

**MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS**

amely létrejött egyrészről:

**Budaörs Város Önkormányzata** (székhelye: 2040 Budaörs, Szabadság út 134., adószáma: 15730105-2-13, bankszámla száma: 11784009-15390053, képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester nevében a Budaörsi Polgármesteri Hivatal 28/2020. számú Gazdálkodási Szabályzata alapján: dr. Gróza Zsolt vagyongazdálkodási irodavezető), mint **Megbízó** (a továbbiakban: a **Megbízó**), másrészről

**Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.** (székhelye: 2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1., levelezési cím: 2360 Gyál, Pf. 71., cégjegyzékszám: Cg. 13-09-153384, adószáma: 23776188-2-13, számlavezető bank: Erste Bank Hungary Nyrt., bankszámlaszám: 11600006-00000000-52487307, képviseli: Pusztai József László ügyvezető), mint **Megbízott** (a továbbiakban: **Megbízott**),

a továbbiakban együttesen **Szerződő Felek** között, az alulírott napon, az alábbi feltételekkel:

- 1) **Szerződő Felek** 2022. június 1-jén megbízási szerződést kötöttek a Budaörs, Frankhegy területén lévő ingatlanokkal kapcsolatos általános szakvélemény elkészítésére 600.000,-Ft+27% ÁFA, mindösszesen bruttó 762.000,-Ft megbízási díj ellenében. A szakvélemény elkészítésének határideje, 2022. július 15. (továbbiakban: **Megbízási szerződés**) **Megbízott** 2022. június 27-én kelt ajánlatkiegészítésében jelezte, hogy a szakvélemény elkészítéséhez további adatgyűjtésre, és határidőhosszabbításra van szüksége.
- 2) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a **Megbízási szerződés** 2. pontja helyébe az alábbi 2. pont lép azzal, hogy a változást a dőlt betűvel szedett rész tartalmazza:  
  
„2) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Megbízottat** az 1.) pontban körülírt szakvélemény elkészítéséért a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező ajánlat *és ajánlatkiegészítés* szerinti 700.000,-Ft+27% ÁFA, mindösszesen bruttó 889.000,-Ft megbízási díj illeti meg.”
- 3) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a **Megbízási szerződés** 3. pontja helyébe az alábbi 3. pont lép azzal, hogy a változást a dőlt betűvel szedett rész tartalmazza:  
  
„3) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az 1.) pontban körülírt szakvélemény elkészítésének határideje 2022. *augusztus 1.*”
- 4) A **Megbízási szerződés** egyéb pontjait jelen szerződés nem érinti, azok változatlanul hatályban maradnak.
- 5) **Szerződő Felek** a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, s mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, aláírásra jogosult képviselőik útján, jóváhagyólag írják alá.
- 6) Jelen szerződésmódosítás elválaszthatatlan, 1. számú mellékletét képezi **Megbízott** 1.) pont szerinti ajánlatkiegészítése.

Kelt: Budaörs, 2022. 07. 15.

Budaörs Város Önkormányzata  
képviseletén: dr. Gróza Zsolt  
vagyongazdálkodási irodavezető  
Megbízó

Megbízó

Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.  
képviseletén: Pusztai József László ügyvezető  
Megbízott

Pénzügyi ellenjegyző:.....

2022. 07. 15.

## Zborayné Dr. Pető Beáta

---

**From:** Pusztai László <laszlo.pusztai60@gmail.com>  
**Sent:** Monday, June 27, 2022 2:46 PM  
**To:** Gróza Zsolt dr. <Groza.Zsolt@budaors.hu>  
**Subject:**

Kedves Zsolt!

Beáta kérésének megfelelően tájékoztatlak, hogy a Frankhegyi szakvélemény készítésével kapcsolatosan az alábbi problémába ütköztem.

A cél többek között az, hogy a nem Frankhegyi telekingatlanok (megadtátok, hogy 2762/1 – 3086/1 és 7117/3 és 7178/4) hrsz. köztiek) 1998. és 2003. közti értékesítése – illetékhivatali adatai - alapján egy a Budaörsi telekingatlanokra vonatkozó általános, éves szintű áremelkedések mértékeit meg lehessen becsülni.

Az általam kigyűjtött adatokat feldolgoztam excel táblákban és eljuttattam Beátának.

Az illetékkivetés és az adásvétel időpontja jellemzően csúszásban van, tehát pl. 1999. évi adásvétel után 2001.-ben vetettek ki illetéket. Ezen szempontok alapján is szelektáltam az adatokat.

A feldolgozás alapján az adathiányos és irreális adatok nélkül ezen telkek közül

- 2001.- évben 1 darab adat

- 2002. évben 1 darab adat

- 2003. évben 3 darab adat volt fellelhető.

