



# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

## POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy: Javaslat a Pécel, Kossuth tér 5. szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntés meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Magyarország Kormánya 2021. február 8. napjától ismét veszélyhelyzetet hirdetett ki a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése értelmében tehát veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, az ott megjelölt kivétellel. Mindezek alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok nem ülésezhetnek, nem hozhatnak döntéseket.

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) feladat- és hatáskörében meghozandó polgármesteri döntéseim előtt indokoltnak és fontosnak tartom a Képviselő-testület és az illetékes bizottságok tagjai véleményének kikérését, megismerését.

A Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám (helyrajzi szám 9/1, 677 m<sup>2</sup> – a továbbiakban: Kúria Rendezvényház) ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg mint „Kivett OTP 1 ép + udvar” szerepel. A Kúria Rendezvényház nyilvántartási megnevezésének javítása és a valóságot tükröző feltüntetése iránt a képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a 16/2021. (I. 27.) számú határozata alapján már intézkedés történt. Erre azért is szükség volt, mert a Kúria Rendezvényház egy részét az Önkormányzat bérlet útján hasznosítani kívánja. A Kúria Rendezvényház tulajdoni lapja és alaprajza (a határozati javaslat mellékletét képező szerződéstervezet részeként) az előterjesztés 2. és 3. mellékletét képezi.

2021. február 26-i keltezéssel levélben (1. melléklet) fordult az Önkormányzathoz az Ízek Műhelye Kft. (székhelye: 2363 Felsőpakony, Vasút u. 6., ügyvezető Besztercei-Somogyi Andrea, cégjegyzékszám: 13-09-211494), amelyben ajánlatot tettek a Kúria Rendezvényház konyhai funkciókat ellátó helyiségeinek 3 hónapos bérletére, javasolva, hogy e három havi bérleti jogviszony után szülessék a felek között egy esetlegesen tartósabb bérleti jogviszony létrehozására.

A kérelem figyelembe vételével megfontolandó az ingatlanrészt az Ízek Műhelye Kft.-nek határozott időre bérbe adni és arra bérleti szerződést kötni. Az ingatlan a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 3. melléklete szerint korlátozottan forgalomképes vagyontárgynak minősül.

A vagyonrendelet 15. § (7) bekezdés a) pontja szerint korlátozottan forgalomképes önkormányzati ingatlan- és ingóvagyon bérbe, illetve használatba adása esetén 1 évet meg nem haladó időtartamú bérbeadás vagy használatba adás esetén a Polgármester gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) 30. § (2) bekezdése szerint üres helyiségek pályázat vagy árverés útján adhatók bérbe az önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályok szerint.

A lakásrendelet 30. § (3) bekezdése felsorolja, mikor nincs szükség árverés lefolytatására vagy pályázat kiírására a bérleti szerződés megkötésére. Az itt felsoroltaknak azonban egyik esete sem áll fenn, így a bérleti vagy használati szerződés megkötésére csak pályázat eredményeképpen kerülhetne sor, amelytől a Polgármester az ajánlattevőt érintő rendkívüli helyzetre és költözése szükségességére tekintettel eltekint azzal, hogy a szerződés ismételt megkötésére már pályázat kiírása szükséges.

A fentiek alapján tehát a Polgármester döntése szükséges az ingatlanrész bérbe adásához. Az ingatlan 677 m<sup>2</sup>, a rajta álló épület (helyiség) 256,06 m<sup>2</sup> nagyságú, az Ízek Műhelye Kft. 88,59 m<sup>2</sup> nagyságú területet és az udvart (terasz) használná feladatainak ellátásához a mellékelt szerződéstervezet részét képező alaprajz szerint. Az ingatlan többi része felett továbbra is az önkormányzat intézménye, a Lázár Ervin városi könyvtár és Szemere Pál művelődési ház

rendelkezik. A bérleti szerződést ennek megfelelően az udvar használatra és az ingatlan 88,59 m<sup>2</sup> nagyságú területére javasolt megkötni, határozott időre, a közüzemi díjak (rezsiköltségek) szerződéstervezet szerinti rendezésével.

A fentiek alapján a következő határozati javaslat elfogadását tartom indokoltnak, melyhez kérem a Képviselő-testület és a bizottságok tagjainak véleményét.

