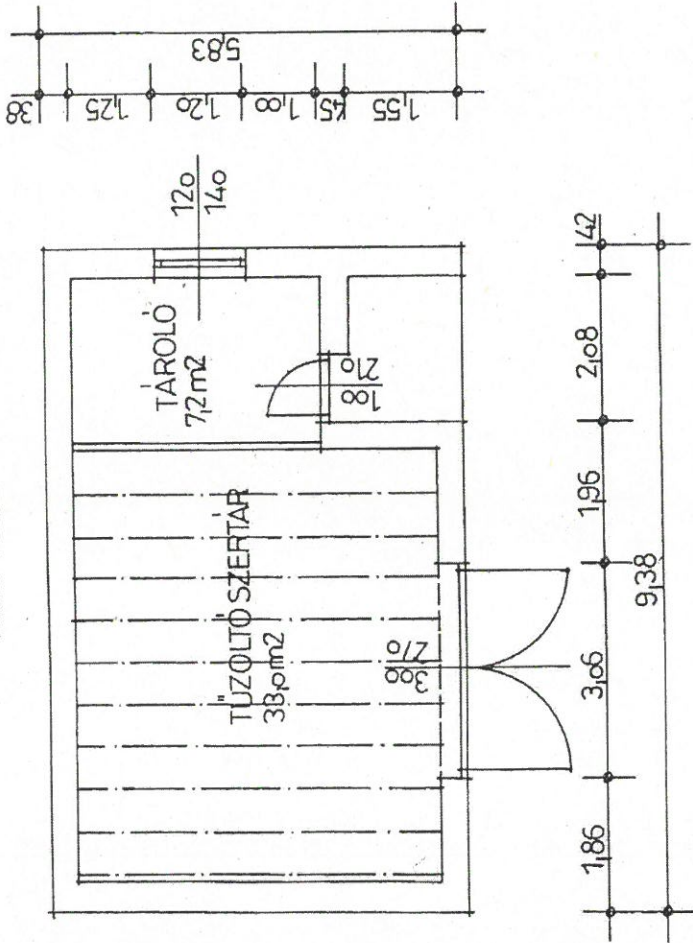
Keszthely 1999 szeptember 16

Dömötör József
vagyonértékelő
Keszthely, Honvéd u. 38.
Ny.sz.: E-56/1991.



Dömötör József
vagyonértékelő

ALAPRAJZ



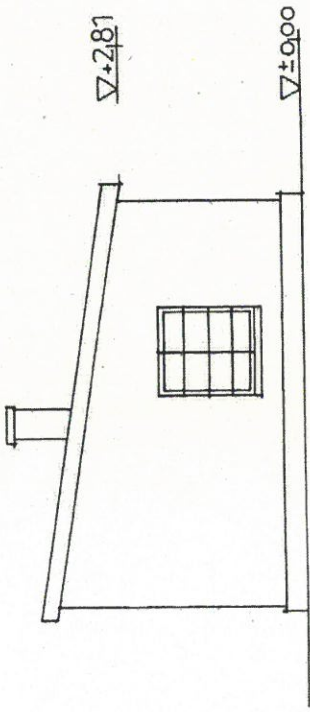
TÚZOLTÓSZERTÁR ÁTALAKÍTÁSA CUKRÁSZDÁVÁ
 CSERSZEGTOMAJ, CSÓKAKŐI U. 1. HRSZ. 97.
 építtető: SÜTI '98. VENDÉGLÁTÓ, - KERES-
 KEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BETÉTI
 TÁRSASÁG

tervező: LUKÁCS BEÁTA E-1 20/37.

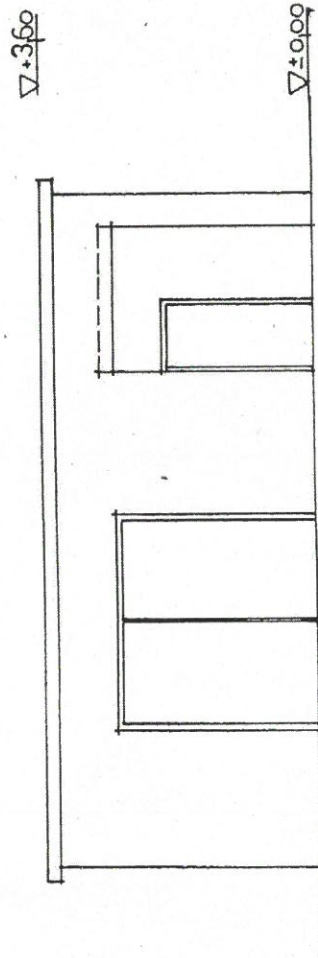
KESZTHELY, VÖRÖSMARTY U. 11.