Ezekből érdemi átlagot nem lehet számolni.

A javaslatom az, hogy meg kell vizsgálni még a 2004. és 2005. évi adatokat is (hátha a feldolgozás csúszása miatt van még 201 – 2003 évi adat is, illetve ha nincs esetleg lehet interpolálni).

Hogy mennyi adatok találok erre a két évre, kérdéses, de célszerűnek tartok egy próbát.

Ehhez ismételten be kell mennem a Budapest Környéki Törvényszék ügyfélcentrumába (Hungária körút), az adatbázist lefotóznom, majd az adatokat excel táblába feldolgozni.

A többletköltség a szükséges időt alapul véve 100.000,- Ft + ÁFA.

Ha egyetértesz az előzőekkel, kérek mielőbb jelezz vissza, mivel csak szerdánként van hosszú nyitvatartás és a héten (29.-én) az adatgyűjtést meg tudnám oldani.

A többletmunka miatti többletidő max. 10 – 15 nap, de igyekszem az eredeti határidőt betartani.

Üdv

Pusztai László

## MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

**Budaörs Város Önkormányzata** (székhelye: 2040 Budaörs, Szabadság út 134., adószáma: 15730105-2-13, bankszámla száma: 11784009-15390053, képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester nevében a Budaörsi Polgármesteri Hivatal 28/2020. számú Gazdálkodási Szabályzata alapján: dr. Gróza Zsolt vagyongazdálkodási irodavezető), mint **Megbízó** (a továbbiakban: a **Megbízó**), másrészről

**Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.** (székhelye: 2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1., levelezési cím: 2360 Gyál, Pf. 71., cégjegyzékszám: Cg. 13-09-153384, adószáma: 23776188-2-13, számlavezető bank: Erste Bank Hungary Nyrt., bankszámlaszám: 11600006-00000000-52487307, képviseli: Pusztai József László ügyvezető), mint **Megbízott** (a továbbiakban: **Megbízott**),

a továbbiakban együttesen **Szerződő Felek** között, az alulírott napon, az alábbi feltételekkel:

- 1) **Megbízó** megbízza **Megbízottat** a Budaörs, Frankhegy területén lévő ingatlanokkal kapcsolatos általános szakvélemény elkészítésére - a 2022. április 12-én kelt árajánlatkérő szerinti metódus alapján - az alábbi kérdések megválaszolása céljából:
  - a.) A HÉSZ hatályba lépése gyakorolt-e hatást a Frankhegy területén található ingatlanok értékeinek a változására.
  - b.) Amennyiben a HÉSZ hatályba lépése hatást gyakorolt a Frankhegy területén található ingatlanok értékének változására, ennek a hatásnak a bemutatása, mértékének meghatározása.
- 2) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Megbízottat** az 1.) pontban körülírt szakvélemény elkészítéséért a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező árajánlat szerinti 600.000,- Ft+27% ÁFA, mindösszesen bruttó 762.000,-Ft megbízási díj illeti meg.
- 3) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az 1.) pontban körülírt szakvélemény elkészítésének határideje **2022. július 15.**
- 4) **Megbízó** köteles a **Megbízott** árajánlata szerinti adatszolgáltatás nyújtására legkésőbb 2022. május 30-ig.
- 5) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Megbízott** az aláírt szakvélemény elektronikus megküldését és **Megbízó** által történt visszaigazolását, valamint a teljesítési igazolás kiállítását követően jogosult számlája kiállítására és benyújtására. **Megbízott** köteles a szakvélemény egy eredeti példányának átadására és word formátumban való megküldésére. **Megbízott** részéről a teljesítési igazolás a Budaörsi Polgármesteri Hivatal 28/2020. számú Gazdálkodási Szabályzata alapján történik.
- 6) **Megbízott** köteles a **Megbízó** felé benyújtott számla vonatkozásában a „vevő neve” megnevezésű rovatot az alábbiak szerint kitölteni azzal, hogy az itt leírtaktól eltérően kiállított számlákat **Megbízónak** nem áll módjában befogadni:
 

Budaörs Város Önkormányzata  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
Adószám: 15730105-2-13

