



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a Maglódi út 12. 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 közzeteiről, 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 Képviselő-testület a 159/2018. (V. 16.) Kt. határozatával (1. melléklet) nyilvános pályázat eredményeképpen választotta ki a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatt található 367/7 helyrajzi számú ingatlan, Pekáry-kastély (a továbbiakban: Ingatlan) bérletjét, az Éléskamra Gastro Kft. (székhelye: 2119 Pécel, Baross u. 31., képviseli Kővári Imre ügyvezető - a továbbiakban: Bérelő).

A Képviselő-testület a 164/2019. (V. 30.) Kt. határozatával (2. melléklet) fogadta el az Ingatlan környezettervezési koncepciója szerinti hasznosítását, melynek eredményeképpen a Bérelővel a Képviselő-testület 260/2019. (VIII. 15.) Kt. határozat (3. melléklet) alapján a felek bérleti-üzemeltetési szerződés módosítása – egységes szerkezetben (a továbbiakban: Szerződés) megállapodást írtak alá 2019. szeptember 25-én.

A Szerződés módosítása érdekében ezt követően ismét tárgyalásokat folytatott Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a Bérelővel, amely a Szerződés több ponton való módosítására irányult. A módosítások lényege a következő:

- a Bérbeadó jogot tart fenn az emeleti kis- és nagyterem hasznosítására,
- a bérleti díj emelése,
- a Bérelő gáz- és vízfogyasztása megfizetésének számítási módja megváltozik,
- a Bérelő által elvégezhető felújítási munkák körének újraszabályozása és a már elvégzett munkák meghatározása,
- a Bérelő által végzett beruházások beruházási értéke beszámításának módosítása és
- a Bérelő javára bejegyzett jelzálogjog és az Ingatlanra vonatkozó elidegenítési és terhelési tilalom törlése.

A tárgyalások eredményre vezettek a Felek között és elkészült a Szerződés módosítása (készítette Dr. László Jenő ügyvéd), melynek egységes szerkezetbe foglalt tervezete az előterjesztés mellékletét képezi.

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

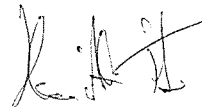
Határozati javaslat:

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 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatt található 367/7 helyrajzi számú ingatlanra (Pekáry-kastély, a továbbiakban: Ingatlan) az Éléskamra Gastro Kft.-vel (székhelye: 2119 Pécel, Baross u. 31., képviseli Kővári Imre ügyvezető) megkötött bérleti-üzemeltetési szerződést módosítja és a módosítást egységes szerkezetbe foglalva a szerződés mellékleteinek elkészültét követően a határozat mellékletét képező tartalommal elfogadja, majd azt aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2021. március 31.

Pécel, 2020. március 16.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

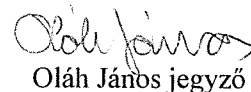
1. a 159/2018. (V. 16.) Kt. határozat
2. a 164/2019. (V. 30.) Kt. határozat
3. a 260/2019. (VIII. 15.) Kt. határozat
4. bérleti-üzemeltetési szerződés a módosítással egységes szerkezetben (a határozati javaslat melléklete is)

Az előterjesztést készítette:



Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2018. május 16-án megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete név szerinti szavazással, 9 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

159/2018. (V.16.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező Pécel, belterület 367/7 helyrajzi számú, kivett kultúrház megnevezésű, természetben a Pécel, Maglódi út 12. szám alatti Pekáry-kastély felújítással egybekötött hasznosítására, üzemeltetésére és vendéglátó egység (étterem) működtetésére kiírt pályázati eljárást eredményesnek nyilvánítja és a pályázat nyertesének az Éléskamra Gastro Kft.-t (2119 Pécel, Baross utca 31., képviseli: Kővári Imre ügyvezető) nyilvánítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozat mellékletét képező bérleti-üzemeltetési szerződés aláírására.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse az Éléskamra Gastro Kft. ügyvezetőjét.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester

Határidő: 2018. május 18.

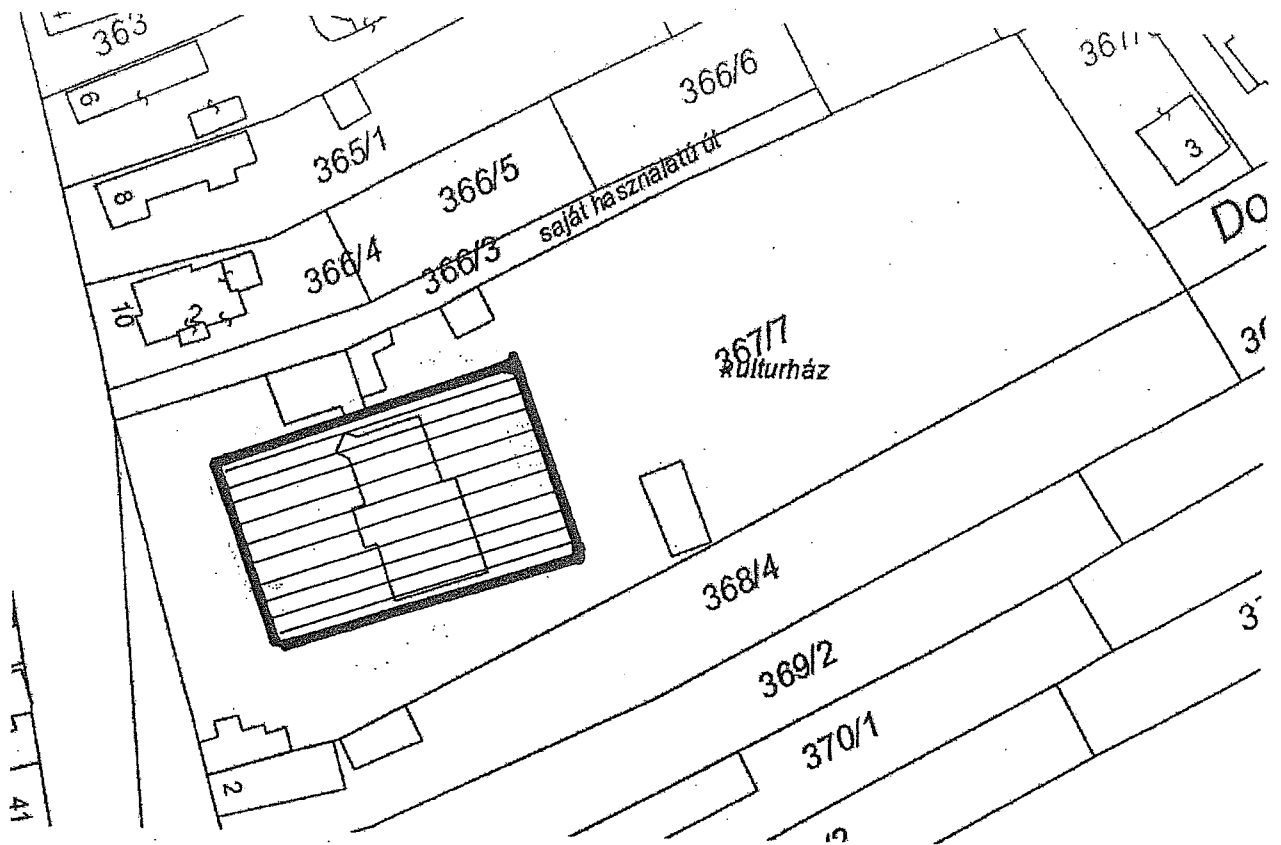
k.m.f.

P.H.

Szöllősi Ferenc
polgármester

Tóth László
jegyző

A bérleti-üzemeltetési szerződés 1. sz. melléklete



A bérleti-üzemeltetési szerződés 2. sz. melléklete

PTE05002	Indiánok sátor előtt festmény - olajvászon
PTE05003	Philadelphai huszár festmény - olajvászon
PTE05004	Olvasó idős hölgy tanulmány festmény - tempera
PTE05005	Cortez találkozója Montezumával festmény - olajvászon
PTE05006	Kováts Mihály 1779.05.11. emlékplakett - gipsz
PTE05007	Polareczky ezredes festmény - olajvászon
PTE05008	Csendélet festmény - olajvászon
PTE05009	Hálaadás festmény - olajvászon
PTE05010	Due de Lausum és légiója 1781. emlékplakett - gipsz
PTE05011	Első találkozás Jamestownban festmény - olajvászon
PTE05013	Civivári harc festmény - olajvászon
PTE05014	Champions of Liberty emlékbélyeg
PTE05015	Fejkendősi néni tanulmány festmény - tempera
PTE05016	Fiú tanulmány festmény - tempera
PTE05017	Idős néni tanulmány festmény - tempera
PTE05018	Maszkok tanulmány festmény - tempera
PTE05021	Civilvári jelenet festmény - olajvászon
PTE05022	Monte Country Court House fénykép
PTE05023	Három hölgy festmény - olajvászon
PTE05024	Indián törzsfőnök figyelme a telepesek érkezését festmény - olajvászon
PTE05026	Indián lóháton festmény - olajvászon
PTE05028	textil Tornyos ház
PTE05029	Pihenőpark Nashvilleben festmény - olajvászon
PTE05030	papírnyomat János atya igehirdetése
PTE05031	Díva napernyővel festmény - olajvászon
PTE05032	Gyászoló hölgy festmény - vízfesték
PTE05033	Alak tanulmányok festmény - vízfesték
PTE05035	Bodó rezidencia este festmény - olajvászon
PTE05036	Téli táj 2. festmény - olajvászon
PTE05038	Absztrakt festmény - olajvászon
PTE05039	New Orleans-i csata nyomat papír
PTE05040	Halászbástya textil
PTE05041	Csendélet: Legényrózsa festmény - olajvászon
PTE05042	Vízfesték tanulmányok festmény - vízfesték
PTE05043	Amerikai jog festmény - olaj, fa
PTE05044	A jazz születése festmény - olajvászon
PTE05045	Charlestoni huszárfelvonulás festmény - olajvászon
PTE05046	Hajnali napkelte a kikötőben festmény - olajvászon
PTE05047	Portré vázlat: Laci fia festmény - olajvászon
PTE05049	Tájép patakkal festmény - olajvászon
PTE05050	Coloradoi tó festmény - olajvászon
PTE05051	Nashville ház télen festmény - olajvászon
PTE05052	Zenészek festmény - olajfestmény
PTE05053	Tájkép vízimalommal festmény - olajvászon
PTE05054	Téli táj Virginia festmény - olajvászon
PTE05055	Hátsó udvari terasz szökőkúttal festmény - olajvászon
PTE05056	Téli táj havas szomszédok festmény - olajvászon
PTE05057	Csendélet festmény - olajvászon
PTE05058	Téli táj patakkal festmény - olajvászon

