

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., adószáma: 15730538-2-13, bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint bérbeadó és mint tulajdonos ("Önkormányzat");

másrészről a

**ROSSMANN MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI KFT.** (székhely: 2225 Üllő, Zsaróka út 8. nyilvántartja Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága a 13-09-088090 cégjegyzékszámmon; adószáma 11149769-2-44; statisztikai számjel: 11149769-4775-113-13) képviselik: együttesen Flórián László András és Németh Kornél ügyvezetők, mint beruházó és bérlő („ROSSMANN”)

(az Önkormányzat és a ROSSMANN a továbbiakban együttesen: „Felek”) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

### 1. Előzmények

- 1.1. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat kizárólagos, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonában áll a Pest Vármegyei Kormányhivatal által **Pécel 19/7. hrsz.** alatt felvett, természetben a **2119 Pécel, Baross utca 5. sz.**, kivett vásártér megnevezésű ingatlan („**Ingatlan1**”), valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal által Pécel **70 hrsz.** alatt felvett, természetben a **2119 Pécel, Isaszegi út 70. sz.**, kivett közterület megnevezésű ingatlan („**Ingatlan2**”; Ingatlan1 és Ingatlan2 együttesen a továbbiakban: „**Ingatlanok**”)
- 1.2. A Felek rögzítik továbbá, hogy a ROSSMANN egy határozott időtartamú bérleti jogviszony keretében használja a Pest Vármegyei Kormányhivatal által **Pécel 14. hrsz.** alatt felvett ingatlanban („**Ingatlan3**”) kialakított, összesen 716 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget („**Üzlet**”), amelyben egy többségében nap fogyasztási cikkeket forgalmazó üzlethelyiséget kíván kialakítani. Felek rögzítik, hogy az Üzletben a ROSSMANN által végezni kívánt kereskedelmi tevékenység működési engedély kiadásához kötött. A hatályos és vonatkozó jogszabályok a ROSSMANN működési engedélyének kiadásához az Üzletben kialakítandó eladóterület minden megkezdett tíz (10) négyzetmétere után egy darab gépkocsi parkoló rendelkezésre állását követelik meg.
- 1.3. Tekintettel arra, hogy az Üzletet magában foglaló Ingatlan3 nem rendelkezik az 1.2. pontban meghatározott számú gépkocsi parkolóhellyel, a ROSSMANN a működési engedélye kibocsátásához szükséges parkolóhelyek rendelkezésre állását – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. sz. Korm. rendelet („**OTÉK**”) 42. § (10) bekezdésének d) alpontjában foglaltakkal összhangban – a jelen Megállapodás feltételei szerint az Ingatlanokon kialakított parkolóhelyekkel kívánja biztosítani.

### 2. A Megállapodás tárgya

- 2.1. A Felek megállapodnak, hogy a ROSSMANN saját költségen kialakít az 1.sz. mellékletként csatolt helyszínrajz, valamint a 2.sz. mellékletként csatolt műszaki dokumentációnak az Ingatlan1 területén összesen tizenegy (11) darab személygépkocsi parkolóhelyet (a továbbiakban: „**Parkoló1**”), valamint az Ingatlan2 területén összesen kilenc (9) darab személygépkocsi parkolóhelyet (a továbbiakban: „**Parkoló2**”) (Parkoló1 és Parkoló2 együttesen: „**Parkolók**”), mely Parkolók, azok 3.6. pont szerinti átadás-átvételével egyidejűleg térítésmentes tulajdonba adás (ajándékozás) jogcímén az Önkormányzat tulajdonába kerülnek. ROSSMANN jelen szerződés (a továbbiakban: „**Szerződés**”)

megkötésével feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond az ajándék visszakövetelésének jogáról, valamint arról, hogy a Szerződésben foglaltakon kívül a Parkolók tekintetében – jogcímtől függetlenül – bármilyen igényvel éljen, mert minden igényérvényesítésről a Szerződés megkötésével feltétel nélkül és visszavonhatatlanul, kifejezetten lemond.