1998. 04.16.

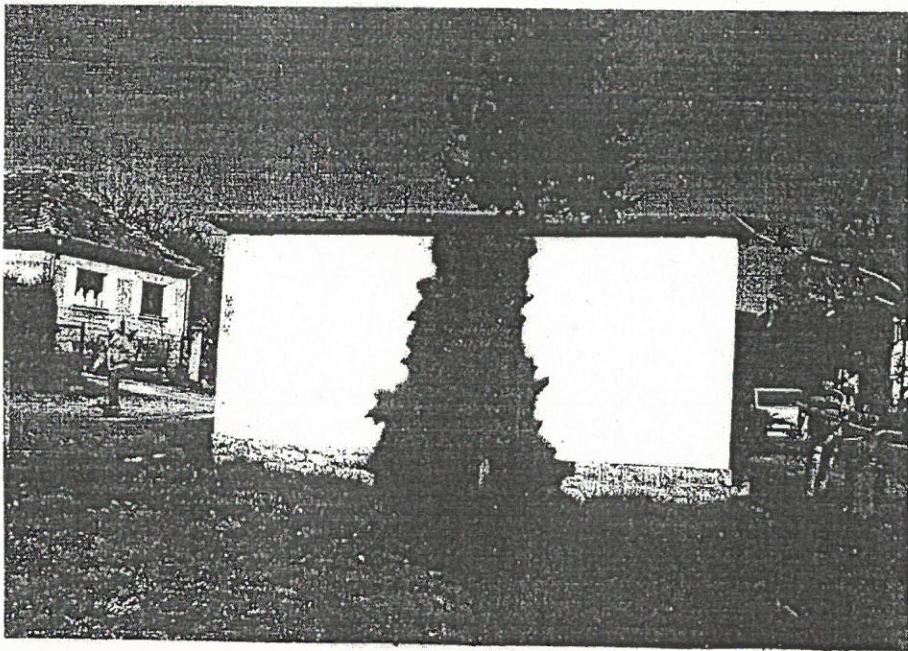
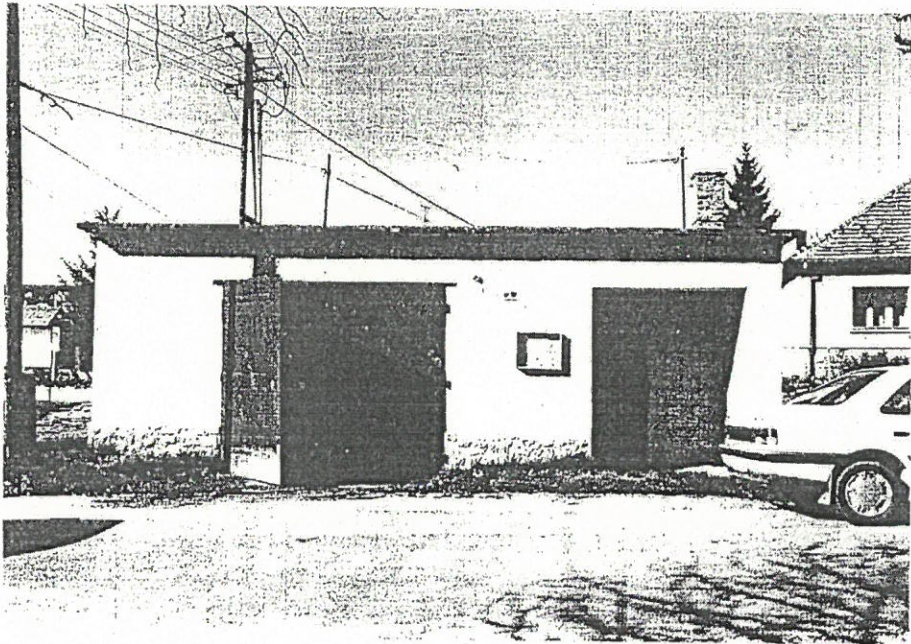
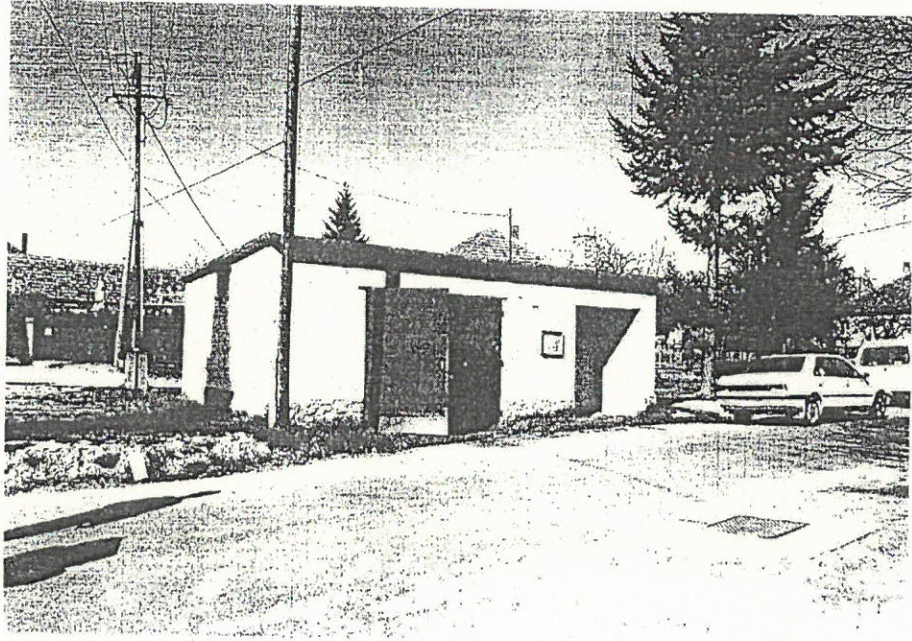
hwt
Sati