- PTE05059 Tulipánok festmény - olajvászon
- PTE05060 Tájkép tehennel festmény - olajfestmény
- PTE05062 Batikolt virág csendélet festmény - olajvászon
- PTE05063 Kerti virágok csendélet festmény - olajvászon
- PTE05064 Első tanácskozás festmény - olajvászon
- PTE05065 Mezei virágok csendélet festmény - olajvászon
- PTE05066 Piknik festmény - olajvászon
- PTE05067 Absztrakt forma festmény - fa
- PTE05068 Tengerparti idill festmény - olajvászon
- PTE05069 Bátor új világ - absztrakt festmény - olajvászon
- PTE05070 Csendélet: Petúniák festmény olajvászon
- PTE05071 Jamestonba érkezés vitorlásokkal festmény - olajfestmény
- PTE05072 Korabeli ruhában festmény - olajvászon
- PTE05073 Csendélet 2. festmény - olajvászon
- PTE05074 Folyóparti ünnepség festmény - olajvászon
- PTE05075 Csendélet: Tulipánok festmény - olajvászon
- PTE05076 Európai migráció New York festmény - olajvászon
- PTE05077 Csendélet: virágok fekete festmény - olajvászon
- PTE05078 David Crockett vadász festmény - olajvászon
- PTE05079 Csendélet: Tulipánok pohárban festmény - olajvászon
- PTE05080 Csendélet: Margaréták és .. festmény - olajvászon
- PTE05081 Hölgyek a parkban festmény - olajvászon
- PTE05083 Lány festmény - grafika
- PTE05084 Mezei virágok 2. festmény - grafika
- PTE05085 Ruhatervek festmény - tempera
- PTE05086 Bodó házaspár és vendégük fénykép
- PTE05087 Grafika festmény - grafika
- PTE05088 Tufo nagykövet és felesége festmény - olajvászon
- PTE05089 Angyalok és ördög festmény - olajvászon
- PTE05090 Grafika tájkép festmény - grafika
- PTE05091 Ruhatervek festmény - tempera
- PTE05092 Mezei virágok 1. festmény - grafika
- PTE05093 Látomás festmény - olajvászon
- PTE05094 Hajóból partraszállás naplemente festmény - olajvászon
- PTE05095 Vízfesték tanulmányok festmény - papír
- PTE05096 Fiú tanulmányok festmény - grafika
- PTE05097 Fa festmény - grafika
- PTE05098 Csendélet: virág festmény - olajvászon
- PTE05099 Virágok vázában festmény - textil
- PTE05100 Virágok festmény - olajvászon
- PTE05101 Csendélet piros üvegben festmény - olajvászon
- PTE05102 Sziman pasa 2001 festmény - olajvászon
- PTE05103 Zsokékfestmény - grafika
- PTE05104 Hajók a viharos tengeren sziklával festmény - olajvászon
- PTE05105 Moszkva tengerparttal festmény - olajvászon
- PTE05106 Amerikai bevándorló hivatal festmény - olajvászon
- PTE05107 Péter tagadása festmény - olajvászon
- PTE05108 Jézus keresztre feszítése festmény - olajvászon
- PTE05109 Téli utca festmény - olajvászon
- PTE05110 Lovas rodeó verseny ugratás festmény - olajvászon
- PTE05111 Hajók festmény - olajvászon
- PTE05112 Bodó László portréja festmény - olajvászon

PTE05113	Ruhatervek	festmény - tempera
PTE05114	Bodó Laci	festmény - olajvászon
PTE05115	Bodó Sanyi	festmény - olajvászon
PTE05116	Bodó Laci portré	festmény - olajvászon
PTE05117	Női portré 2 óra	festmény - olajvászon
PTE05118	Lóra szállás 3. festmény	- olajvászon
PTE05119	Lóra szállás 1. festmény	- olajvászon
PTE05120	Lóra szállás 2. festmény	- olajvászon
PTE05121	Ruhatervek	festmény - tempera
PTE05122	Kakasok	festmény - olajvászon
PTE05123	Puli kutya	festmény - olajvászon
PTE05124	Bodó Ilona ballonkabátban	festmény - olajvászon
PTE05125	Vízmerő lány	festmény - olajvászon
PTE05126	Ruhatervek	festmény - tempera
PTE05127	Napraforgók cserépben	festmény - olajvászon
PTE05128	Hajó a Mississippin	festmény - batikolt selyem
PTE05129	Észak-Dél elős ütközet	festmény - olajvászon
PTE05130	Nigériai halas bélyeg gyűjtemény	bélyeggyűjtemény
PTE05131	Nigériai bályeggyűjtemény	festmény - olajvászon
PTE05132	Halászok csónakkal	festmény - olajvászon
PTE05133	Majális	festmény - olajvászon
PTE05134	Szél Kálmán tér este	festmény - olajvászon
PTE05135	Házuk kertjében jégcsapok ..	festmény - olajvászon
PTE05136	Parlament távolból	festmény - olajvászon
PTE05137	Pulanszki Kázmér	festmény - olajvászon
PTE05138	Tisztelgés lovasnak	festmény - olajvászon
PTE05139	Magyar huszár lovon	festmény - olajvászon
PTE05140	56 harcoló fiú	festmény - olajvászon
PTE05141	56 utcai harcok	festmény - olajvászon
PTE05142	Kovács Mihály	festmény - olajvászon
PTE05143	56 menekültek	festmény - olajvászon
PTE05144	56 lyukas zászló	festmény - olajvászon
PTE05145	56 harcoló leány	festmény - olajvászon
PTE05146	56 utcai összecsapás	festmény - olajvászon
PTE05147	56 utcai kenyér osztás	festmény - olajvászon
PTE05148	Menekülés 1956	festmény - olajvászon
PTE05149	Legelő ló	festmény - olajvászon
PTE05150	56 menekülés	festmény - olajvászon
PTE05151	Kalapos nő	festmény - olajvászon
PTE05152	Tehén borjúval	festmény - olajvászon
PTE05153	Bodó Ilona portré	festmény - olajvászon
PTE05154	Buccaner versenyló	Kincsem apja festmény - olajvászon
PTE05155	Kincsem verhetetlen csoda kanca	festmény - olajvászon
PTE05156	Csata után eldőlt ágyúval	festmény - olajvászon
PTE05157	Ügetőnfestmény	- olajvászon
PTE05158	Zsokék ügetőn 2.	festmény - olajvászon
PTE05159	Rókadászat hazafelé	festmény - olajvászon
PTE05160	Gyülekező ködös reggelen	festmény - olajvászon
PTE05161	Western szalon Stone Hotel	festmény - olajvászon
PTE05162	Két harcos	festmény - olajvászon
PTE05163	Zsokék ügetőn 1.	festmény - olajvászon
PTE05164	Vadászat agarakkal	festmény - olajvászon

