



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/126- 178 /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: PJÜB 2026. szeptember 29-i soros ülésére

Tárgy: Fő út 66. sz. ingatlan - MBH bankfiók rész – bérlésére új szerződés megkötése

Melléklet: 2

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Horváth Miklós ügyvezető

Tárgyalás: nyilvános ülés



zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség



minősített többség



Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság



Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság



Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság



Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az Alsónémedi, Fő út 66/A. szám alatti ingatlan 203 m² területű részére (közismert nevén: MBH Bank fiók rész) az ABÉVA Kft. mint bérbeadó és a TIHASZ Takarékszövetkezet Zrt. mint bérlő (időközben névváltoztatás miatt a neve: MBH Szolgáltatások Zrt. lett) az 5naptári évre (határozott idő) kötött bérleti szerződése 2026. október 07. napján lejár, megszűnik.

Az ABÉVA Kft és az MBH Szolgáltatások Zrt. között 2026. nyarán megkezdődtek az egyeztetések a további használatra vonatkozólag. Előzetesen mindkét fél a további bérleti viszony folytatásának szándékát megerősítette. 2026. szeptember 23-án az MBH Szolgáltatások Zrt. székhelyén (1134 Budapest, Kassák Lajos utca 18.) került sor a személyes tárgyalásra.

Résztvevők:

- Kovács Milán –MBH Sz. Zrt. ingatlanmenedzsment vezető
- Sebők Szilvia-MBH Sz. Zrt. ingatlangazdálkodási munkatárs
- Dr. Tüske Zoltán-Alsónémedi Nagyközség Polgármestere
- Horváth Miklós-ABÉVA Kft. Ügyvezető
- Dr. Falatovics Katalin-ABÉVA Kft. Jogi képviselője

A 2026.szeptember 23-án 17 órakor megtartott FB ülésen az ABÉVA Kft. ügyvezetője tájékoztatta a jelenlevőket a tárgyalás részleteiről. A Felügyelőbizottság a kapott szóbeli és írásbeli tájékoztatás alapján 7/2026(IX.23.) sz. határozata alapján a bérleti szerződés megkötését javasolja a PJÜ Bizottságnak és a Képviselő-testületnek. Az alábbiakban összegezzük az új bérleti szerződés legfőbb feltételeit.

Bérlemény: Alsónémedi belterület 1898 Hrsz-ú, 2351 Alsónémedi, Fő út 66/A. szám alatti ingatlan 203 m² területű része (közismert nevén: MBH Bank fiók rész) a továbbiakban: Bérlemény

Bérlő: MBH Szolgáltatások Zrt. székhelye: 1134 Budapest, Kassák Lajos utca 18.

A Bérlemény havi bérleti díja: **8,793 EURÓ + a mindenkor hatályos ÁFA** (azaz jelenleg +27% ÁFA) / m² /hó, azaz nyolc egész hétszázkilencvenhárom ezred euró + a mindenkor hatályos ÁFA (azaz jelenleg + huszonhét százalék általános forgalmi adó) /négyzetméter havi egységár. Ez alapján összességében a bérleti díj havonta a Bérlemény **203m² területére vetítve** (a kerekítés szabálya alapján) **1.785,- EURÓ + a mindenkor hatályos ÁFA** (azaz jelenleg +27% ÁFA) azaz egyezerhétszáznyolcvanöt euró + a mindenkor hatályos ÁFA (azaz jelenleg + huszonhét százalék általános forgalmi adó) összeget tesz ki.

Az EURÓ-ban meghatározott Bérleti díjat a Bérlőnek a Magyarország hivatalos fizető eszközében kell ténylegesen megfizetni a Bérbeadó részére magyar forintban, amelyhez az EURÓ forintra való átváltása során a **számla kiállítás napja szerinti napon** érvényes, az MNB által közzétett **közép árfolyamot** vesszük alapul.

Fizetési határidő: A bérleti díjat előre esedékesen a tárgyhónap **15. napjáig** kell megfizetni egyösszegben a számla kiállítását követő 30 napon belül.

A Bérbeadó a tényleges teljesítési időszakot – azaz a tárgyhónapot - megelőző hónap első napját követően jogosult kiállítani a számlát.

A bérleti díj nem tartalmazza a rezsi díjakat.