- 7) **Megbízó** a szakvélemény elkészítésére vonatkozó megbízási díjat a szabályosan kiállított számla átvételétől számított 30 napos fizetési határidővel, átutalással fizeti meg **Megbízott** részére.
- 8) Amennyiben **Megbízott** késedelembe esik, **Megbízó** póthatáridőt tűzhet ki. A póthatáridő eredménytelen eltelte esetén **Megbízó** választása szerint ismételt póthatáridőt tűzhet vagy elállhat a megrendeléstől. A póthatáridő eredménytelen letelte esetén a **Megbízott** napi 1.000 Ft kötbért köteles fizetni. Abban az esetben, ha **Megbízó** ismételt póthatáridőt tűz ki, a kötbér késedelmi kötbérnek, a megrendeléstől elállás esetén pedig meghíúsulási kötbérnek minősül.
- 9) Ismételt póthatáridő tűzése esetén **Megbízott** a teljes késedelem idejére napi 1.000 Ft késedelmi kötbért tartozik fizetni. Abban az esetben, ha az ismételt póthatáridő is eredménytelenül telik el **Megbízó** a megrendeléstől eláll és a kötbér meghíúsulási kötbér jogcímén illeti meg **Megbízót**.
- 10) **Megbízott** jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy rendelkezik a szerződésszerű teljesítéshez szükséges valamennyi szakképesítéssel és érvényes engedéllyel.
- 11) **Megbízott** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja alapján, felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismerte, amelyek alapján társasága átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatában foglaltak változása esetén, illetve, ha az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik, arról **Megbízót** haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmu nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés hatálya alatt megszűnnek, **Megbízó** a szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy – ha a szerződés teljesítésére még nem került sor a szerződéstől eláll.  
**Megbízott** az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot 2020.02.27. napján nyilvántartásba vétel céljából **Megbízó** részére benyújtotta. Szerződő Felek megállapodnak, hogy **Megbízó** az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a szerződés aláírásától számított 5 évig jogosult ellenőrzés céljából kezelni.
- 12) **Szerződő Felek** a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, s mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, aláírásra jogosult képviselőik útján, jóváhagyólag írják alá.
- 13) Jelen szerződés elválaszthatatlan, 1. számú mellékletét képezi **Megbízott** 1.) pont szerinti ajánlata.

Kelt: Budaörs, 2022. június 1.

.....  
Budaörs Város Önkormányzata  
képviseli: dr. Gróza Zsolt  
vagyongazdálkodási irodavezető  
**Megbízó**

.....  
Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.  
képviseli: Pusztai József László ügyvezető  
**Megbízott**

Pusztai Mérnöki és  
Szakértői Iroda Kft.  
2360 Gyál  
Juhász Gyula köz 1.

Pénzügyi ellenjegyző:.....

K. S.  
2022. máj 20.

2

## Zborayné Dr. Pető Beáta

**Feladó:** Pusztai László <laszlo.pusztai60@gmail.com>  
**Küldve:** csütörtök 2022. április 14 10:03  
**Címzett:** Zborayné Dr. Pető Beáta  
**Tárgy:** RE: árajánlat kérés - eDok iktatószám: IX/153-14/2022 - vonalkód: IX/000153-000014/2022  
**Melléletek:** Árajánlat Frankhegy.pdf

Kedves Zborayné dr. Pető Beáta!

Csatoltan küldöm az árajánlatomat.

Pusztai László

---

**From:** Zborayné Dr. Pető Beáta <Peto.Beata@budaors.hu>  
**Sent:** Tuesday, April 12, 2022 12:54 PM  
**To:** 'Pusztai László' <laszlo.pusztai60@gmail.com>  
**Subject:** árajánlat kérés - eDok iktatószám: IX/153-14/2022 - vonalkód: IX/000153-000014/2022

Kedves Pusztai László Úr!

Budaörs Város Önkormányzatának több kisajátítási, korlátozási kártalanítási és ezekkel összefüggő peres ügye van a Frankhegy területén lévő ingatlanokkal kapcsolatban. Ezen eljárások során szükségünk lenne szakmai segítségre az alábbi tartalmú szakvélemény elkészítésében:

1. A HÉSZ hatályba lépése gyakorolt-e hatást a Frankhegy területén található ingatlanok értékeinek a változására.
2. Amennyiben a HÉSZ hatályba lépése hatást gyakorolt a Frankhegy területén található ingatlanok értékének változására, ennek a hatásnak a bemutatása, mértékének meghatározása.

A szakvélemény elkészítését - a korábban egyeztetett - alábbi metódus alapján kérjük elkészíteni:

Kérjük határozza meg a Frankhegyen az átlagos fajlagos ingatlanértékeket - üres telkek tekintetében - a 2000. év előtt 2 éves és 2000. év után 3 éves időtartamra. Az átlagos fajlagos ingatlanértékekből kérjük meghatározni a fajlagos ingatlanértékek időbeli változását.