- PTE05165 George Washington és LaFayette festmény - olajvászon
- PTE05166 Lovas gyülekező festmény - olajvászon
- PTE05167 Rókvadászatból jövet festmény - olajvászon
- PTE05168 Kisbér versenyló Epson derby festmény - olajvászon
- PTE05169 Rókvadászat 2. festmény - olajvászon
- PTE05170 Indulás terepre festmény - olajvászon
- PTE05171 Vihar előtt festmény - olajvászon
- PTE05172 Rókvadászat 21. festmény - olajvászon
- PTE05173 lóverseny Floridában festmény - olajvászon
- PTE05174 Borjú befogás rodeón festmény - olajvászon
- PTE05175 Rodeó bika befogás festmény - olajvászon
- PTE05176 lóverseny festmény - olajvászon
- PTE05177 Lovas rodeó festmény - olajvászon
- PTE05178 Rodeó festmény - olajvászon
- PTE05179 Szekér a folyóban festmény - olajvászon
- PTE05180 Rókvadászat patak előtt festmény - olajvászon
- PTE05181 Rókvadászat ugratással festmény - olajvászon
- PTE05182 Erdei róka hajtás festmény - olajvászon
- PTE05183 Nashville felfedezése találkozás festmény - olajvászon
- PTE05184 Gyülekezés vadászat előtt festmény - olajvászon
- PTE05185 Befutó az ügertőn festmény - olajvászon
- PTE05186 Havas szekeres táj festmény - olajvászon
- PTE05187 Pulaski légió toborzása festmény - olajvászon
- PTE05188 Akadály ugrató díj díj
- PTE05189 Gyülekező ködös regglen 1. festmény - olajvászon
- PTE05190 Szamosszegi plébánia templom 1. festmény - olajvászon
- PTE05191 Szekér Szamosszegen festmény - olajvászon
- PTE05192 Szamosszegi plébánia templom 2. festmény - olajvászon
- PTE05193 Apollo11 1969. július 16. festmény - olajvászon
- PTE05194 Bodó házaspár festmény - olajvászon
- PTE05195 Holdra lépés Neil Armstrong festmény - olajvászon
- PTE05196 Bodó Sándor: Szüleim festmény - olajvászon
- PTE05197 Bodó nagymama és két fia festmény - olajvászon
- PTE05198 medálok érmék (28db ezüst és arany)
- PTE05199 Bartók Béla bronzplakett
- PTE05200 Beethoven bronzplakett
- PTE05201 Shubert bronzplakett
- PTE05202 Liszt Ferenc bronzplakett
- PTE05203 Paganini bronzplakett
- PTE05204 Erdei patak festmény - olajvászon
- PTE05205 Bodó Ilona korabeli ruhában festmény - olajvászon
- PTE05206 Legelésző tehének festmény - olajvászon
- PTE05207 Horthy Miklós bevonulása festmény - olajvászon
- PTE05208 Washington 1798 kerámia
- PTE05209 Washington bronzplakett
- PTE05210 Rezidencia szökőkúttal festmény - olajvászon
- PTE05211 Város fényei Bodó kertből festmény - olajvászon
- PTE05212 Bodó rezidencia hátulról festmény - olajvászon
- PTE05213 Bodó rezidencia előlről festmény - olajvászon
- PTE05214 Bodó kert télen festmény - olajvászon
- PTE05215 Esti fények a Bodó kertben festmény - olajvászon
- PTE05216 Francis Ujlaki plasztik kerámia

PTE05217 Cséplés festmény - olajvászon
 PTE05218 Rákóczi Ferenc és Mikes Kelemen Rodostón festmény - olajvászon
 PTE05219 Eszterházy huszárok festmény - olajvászon
 PTE05220 George Washington és LeFeyette festmény - olajvászon
 PTE05221 Naplemente festmény - olajvászon
 PTE05222 Angol tábornok festmény - olajvászon
 PTE05223 Bercsényi huszár festmény - olajvászon
 PTE05224 Rókvadászat kopókkal festmény - olajvászon
 PTE05225 Rochambeau kerámia
 PTE05226 Friedrih kerámia
 PTE05227 Folyó híddal festmény - olajvászon
 PTE05228 Andrew Jackson president festmény - olajvászon
 PTE05229 Andrew Jackson a New Orleansi ütközetben festmény - olajvászon
 PTE05230 George Washington lóháton festmény - olajvászon
 PTE05231 Columbus partra szállása festmény - olajvászon
 PTE05232 Magyarok Amerikában festmény - olajvászon
 PTE05233 Kossuth Lajos festmény - olajvászon
 PTE05234 Lófej szobor - fa
 PTE05235 Kovács Charleston festmény - olajvászon
 PTE05236 Alkotmány kihirdetése New York festmény - olajvászon
 PTE05237 Lenchesteri győzelemfestmény - olajvászon
 PTE05238 Rodeó 1. festmény - olajvászon
 PTE05239 Rodeó 2. festmény - olajvászon
 PTE05240 George Washington és LaFeyette tábornok festmény - olajvászon
 PTE05241 Szent István faflakett
 PTE05242 Férfi fej szobor - kő
 PTE05243 Fehér hölgy mell szobor szobor - kő
 PTE05244 Rodeó 3. festmény - olajvászon
 PTE05245 Szent korona szállítása az Országházba festmény - olajvászon
 PTE05246 Rodeó 4. festmény - olajvászon
 PTE05247 Szent István szobor augusztus 20.-án festmény - olajvászon
 PTE05248 Bodó Sándor portré festmény - olajvászon
 PTE05249 Columbus felfedezi Amerikát festmény - olajvászon
 PTE05250 Hajók a tengeren festmény - olajvászon
 PTE05251 Polareczky ezredes festmény - olajvászon
 PTE05252 Zágonyi csata festmény - olajvászon
 PTE05253 Francia hajóhad megérkezése festmény - olajvászon
 PTE05254 Női szobor aranyérmes szobor - márvány
 PTE05255 Árpád vezér faflakett
 PTE05256 Táncoló apácák (kőhatású) szobor - fa
 PTE05257 Női szobor egészalakos szoknyás szobor - fa
 PTE05258 Washington mellszobor szobor - kő
 PTE05259 érmék gipszlapon érmék (28 db)
 PTE05260 Hintó US Mail makett - fa
 PTE05261 szekér makett - fa
 PTE05262 Nyári Éva portré festmény - olajvászon

A bérleti-üzemeltetési szerződés 3. sz. melléklete

- Női-férfi kórus évad és évzáró rendezvényei
- Férfi kórus- heti kóruspróbái (hétfő 17:30-max. 19:00)

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. május 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen, 1 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

164/2019. (V. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy az ÉLÉSKAMRA GASTRO Kft., mint Bérlóval 2018. május 30. napján megkötött bérleti-üzemeltetési szerződés módosításra kerüljön, a Bérló által benyújtott kérelemben javasolt módon és pontokban. A Képviselő-testület elfogadja, hogy a bérleti-üzemeltetési szerződés módosításának részeként az ÉLÉSKAMRA GASTRO Kft. által elkészítendő felújítási terv alapján kerüljenek pontosan meghatározásra az épület belső és külső szerkezetein elvégzendő tételes feladatok, ezen túl jogosultsággal rendelkező műszaki ellenőr, ellenőrök kerüljenek bevonásra az elvégzett munkálatok teljesítésének igazolásába. Elfogadja továbbá azt is a Képviselő-testület, hogy a Bérló a szerződés módosításával 6 havonta lesz köteles részletes műszaki és pénzügyi beszámolót készíteni és benyújtani az önkormányzat részére tájékoztatás és jóváhagyás céljából.

Támogatja azt is a Képviselő-testület, hogy az előterjesztés 2. számú mellékletében lévő környezetrendezési koncepció alapján elkészítendő szakági tervdokumentációkban foglaltak megvalósítása érdekében, az ezekkel érintett telekrész is hasznosításra kerüljön a módosítandó bérleti-üzemeltetési szerződésben részletezendő feltételekkel és módon.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy dr. László Jenő ügyvéd bevonásával készítse elő a jelen testületi döntésben foglaltaknak megfelelő tartalmú szerződés módosítást, és azt az épületre vonatkozó felújítási dokumentációval kiegészítve terjessze a képviselő-testület elé jóváhagyás érdekében.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester, dr. László Jenő ügyvéd
Határidő: 2019.07.30.

k.m.f.

P.H.

Szöllősi Ferenc
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. augusztus 15-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

260/2019. (VIII. 15.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, és elfogadja, hogy a jelen előterjesztéshez 1.sz. mellékletként csatolt 164/2019.(V.30.) Kt. határozatban foglaltaknak megfelelően benyújtott, az előterjesztés 2.sz. mellékletét képező kérelemben leírtakat figyelembe vevően, az előterjesztéshez 3.sz. mellékletét képező és módosításokkal egységes szerkezetben – Dr. László Jenő ügyvéd által - elkészített szerződés tervezetet, amely jelen határozat mellékletét is képezi, a Polgármester aláírja.

Egyben a Képviselő – testület felkéri a Polgármestert, hogy az elkészített és egységes szerkezetbe foglalt Bérleti – üzemeltetési szerződésben 1.számmal jelölt vázrajzokat, a szerződés tényleges aláírása előtt elkészíttesse, és a végleges megállapodás részévé tegye, majd ezt követően az ilyen módon is kiegészített megállapodásról, tájékoztassa a Képviselő-testületet is.

A Képviselő-testület felkéri arra is a Polgármestert, hogy az elfogadott és a kiegészítő vázrajzi mellékletekkel is kiegészített megállapodásban foglalt valamennyi rendelkezés teljesítéséhez szükséges eljárásokat, Dr. László Jenő ügyvéd közreműködésével megtegye.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester, dr. László Jenő ügyvéd
Határidő: 2019.09.15.

k.m.f.

P.H.

Szöllősi Ferenc
polgármester

Oláh János
jegyző

BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS
módosítása
(egységes szerkezetben)

amely létrejött egyrészről

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.,
adószáma: 15730538-2-13,
statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13,
bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006
képviseli: Szöllősi Ferenc polgármester,
mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről az

ÉLÉSKAMRA GASTRO Kft.

székhelye: 2119 Pécel, Baross u. 31.,
adószáma: 24898195-2-13,
cégjegyzékszám: 13-09-169520,
bankszámlaszáma: 65100211-11388548-00000000
képviseli: Kővári Imre ügyvezető,
mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő),
együttesen Felek között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

Előzmények

Bérbeadó és Bérlő 2018. május 30-án bérleti-üzemeltetési szerződést (jelen pontban a továbbiakban: Megállapodás) kötött Bérbeadó tulajdonát képező, 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti Pekáry-kastély és a hozzá tartozó udvar értéknövelő, állagmegóvó munkálatokkal egybekötött hasznosítása, üzemeltetése és vendéglátó egység (étterem) működtetése tárgyában. Felek a 260/2019. (VIII.15.) Kt. határozat alapján megállapodnak abban, hogy a Megállapodást közös megegyezéssel módosítják és jelen szerződéssel egységes szerkezetbe foglalják.