A Bérleti díj évente automatikusan emelkedik az alábbiak szerint:

A bérleti díj minden naptári évben az új naptári év január 01. napjával kezdődő hatállyal automatikusan emelkedik, az inflációs indexálás mértéke: éves Euribor + 1%.

A növekedést a Bérbeadó a közzétételt követő első esedékes bérleti díjban jogosult érvényesíteni tárgyév január 01-i visszamenő hatállyal.

A bérleti díj nem csökkenthető akkor sem, ha az éves EURIBOR+1% negatív eredményt adna.

A Bérleti díj rendkívüli emelése:

A szerződő felek az automatikus bérleti díj emelésen túl, szükség szerint **közös megegyezéssel** módosíthatják a bérleti díjat, így különösen, de nem kizárólag pl. az adójogszabályok vagy egyéb gazdasági szabályozók változása, vagy valamely egyéb rendkívüli esemény vagy rendkívüli gazdasági esemény bekövetkezése esetén.

A rezsidíjakat a Bérelő területarányosan viseli (a teljes nettó alapterület 1445 m² és a bérlemény 203 m² területe (203/1445) arányában) azaz az épület rezsidíjainak 140/1000-ed részét köteles a Bérelő megfizetni a Bérbeadónak.

A rezsidíjakat a Bérbeadó tovább számlázza a Bérelő felé naptári negyedévente utólagosan, amely összeget a Bérelő a számla kiállítását követő 30 napon belül köteles megfizetni.

Az Óvadék összege: **1.500.000,-Ft. azaz egymillió-ötszázezer forint ez az összeg jelenleg is az ABÉVA Kft. letéti számláján van.**

A szerződés hatálya: 2026.10.08-tól határozatlan idejű.

Felmondási idő: 9 hónap.

A Bérelő a Bérleményt kizárólag az MBH Bank részére adhatja albérletbe.

Ezen túl a Bérelő a Bérleményt albérletbe nem adhatja a Bérlemény bérleti jogát másra át nem ruházhatja, a Bérleménybe harmadik személy részére használatot nem engedélyezhet.

A Bérleményt az Albérelő **fióktelepként** a cégnyilvántartásba továbbra is szerepeltetheti.

A Bérleményben a bérleti időszak alatt csak pénzügyi tevékenységet folytatható.

A Bérelő jelezte, hogy a cégük bevezette az SAP rendszert és a bérleti szerződésben ezen rendszer előírásait is kell majd szerepeltetnünk.

.../2026. (IX.30.) Önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az ABÉVA Kft. mint Bérbeadó által az **Alsónémedi, Fő út 66/A. szám alatti ingatlan 203 m² területű** részére (közismert nevén : MBH Bank fiók rész) a továbbiakban: Bérleményre az MBH Szolgáltatások Zrt. -vel (székhelye: 1134 Budapest, Kassák Lajos utca 18.) kötendő Bérleti szerződés főbb paramétereit és – a Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság/2026. (IX. 29.)sz. határozatát figyelembe véve - az írásbeli előterjesztéssel megegyezően jóváhagyja azt.
A Képviselő-testület felhatalmazza az ABÉVA Kft. ügyvezetőjét a Bérleti szerződés részletes kimunkálására és aláírására.

Határidő: azonnal, folyamatos

Felelős: Horváth Miklós ABÉVA Kft. ügyvezetője

Alsónémedi, 2026. szeptember 24.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


Nagy Ibolya
jegyző



FELÜGYELŐ BIZOTTSÁGI JEGYZŐKÖNYV

Mely készült az ABÉVA KFT, irodájában, 2026.szeptember 23-án.

Jelen vannak:

Horváth Miklós ügyvezető
Bálint Norbert, a Felügyelő Bizottság elnöke,
Török Lajosné, a Felügyelő Bizottság tagja,
Pleszkáts Péter, a Felügyelő Bizottság tagja,
Erdődi Zoltán a Konto-Roll Audit Kft. képviselője

Levezető: Bálint Norbert, elnök

Napirend:

1. Az ABÉVA Kft. 2026.I. féléves beszámolója
2. Egyebek

A Felügyelő Bizottság elfogadta a napirendi pontokat.

A Felügyelő Bizottság az 1-es napirend keretében az ABÉVA Kft. I. féléves beszámolóját megtárgyalta. Az ügyvezető tájékoztatást adott a Társaság 2026. I. félévi gazdálkodásáról, kiegészítve az írásbeli előterjesztést.