- 2.2. Az Önkormányzat – mint tulajdonos - vállalja, hogy az Ingatlanokon az 1.sz. mellékletként csatolt helyszínrajz, valamint a 2.sz. mellékletként csatolt műszaki dokumentáció szerint kialakításra kerülő Parkolók létesítéséhez szükséges valamennyi tulajdonosi hozzájárulást megad a ROSSMANN erre irányuló írásbeli igényének kézhezvételétől számított észszerű időn belül. Felek megállapodnak abban, hogy a Parkolók 3.6. pont szerinti átadás-átvételével a jelen Megállapodásban foglalt feltételek szerint a Parkoló1-t a ROSSMANN számára bérbe adja (hatályba léptető feltétel). Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra is, hogy mivel az Ingatlan2 közterület, valamint a Parkoló2-t ROSSMANN építi ki, a Szerződés megkötését követő 3 hónapon belül módosítja a település rendjéről szóló 19/2016 (X.10.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: „**Rendelet**”) oly módon, hogy a Parkoló2-re hatósági szerződést lehessen kötni, valamint Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Parkoló2 használatára a Rendelet módosítását és a Parkolók 3.6. pont szerinti átadás-átvételét követő 8 napon belül hatósági szerződést kötnek tizenöt (15) éves határozott időtartamra azzal, hogy ROSSMANN 421 Ft/m<sup>2</sup>/hó közterület-használati díjat köteles az Önkormányzat részére megfizetni, mely díj 2025. január 1. napjától minden évben a KSH által kiadott, a tárgy évet megelőző éve inflációs rátájával emelkedik, továbbá a 4. és 5. pontban foglalt rendelkezéseket a Parkoló2-re vonatkozóan a hatósági szerződésben is szerepeltetik.

### 3. A Parkolók kialakítása

- 3.1. A ROSSMANN vállalja, hogy az 1.sz. mellékletként csatolt helyszínrajz, valamint a 2.sz. mellékletként csatolt műszaki dokumentáció szerint a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ügyi hatósággal a Parkoló 1-t és amennyiben jogszabályi rendelkezés szerint szükséges, a Parkoló2-t is engedélyezteteti, majd a véglegessé vált és végrehajtható engedély(ek) birtokában, továbbá az 1.sz. mellékletként csatolt helyszínrajz, valamint a 2.sz. mellékletként csatolt műszaki dokumentáció szerint a Parkoló1-t és a Parkoló2-t kiépítteti. A ROSSMANN a Parkolók jelen Szerződés szerinti kiépíttetésére az Ingatlanok Parkolók kialakításához szükséges területének Önkormányzat általi - 3.3. pont szerinti - átadásától számított hat (6) hónapon belül köteles saját költségén.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Parkoló1 hatósági engedélyezése során bármilyen további tervezési vagy engedélyeztetési feladat elvégzése válik szükségessé – különösen az Ingatlan1 területén lévő, meglévő belső út, valamint a Baross utcához kapcsolódó útcsatlakozások (közútkezelő vagy hatóság által esetlegesen előírt) áttervezése, engedélyeztetése - a tervezett parkolóhelyek kiépítése feltételeként, ROSSMANNNAK saját költségén gondoskodnia kell azok ellátásáról is.

- 3.2. A Felek rögzítik, hogy a Parkolók 1.sz. mellékletként csatolt helyszínrajzzal, valamint 2.sz. mellékletként csatolt műszaki dokumentációval összhangban történő jogszerű kiépíttetéséhez szükséges valamennyi engedély, szakhatósági hozzájárulás, valamint szakkérdésben tett nyilatkozat beszerzése a ROSSMANN kötelezettsége saját költségén. Az Önkormányzat azonban kötelezettséget vállal, hogy az e pontban meghatározott, ROSSMANN érdekkörébe tartozó hatósági engedélyek és jóváhagyások beszerzésére és fenntartására irányuló eljárások során a ROSSMANN-nal együttműködik, és az együttműködés keretében a szükséges hozzájárulásokat, adatokat, nyilatkozatokat és információkat a ROSSMANN erre irányuló írásbeli igényének kézhezvételétől számított észszerű időn belül a ROSSMANN rendelkezésére bocsátja.