### Határozati javaslat:

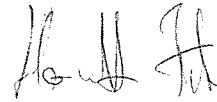
A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel úgy határoz, hogy a Pécel 9/1 helyrajzi számú, természetben a Pécel, Kossuth tér 5. szám alatt elhelyezkedő Kúria Rendezvényház ingatlanból – a határozat mellékletét képező bérleti szerződéshez csatolt alaprajzon megjelölt – 88,59 m<sup>2</sup> nagyságú területet és teraszt (udvar és 4 db parkoló) (a továbbiakban: Ingatlanrész) 2021. április 1-től három hónap határozott időtartamra bérbe adja az Ízek Műhelye Kft. részére a határozat mellékletét képező bérleti szerződés szerinti összegért.

A Polgármester úgy határoz, hogy az Ingatlanrészre a határozat mellékletét képező bérleti szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. március 31.

Pécel, 2021. március 12.



**Horváth Tibor**  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. az Ízek Műhelye Kft. bérbevételi ajánlata
2. a Pécel 9/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
3. bérleti szerződése tervezete (a határozati javaslat melléklete is)

Az előterjesztést készítette:

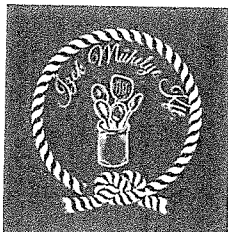


**Bene Attila**  
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



**Oláh János**  
jegyző



Ízek Műhelye Kft.  
2363 Felsőpakony, Vasút u. 6.  
e-mail: [izekmuhelye@gmail.com](mailto:izekmuhelye@gmail.com)  
tel: 0670/443-0563  
adószám: 23401505-2-43  
cégjegyzékszám: 13-09-211494

1. FELVETÉL

Pécel Város Önkormányzat

Horváth Tibor  
polgármester úr részére

Tárgy: Kérelem önkormányzati tulajdonban  
lévő ingatlan hasznosítására

Kelt: 2021. február 26.

Tisztelt Polgármester úr!

Az egy hónappal ezelőtti személyes megbeszélésünkre, és a napokban történt helyszínbejárásunkra hivatkozással, az alábbiakban kérelmet nyújtok be, az Önök tulajdonában lévő Kúria Rendezvényház (2119 Pécel, Kossuth tér 5.) főzőkonyhájának üzemeltetésére, hasznosítására.

Részletesebben a Pécel 9/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám alatt található ingatlan 88,59 m<sup>2</sup> alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségeinek használatára.

Helyszínbejárásunk alkalmával felmértük a meglévő eszközparkot, a konyha jelenlegi állapotát, a vállalkozásunk működéséhez szükséges feltételeket. A magunktól elvárt minőségi szolgáltatás nyújtása érdekében kisebb-nagyobb eszközberuházást is igényel az adott konyha, melyre saját forrás áll rendelkezésre. A működtetéshez szükséges engedélyek beszerzését vállaljuk.

**Ajánlatunk a Kúria Rendezvényház konyhájának szerződésben meghatározott 3 hónap idejű bérletére:**

**nettó 150.000.- Ft bérleti díj, + nettó 100.000.- Ft közüzemi hozzájárulás / hó**

Amennyiben a jelen helyzet figyelembevételével ajánlatunkat elfogadják, úgy három hónap letelte után, szerződésben rögzítve vállaljuk a bérleti díj újratárgyalását, és a közüzemi díjak felülvizsgálatát, kompenzációját.

Tisztelettel,

*Besztercei-Somogyi Andrea*

.....  
Besztercei-Somogyi Andrea  
ügyvezető



Iktatószám: M/272/.../2021.

### INGATLANRÉSZ BÉRLETI SZERZŐDÉSE

amely létrejött a .../2021. (... / ...) sz határozat alapján

egyrésztől **Pécel Város Önkormányzata** (székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosítószám (PIR): 730534, adószám: 15730538-2-13, bankszámlaszám: 10400494-50505156-57531006, képviselő: Horváth Tibor polgármester), mint **Bérbeadó**,