KELETI HOMLOKZAT



DÉLI HOMLOKZAT



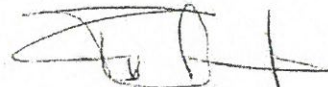
KÖLTSÉGVETÉS

SZELES ANDRÁS CSERSZEGTOMAJ, 97. HRSZ. ALATTI
TÚZOLTÓSZERTÁRBÓL CUKRÁSZDA KIALAKÍTÁSI MUNKÁI.

KÉSZÜLT: A KISÜZEMI ÉPÍTŐIPARI NORMARENDSZER ALAPJÁN.

ANYAGKÖLTSÉG	976.054,-
DÍJKÖLTSÉG	<u>607.040,-</u>
	<u>1.583.094,-</u>
ÁFA 25 %	<u>395.774,-</u>
ÖSSZESEN:	1.978.868,-

K E S Z T H E L Y , 1998. ÁPRILIS 15.



TURBUCZ LÁSZLÓ
ÉPÍTÉSZ-TECHNIKUS
E-35/1984.

ÖSSZESÍTŐ

	<u>ANYAG</u>	<u>DÍJ</u>
HELYSZÍNI BETON MUNKA	41.464,-	42.175,-
KŐMŰVES MUNKA	139.155,-	138.299,-
ÁCSMUNKA	148.617,-	93.331,-
TETŐFEDŐ MUNKA	137.862,-	51.030,-
BÁDOGOS MUNKA	53.712,-	22.288,-
ASZTALOS MUNKA	226.630,-	49.686,-
BURKOLÓ MUNKA	147.500,-	128.310,-
FESTŐ MUNKA	81.114,-	81.921,-
	<hr/>	<hr/>
ÖSSZESEN:	976.054,-	607.040,-



Csersztomaj Nagyközség Önkormányzata
8372 Csersztomaj Dr. Bakonyi Károly u. 1.
Tel: 83/531-908, fax: 83/531-906

Ügyiratszám: 111/1671-√./2020.

Tárgy: tájékoztatás

Dr. Berda Benedek ügyvéd részére

**8360 Keszthely,
Városház u. 8.**

Tisztelt Ügyvéd Úr!

2020. június 24. napján kelt, Szeles András György bérlő megbízásából írt válaszlevelét köszönettel megkaptam. Az Ön által felvázolt megoldási lehetőségekre válaszolva szíves tájékoztatásul az alábbiakat közlöm.

A csersztomaji, 97 hrsz-ú belterületi ingatlanra készített értékbecslési szakvéleményben az ingatlan bérleti díja került meghatározásra, a szakvélemény a tárgyi ingatlan vételára tekintetében értékbecslést nem tartalmaz.

A szakvéleményben az értékelt ingatlan piaci bérleti díja 2.000,- Ft/felépítmény redukált m²/hónap összegben került rögzítésre. A bérleti szerződésnek a bérleti díj tekintetében történt módosításakor ezen összeg alapulvételével a ténylegesen felmért alapterület szerinti bérleti díj szerződésbe foglalása történhet meg a felek által. Természetesen amennyiben a felépítmény alapterülete – az Ön által írtak szerint - eltér az 50 m²-től, felmérés alapján a bérleti díj arányosítására kerülhet sor. A 64/2020. (V. 29.) számú polgármesteri határozatban szereplő havi bérleti díj az 50 m², valamint annak figyelembevételével került kiszámolásra, hogy a veszélyhelyzet következményei miatt az ingatlan-vagyon értékelő az általa megállapított értéktől 10 %-al való eltérést elfogadhatónak tartott.