- 3.3. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok Parkolók kialakításához szükséges területét az Önkormányzat azt követő öt (5) munkanapon belül köteles a Parkolók kialakításához szükséges munkálatok elvégzésére üres állapotban a ROSSMANN számára átadni, hogy a ROSSMANN írásban átadta az Önkormányzat részére a 3.1. pontban körülírt véglegessé vált és végrehajtható engedély(ek) eredeti példányát. A jelen pont szerinti végleges engedélyek rendelkezésre állásáról a ROSSMANN az engedélyek kézhezvételét követő öt (5) munkanapon belül köteles írásban értesíteni az Önkormányzatot.
- 3.4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok Parkolók kialakításához szükséges területének átadás-átvétele napján az átadott területek állapotáról jegyzőkönyvet vesznek fel, és ezt a Felek utólag 3. számú mellékletként a jelen Megállapodáshoz csatolják („**Első Jegyzőkönyv**”). Az Első Jegyzőkönyvben a ROSSMANN aláírásával igazolja azt, hogy az Ingatlanok Parkolók kialakításához szükséges területei alkalmasak arra, hogy a Parkolók kialakítására irányuló munkálatok megkezdődhessenek és lefolytatásra kerülhessenek. Ha a Felek olyan hibákat találnak, amelyek akadályozzák és jelentős mértékben hátráltatják a Parkolók kivitelezésére irányuló munkálatok megkezdését, a ROSSMANN jogosult a területek átvételét megtagadni. Az átadás-átvétel elhalasztása esetén a Felek a területek állapotáról jegyzőkönyvet vesznek fel, az átadás-átvételre póthatáridőt jelölnek ki és a szükséges munkálatok Önkormányzat általi elvégzését követően ismét le kell folytatni az átadás-átvételi eljárást. Abban az esetben, ha a ROSSMANN a területek átvételét jogszerűen megtagadja, és az átadás-átvételre póthatáridő kerül kitűzésre, az átadás-átvétel napjának az a nap minősül, amikor a ROSSMANN a jelen Megállapodásban meghatározott üres állapotban lévő területeket átvette.
- 3.5. A Parkolók kialakítására irányuló munkálatok végzése során az Önkormányzat köteles gondoskodni arról, hogy az érdekkörébe tartozó, illetve engedélyével az Ingatlanok területére belépő személyek indokolatlanul, illetve aránytalanul ne akadályozzák a ROSSMANN-t, illetve a kivitelezőt a kivitelezési munkálatok végzésében, míg a ROSSMANN, illetve a kivitelező úgy kötelesek eljárni, hogy az Ingatlanok kivitelezéssel nem érintett részének a használatában az Önkormányzatot, illetve az Önkormányzat érdekkörébe tartozó harmadik személyeket aránytalanul ne akadályozzák, illetve zavarják.
- 3.6. A Parkolók kiépítését követően a Felek kötelesek egy átadás-átvételi eljárást lefolytatni a Parkolók tekintetében. Az átadás-átvételi eljárás lefolytatására a Felek által egyeztetett időpontban azt követő öt (5) munkanapon belül kerül sor, hogy a ROSSMANN a Parkolókat 1.sz. mellékletként csatolt helyszínrajznak, valamint 2.sz. mellékletként csatolt műszaki dokumentációnak megfelelően - a Parkoló1 - és amennyiben jogszabályi rendelkezés szerint szükséges, a Parkoló2 - tekintetében a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ügyi hatóság véglegessé vált és végrehajtható építési engedély birtokában - kiépítette, melyre a Parkoló1 - és amennyiben jogszabályi rendelkezés szerint szükséges, a Parkoló2 - tekintetében a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ügyi hatóság a véglegessé vált és végrehajtható forgalomba helyezési engedélyt kiadta, és erről az Önkormányzatot tájékoztatta.
- 3.7. Felek rögzítik, hogy a 3.3 pont szerinti átadás-átvétel napján a Parkolók állapotáról jegyzőkönyvet vesznek fel, és ezt a Felek utólag 4. számú mellékletként a jelen Megállapodáshoz csatolják („**Második Jegyzőkönyv**”). A Második Jegyzőkönyvben az Önkormányzat aláírásával igazolja azt, hogy a Parkolók megfelelnek az 1. sz. mellékletben rögzített helyszínrajznak, valamint a 2.sz. mellékletben meghatározott műszaki követelményeknek. Ha a Felek olyan hibákat találnak, amelyek az 1. sz. mellékletben rögzített helyszínrajztól, valamint a 2.sz. mellékletben meghatározott műszaki követelményektől való eltérésnek tekintendők, de nem akadályozzák és jelentős mértékben nem hátráltatják a Parkolók jogszerű és rendeltetésszerű használatát, akkor az Önkormányzat köteles a Parkolókat műszakilag átvenni az átadás-átvétel napján, de a