másrésztől az **Ízek Műhelye Korlátolt Felelősségű Társaság** (röviden Ízek Műhelye Kft., székhely: 2363 Felsőpakony, Vasút u. 6., cégjegyzékszám: 13-09-211494, adószám: 23401505-2-43, bankszámlaszám: 11705084-20000129, képviselő: Beszterczei-Somogyi Andrea ügyvezető), mint **Bérlő**, együttes említésük esetén **Felek között** az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Pécel 9/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), az ún. Kúria Rendezvényház.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi megtekintett állapotban az Ingatlan vázrajz szerinti 14. - 26. sorszámú (1. és 2. melléklet), összesen **88,59 m<sup>2</sup>** alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségeit konyhai tevékenység ellátására (a továbbiakban: Ingatlanrész), továbbá jogosult ezzel összefüggésben használni a 209,67 m<sup>2</sup> alapterületű teraszt (udvart és parkolót) is úgy, hogy az a Bérbeadót nem zavarhatja.
3. A Felek jelen bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) meghatározott, **3 hónap határozott időtartamra** kötik. A bérleti jogviszony **2021. 04. 01. napjától – 06. 30. napjáig** szól. Felek a Ptk. 6:338 § alkalmazását kizárják, a határozott időre kötött Szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a Bérlő a határozott idő eltelte után az Ingatlanrészt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik.
4. A Bérlő az 1. pontban meghatározott ingatlanrészt **konyhaüzemi tevékenység** teraszt (udvart és parkolót) **konyhai anyagfeltöltés és 4 db gépjármű parkoló céljára** veszi bérbe. A Bérlő az Ingatlanrészt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja, külön birtokba adási eljárásra Felek nem tartanak igényt.
5. A Bérbeadó az Ingatlanrészt a megtekintett állapotban adja bérletbe és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza. A Bérlő szavatol azért, hogy az Ingatlanrész a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas marad és a bérlet lejáratakor az átvételkori állapotban adja vissza.
6. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadót szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanrész az átadásakor a 4. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy az Ingatlanrész cél szerinti kialakítása – a Szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – Bérlő feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről Bérlő maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli. Ezen felül az Ingatlanrészt a Bérlő – kizárólag a Szerződésben meghatározott célt érintő esetkörökben – teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
7. Felek a **bérleti díjat havi 150.000,- Ft + ÁFA** azaz **százötvenezer + ÁFA** forint áron határozzák meg. Ezen összeget Bérbeadó által megküldött számla alapján, a teljes bérleti időszakra előre fizeti Bérlő, Pécel Város Önkormányzatának megadott fizetési számlájára, április hónap 20. napjáig.

8. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Szerződés megszűnését követően Bérlő az Ingatlanrészt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a Szerződés megszűnésétől az Ingatlanrész használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a szerződés megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorosa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt Bérlőt az Ingatlanrész visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont az Ingatlanrész használatával a Szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.
9. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat, azok megfizetése Bérlő kötelezettsége.
10. A 2019. és 2020. évi közüzemi díjaknak (gáz, elektromos áram és víz-csatorna együttesen) a Bérbeadó által fizetett éves átlaga nettó 1.097.608,50 Ft, azaz egymilliókilencvenhétezer-hatszáznyolc forint és ötven fillér volt. Ennek kerekített  $1,3 \times 1/12$ -ed részét, havi nettó 120.000,- Ft-ot azaz százhuszezer forintot kell a Bérlőnek közüzemi díj előlegként a Bérbeadó által megküldött számla alapján, tárgyhóban előre megfizetni Pécel Város Önkormányzatának megadott fizetési számlájára, minden hónap 20. napjáig. A Felek a bérleti időszak elteltével a közüzemi díj tekintetében egymással elszámolnak. A közüzemi díjból levonják a Bérlő által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét és a különbözetet, ha az meghaladja a Bérlő által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét, a Bérlő fizeti meg az Önkormányzatnak, ha az nem éri el a Bérlő által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét, a Bérbeadó fizeti vissza a Bérlőnek, ha nem állapodnak meg másként a Felek.
11. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Szerződés fennállása alatt a bérlemény tárgyát képező ingatlanrészben keletkező szemét elszállítása tárgyában a szolgáltatókkal a Bérlőnek saját névre szóló szolgáltatási szerződést kell kötnie.
12. A közműdíjak vagy a személyszállítás díjának a Bérlő általi meg nem fizetése, a Szerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után Bérbeadó részéről.
13. A Szerződés alapján fizetendő, esedékességkor nem teljesített fizetési kötelezettségek esetén Bérlő a mindenkor hatályos Ptk. szabályozásának megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
14. **Bérlő jogai és kötelezettségei** a bérleti jogviszony fennállása alatt:
  - a. Jogosult az Ingatlanrészt beépített épülettartozékokkal együtt használni. Amennyiben a használat során a fentiek kárt szenvednek (a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódás kivételével) köteles azokat eredeti állapotban helyreállítani. A bérbe adott Ingatlanrészszel, épülettartozékokkal, tárgyi eszközökkel kapcsolatban a Bérlőt terhelik az alábbi költségek:
    - az Ingatlanrész használata során az elhasználódás miatt szükségessé váló festési, karbantartási munkák elvégzésével, illetve elvégeztetésével, valamint az Ingatlanrész belső takarításával kapcsolatban felmerült költségek, a kizárólagos használatában lévő helyiségre kiterjedően;
    - a Bérbeadó által bérbe adott berendezési tárgyak, bútorok javítási, karbantartási költsége. Amennyiben ezek olyan mértékben elhasználódnak, hogy cseréjük szükséges, az új eszköz beszerzése már a Bérlő feladata saját költségére. Az elhasználódott tárgyi eszközöket selejtezés céljából vissza kell adni a Bérbeadó részére.
    - az Ingatlanrészben saját tulajdonban levő összes eszközök, elektromos és gázüzemű berendezések érintésvédelmi, tűzvédelmi szabványossági és egyéb - jogszabályok által előírt - biztonsági felülvizsgálatának elvégeztetése, valamint a feltárt hibák kijavíttatása, az Ingatlanrészben levő világító testek javíttatása szakemberrel (beleértve égők, fénycsővek és egyéb alkatrészek cseréjét is), ajtózárok javíttatása, pótlása, beépített szekrényeknél zárok javíttatása, cseréje.
    - Bérlő az Ingatlanrészt az ott folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon kialakíthatja, felszerelheti, berendezheti azzal, hogy mindez Bérbeadó előzetes hozzájárulásával történik, anélkül, hogy a Bérlő tulajdonjogot szerezne.
  - b. Köteles gondoskodni az Ingatlanrészben, annak berendezéseiben, vagy az Ingatlanrészben a tudtával tartózkodó más személyek felróható magatartása folytán keletkezett károk és hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