Tájékoztatom, hogy a cukrászdként működő felépítményhez kerthelyiség is tartozik, melynek pontos felmérése szintén indokoltá vált. Csersztomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a közterületek használatáról szóló 7/2018. (III. 01.) önkormányzati rendelet 1. számú függeléke alapján a vendéglátóipari előkert közterület-használati díja 400,- Ft/m²/hó.

Tájékoztatom továbbá, hogy a kialakult jó gyakorlatot szem előtt tartva az önkormányzat elsősorban az ingatlan bérbeadását preferálja annak értékesítése helyett. A meglévő önkormányzati ingatlanok megtartása a felelős vagyongazdálkodás alapja, azok bérbeadás útján történő hasznosításának piaci alapokra való helyezése az önkormányzati forrásokat elvonó kormányzati döntések okán indokoltá vált. A megegyezés és a kompromisszum szándéka bérbeadói oldalról is természetesen fennáll.

Exp: 2020. 04. 03. *[Handwritten signature]*

Kérem szíves visszajelzését arra vonatkozóan, hogy a felépítmény felmérés alapján meghatározott területe, az ingatlan-vagyon értékelő által megállapított 2.000,-Ft/hó/m² összeg (illetve az attól 10 %-kal való eltérés), valamint a kerthelyiségre vonatkozó, önkormányzati rendeletben szabályozott használati díj alapján megállapított bérleti díj ügyfelének elfogadható-e. Amennyiben igen, kérem szíveskedjen tájékoztatni arról, hogy a hivatal beruházási ügyintézője milyen alkalmas időpontban mérheti fel ügyfele jelenlétében a felépítmény és kerthelyiség alapterületét. A felmért adatok pontos ismeretében lehet a képviselő-testületet az eredményről tájékoztatni annak érdekében, hogy a polgármesteri határozatban szereplő bérleti díj – a veszélyhelyzet megszűnése miatt – képviselő-testületi határozatban pontosításra kerülhessen.

Cserszegtomaj, 2020. június 30.

Tisztelettel:

Elekes István
polgármester





TAKARNET v5.2

Felhasználó:

CSE2050 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l:

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/10095/2020

2020.03.11

CSERSZEGTOMAJ

Szektor : 53

Belterület 97 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	aloztatály fer	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett cukrászda, udvar	0	431	0.00		

1. bejegyző határozat: 43368/2006.12.14

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37526/1999.10.07

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. §

jogállás: tulajdonos

név: CSERSZEGTOMAJ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9372 CSERSZEGTOMAJ Dr. Bakonyi Károly utca 1.

törzsszám: 15734415

III. R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZEST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap



EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingatlan címe:	8372 Czerszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97.
Helyrajzi száma:	belterület 97
Ingatlan típusa:	cukrászda, udvar
Az értékelés időpontja:	2020. március 27.

Megrendelő neve:	Czerszegtomaj Nagyközség Önkormányzata
------------------	--



Szakvéleményt készítette 2020. március 27. napján:

Dancs Attila
Okleveles közgazdász
Ingatlanvagyon értékelő
8315 Gyenesdiás, Pince utca 9.
Zala Megyei ingatlanvagyon-értékelő névjegyzékszám: 63
www.ertekbecslesingatlan.hu

INGATLAN BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁS - ÖSSZESÍTETT ADATLAP - EGYSZERŰSÍTETT

Megbízó neve:	Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata
A szemle dátuma:	2020. március 27.
Az értékbecslés érvényessége:	180 nap
Az értékmeghatározás célja:	Ingatlan bérleti díj érték megállapítása
Szakvéleményt készítette:	Dancs Attila (ZM-i névjegyzékszám: 63)

Értékelt ingatlan címe:	8372 Cserszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97.
Értékelt ingatlan helyrajzi száma:	belterület 97
Értékelt ingatlan típusa:	cukrászda udvar
Értékelt jog:	Bérleti díj meghatározás
Felépítmény jelenlegi készültség:	100%
Telek területe:	431 m ²
Felépítmény(ek) hasznos alapterülete:	60 m ² (külső szemle alapján, körülbelüli érték)
Felépítmény(ek) redukált alapterülete:	50 m ² (külső szemle alapján, körülbelüli érték)
Értékelés összesített eredménye:	
Piaci összehasonlító adatok alapján:	2.000 Forint / m ² / hónap
Hozam alapú értékelés alapján:	nem alkalmaztuk
Költség értékelésű adatok alapján:	nem alkalmaztuk
Értékelt ingatlan havi bérleti díja:	2000 Ft / m ² / hónap (redukált alapterületre vetítve)