ROSSMANN köteles az azonosított hibákat kijavítani a Második Jegyzőkönyvben a Felek által közösen meghatározásra kerülő és a Második Jegyzőkönyvben rögzített műszakilag elérhető legrövidebb időn belül, de legfeljebb 60 napon belül, melynek késedelmes teljesítésének esetére a Felek napi 5.000 Ft késedelmi kötbért kötnék ki. ROSSMANN a kötbér jogalapjának és összegszerűségének vitatási jogáról a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond, így nem jogosult a kötbér összegének csökkentését a bíróságtól kérni.

- 3.8. Ha az Önkormányzat nem nyilatkozik a Második Jegyzőkönyvben az átvétel visszautasítására vonatkozóan, a fentiekben részletezett hibák alapján a Parkolókat az Önkormányzat által műszakilag elfogadottnak kell tekinteni és azokra tekintettel a későbbiekben igényt érvényesíteni az Önkormányzat nem jogosult. Ha a Felek olyan hibákat találnak, amelyek az 1. sz. mellékletben rögzített helyszínrajztól, valamint a 2.sz. mellékletben meghatározott műszaki követelményektől való eltérést jelentenek, és azok megakadályozzák a Parkolók jogszerű és rendeltetésszerű használatát, az Önkormányzat jogosult a Parkolók átvételét megtagadni. Az átadás-átvétel elhalasztása (ideértve a Parkolók átvételének Önkormányzat általi jogszerű megtagadását) esetén a Felek a Parkolók készülségi állapotáról jegyzőkönyvet vesznek fel, az átadás-átvételre póthatáridőt jelölnek ki és a hibák ROSSMANN általi kijavítást követően ismét le kell folytatni az átadás-átvételi eljárást. Felek rögzítik, hogy amennyiben a póthatáridőben külön nem állapodnak meg, úgy annak határideje 60 nap, melynek késedelmes teljesítésének esetére a Felek napi 5.000 Ft késedelmi kötbért kötnék ki. ROSSMANN a kötbér jogalapjának és összegszerűségének vitatási jogáról a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond, így nem jogosult a kötbér összegének csökkentését a bíróságtól kérni. Abban az esetben, ha az Önkormányzat a Parkolók átvételét jogszerűen megtagadja, és az átadás-átvételre póthatáridő kerül kifizetésre, az átadás-átvétel napjának az a nap minősül, amikor az Önkormányzat a jelen Megállapodásban meghatározott megfelelő állapotban lévő Parkolókat átvette.
- 3.9. A Felek rögzítik, hogy a Parkolók tulajdonjoga a 3.6. pontban meghatározott átadás-átvétellel – térítésmentes tulajdonba adás (ajándékozás) jogcímén - átszáll az Önkormányzatra. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat tulajdonszerzésével kapcsolatban az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – a Parkolók mint felépítmények értéke utáni esetlegesen általános forgalmi adó fizetése merül fel, azokat a ROSSMANN köteles viselni, melyet az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül köteles az Önkormányzat részére megfizetni, melynek késedelmes teljesítésének esetére a Felek napi 5.000 Ft késedelmi kötbért kötnék ki. ROSSMANN a kötbér jogalapjának és összegszerűségének vitatási jogáról a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond, így nem jogosult a kötbér összegének csökkentését a bíróságtól kérni.