- c. Köteles arra, hogy az Ingatlanrészben vagy az ingatlanon a Bérelő által okozott esetleges kárt Bérbeadó részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja.
  - d. Köteles a hatósági előírásokat betartani, a használat során mások jogait és törvényes érdekeit nem sértheti.
  - e. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy az Ingatlanrész jogszerű használatát ellenőrizhesse, ezért Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérleményellenőrzést tartani. A bérleményellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérelőt az Ingatlanrész rendes használatában.
  - f. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy a jogszabály szerint a Bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettségeinek eleget tehessen.
  - g. Köteles úgy eljárni, hogy az Ingatlanrész és az épület és terasz állagában a rendeltetésszerű használatból eredő kopás kivételével állagromlást ne idézzon elő.
  - h. A Bérelő legfeljebb három személygépkocsi tárolása kivételével a teraszon semminemű tárolási tevékenységet nem folytathat és nem használhatja a kemencét, valamint a kemence használatában nem korlátozhatja a Bérbeadót.
  - i. Bérelő jogosult a saját költségén, az épület falán legfeljebb 0,25 m<sup>2</sup> méretű cégtáblát elhelyezni – Bérbeadóval történő előzetes egyeztetést követően – oly módon, hogy az épület homlokzatának arculati képéhez illeszkedjen, és a bérlet megszűnésekor köteles azt ugyancsak saját költségére eltávolítani. A tábla elhelyezésekor és eltávolításakor a legnagyobb gondossággal köteles eljárni, az esetlegesen okozott károkat köteles megtéríteni.
  - j. Jogosult a Bérbeadó további megkérdezése nélkül az Ingatlanrészben lévő berendezéseire, ingóságaira, készleteire vagyonbiztosítást kötni és köteles a konyhai tevékenységből adódható bármilyen az Ingatlanrészben és az ingatlan egészében előállható kár ellen biztosítást kötni.
  - k. Köteles a Bérbeadó tűzvédelmi szabályait betartani. Köteles továbbá a rendkívüli esemény bekövetkezésekor értesítendő személy(ek) adatait (név, lakcím, telefonszám) Bérbeadó részére megadni. Bérelő az általa bérelt területre vonatkozóan köteles elkészíteni és végrehajtás céljából kiadni saját Tűzvédelmi, Munkavédelmi Szabályzatot, valamint Tűzriadó Tervet.  
Bérelő a bérelt területen a tevékenység és a tűzveszélyességi osztályba sorolásnak megfelelő, az ott keletkező tűz oltására alkalmas és a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban foglalt körülményeket kielégítő tűzoltó készüléket köteles elhelyezni. A tűzoltó készülék karbantartásáról, ellenőrzéséről és nyilvántartásának vezetéséről köteles gondoskodni.
  - l. Jogosult az Ingatlanrészt Bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján, annak írásbeli hozzájárulásával saját berendezéseivel ellátni. Ezen berendezések felett szabadon rendelkezhet és a Szerződés lejártá vagy megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, kivéve, ha Bérbeadó a bérleti díj hátralék behajtása érdekében törvényes zálogjogával él. Amennyiben viszont a Bérbeadó erre igényt tart, a Bérelő köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
  - m. Felek rögzítik, hogy a Bérelő jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlanrész székhely, telephely vagy egyéb funkció használatára kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával, kizárólag jelen a Szerződés megszűnésének időpontjáig jogosult. Amennyiben bármilyen okból jelen bérleti jogviszony Felek között megszűnik, Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 15 naptári napon belül az illetékes cégbíróságnál a szükséges változtatásokat bejelenti. Ezen kötelezettségének elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult törvényességi felügyeleti eljárást indítani az illetékes cégbíróságnál.
  - n. Bérelő a Szerződést átruházni, továbbá az Ingatlanrészt más személy használatába vagy albérletbe adni nem jogosult.
  - o. Bérelő gondoskodik arról, hogy az Ingatlanrész közvetlen környékére Bérelő érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy Bérelő azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja.
15. **Bérbeadó kötelezettségei** a bérleti jogviszony fennállása alatt:  
A bérlet fennállása alatt a Bérbeadó köteles gondoskodni:

- az épület karbantartásáról, valamint központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- elemi csapás következtében keletkezett épületkárok helyreállításáról,
- a bérlet tárgyát képező Ingatlanrész vagyombiztosításról.

A karbantartási és felújítási munkák idejét a Bérbeadó a Bérlővel minden esetben egyeztetni köteles oly módon, hogy ezek a Bérlő tevékenységét lehetőleg ne akadályozzák.

Amennyiben ezen munkálatok az Ingatlanrész rendeltetésszerű használatát nagymértékben nehezítik, vagy lehetetlenné teszik, úgy Bérlő választása szerint Felek vagy a bérleti díj arányos mérséklésében állapodnak meg vagy ha a Bérlő átmeneti kiköltözése válik szükségessé, az ezzel kapcsolatban felmerülő költségeket és bérleti díj különbözetet a Bérbeadó a Bérlő részére megtéríteni köteles.

Bérlő az olyan meghibásodásokról, amelyek az Ingatlanrész állagának nagyobb mérvű romlásához vezethetnének, köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni. A késedelmes bejelentésből eredő károkért a Bérlőt terheli felelősség és az ezzel járó költségnövekedést Bérlő köteles viselni.