**Az értékelt ingatlan piaci bérleti díja:
2.000 Forint / felépítmény redukált m² / hónap
azaz kettőezer forint / felépítmény redukált m² / hónap + áfa**

**Külső szemle alapján.
A meghatározott m² ár a felépítmény redukált alapterületre vetítve értendő.
(külső szemle alapján nagyságrendileg ~50m² a felépítmény redukált alapterülete, azaz ~100.000 Ft / hó + áfa a teljes bérleti díj)**

„A piaci bérleti díj érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő, és egy érdekelt eladó között bérbeadásra/bérbevételre kerül sor, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogégyenlőség alapján.”
A megállapított értékek az ÁFÁ-t nem tartalmazzák.

Gyenesdiás, 2020. március 27.

Dancs Attila
Ingatlanvagyon értékelő
ZM-i névjegyzékszám: 63

Értékelt ingatlan címe:
8372 Cserszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97.

Értékelés dátuma:
2020. március 27.

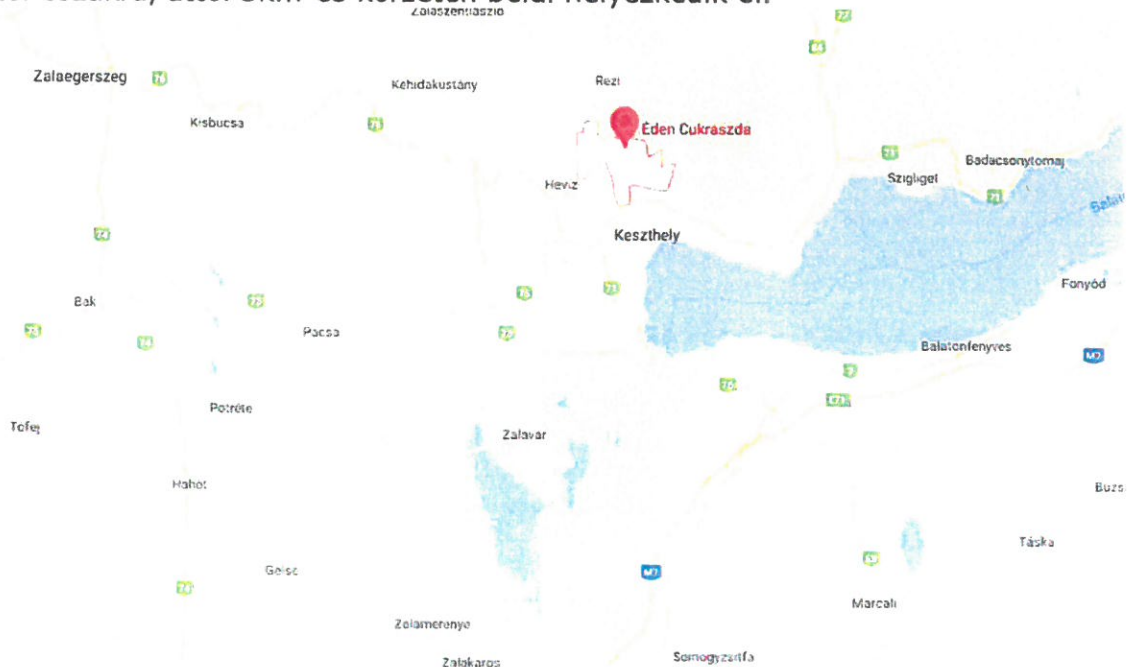
Az egyszerűsített értékbecslés során:

- **A helyszíni bejárást és szemlét követően a szakvéleményben bemutatásra kerülő értékelt ingatlan leírása nem történik meg teljes részletességgel. Ennek oka, hogy a megbízó (tulajdonos) ismeri, tisztában van az értékelt ingatlan adottságaival, jogi helyzetével, műszaki tartalmával, állapotával, elhelyezkedésével.**
- **Az érték megállapítás folyamata, az értékelt ingatlan, annak környezete, jogi vizsgálata, és az értékelés során használt módszertanok megegyeznek a teljeskörű értékbecslésben elfogadottakkal.**

ÖSSZEFOGLALÓ AZ INGATLANRÓL:

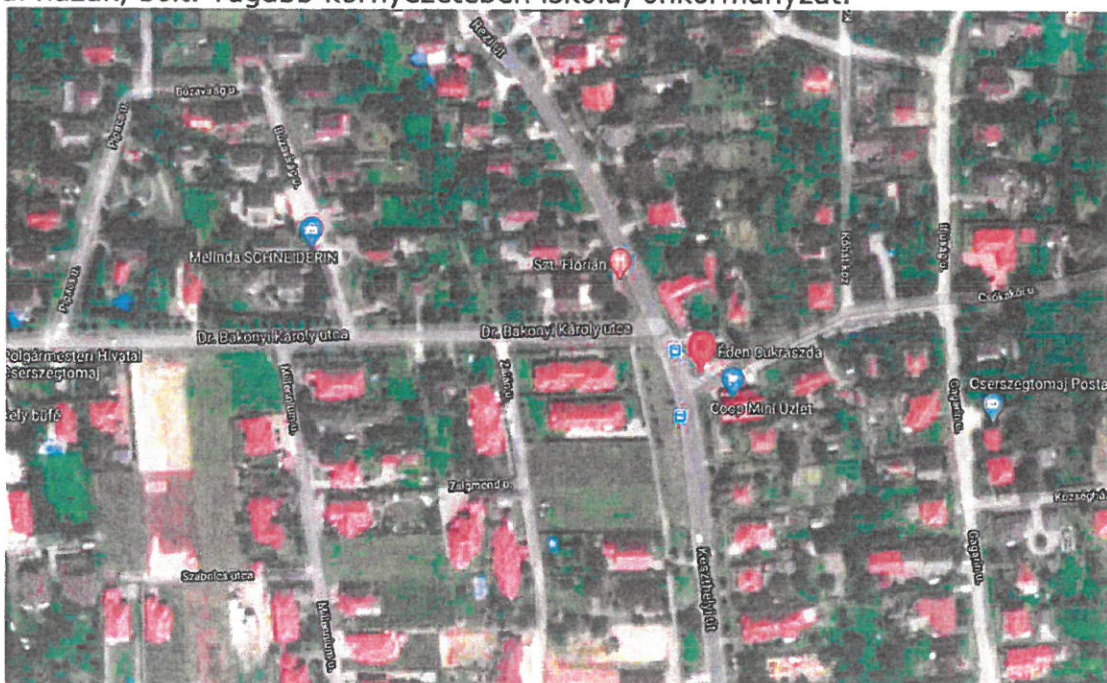
A megrendelő megbízást adott a 8372 Cserszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97. alatti ingatlan egyszerűsített értékbecslésére.

Az értékelt ingatlan Zala megyében, Cserszegtomaj településen található, mely Keszthely várostól északra, attól 5km-es körzeten belül helyezkedik el.



Település elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan településen belül központi részen helyezkedik el, környezete: kertes családi házak, bolt. Tágabb környezetében iskola, önkormányzat.



Értékelt ingatlan elhelyezkedése, környezet, műholdkép

Tulajdoni lap szerinti megnevezése: cukrászda, udvar

Telek mérete: 431m²

Esetleges korlátozások: nem ismert

Jogi rendezettsége: jogilag rendezetnek tekinthető

Zala Megyei Kormányhivatal
8361 Keszthely-Deák F. u. 47 Pf. 22

Oldal: 1/1

Nem birtéles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/10095/2020

2020.03.11

CSERSZEGTOMAJ

Szektor : 53

Belterület 97 helyrajzi szám

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.Fill	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m ² k.Fill
Kivett cukrászda, udvar	0	431	0,00

1. bejegyző határozat: 43368/2006.12.14
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II. RÉSZ	
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 37526/1999.10.07 jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § jogállás: tulajdonos név: CSERSZEGTOMAJ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 8372 Csereszegtomaj Di. Bakonyi Károly utca 1. törzsszám: 15734415	

III. RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

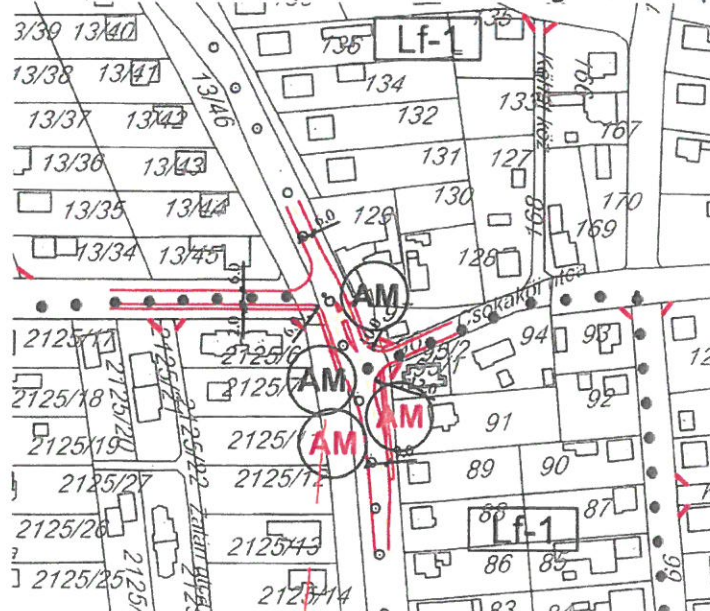
Tulajdoni lap

Terület besorolása: Lf-1

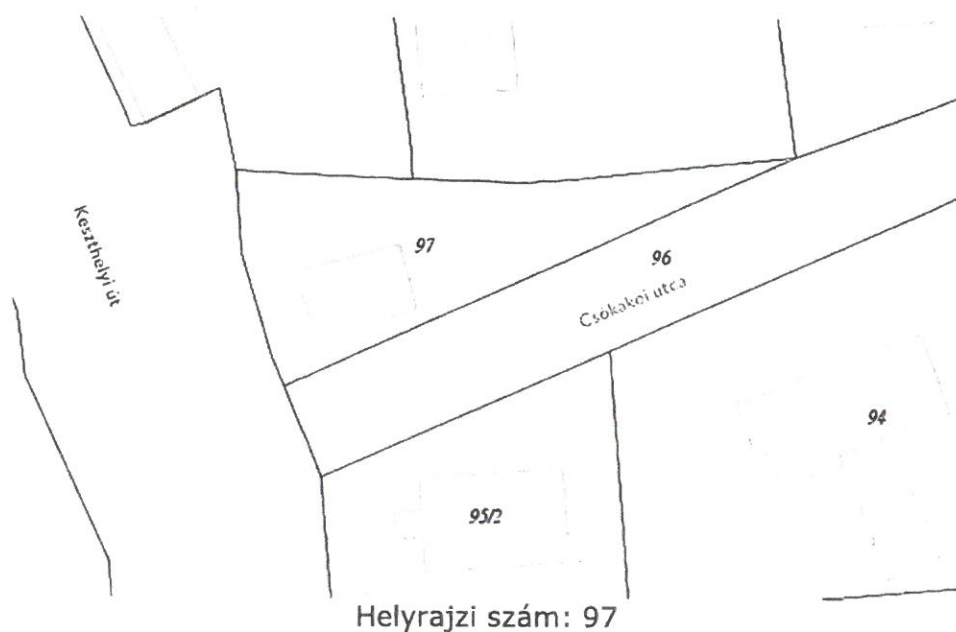
Telek formája: háromszög, saroktelek.

Közművek: teljes közműves

Általános állapota: Sík, részben szórt, kerítés nincs. Megfelelő állapotban.



Helyi rendezési, szabályzási terv részlet



Helyrajzi szám: 97

Felépítmény formája, szintjei, műszaki állapota, alapterülete:

A területen 1 darab felépítmény található. Földszintes, magastetős, cserépfedéses, műanyag nyílászárós, a nyugati oldalán fedett terasszal Szemrevételezés alapján jó állapotú, statikailag állékony, funkció ellátására alkalmas ingatlan.

ÉRTÉKELÉSEK:

Az ingatlan legjobb hasznosítási lehetősége: Az ingatlan többféle kereskedelmi célra alkalmas. Üzlethelyiség, kereskedelmi egység, vendéglátó egység, saját parkolóval.

Piaci helyzetelemzés, értékelt ingatlanra vonatkozó kereslet / kínálat:

A településen és a hasonló elhelyezkedésű környező településeken (Várvölgy, Rezi, Alsópáhok, Felsőpáhok, Zalaszántó, Balatonederics, Nemesbük) nincs bérlésre hasonló funkciójú kínálati kereskedelmi ingatlan. Megvizsgálva Keszthely, Gyenesdiás, Vonyarcvashegy, Balatongyörök nem vízparti részét, található a kínálatban hasonló jellegű kereskedelmi ingatlan bérbeadásra. Bérleti díj a 80m² hasznos alapterületű ingatlanok esetében 1700- 3000 Ft/m²/hó kínálati áron érhető el műszaki állapottól, elhelyezkedéstől függően.