1. A Bérbeadó Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által Bérbeadó tulajdonát képező, 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti Pekáry-kastély és a hozzá tartozó udvar értéknövelő, állagmegóvó munkálatokkal egybekötött hasznosítása, üzemeltetése és vendéglátó egység (étterem) működtetése tárgyában meghirdetett nyilvános pályázaton a 159/2018. (V.16.) Kt. határozattal kiválasztott Bérlő részére bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanon lévő Pekáry-kastélyt, valamint az ingatlan földrészletét, kivéve jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező vázrajzon 1-...-ig számozott bérlakásokhoz tartozó és satírozottan jelölt, valamint területük méretét tartalmazó kertrészeket azzal, hogy jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező vázrajzon 1-...-ig számozott bérlakásokat a vázrajzon jelölt útvonalon a bérlők – saját bérleményük tekintetében - gyalogosan megközelíthetik (a továbbiakban: együtt „Ingatlan”). Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, melyet Bérlő jelen szerződés aláírásával tudomásul vesz, hogy az Ingatlan helyi jelentőségű védett értéknek minősül.
2. Az Ingatlan alsó szintjén elhelyezkedő 268 m² alapterületű helyiség együttest (a továbbiakban: „Étterem”) a Bérlő melegkonyhás éttermi vendéglátás tevékenység folytatása céljából veszi bérbe azzal, hogy a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli. Bérlő kötelezettséget és

teljes körű felelősséget vállal arra, hogy kizárólag olyan tevékenységet folytat és tevékenységének folytatásához szükséges feltételeket oly módon teremti meg, hogy az Ingatlan mint helyi jelentőségű védett érték ne sérüljön. Felek megállapodnak abban is, hogy Bérlő a Bérbeadó helytörténeti gyűjteményének festményeit – amelyek felsorolását az **2. sz. melléklet tartalmazza** - az Ingatlan olyan helyiségében kifüggeszti, ahol az Ingatlanba betérő személyek azokat megtekinthetik. Bérlő a festmények őrzéséről a bérleti jogviszony alatt köteles gondoskodni.

Az Ingatlan földszintjének és emeleti szintjének, valamint a földrészlet területének (a továbbiakban együttesen: „**Egyéb Ingatlanrészek**”) üzemeltetésének, hasznosítási joga Bérlőt illeti. Bérlő az üzemeltetési, hasznosítási joga keretében az Egyéb Ingatlanrészek birtoklását és használatát legfeljebb egy éves határozott időre a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. szerint átlátható szervezetnek minősülő harmadik személy részére akár ellenérték megfizetése ellenében – mely ellenérték a Bérlőt illeti -, akár ellenérték megfizetése nélkül jelen szerződés (a továbbiakban: „**Szerződés**”) 4. pontjának utolsó mondata, 5-9. pontja, 14. pontja, és 17-23. pontja szerinti tartalommal átengedheti.

3. A Bérbeadó szavatosságát kizárja arra vonatkozóan, hogy az Ingatlan az átadásakor a 2. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy az Ingatlan cél szerinti kialakítása – jelen Szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – Bérlő feladata.
4. A bérleti jogviszony 2018. június 1. napjától 2033. május 31. napjáig tart. A bérleti jogviszony 2033. május 31. napjának leteltével megszűnik, amennyiben viszont Bérlő 2033. január 1. és 2033. április 30. között Bérbeadó felé írásban nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy a bérleti jogviszonyt további 5 évvel meg kívánja hosszabbítani, jelen szerződés változatlan feltételekkel további 5 évvel, azaz 2038. május 31-ig meghosszabbodik. Amennyiben a Bérlő az Ingatlant a határozott idő letelte után tovább használja, a bérleti szerződés nem alakul át határozatlan időtartamú szerződéssé, és a Bérlő jogalap nélküli birtokosnak minősül.
5. Felek megállapodnak abban, hogy rendes felmondás sem a Bérbeadót, sem a Bérlőt nem illeti meg. Jelen szerződést rendkívüli felmondási ok esetén mind Bérbeadó, mind Bérlő rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni. Rendkívüli felmondási okoknak minősülnek különösen például az alábbiak:
 - ha Bérlő a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és Bérbeadó felhívásától számított 8 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
 - ha Bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és Bérbeadó felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
 - ha Bérlő vagy az Ingatlant a Bérlő joga alapján használó személy- ideértve alkalmazottait is - a Bérbeadóval, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és Bérbeadó felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszegő magatartását;
 - ha Bérlő az Ingatlant nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes bérbeadói engedély nélkül beruházást végez rajta, különösen átalakítja, felújítja, beépíti, hozzáépít;
 - amennyiben Bérlő ellen jogerősen közzétett végelszámolási, felszámolási vagy csődeljárás vagy kényszertörlési eljárás indul.
6. 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 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

7. Ha a Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.
8. Ha Bérelő vagy az Ingatlant a Bérelő joga alapján használó személy - ideértve alkalmazottait is - magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltetésétől számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.
9. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.
10. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlan a Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy a 2. pont szerinti szerződési cél megvalósítása lehetetlenné válik, jelen szerződés megszűnik, és a Bérelőt a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli.
11. Bérelő a szerződés aláírása napján lép az Ingatlan birtokába.
12. Az Ingatlan bérleti díja 2018. június 1-től 2019. május 31-ig havi bruttó 180.000 Ft, azaz bruttó száznyolcvanezer forint. A Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év június 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által, az előző évre közzétett, hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A Bérbeadó a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év április hónapjában írásban értesíti a Bérelőt. Az első felülvizsgálat időpontja: 2019. június 1. Az első havi bérleti díjat a Bérelő a szerződés aláírását követő 8 napon belül fizeti meg. A bérleti díjon felül Bérelő köteles az Ingatlan közüzemi szolgáltatási (víz, csatorna, villany, gáz, szemétszállítás stb.) díjainak megfizetésére, oly módon, hogy Bérbeadó hozzájárul, Bérelő pedig köteles a fogyasztási helyek (mérőórák) Bérelő nevére történő átíratására jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül.
13. A Bérelő a bérleti díjat havonta előre, a tárgyhó 10. napjáig köteles megfizetni Pécel Város Önkormányzata 10400494-50505156-57531006 számú költségvetési elszámolási számlájára.
14. A Bérbeadó jogosult - a Bérelő zavarása nélkül – az Ingatlant, annak rendeltetésszerű és a bérleti Szerződésnek megfelelő használatát, állagát, továbbá a Bérelő kötelezettségeinek teljesítését szükség szerint, de legalább évi egy alkalommal ellenőrizni. Az ellenőrzés során a Bérbeadó jogosult belépni az Ingatlan területére, az Ingatlanhoz kapcsolódó iratokba betekinhet, elektronikus adathordozón tárolt adatokba a külön jogszabályokban meghatározott adat- és titokvédelmi előírások betartásával betekinhet, Bérelőtől és a Bérelő bérleti joga alapján az Ingatlanban tartózkodóktól írásban vagy szóban felvilágosítást, információt kérhet, melyet az érintettek kötelesek 8 napon belül megadni. Bérbeadó javaslatot tehet Bérelő részére a szolgáltatások színvonalának javítására.
15. A Bérelő köteles az Ingatlant rendeltetésszerűen használni és megóvni. Az Ingatlannal kapcsolatos karbantartási, javítási és a rendes gazdálkodás körébe tartozó felújítási munkák elvégzése, illetve elvégeztetése, továbbá az Ingatlan tartozékainak pótlása a Bérelő kötelezettsége és költsége.
16. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az alábbi munkákat, az alábbi értéken, az alábbi határidőkre, illetve a 3. sz. mellékletben meghatározott tételes felújítási terv szerint az Ingatlanon elvégzi, melyhez a Bérbeadó a Szerződés aláírásával hozzájárul:

A Képviselő-testület által jóváhagyott ráfordítások:

Díszterem felújítása, kialakítása:	bruttó: 4.579.639.- Ft,
Tetőfóliázás:	bruttó: 1.920.295.- Ft
Étterem elektromos hálózat:	bruttó: 1.638.300.- Ft
Akadálymentesítés:	bruttó: 870.200.- Ft
Összesen:	bruttó: 9.008.434.- Ft

A felújítási terv összeállításával összefüggésben felmerült költségek:

Építészeti, statikai tervezés:	bruttó: 5.080.000.- Ft
Villamos tervezés költsége:	bruttó: 2.349.500.- Ft
Környezettervezési tanulmányterv:	bruttó: 1.774.000.- Ft
Gépészeti tervezés:	bruttó: 1.142.000.- Ft
Tetőszerkezet faanyagvédelmi vizsgálata:	bruttó: 406.400.- Ft
Összesen:	bruttó: 10.771.800.- Ft

A Felújítási tervben szereplő munkálatok becsült összege:

Építészeti munkálatok, tetőszerkezet, héjazat felújítása:	bruttó: 53.391.678.- Ft
Gépészeti eszközök, munkák:	bruttó: 52.180.788.- Ft
Villamos hálózat, korszerűsítése:	bruttó: 25.367.743.- Ft
Összesen:	bruttó: 130.940.209.- Ft