#### **4. Bérleti Időtartam, Bérleti Díj**

- 4.1. A Felek rögzítik, hogy a Parkolói tekintetében a Parkolók 3.6. pont szerinti átadás-átvételétől kezdődő tizenöt (15) éves határozott időtartamú („**Bérleti Időtartam**”) bérleti jogviszonyt hoznak létre egymással a jelen Szerződés megkötésével oly módon, hogy az Önkormányzat bérbeadja, a ROSSMANN bérbe veszi a Parkolói-t.
- 4.2. Felek megállapodnak abban, hogy ROSSMANN 421 Ft/m<sup>2</sup>/hó **bérleti díjat** köteles az Önkormányzat részére megfizetni, mely díj 2025. január 1. napjától minden évben a KSH által kiadott, a tárgy évet megelőző év inflációs rátájával emelkedik. Felek megállapodnak, hogy Bérleti **minden évre előre fizeti meg a bérleti díjat**, azzal, hogy az első bérleti év az Ingatlanok Parkolók kialakításához szükséges területének Önkormányzat általi - 3.3. pont szerinti – átadásától számított egy éves időtartam, és vállalja, hogy amennyiben a szerződés az egy éves időtartam közben szűnik meg, a fennmaradó összeget nem követeli vissza.

- 4.3. Bérlő köteles a bérleti díjat az Önkormányzat által **Bérlő nevére kiállított számla alapján**, a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül megfizetni az Önkormányzat K&H Banknál vezetett 10400494-50505156-57531006 számú számlájára. A bérleti díj késedelmes teljesítése esetén az Önkormányzat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. § (1) bekezdése alapján jogosult a fizetési határidőn túli 10. munkanap elteltével késedelmi kamatot felszámítani.
- 4.4. **Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen **Szerződés megszűnését** követően ROSSMANN a Parkoló1-t továbbra is a Szerződés szerint használja, úgy a bérleti jogviszony megszűnésétől a Parkoló1 használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a bérleti jogviszony megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorososa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a Parkoló1 Szerződés szerinti használatának megszüntetéséig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti ROSSMANNt a Parkoló1 visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a Parkoló1 használatával a Szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