16. A Bérbeadó az Ingatlanrészt magába foglaló épületre vagyombiztosítással rendelkezik. Amennyiben az épületet kár éri a biztosító a Bérbeadó kárát megtéríti, de a Bérlőnek az Ingatlanrészben levő ingóságaiban keletkezett kárt csak akkor, ha a Bérlő ezekre saját vagyombiztosítással rendelkezik. Bérbeadó a Bérlőnek az Ingatlanrészben elhelyezett saját tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyaiért anyagi felelősséget nem vállal. A kockázat mérséklése érdekében Bérlő ezen vagyontárgyakra és árukészletekre vagyombiztosítást jogosult kötni.
17. A Bérlő által az Ingatlanrészbe bevitt minden ingóság a Bérlő kockázatára tárolható. A Bérbeadót az ilyen ingóságért nem terheli felelősség. Az Ingatlanrész kulcsaival Bérlő rendelkezik és Bérbeadónak azokat a Szerződés hatálya alatt nem köteles leadni, kivéve a zárt borítékban vagy kazettában elhelyezett és lepecsételt tűzkulcs készletet.
18. A Bérlő maga gondoskodik az Ingatlanrészben az internet-, és/vagy telefonszolgáltatás kiépítéséről és a havi díjainak megfizetéséről.
19. Bérbeadót a két hónapot meghaladó bérleti vagy közüzemi díj tartozás és költségek erejéig a Bérlőnek az Ingatlanrészben található vagyontárgyain a Ptk. 6:337. §-a alapján törvényes zálogjog illeti meg. Amennyiben a Bérlő a Szerződés alapján terhelő fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, Bérbeadó a zálogtárgyból közvetlen kielégítést kereshet.
20. A Felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérlő valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét a Bérbeadó a Bérlőhöz intézett, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül (fizetési határidő) sem teljesíti, Bérbeadó kielégítési joga a 8 napos fizetési határidő eredménytelen elteltét követő napon megnyílik.
21. A Felek megállapodnak abban, hogy a kielégítési jog megnyíltát követően a Bérbeadó törvényes zálogjogát egyszerűsített módon, bírósági végrehajtáson kívül érvényesíti, mégpedig a zálogtárgy(ak) közvetlenül általa történő értékesítésével vagy a zálogtárgy(ak) feletti tulajdonjog megszerzésével. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérbeadót megilleti a választás joga a tekintetben, hogy a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére mely eljárást alkalmazza. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másokra térhet át. Bérbeadó a zálogjog érvényesítése érdekében választott eljárásról, illetve más eljárásra való áttéréséről köteles a Bérlőt értesíteni.
22. Ha Bérlő a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bért nem fizeti meg), a Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak, annak kézhez vételétől számított 15 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.
23. Ha a Bérlő a Szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követően írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.



24. A Felek megállapodnak abban, hogy a zálogjog érvényesítésére irányuló eljárás során az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozatok, értesítések tekintetében értesítési címnek a felek mindenkor cégjegyzékben jogerősen bejegyzett székhelyét, rendelkezésre álló lakcímét tekintik, kivéve, ha a felek bármelyike rendelkezik külön levelezési címmel, vagy jogerősen bejegyzett központi ügyintézési hellyel.
25. A zálogjogra egyebekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései alkalmazandóak.
26. A bérleti jogviszony megszűnik:
- ha bármely fél azt 30 (harminc) napos felmondási idő betartásával írásban felmondja, a felmondást nem kell indokolni.
  - ha az Ingatlanrész elpusztul, vagy megsemmisül vagy káresemény miatt válik használhatatlanná.
  - ha Bérelő fizetési kötelezettségét a 22. pont szerinti póthatáridőre sem teljesíti.
  - a bíróság ítélete alapján.
  - a Szerződés rendkívüli felmondással (felmondási idő nélkül) megszüntethető, ha
    - a Bérelő valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét Bérbeadó a következményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem teljesíti,
    - a Bérelő az Ingatlanrész vagy az épület használatával kapcsolatos valamely kötelezettségét súlyosan megszegi, és a Bérbeadó írásbeli felhívása ellenére a szerződésszegő magatartással a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül nem hagy fel.
    - amennyiben Bérelő végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszertörlési eljárását jogerősen elrendelték.
    - a Bérbeadó a Ptk. 6:332. §-ban foglalt lényeges kötelezettségét megszegi, és a másik fél felhívásának kézhezvételétől számított 8 napon belül a jogsértést nem küszöböli ki.
  - A Szerződés a határozott idő leteltével megszűnik.

A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérbeadó nem kötelezett cserehelyiség biztosítására.
27. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlanrész a Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az a Szerződés szerinti cél megvalósítása lehetetlenné válik, a Szerződés megszűnik és a Bérelőt a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg Bérbeadó sem köteles a Bérelő részére bármilyen indokkal kifizetést teljesíteni.
28. Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles az Ingatlanrészt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül Bérbeadó birtokába bocsátani, és Bérbeadóval az Ingatlanrészrel kapcsolatban elszámolni. Amennyiben Bérelő a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult az Ingatlanrészt birtokba venni, Bérelő ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérelő az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérelő részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérelő nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a Bérelő e Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
29. Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy Bérelő az Ingatlanrészt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, alakíthatja át, ahhoz nem építhet hozzá, valamint Bérelő az általa létesített bővítményt, átalakítást a Szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítményt Bérelő költségére és kárvisszatérítése mellett elbontani, Bérelő pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.