Teljes eddigi és jóváhagyott ráfordítás összesen: bruttó: 150.720.443.- Ft

17. A 16. pontban foglaltakon túl az Ingatlanon végzett bármilyen munka, beruházás megkezdéséhez és elvégzéséhez a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit, anyag- és munkadíj bontásban. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, valamint Bérló – jogcímtől függetlenül (beleértve a jogalap nélküli gazdagodást is) - nem jogosult a munkálatok ellenértékének megtérítésére, azt Bérbeadótól nem követelheti. Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül végzett munkálatok ellenértékének megtérítési igényéről Bérló jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
18. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon a 16. és/vagy a 17. pontban foglaltak szerinti beruházások elvégzését követően a szakági munkák teljesítését felelős műszaki ellenőri nyilatkozatokkal igazolja, mely igazolások eredeti példányait a munka elvégzését követő 15 napon belül köteles Bérbeadó részére átadni, valamint Bérló köteles 6 (hat) havonta részletes műszaki és pénzügyi beszámolót készíteni és Bérbeadó részére benyújtani (továbbiakban: „Beszámoló”).
19. A Bérló által, Bérbeadó előzetes hozzájárulásával elvégzett, a 15. pontba nem tartozó értéknövelő beruházási (újjaépítés, külső, belső felújítás és korszerűsítés, stb.) munkák - bele értve a 16. pontban foglaltakat is - értékét (a továbbiakban: „**Beruházási érték**”) a Bérló minden hónapban a bérleti díj 100 %-áig terjedő mértékben a bérleti díjba beszámíthatja, mindaddig, míg a Beruházási érték a beszámításokkal teljes mértékben elszámolásra nem kerül. Amennyiben a bérleti jogviszony határidejének lejártá előtt a Bérbeadó felmondási jogával él, akkor a bérleti időszakból hátralévő időre járó bérleti díjat a Bérló köteles a Bérbeadó részére megfizetni. A fizetendő bérleti díj összegébe beszámításra kerül a Beruházási érték megtérítése, azaz a fizetendő bérleti díjból le kell vonni a Beruházási értéket, és Bérló ezt az összeget köteles Bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése napján a teljes Beruházási érték nem került beszámításra, a fennmaradó érték (a továbbiakban: „**Fennmaradó érték**”), vagy beszámítás hiányában a teljes Beruházási érték tekintetében a felek egymással elszámolni kötelesek, azt Bérbeadó az alábbiak szerint köteles Bérló részére megfizetni:

Az elszámolás alapját a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték évi 1,5 %-os amortizációval csökkentett, ugyanakkor ezen összegnek az elszámolás napján lévő értéknövelő értékének összege és az elmaradt bérleti vagy használati díj késedelmi kamatokkal növelt összege közötti különbséget képezi. Tehát a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték Ingatlanra gyakorolt értéknövelő értékéből le kell vonni a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték évi 1,5 %-os amortizációját, továbbá az esetlegesen elmaradt bérleti vagy használati díj késedelmi kamatokkal növelt összegét és a fennmaradó összeget Bérbeadó köteles Bérlő részére megfizetni. Amennyiben a Fennmaradó értéknek vagy a Beruházási értéknek Ingatlanra gyakorolt értéknövelő hatása nincsen, úgy a Fennmaradó értékből vagy a Beruházási értékből le kell vonni a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték évi 1,5 %-os amortizációját, továbbá az esetlegesen elmaradt bérleti vagy használati díj késedelmi kamatokkal növelt összegét és a fennmaradó összeget Bérbeadó köteles Bérlő részére 30 napon belül megfizetni. Bérlő tehát az Ingatlanon jogcímtől függetlenül – bele értve a beépítést, ráépítést is – Bérbeadóval kötött megállapodás nélkül tulajdonjogot nem szerezhet.

A Bérlő érdekkörében felmerülő rendeltetésellenes használat miatt keletkező károkért a Bérlő teljes anyagi felelősséggel tartozik, az ilyen igényeket a Felek közti elszámolás során is mint követelés-csökkenést figyelembe kell venni.

20. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés megkötésekor az Ingatlan térítésmentesen használó személyek részére az Ingatlan használatát változatlan tartalommal biztosítja, valamint a szerződés aláírását megelőző 3 hónapban az Ingatlan egyes részeire vonatkozóan felmondott bérleti szerződések szerinti tartalommal köteles a volt bérlőkkel új bérleti szerződést kötni. A jelen pontban körülírt személyek felsorolását a 4. sz. melléklet tartalmazza.
21. A Bérlő a szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti díj 3 havi összegének megfelelő óvadékot fizet Bérbeadónak. A bérleti jogviszonyból eredő bérbeadói igények kielégítésére elsősorban ez az összeg szolgál.
22. A bérleményben levő áru, berendezési és felszerelési tárgyak vagyombiztosításáról Bérlő köteles gondoskodni.
23. Jelen jogviszony megszűnése, megszüntetése esetén a Bérlő köteles ingóságaitól kiürítve haladéktalanul visszaadni az Ingatlan a Bérbeadó birtokába, a Bérbeadó írásbeli nyilatkozata szerint a Bérlő részére történt birtokba adás napja szerint, vagy jelen szerződés megszűnés kori megfelelő, tiszta állapotban. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlő a birtokbaadási kötelezettségének nem, vagy nem szerződésszerű módon tesz eleget, Bérlő a jelen pont szerinti birtokbaadásig a 12. pontban meghatározott bérleti díj négyszeres összegét köteles használati díjként havonta Bérbeadónak megfizetni. Bérlő cserehelyiségre nem jogosult, illetőleg pénzbeli megváltási igényel nem élhet, melyet jelen szerződés aláírásával elismer, illetőleg ez irányú igényeiről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy 2019. december 31-ig közokiratban nyilatkozik a birtokbaadási kötelezettségéről.
24. Felek megállapodnak abban, hogy a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra jelen szerződés aláírásával elővásárlási jogot alapítanak Bérlő részére. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra Bérlő részére az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlő az elővásárlási jogával él, Bérlő (vevő) a vételárba a Bérbeadó által a Bérlőnek a 19. pont szerint fizetendő összeget beszámíthatja.
25. Felek megállapodnak abba, hogy Bérlő 16. pontban foglalt kötelezettségének maradéktalan teljesítését követő 30 napon belül a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlant – amely jelen szerződés megkötésekor korlátozottan forgalomképes vagyonnak minősül - Bérbeadó forgalomképes üzleti vagyonná nyilvánítja. Felek megállapodnak abba, hogy 150.720.443Ft, azaz százötvenmillió hétszázhuszezer négy száznegyvenhárom forint

és járulécai erejéig a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak Bérlő javára a 18. pont szerinti elszámolás biztosítására. Bérbeadó és Bérlő jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy 150.720.443 Ft, azaz százötvenmillió hétszázhuszezer négyszáznegyvenhárom forint és járulécai erejéig a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, illetőleg feljegyzésre kerüljön Bérlő javára (bejegyzési engedély).

26. Bérlő az Ingatlanra vonatkozó bérleti jogát a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. A hozzájárulás feltételeire a szerződés írásba foglalásakor hatályos önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél a Bérbeadó rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.
27. Bérlő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A Bérlő jelen szerződés aláírásával írásban kijelenti, hogy a jelen nyilatkozatában foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul köteles Pécel Város Önkormányzata kötelezettségvállalóját tájékoztatni. A Bérlő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben a nyilatkozata valótlan tartalmú, úgy a Pécel Város Önkormányzata kötelezettségvállalója a szerződést felmondhatja, ha pedig a szerződés teljesítésére még nem került sor, a szerződéstől elállhat.
28. Jelen szerződés Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI.8.) számú rendelete, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelete alapján került megkötésre.
29. Bérbeadó Magyarországon nyilvántartásba vett települési önkormányzat.
30. Bérlő képviselőjében eljáró személy polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az általa képviselt szervezet Magyarországon nyilvántartott, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, törvényesen működő gazdálkodó szervezet.
31. Felek felhatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (eljár: dr. László Jenő ügyvéd, 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy a 24. pontban körülírt elővásárlási jog és a 25. pontban alapított jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzése során a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt teljes jogkörrel eljárjon, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad.
32. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

33. Alulírott Felek a jelen 5 oldalon 33 pontból és 4 mellékletből álló szerződést kölcsönös átolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben helyben hagyólag írják alá.

Pécel, 2019. augusztus...

Pécel. 2019. augusztus...

Pécel Város Önkormányzata
képviseli: Szöllősi Ferenc polgármester
Bérbeadó, elővásárlási jogot biztosító
Jelzálogjog kötelezett

Éléskamra Gastro Kft.
képviseli: Kővári Imre ügyvezető
Bérlő, elővásárlásra jogosult
Jelzálogjog jogosult

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyzem: Pécel, 2019. augusztus ...

BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS
módosítása
(egységes szerkezetben)

amely létrejött egyrészről
PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.,
adószáma: 15730538-2-13,
statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13,
bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006
képviseli: Horváth Tibor polgármester,
mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó), másrészről az

ÉLÉSKAMRA GASTRO Kft.
székhelye: 2119 Pécel, Baross u. 31.,
adószáma: 24898195-2-13,
cégjegyzékszám: 13-09-169520,
bankszámlaszáma: 65100211-11388548-00000000
képviseli: Kővári Imre ügyvezető,
mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő),
együttesen Felek között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

Előzmények

Bérbeadó és Bérlő 2018. május 30-án bérleti-üzemeltetési szerződést (a továbbiakban: Megállapodás) kötött Bérbeadó tulajdonát képező, 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti Pekáry-kastély és a hozzá tartozó udvar értéknövelő, állagmegóvó munkálatokkal egybekötött hasznosítása, üzemeltetése és vendéglátó egység (étterem) működtetése tárgyában. Felek a 164/2019. (V.30) Kt. határozat és a 260/2019. (VIII.15.) Kt. határozat alapján a Megállapodást közös megegyezéssel 2019. szeptember 25. napján módosították és egységes szerkezetbe foglalták (továbbiakban: „**Módosított Megállapodás**”). Felek a/2021. (.....) Polgármesteri határozat alapján megállapodnak abban, hogy a Módosított Megállapodást közös megegyezéssel módosítják és jelen szerződéssel egységes szerkezetbe foglalják azzal, hogy a módosításokat a **kiemelt, dőlt betűvel szedett rész** tartalmazza.

1. A Bérbeadó Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által Bérbeadó tulajdonát képező, 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti Pekáry-kastély és a hozzá tartozó udvar értéknövelő, állagmegóvó munkálatokkal egybekötött hasznosítása, üzemeltetése és vendéglátó egység (étterem) működtetése tárgyában meghirdetett nyilvános pályázaton a 159/2018. (V.16.) Kt. határozattal kiválasztott Bérlő részére bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanon lévő Pekáry-kastélyt, valamint az ingatlan földrészletét, kivéve jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező vázrajzon 1-8-ig számozott bérlakásokhoz tartozó és szaggatott vonallal körbejelölt, valamint területük méretét tartalmazó kertrészeket azzal, hogy jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező vázrajzon 1-8-ig számozott bérlakásokat a vázrajzon jelölt útvonalon a bérlők – saját bérleményük tekintetében - gyalogosan megközelíthetik (a továbbiakban: együtt „Ingatlan”). Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, melyet Bérlő jelen szerződés aláírásával tudomásul vesz, hogy az Ingatlan helyi jelentőségű védett értéknek minősül.
2. Az **épület** alsó szintjén elhelyezkedő 268 m² alapterületű helyiség együttest (a továbbiakban: „**Étterem**”) a Bérlő melegkonyhás éttermi vendéglátás tevékenység folytatása céljából veszi bérbe azzal, hogy a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli. Bérlő kötelezettséget és teljes körű felelősséget vállal arra, hogy kizárólag olyan tevékenységet folytat és tevékenységének folytatásához szükséges feltételeket oly módon teremti meg, hogy az Ingatlan mint helyi jelentőségű védett érték ne sérüljön. Felek megállapodnak abban is, hogy Bérlő a Bérbeadó helytörténeti gyűjteményének festményei **közül a2. sz. mellékletben felsorolt képeket** - az Ingatlan olyan helyiségében kifüggeszti, ahol az Ingatlanba betérő személyek azokat

megtekinthetik. Bérló a festmények őrzéséről a bérleti jogviszony alatt köteles gondoskodni, azonban azok tárolása szakszerűségéért illetve az abból esetlegesen keletkező károkért semmilyen jogi felelősséget nem vállal.

Az Ingatlan földszintjének és emeleti szintjének, valamint a földrészlet területének (a továbbiakban együttesen: „Egyéb Ingatlanrészek”) üzemeltetésének, hasznosítási joga Bérlőt illeti azzal, hogy az emeleti szintén lévő kis terem (továbbiakban: „Kis Terem”) és az emeleti szinten lévő nagy terem (továbbiakban „Nagy Terem”, együttesen: „Termek”) bérbeadás vagy haszonkölcsön jogcímén történő, alkalmanként legfeljebb 3 egybefüggő napra történő hasznosítási joga Bérbeadót is megilleti oly módon, hogy amennyiben Bérbeadó a Termeket hasznosítani kívánja, a hasznosítás megkezdését megelőző legalább 3 nappal korábban köteles Bérlőt írásban nyilatkoztatni, hogy a Kis Terem és/vagy a Nagy Terem tekintetében történik-e a Bérbeadó által hasznosítani kívánt időtartamban hasznosítás (pl. foglalás) és amennyiben a Bérló 1 munkanapon belül nem nyilatkozik, vagy úgy nyilatkozik, hogy a megjelölt időtartamban nem kívánja a Kis Termet és/vagy a Nagy Termet hasznosítani, úgy Bérbeadó jogosult a Kis Termet és/vagy a Nagy Termet hasznosítani. Bérló az üzemeltetési, hasznosítási joga keretében az Egyéb Ingatlanrészek birtoklását és használatát legfeljebb egy éves határozott időre a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. szerint átlátható szervezetnek minősülő harmadik személy részére akár ellenérték megfizetése ellenében – mely ellenérték a Bérlőt illeti -, akár ellenérték megfizetése nélkül jelen szerződés (a továbbiakban: „Szerződés”) 4. pontjának utolsó mondata, 5-9. pontja, 14. pontja, és 17-23. pontja szerinti tartalommal átengedheti.

3. A Bérbeadó szavatosságát kizárja arra vonatkozóan, hogy az Ingatlan az átadásakor a 2. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy az Ingatlan cél szerinti kialakítása – jelen Szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – Bérló feladata.
4. A bérleti jogviszony 2018. június 1. napjától 2033. május 31. napjáig tart. A bérleti jogviszony 2033. május 31. napjának leteltével megszűnik, amennyiben viszont Bérló 2033. január 1. és 2033. április 30. között Bérbeadó felé írásban nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy a bérleti jogviszonyt további 5 évvel meg kívánja hosszabbítani, jelen szerződés változatlan feltételekkel további 5 évvel, azaz 2038. május 31-ig meghosszabbodik. Amennyiben a Bérló az Ingatlant a határozott idő letelte után tovább használja, a bérleti szerződés nem alakul át határozatlan időtartamú szerződéssé, és a Bérló jogalap nélküli birtokosnak minősül.
5. Felek megállapodnak abban, hogy rendes felmondás sem a Bérbeadót, sem a Bérlőt nem illeti meg. Jelen szerződést rendkívüli felmondási ok esetén mind Bérbeadó, mind Bérló rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni. Rendkívüli felmondási okoknak minősülnek különösen például az alábbiak:
 - ha Bérló a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és Bérbeadó felhívásától számított 8 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
 - ha Bérló a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és Bérbeadó felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
 - ha Bérló vagy az Ingatlant a Bérló joga alapján használó személy- ideértve alkalmazottait is - a Bérbeadóval, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és Bérbeadó felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszegő magatartását;
 - ha Bérló az Ingatlant nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes bérbeadói engedély nélkül beruházást végez rajta, különösen átalakítja, felújítja, beépíti, hozzáépít;
 - amennyiben Bérló ellen jogerősen közzétett végelszámolási, felszámolási vagy csődeljárás vagy kényszerőrlési eljárás indul.
6. Ha Bérló 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 Bérló a felszólításnak annak kézhez vételétől számított 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó

további 8 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

7. Ha a Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.
8. Ha Bérelő vagy az Ingatlant a Bérelő joga alapján használó személy - ideértve alkalmazottait is - magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlelt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.
9. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.
10. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlan a Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy a 2. pont szerinti szerződési cél megvalósítása lehetetlenné válik, jelen szerződés megszűnik, és a Bérlelt a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli.
11. Bérelő a szerződés aláírása napján lép az Ingatlan birtokába.
12. Az Ingatlan bérleti díja ***jelen Szerződés megkötését követő hónaptól havi nettó 180.000 Ft, míg a Pécel 18 helyrajzi számú ingatlanra kötött településrendezési szerződés szerint a helyi építési szabályzat beruházó által igényelt módosításának Képviselőtestületi elfogadását követő hónaptól nettó 400.000 Ft, azaz nettó négyzázezer forint.*** A Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év június 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által, az előző évre közzétett, hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A Bérbeadó a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év április hónapjában írásban értesíti a Bérlelt. Az első felülvizsgálat időpontja: 2019. június 1. Az első havi bérleti díjat a Bérelő a szerződés aláírását követő 8 napon belül fizeti meg. A bérleti díjon felül Bérelő köteles az Ingatlan közüzemi szolgáltatási (víz, csatorna, villany, gáz, szemétszállítás stb.) díjainak megfizetésére, oly módon, hogy Bérbeadó hozzájárul, Bérelő pedig köteles a fogyasztási helyek (mérőórák) Bérelő nevére történő átíratására jelen Szerződés aláírását követő 15 napon belül, ***valamint a Termék Bérbeadói hasznosítása esetén Bérbeadó köteles megfizetni Bérelő részére – számla ellenében – a gáz- és vízfogyasztás ellenértékét, melynek számítási módja: a Pekáry-kastély után fizetendő gáz-és vízfogyasztás tárgy havi értéke osztva a hónap napjaival, mely eredmény osztva a Pekáry-kastély teljes nettó alapterületével és szorozva a használatlalt érintett Kis Terem és/vagy Nagy Terem területével és a használati napok számával. Minden megkezdett használati napot egy napnak kell számítani.***
13. A Bérelő a bérleti díjat havonta előre, a tárgy hó 10. napjáig köteles megfizetni Pécel Város Önkormányzata 10400494-50505156-57531006 számú költségvetési elszámolási számlájára.
14. A Bérbeadó jogosult - a Bérelő zavarása nélkül – az Ingatlant, annak rendeltetésszerű és a bérleti Szerződésnek megfelelő használatát, állagát, továbbá a Bérelő kötelezettségeinek teljesítését szükség szerint, de legalább évi egy alkalommal ellenőrizni. Az ellenőrzés során a Bérbeadó jogosult belépni az Ingatlan területére, az Ingatlanhoz kapcsolódó iratokba betekinhet, elektronikusan tárolt adatokba a külön jogszabályokban meghatározott adat- és titokvédelmi előírások betartásával betekinhet, Bérleltől és a Bérelő bérleti joga alapján az Ingatlanban tartózkodóktól írásban vagy szóban felvilágosítást, információt kérhet, melyet az érintettek kötelesek 8 napon belül megadni. Bérbeadó javaslatot tehet Bérelő részére a szolgáltatások színvonalának javítására.