## **5. A Parkolók használata, üzemeltetése, karbantartása, a használat átengedése**

- 5.1. A Felek rögzítik, hogy a ROSSMANN - ideértve a ROSSMANN által üzemeltetett Üzlet vásárlóit, alkalmazottait, közreműködőit, beszállítóit, illetve a ROSSMANN érdekkörében eljáró harmadik személyeket is – a Parkolók használatára a Bérleti Időtartam alatt kizárólagosan jogosultak. Erre tekintettel az Önkormányzat kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Parkolók közvetlen közelében lévő, látható, az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett helyen a ROSSMANN a kizárólagos használati jogára figyelmeztető táblákat helyezzen el. Felek ugyanakkor megállapodnak abban, hogy mivel a Parkolók nem kerülnek elkerítésre, az Önkormányzat a kizárólagos használatot csak annyiban szavatolja, hogy harmadik személynek a Parkolók használatára nem ad engedélyt, illetőleg harmadik személlyel a Parkolók használatára nem köt szerződést, tehát az Önkormányzat nem vállal felelősséget és kötelezettséget arra, hogy a Parkolók használatát harmadik személy jelen pontban foglaltaktól eltérően nem fogja használni.
- 5.2. A ROSSMANN a Parkolókat kizárólag gépjárművel történő parkolás céljára jogosult használni, egyéb tevékenységet, mint például raktározás, Parkolók területén történő értékesítés, stb., kizárólag az Önkormányzat előzetes engedélyével jogosult folytatni.
- 5.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Bérleti Időtartam alatt a Parkolók használatáért a Parkolókat használó személyek részére nem fog díjfizetési kötelezettséget előírni, tekintettel arra, hogy a Parkolók használatáért fizetendő bérleti díjat a ROSSMANN a 2.2. és a 4.2. pontban foglaltak szerint az Önkormányzat részére megfizette.
- 5.4. A Bérleti Időtartam alatt a Parkoló működtetéséhez szükséges valamennyi esetlegesen szükséges tevékenységi engedély beszerzésére és fenntartására a ROSSMANN köteles. A Bérleti Időtartam alatt továbbá a ROSSMANN köteles a Parkolók üzemeltetésére és karbantartására (takarítás, hóeltakarítás, fagymentesítés, síkosságmentesítés, stb.).
- 5.5. Felek megállapodnak abban, hogy a Parkolókon bármilyen munkálat, beruházás elvégzéséhez az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit és költségek megosztását és az elszámolás módját. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, illetőleg az engedéllyel vagy engedély nélkül végzett munkálatok, beruházások ellenértékére – jogcímtől függetlenül, bele értve a jogalap nélküli gazdagodást és a ráépítést, beépítést, túlépítést is – ROSSMANN nem tarthat

igény, az ilyen igényérvényesítésről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond. ROSSMANN ráépítés, beépítés, túlépítés vagy egyéb bármilyen jogcímen használati jogot, vagy tulajdonjogot az Ingatlanokon sem részben sem egészben nem szerezhet, ROSSMANN az ilyen igényérvényesítésről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

- 5.6. A Felek rögzítik, hogy a Parkolók célja az Üzlet kiszolgálása. Erre tekintettel a ROSSMANN az Üzlet működésének végleges jelleggel történő megszüntetésétől (bezárásától) számított öt (5) munkanapon belül köteles az Önkormányzatot írásban értesíteni a bezárás tényéről. („**Végső Értesítés**”)
- 5.7. A ROSSMANN nem jogosult a Parkolókat sem egészben, sem részben albérletbe adni vagy a Parkolók használatát más módon harmadik személy számára engedélyezni. A félreértések elkerülése céljából a Felek rögzítik, hogy a Parkolók használatára az Üzlet vásárlói, valamint a ROSSMANN alkalmazottai, közreműködői, beszállítói, illetve a ROSSMANN érdekkörében eljáró harmadik személyek is jogosultak, tekintettel arra, hogy a Parkolók rendeltetése az Üzlet kiszolgálása.

## **6. Nyilatkozatok és szavatossági jogok**

6.1. Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy:

- a. az Ingatlanok egyedüli és kizárólagos tulajdonosa és nem léteznek olyan, általa ismert jogok, kötelezettségek és tények – ide nem értve a Parkoló2 vonatkozásában a Rendelet módosításának szükségességét -, vagy ezekre vonatkozó bejegyzés vagy feljegyzés iránti kérelmek, amelyek a Parkolók kiépítését és jelen Szerződés szerinti bérbeadását bármely módon hátrányosan befolyásolnák;
- b. Magyarországon törvényesen működő önkormányzat, a jelen Szerződés megkötése tekintetében pedig szerződéskötési képességét, és a jelen Szerződésben írt kötelezettségei teljesítését jogszabály, hatósági határozat, illetve egyéb határozat nem korlátozza, továbbá a Szerződést aláíró képviselője teljes jogkörrel és felhatalmazással bír a jelen Szerződés megkötésére, szükség esetén az Önkormányzat képviselő-testületének felhatalmazása is az Önkormányzat rendelkezésére áll;

6.2. A ROSSMANN kijelenti és szavatolja:

- a. a jelen Szerződést aláíró képviselője teljes jogkörrel és felhatalmazással bír a Szerződés megkötésére;
- b. a magyar jogszabályok szerint szabályszerűen létrejött gazdasági társaság és a mindenkori tevékenysége gyakorlásához szükséges engedélyekkel rendelkezik;
- c. *a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv.* szerinti átlátható szervezetnek minősül.