30. Bérbeadó jogosult az elbontott bővítményt hulladéklerakóban elhelyezni. Bérló pedig nem jogosult az elbontott bővítmény, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről Bérló a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
31. Bérló az Ingatlanrészről kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár az Ingatlanrész állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Bérlőt, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadótól
32. A Felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat - különös figyelemmel a rendes és rendkívüli felmondásra térítvevényes és ajánlott levélpostai küldeményként szabályszerűen, a Szerződésben megjelölt levelezési címre postára adtak, akkor azt a másik féllel közölnék, kézbesítettnek kell tekinteni:
- még pedig a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától
  - ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének a napjától
  - ha ez sem állapítható meg vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesített küldeményt a posta a küldő félnek visszaküldte.
33. Bérbeadó nem biztosít elővásárlási jogot a Bérló részére. A Bérló a Szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be.
34. Bérbeadó kijelenti, Bérló tudomásul veszi, hogy a Szerződés lejártát követően újabb bérleti szerződés megkötésére csak az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 30. § (2) bekezdése szerint pályázat útján kerülhet sor.
35. Bérló kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. A Szerződést Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
36. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az azonosító adataikban, illetve a Szerződés alapján vállalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges adataikban (cégnév, székhely, számlázási cím, lakcím, adószám, cégjegyzékszám, képviselő neve, telefonszám, bankszámlaszám stb.) bekövetkező változásról legkésőbb annak hatálybalépését követő 5 naptári napon belül írásban, levél, fax, vagy e-mail útján tájékoztatják egymást. Jelen tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából származó következményekért a mulasztó fél felel.
37. Kapcsolattartó a Bérló részéről:
- Név: Beszterczei-Somogyi Andrea ügyvezető  
Telefon: 06-70-443-0563  
E-mail: izekmuhelye@gmail.com
38. Kapcsolattartó az Önkormányzat részéről:
- Név: Bene Attila irodavezető  
Telefon: 06-20-348-9769  
E-mail: bene.attila@pecel.hu
39. Felek megállapodnak, hogy a Szerződést illetve annak esetleges módosítását kizárólag akkor tekintik joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.
40. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései, valamint a 11/2007 (VI. 8.) önkormányzati rendelet az irányadóak.
41. A Szerződés 7 oldalt és további 2 oldal mellékletet tartalmaz.
42. A Szerződést a Felek elolvasták, megértették, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag, 4 példányban írták alá.

Mellékletek:

1. Ingatlan vázrajza - Ingatlanrész alaprajza
2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással

Pécel, 2021. március ...

Pécel, 2021. március ...