A Felügyelő Bizottság az írásbeli és szóbeli tájékoztatást elfogadta és az alábbi határozatot hozta meg.

6/2026(09.23.) sz. határozat

Az ABÉVA Kft. 2026. I. félévi beszámolóját a Felügyelő Bizottság elfogadásra javasolja a PJÜ Bizottságnak.

A 2-es "egyebek" napirend keretében az ABÉVA Kft. ügyvezetője tájékoztatta a Felügyelő Bizottságot a mai napon az MBH Szolgáltatások Zrt-nél történt tárgyalásról, amely a Fő út 66 sz. ingatlanon lévő MBH bankfiók további bérleti lehetőségeit érintette. A tárgyalásról kapott szóbeli és írásbeli tájékoztatás alapján az alábbi határozatot hozta meg.

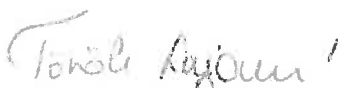
7/2026(09.23.) sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az írásban bemutatott szerződés tervezet alapján javasolja a PJÜ Bizottság és a Képviselő-testületnek a bérleti szerződés megkötésének a jóváhagyását.

Alsónémedi, 2026.09.23.



Bálint Norbert
bizottsági elnök



Török Lajosné
bizottsági tag



Pleszkáts Péter
bizottsági tag



Kft ABÉVA <abevakft@gmail.com>

Alsónémedi, Fő út 66/a - bérleti szerződés 09.23-i egyeztetés

1 üzenet

Sebők Szilvia <sebok.szilvia@mbhbank.hu>

2026. szeptember 24. 10:09

Címzett: "abevakft@gmail.com" <abevakft@gmail.com>

Másolatot kap: Kovács Milán Máté <kovacs.milan@mbhbank.hu>, Perczel Krisztina <perczel.krisztina@mbhbank.hu>

Kedves Miklós!

Köszönettel vettük a tegnapi személyes és konstruktív egyeztetésünket!

Ezúton szeretnénk írásban is összefoglalni, hogy az alábbi szerződéses feltételeket érintettük:

- a bérleti díj mértéke nem változik, továbbra is: nettó 1.785 EUR / hó + ÁFA;
- az inflációs indexálás mértéke: éves Euribor + 1%
- a szerződés hatálya: 2026.10.08-tól határozatlan idejű, 9 hónapos felmondással;
- fizetési határidő: 30 nap, a számla kiállítása: fizetési határidő előtt 30 nappal;
- a Bérbeadó köteles megküldenie minden számláját elektronikus formában a penzugy.mbhszolgalatasokzrt@mbhbank.hu e-mail címre;
- a bérleti díj rendkívüli emelésére a levelükben írt pontot elfogadjuk;

A kollégák felé jeleztük az ATM előtető felszerelésének kérését, ha kapunk konkrét visszajelzést, jelezni fogjuk.

Küldjük a szerződés aláírókat: Kovács Milán Máté ingatlanmenedzsment vezető és dr. Kontár Csaba jogi igazgató. Továbbá küldjük a SAP rendszerünk miatt a mellékelt formát, melyet kérnénk megnézni és majd a szerződésbe beilleszteni szíveskedjenek.

Bízunk benne, hogy ezzel mindkét a fél által elfogadható közös nevezőre jutottunk. Kérjük szíveskedjenek a fentiek alapján a bérleti szerződés szövegét megküldeni részünkre.

köszönettel, üdv.:

Sebők Szilvia

Ingatlanügyleti munkatárs

MBH Bank Nyrt.

H-1134 Budapest, Kassák Lajos u. 18.

+36 30 315 1472

Sebők Szilvia <sebok.szilvia@mbhbank.hu> ezt írta (időpont: 2026. szept. 10., Cs, 15:38):

Kedves Miklós!

Telefonbeszélgetésünkre hivatkozva várjuk a mellékelt levélre visszajelzésüket, továbbá készek vagyunk az egyeztetésre a bérleti szerződésünk folytatására vonatkozóan.

Üdvözlettel:

Sebők Szilvia
Ingatlanügazdálkodási munkatárs

MBH Bank Nyrt.

H-1134 Budapest, Kassák Lajos u. 18.

+36 30 315 1472

sebok.szilvia@mbhbank.hu



 **SAP kiegészítés bérleti szerződéshez.docx**
15K