15. A Bérelő köteles az Ingatlant rendeltetésszerűen használni és megóvni. Az Ingatlannal kapcsolatos karbantartási, javítási és a rendes gazdálkodás körébe tartozó felújítási munkák elvégzése, illetve elvégeztetése, továbbá az Ingatlan tartozékainak pótlása **megtérítési igény nélkül** a Bérelő kötelezettsége és költsége.

Karbantartás: az Ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes berendezések cseréje.

Rendes gazdálkodás körébe tartozó felújítási munkák: az Ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek a Szerződés megkötésekor műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg Szerződés megkötésekor használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő – de azonos minőségű és szintű - kialakításával biztosítják.

16. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az alábbi munkákat, az alábbi értéken, az alábbi határidőkre, illetve a **3. sz. mellékletben** meghatározott tételes felújítási terv szerint az Ingatlanon elvégzi, melyhez a Bérbeadó a Szerződés aláírásával hozzájárul:

A Képviselő-testület által jóváhagyott ráfordítások:

Díszterem felújítása, kialakítása:	bruttó: 4.579.639.- Ft,
Tetőfóliázás:	bruttó: 1.920.295.- Ft
Étterem elektromos hálózat:	bruttó: 1.638.300.- Ft
Akadálymentesítés:	bruttó: 870.200.- Ft
Összesen:	bruttó: 9.008.434.- Ft

A felújítási terv összeállításával összefüggésben felmerült költségek:

Építészeti, statikai tervezés:	bruttó: 5.080.000.- Ft
Villamos tervezés költsége:	bruttó: 2.349.500.- Ft
Környezettervezési tanulmányterv:	bruttó: 1.774.000.- Ft
Gépészeti tervezés:	bruttó: 1.142.000.- Ft
Tetőszerkezet faanyagvédelmi vizsgálata:	bruttó: 406.400.- Ft
Összesen:	bruttó: 10.771.800.- Ft

A Felújítási tervben szereplő munkálatok becsült összege:

Építészeti munkálatok, tetőszerkezet, héjazat felújítása (5 éven belül):	bruttó: 53.391.678.- Ft
Gépészeti eszközök, munkák (5 éven belül):	bruttó: 52.180.788.- Ft
Villamos hálózat, korszerűsítése (5 éven belül):	bruttó: 25.367.743.- Ft
Összesen:	bruttó: 130.940.209.- Ft

Teljes eddigi és jóváhagyott ráfordítás összesen: bruttó: 150.720.443.- Ft

- 16/A.** Bérelő az alábbi munkákat, az alábbi értéken, illetve a **3. sz. mellékletben** meghatározott tételes felújítási terv szerint az Ingatlanon **saját döntése szerint elvégezte**, melyhez a Bérbeadó **hozzájárult, és** a Szerződés aláírásával is **megerősít**:

A Képviselő-testület által jóváhagyott ráfordítások:

Díszterem felújítása, kialakítása:	bruttó: 4.579.639.- Ft,
Tetőfóliázás:	bruttó: 1.920.295.- Ft
Étterem elektromos hálózat:	bruttó: 1.638.300.- Ft
Akadálymentesítés:	bruttó: 870.200.- Ft
Összesen:	bruttó: 9.008.434.- Ft

A felújítási terv összeállításával összefüggésben felmerült költségek:

Építészeti, statikai tervezés:	bruttó: 5.080.000.- Ft
Villamos tervezés költsége:	bruttó: 2.349.500.- Ft
Környezettervezési tanulmányterv:	bruttó: 1.774.000.- Ft
Gépészeti tervezés:	bruttó: 1.142.000.- Ft
Tetőszerkezet faanyagvédelmi vizsgálata:	bruttó: 406.400.- Ft
Összesen:	bruttó: 10.771.800.- Ft
Összesen: 19.780.234 Ft.	

Bérlő az építészeti, statikai tervezés, villamos tervezés, környezettervezési tanulmányterv, gépészeti tervezés, tetőszerkezet faanyagvédelmi vizsgálata körében elkészített tervek, kapcsolódó dokumentációk tulajdonjogát és korlátlan (térbeli és időbeli korlát nélkül) felhasználási jogát (beleértve a feldolgozás, átdolgozás jogát is) Bérbeadó részére jelen pont hatálybalépésével átruhazza, valamint Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen pont hatálybalépését követő 15 napon belül azokat – kivéve a korábban már átadott okiratokat - Bérbeadó részére eredetben átadja.

17. A **15. és 16. pontban (16/A pontban)** foglaltakon túl az Ingatlanon végzett bármilyen munka, beruházás megkezdéséhez és elvégzéséhez a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit, anyag- és munkadíj bontásban, **valamint azt, hogy a 19/A pont szerint elszámolható munkálatról van szó, vagy a munkálat nem tartozik a Beruházási Értékbe, így annak elszámolására jogcímtől függetlenül a Bérlő nem jogosult.** Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, valamint Bérlő – jogcímtől függetlenül (beleértve a jogalap nélküli gazdagodást is) - nem jogosult a munkálatok ellenértékének megtérítésére, azt Bérbeadótól nem követelheti. Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül végzett munkálatok ellenértékének megtérítési igényéről Bérlő jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. **Amennyiben a Bérlő által elvégzett munkálat nem tartozik a 19/A pont szerinti Beruházási értékbe – jogcímtől függetlenül (beleértve a jogalap nélküli gazdagodást is) - nem jogosult a munkálatok ellenértékének megtérítésére, azt Bérbeadótól nem követelheti, illetőleg tulajdonjogi igényrel sem élhet, annak igényérvényesítéséről is jelen szerződés aláírásával lemond.**
18. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon a 16. **(16/A)** és/vagy a 17. pontban foglaltak szerinti beruházások elvégzését követően a szakági munkák teljesítését felelős műszaki ellenőri nyilatkozatokkal igazolja, mely igazolások eredeti példányait a munka elvégzését követő 15 napon belül köteles Bérbeadó részére átadni, valamint Bérlő köteles 6 (hat) havonta részletes, **valamint 2024. augusztus 30. napjáig az addig elvégzett munkálatokról összesített** műszaki és pénzügyi beszámolót készíteni és Bérbeadó részére benyújtani (továbbiakban: „**Beszámoló**”).
19. A Bérlő által, Bérbeadó előzetes hozzájárulásával elvégzett, a 15. pontba nem tartozó értéknövelő beruházási (újjaépítés, külső, belső felújítás és korszerűsítés, stb.) munkák - beleértve a 16. pontban foglaltakat is - értékét (a továbbiakban: „**Beruházási érték**”) a Bérlő minden hónapban a bérleti díj 100 %-áig terjedő mértékben a bérleti díjba beszámíthatja, mindaddig, míg a Beruházási érték a beszámításokkal teljes mértékben elszámolásra nem kerül. Amennyiben a bérleti jogviszony határidejének lejártá előtt a Bérbeadó felmondási jogával él, akkor a bérleti időszakból hátralévő időre járó bérleti díjat a Bérlő köteles a Bérbeadó részére megfizetni. A fizetendő bérleti díj összegébe beszámításra kerül a Beruházási érték megtérítése, azaz a fizetendő bérleti díjből le kell vonni a Beruházási értéket, és Bérlő ezt az összeget köteles Bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése napján a teljes Beruházási érték nem került beszámításra, a fennmaradó érték (a továbbiakban: „**Fennmaradó érték**”), vagy beszámítás hiányában a teljes Beruházási érték tekintetében a felek egymással elszámolni kötelesek, azt Bérbeadó az alábbiak szerint köteles Bérlő részére megfizetni:
Az elszámolás alapját a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték évi 1,5 %-os amortizációval csökkentett, ugyanakkor ezen összegnek az elszámolás napján lévő értéknövelő értékének összege és az elmaradt bérleti vagy használati díj késedelmi kamatokkal növelt összege közötti

különbözet képezi. Tehát a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték Ingatlanra gyakorolt értéknövelő értékéből le kell vonni a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték évi 1,5 %-os amortizációját, továbbá az esetlegesen elmaradt bérleti vagy használati díj késedelmi kamatokkal növelt összegét és a fennmaradó összeget Bérbeadó köteles Bérló részére megfizetni. Amennyiben a Fennmaradó értéknek vagy a Beruházási értéknek Ingatlanra gyakorolt értéknövelő hatása nincsen, úgy a Fennmaradó értékből vagy a Beruházási értékből le kell vonni a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték évi 1,5 %-os amortizációját, továbbá az esetlegesen elmaradt bérleti vagy használati díj késedelmi kamatokkal növelt összegét és a fennmaradó összeget Bérbeadó köteles Bérló részére 30 napon belül megfizetni. Bérló tehát az Ingatlanon jogcímtől függetlenül – bele értve a beépítést, ráépítést is – Bérbeadóval kötött megállapodás nélkül tulajdonjogot nem szerezhet.