Piacon lévő hasonló funkciójú ingatlan:	22
Piacon lévő hasonló típusú ingatlan:	2

Értékelt ingatlan típusának forgalma:	<u>Gyenge</u>			
Értékelt ingatlan típusának kereslete:		<u>Közepes</u>		
Az ingatlan környezete:			<u>Fejlődik</u>	
Az ingatlan értékállósága hosszútávon:			<u>Fejlődik</u>	

Az értékelt ingatlan Cserszegtomaj központi részében, frekventált, jól látható helyen található. Jól megközelíthető, jó állapotú ingatlan, többféle kereskedelmi célra alkalmas.

Értékelendő ingatlan értékelése, szempontok:

Az ingatlan bérleti díj megállapítását piaci páros összehasonlító adatok módszer alapján végezzük.

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Cserszegtomaj, központi részén	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Leírás	Jelen szakvéleményben	Belváros közeli, Az ingatlan vízesblokkal és külön mérőórákkal rendelkezik, riasztóval is felszerelt	Rákóczi téren földszintes, jó állapotú üzlethelyiség	Kastély közelében, iroda vagy üzleti célra, közepes állapotban
Redukált alapterület	50	21	37	70
Telekméret	431			
Ár / Kínálati ár				
Fajlagos érték		50 000 Ft	74 000 Ft	167 000 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos érték		47 500	70 300	158 650
Adat forrása		online adatbázisból lekérve	online adatbázisból lekérve	online adatbázisból lekérve

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Telekméret	van saját telekrész	5%	5%	5%
Panoráma				
Elhelyezkedés	Cserszegtomaj	-15%	-15%	-15%
Környezet				
Alapterület		-5%		
Fejlesztési lehetőség				
Gépészet				
Felszereltség miatt				
Komfortfokozat				
Építés éve				
Műszaki állapot/színvonal				5%
Jogi jelleg				
Összes módosítás		-15%	-10%	-5%
Módosított alapár		40 375 Ft	63 270 Ft	150 718 Ft
	1 929 Ft	1 923 Ft	1 710 Ft	2 153 Ft
Súlyozás		33%	33%	34%
Súlyozott alapár	1 931 Ft			
Súlyozott alapár kerekítés után	2 000 Ft			

		m ² ×				Ft/m ² =		Ft
Redukált terület	50	m ² ×	100 % =	50	m ²			Ft
Összesen:	50	m ²		50	m ² ×	2 000	Ft/m ² =	100 000 Ft
Egyedileg értékelendő elem								0 Ft
Építményérték mindösszesen								100 000 Ft
Várható érték					m ² ×		Ft/m ² =	0 Ft

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Az ingatlan bérleti díj megállapítását piaci páros összehasonlító adatok módszer alapján végeztük.

Végső érték meghatározása:

Piaci összehasonlító alapú érték:	2.000 Ft/hó/m ² x súly: 100% =	2.000 Ft/hó/m ²
Hozamszámításon alapuló érték:	- Ft x súly: - =	- Ft
Költség alapú érték:	- Ft x súly: - =	- Ft

Az ingatlan súlyozott bérleti díj értéke kerekítve = **2.000 Ft / hó / m²**

Jelen szakértői jelentésben szereplő:

Értékelt ingatlan címe:	8372 Cserszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97.
Értékelt ingatlan helyrajzi száma:	belterület 97.

Alatt nyilvántartott ingatlan bérleti díj értékét összesen:

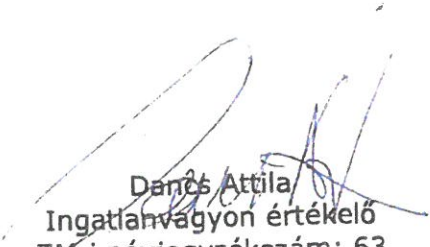
**2.000 Forint / felépítmény redukált m² / hónap
azaz kettőezer forint / felépítmény redukált m² / hónap + áfa**

Külső szemle alapján.

**A meghatározott m² ár a felépítmény redukált alapterületre vetítve értendő.
(külső szemle alapján nagyságrendileg ~50m² a felépítmény redukált alapterülete, azaz ~100.000 Ft / hó + áfa a teljes bérleti díj)**

(a megállapított értékek az ÁFÁ-t nem tartalmazzák)

Gyenesdiás, 2020. március 27.


Dancs Attila
Ingatlanvagyon értékelő
ZM-i névjegyzékszám: 63

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó vagy Megbízó képviselője szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyoneértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.
- A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében **180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek**, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.
- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap) és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.
- Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

FÉNYKÉP MELLÉKLET