A Frankhegyi átlagos fajlagos ingatlanértékek változásából arra még nem lehet következtetni, hogy azokban a szigorúbb szabályozás miatti tényezők és az általános árváltozások milyen mértékben jelentkeztek. Ezek különválasztásához az alábbi vizsgálat elvégzését kérjük:

Meg kell vizsgálni, hogy egy összehasonlításra alkalmas területen a belterületi üres telkek átlagos fajlagos ingatlanértékei az adott időintervallumban hogyan változtak. Budaörs területén a Frankhegyen kívül vannak (voltak) még belterületi üdülőövezetek, de azok nagysága elenyésző a Frankhegyhez képest. Ezen ok miatt célszerű az adott időszakra vonatkozóan egy olyan belterületi építési övezetet kijelölni melyben jelentős számú lakóépület – családi ház építésére alkalmas, jellemzően azonos beépíthetőségű építési telek került értékesítésre. Az ezekből az adatokból számított átlagos fajlagos ingatlanértékek változása megmutathatja az általános ingatlanpiaci mozgások, inflációs hatások okozta általános áremelkedést.

A Frankhegyi telekingatlanoknak az általános ingatlanpiaci mozgások, inflációs hatások okozta általános ármozgásának a nagysága megegyezőnek tekinthető az összehasonlítás körébe vont telekingatlanok átlagos fajlagos értékeinek a változásával, ezért a Frankhegyi és az összehasonlítás körébe vont telekingatlanok

évenkénti átlagos fajlagos értékeinek összevetését követően meg lehet határozni, hogy a Frankhegyi telekingatlanok átlagos fajlagos értékeire milyen hatással volt a területre vonatkozó korábbi szabályozás megváltoztatása.

Kérjük, hogy a fenti metódus szerinti szakvélemény elkészítésére küldje meg számunkra árajánlatát. Kérjük, hogy árajánlatában jelölje meg, mekkora időt venne igénybe az adatok begyűjtése és azok alapján a szakvélemény elkészítése.

Üdvözlettel:

---

Zborayné dr. Pető Beáta

Budaörsi Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Ügyosztály  
Vagyongazdálkodási Iroda  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
Tel.: 06 23 447-863, Fax: 06 23 447-891  
E-mail: [Pető.Beata@budaors.hu](mailto:Pető.Beata@budaors.hu)

Kedves Zborayné dr. Pétó Beáta!

Hivatkozva megírt díjazási kérésükre (2022. 04. 12.-i e-mail, IX/153-14/2022 eDok iktatás szám), a Budaörs Frankhegy területén lévő ingatlanokkal kapcsolatos általános szakvélemény elkészítését el tudom vállalni.

Szükséges adatszolgáltatás:

Kérem Budaörs belterületén egy olyan belterületi építési övezetet /blokkot kijelölni és abban től –ig helyrajzi számot feltüntetni, melyben jelentős számú lakóépület – családi ház építésére alkalmas, jellemzően azonos beépíthetőségű építési telek került értékesítésre az adott időintervallumban, tehát a 1998., 1999., 2000., 2001., 2002. és 2003. években (a Frankhegyi ingatlanok től –ig helyrajzi száma a rendelkezésre álló térképek alapján meghatározható).

A munka menete:

Az összehasonlító adatok a Budapest Környéki Törvényszék Ügyfélcentrumában a szakértők rendelkezésére álló illetékhivatali adatbázisban található. Az adatbázis éves bontásban, papír alapon található. A nyilvántartás fénymásolására nincs lehetőség, az elhozni nem lehet, de a fényképezési lehetőség biztosított.

A papír alapú nyilvántartás miatt a 6 év vonatkozásában az összes értékesített Budaörsi ingatlan át kell vizsgálni (ez évente több száz adat), majd a két ingatlanblokkra vonatkozó adatokat a től –ig helyrajzi számok alapján kiválogatni és azokat excel táblában feldolgozni (helyrajzi szám, utca – házszám, megnevezés, illetékkötelezettség időpontja, kiterjedés, elfogadott forgalmi érték, fajlagos érték).

A Frankhegyi ingatlanokat még tovább kell bontani üres telekre és felépítményes ingatlanra is. Az előzőek elkészítését követően kezdődhet meg az érdemi munka, azaz a szakvélemény elkészítése.

A munkavégzés határideje:

A folyamatban lévő, jelentős számú és határidős Bírósági Kirendeléseim miatt, a munkavégzést május közepén tudom elkezdni, a szakvélemény elkészítésének várható ideje június közepe – vége.

Munkadíj:

Előzetes becslésem szerint az adatgyűjtés, adatszelektálás és feldolgozás, valamint az érdemi szakvélemény elkészítéséhez szükséges munkaidő mintegy 50 óra lehet. A jelenlegi 12.000,- Ft/óra szakértői óradíjamat alapul véve az ajánlati munkadíjam

600.000,- Ft + 27 % ÁFA (bruttó 762.000,- Ft)

Üdvözléssel:



*[Handwritten signature]*  
Pusztai László  
szakértő

Pusztai Mérnökes  
Szakértői Iroda Kft.  
2380 Gyál  
Juhász Gyula köz 1