A Bérló érdekkörében felmerülő rendeltetésellenes használat miatt keletkező károkért a Bérló teljes anyagi felelősséggel tartozik, az ilyen igényeket a Felek közti elszámolás során is a **Bérló oldalán** mint követelés-csökkenést figyelembe kell venni.

19/A. A Bérló által, Bérbeadó **17. pont szerinti** előzetes hozzájárulásával elvégzett, a 15. pontba nem tartozó értéknövelő beruházási (újjaépítés, külső, belső felújítás és korszerűsítés, stb.) munkák - **bele értve a 16/A. pontban foglaltakat is** - értékét évi 1,5 %-os amortizáció alkalmazásával (a továbbiakban: „**Beruházási érték**”) a Bérló minden hónapban a bérleti díj 100 %-áig terjedő mértékben a bérleti díjba beszámíthatja, mindaddig, míg a Beruházási érték a beszámításokkal teljes mértékben elszámolásra nem kerül. Amennyiben a bérleti jogviszony határidejének lejártá előtt a Bérbeadó felmondási jogával él, akkor a bérleti időszakból hátralévő időre járó bérleti díjat a Bérló köteles a Bérbeadó részére megfizetni. A fizetendő bérleti díj összegébe beszámításra kerül a Beruházási érték megtérítése, azaz a fizetendő bérleti díjből le kell vonni a Beruházási értéket, és Bérló ezt az összeget köteles Bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése napján a teljes Beruházási érték nem került beszámításra, a fennmaradó érték (a továbbiakban: „**Fennmaradó érték**”), vagy **beszámítás hiányában a teljes Beruházási érték tekintetében felek egymással elszámolni kötelesek, azt Bérbeadó az alábbiak szerint köteles Bérló részére megfizetni:**

Az elszámolás alapját a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték évi 1,5 %-os amortizációval csökkentett, ugyanakkor ezen összegnek az elszámolás napján lévő értéknövelő értékének_összege és az elmaradt bérleti vagy használati díj késedelmi kamatokkal növelt összege közötti különbség képezi. Tehát a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték Ingatlanra gyakorolt értéknövelő értékéből le kell vonni a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték évi 1,5 %-os amortizációját, továbbá az esetlegesen elmaradt bérleti vagy használati díj késedelmi kamatokkal növelt összegét és a fennmaradó összeget Bérbeadó köteles Bérló részére megfizetni. Amennyiben a Fennmaradó értéknek vagy a Beruházási értéknek Ingatlanra gyakorolt értéknövelő hatása nincsen, úgy a Fennmaradó értékből vagy a Beruházási értékből le kell vonni a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték évi 1,5 %-os amortizációját, továbbá az esetlegesen elmaradt bérleti vagy használati díj késedelmi kamatokkal növelt összegét és a fennmaradó összeget Bérbeadó köteles Bérló részére 30 napon belül megfizetni. Bérló tehát az Ingatlanon jogcímtől függetlenül – bele értve a beépítést, ráépítést is – Bérbeadóval kötött megállapodás nélkül tulajdonjogot nem szerezhet.

A Bérló érdekkörében felmerülő rendeltetésellenes használat miatt keletkező károkért a Bérló teljes anyagi felelősséggel tartozik, az ilyen igényeket a Felek közti elszámolás során is a Bérló oldalán mint követelés-csökkenést figyelembe kell venni.

A Bérló érdekkörében felmerülő rendeltetésellenes használat miatt keletkező károkért a Bérló teljes anyagi felelősséggel tartozik, az ilyen igényeket a Felek közti elszámolás során is a **Bérló oldalán** mint követelés-csökkenést figyelembe kell venni.

20. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés megkötésekor az Ingatlan tértítségmentesen használó személyek részére az Ingatlan használatát változatlan tartalommal biztosítja, valamint a szerződés aláírását megelőző 3 hónapban az Ingatlan egyes részeire vonatkozóan felmondott bérleti szerződések szerinti tartalommal köteles a volt bérlőkkel új bérleti szerződést kötni. A jelen pontban körülírt személyek felsorolását a **4. sz. melléklet** tartalmazza.

21. A Bérló a szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti díj 3 havi összegének megfelelő óvadékot fizet Bérbeadónak. A bérleti jogviszonyból eredő bérbeadói igények kielégítésére elsősorban ez az összeg szolgál.
22. A bérleményben levő áru, berendezési és felszerelési tárgyak vagyonbiztosításáról Bérló köteles gondoskodni.
23. Jelen jogviszony megszűnése, megszüntetése esetén a Bérló köteles ingóságaitól kiürítve haladéktalanul visszaadni az Ingatlan a Bérbeadó birtokába, a Bérbeadó írásbeli nyilatkozata szerint a Bérló részére történt birtokba adás napja szerint, vagy jelen szerződés megszűnés kori megfelelő, tiszta állapotban. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérló a birtokbaadási kötelezettségének nem, vagy nem szerződésszerű módon tesz eleget, Bérló a jelen pont szerinti birtokbaadásig a 12. pontban meghatározott bérleti díj négyszeres összegét köteles használati díjként havonta Bérbeadónak megfizetni. Bérló cserhelyiségre nem jogosult, illetőleg pénzbeli megváltási igénnyel nem élhet, melyet jelen szerződés aláírásával elismer, illetőleg ez irányú igényeiről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy **a Szerződés jelen pontjának hatályba lépésétől számított 60 napon belül** közokiratban nyilatkozik a birtokbaadási kötelezettségéről.
24. Felek megállapodnak abban, hogy a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra jelen szerződés aláírásával elővásárlási jogot alapítanak Bérló részére. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra Bérló részére az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérló az elővásárlási jogával él, Bérló (vevő) a vételárba a Bérbeadó által a Bérlónek a 19. pont **(19/A pont)** szerint fizetendő összeget beszámíthatja.
25. Felek megállapodnak abba, hogy **150.720.443Ft, azaz százötvenmillió hétszázhuszezer négyszáznegyvenhárom forint és járulékai erejéig a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra alapított jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat megszüntetik.** Bérbeadó és Bérló jelen Szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy 150.720.443 Ft, azaz százötvenmillió hétszázhuszezer négyszáznegyvenhárom forint és járulékai erejéig a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra az ingatlannyilvántartásba bejegyzett (30350/2020. sz. határozat) jelzálogjog, valamint feljegyzett (30350/2020. sz. határozat) elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (bejegyzési engedély).
26. Bérló az Ingatlanra vonatkozó bérleti jogát a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. A hozzájárulás feltételeire a szerződés írásba foglalásakor hatályos önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél a Bérbeadó rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.
27. Bérló jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A Bérló jelen szerződés aláírásával írásban kijelenti, hogy a jelen nyilatkozatában foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul köteles Pécel Város Önkormányzata kötelezettségvállalóját tájékoztatni. A Bérló jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben a nyilatkozata valótlan tartalmú, úgy a Pécel Város Önkormányzata kötelezettségvállalója a szerződést felmondhatja, ha pedig a szerződés teljesítésére még nem került sor, a szerződéstől elállhat.

28. Jelen szerződés Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI.8.) számú rendelete, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló vagyron elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelete alapján került megkötésre.
29. Bérbeadó Magyarországon nyilvántartásba vett települési önkormányzat.
30. Bérelő képviselőjében eljáró személy polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az általa képviselt szervezet Magyarországon nyilvántartott, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, törvényesen működő gazdálkodó szervezet.
31. Felek felhatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (eljár: dr. László Jenő ügyvéd, 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy a 24. pontban körülírt elővásárlási jog **változatlan hagyása mellett** és a 25. **pont szerinti** jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási **törlése** során a **Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.** előtt teljes jogkörrel eljárjon, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad.
32. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény **és Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI.8.) számú rendeletének** rendelkezéseit tekintik irányadónak.
33. **Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés 1., 3.-11., 13.-16., a 17. pont dőlt betűvel nem szedett részei, 19., 20., 21.,22., 24., 26.-30., 32. pontja jelen Szerződés megkötésével lép hatályba, illetőleg továbbra is hatályban marad, míg az egyéb pontjai a Pécel 18 helyrajzi számú ingatlanra kötött településrendezési szerződés szerint a helyi építési szabályzat beruházó által igényelt módosításának Képviselőtestületi elfogadásával lép hatályba azzal, hogy az egyéb pontok hatályba lépésével a Szerződés 16. pontja és 19. pontja hatályát veszíti, és helyébe a 16/A pont és a 19/A pont lép hatályba.**

Alulírott Felek a jelen 8 oldalon 33 pontból és 4 mellékletből álló szerződést kölcsönös átolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben helybenhagyólag írják alá.

Pécel, 2021.

Pécel. 2021.

Pécel Város Önkormányzata
képviseli: Horváth Tibor polgármester
Bérbeadó, elővásárlási jogot biztosító
Jelzálogjog kötelezett

Élészakma Gastro Kft.
képviseli: Kővári Imre ügyvezető
Bérelő, elővásárlásra jogosult
Jelzálogjog jogosult

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyzem: Pécel, 2021.