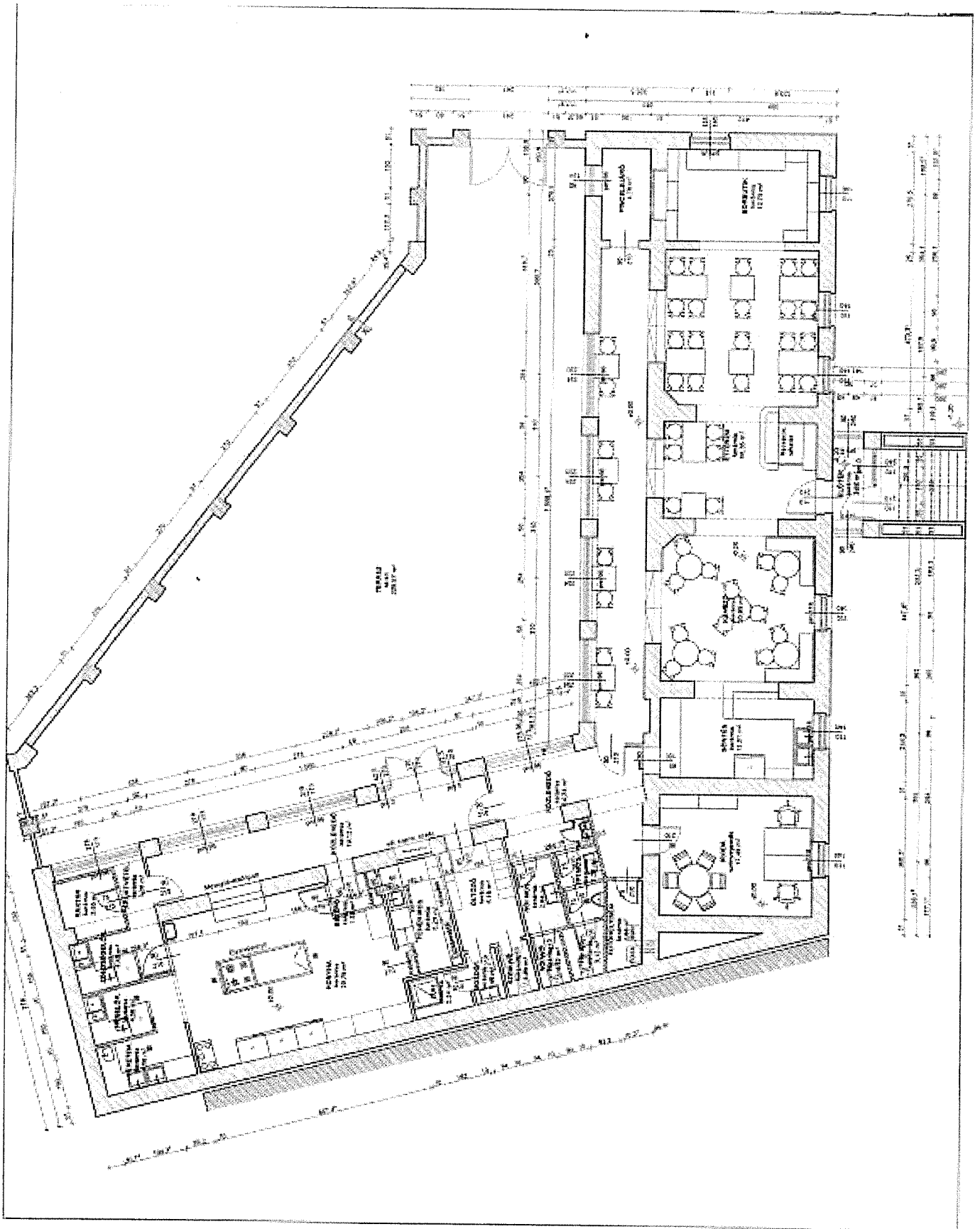
.....  
Pécel Város Önkormányzata  
Horváth Tibor  
polgármester  
Bérbeadó

.....  
Ízek Műhelye Kft.  
Beszterczei-Somogyi Andrea  
ügyvezető  
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:  
Pécel, 2021. március ...

.....  
Szabó Attila  
Adó-és Pénzügyi irodavezető

1. Ingatlan vázrajza - Ingatlanrész alaprajza  
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése



2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással  
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése

<b>Kúria Rendezvényház helyiséglista</b>			
<b>2119 Pécel, Kossuth tér 5. hrsz. 9/1</b>			
<b>Teljes helyiséglista</b>			
Helyiség sorszáma	Helyiség megnevezése	Helyiség alapterülete [m <sup>2</sup> ]	
1.	Előtér	3,66	
2.	Étterem	68,35	
3.	Borbutik	13,75	
4.	Kávézó	20,95	
5.	Pincelejáró	4,78	
6.	Közlekedő I.	14,24	
7.	Söntés	12,81	
8.	Iroda	17,49	
9.	Fűtőhelyiség	2,88	
10.	Ffi mosdó	1,38	
11.	Ffi wc	3,12	
12.	Női mosdó	2,64	
13.	Női wc	1,42	167,47
14.	Közlekedő II.	19,12	
15.	Öltöző	6,18	
16.	Személyzeti wc	1,49	
17.	Mosdó	1,49	
18.	Zuhanyzó	2,24	
19.	Belépő	1,58	
20.	Konyha	29,79	
21.	Fehér mosogató	6,23	
22.	Fekete mosogató	4,58	
23.	Hűselőkészítő	4,56	
24.	Áruátvételi helyiség	3,28	
25.	Raktár	3,65	
26.	Zöldségelőkészítő	4,40	88,59
<b>Összes hasznos alapterület:</b>		<b>256,06</b>	<b>256,06</b>