## **7. Megszűnés**

- 7.1. **Rendes felmondás.** Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés annak határozott időtartama alatt rendes felmondással nem szüntethető meg.
- 7.2. Bármelyik Fél jogosult a jelen Szerződést a másik Fél szerződésszegése esetén rendkívüli felmondás útján megszüntetni. Rendkívüli felmondásra a másik Félhez intézett írásbeli nyilatkozattal kerülhet sor, abban az esetben, ha a másik Fél a Szerződésben rögzített lényeges kötelezettségének felszólítás ellenére sem tesz eleget. A jelen Szerződés azonnali hatályú felmondása előtt, a másik Felet írásban, legalább tizenöt (15) napos határidő megjelölésével fel kell szólítani kötelezettségei betartására, illetőleg az okozott jogsérelem orvoslására. Amennyiben a másik Fél a felszólításnak nem tesz eleget, a sérelmet szenvedett Fél jogosult a Szerződés rendkívüli felmondására. A jelen pont alapján történő rendkívüli felmondás a felmondási jogot gyakorló felmondó nyilatkozatának másik Fél általi kézhezvétele napját követő tizenötödik (15.) napon válik hatályossá, vagyis a jelen

Szerződés e napon tekintendő megszűntnek. Lényeges kötelezettségszegésnek minősül a ROSSMANN oldaláról különösen 1.) a Parkolók, vagy az Ingatlanok rendeltetésszerű használatból származó állagromlást meghaladó rongálása; 2.) a Parkolók engedély nélküli albérletbe adása; 3.) a Parkolók engedély nélkül történő átalakítása, az Önkormányzat oldaláról pedig valamennyi olyan magatartás tanúsítása mely a ROSSMANN-t a Parkolók kizárólagos használatában akadályozza.

- 7.3. A Felek rögzítik, hogy a 7.2. pontban foglaltakon túl, bármelyik Fél jogosult a jelen Szerződést az Üzlet működésének végleges jelleggel történő megszüntetését (bezárását) követően rendkívüli felmondás útján, tizenöt (15) napos felmondási idővel, bármilyen hátrányos jogkövetkezmény nélkül megszüntetni.
- 7.4. A Felek rögzítik, hogy a ROSSMANN abban az esetben is jogosult a jelen Szerződést tizenöt (15) napos felmondási idővel, rendkívüli felmondás útján megszüntetni, ha a 3.6. pontban rögzített átadás-átvételt követően az Üzlet vonatkozásában beadott, működési engedély kiadására irányuló kérelme a beadástól számított negyvenöt napon belül nem kerül megadásra a kereskedelmi hatóság által arra tekintettel, hogy az Üzlet nem rendelkezik a hatályos jogszabályok által elvárt számú parkolóhellyel.
- 7.5. A ROSSMANN a Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a megszűnés napján a rendeltetésszerű használatból származó elhasználódástól eltekintve ugyanolyan állapotban köteles visszaadni a Parkolókat az Önkormányzat birtokába, mint ahogyan azt az Önkormányzat hozzájárulásával átalakította. A Parkolók ROSSMANN általi visszaadásakor Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet kötelesek felvenni.
- 7.6. Az Önkormányzat a ROSSMANN által jogszerűen közölt rendkívüli felmondás esetét kivéve nem köteles megtéríteni a Bérlő Ingatlanokon végzett beruházásainak ellenértékét. Felek megállapodása alapján semminemű változtatás, át- vagy hozzáépítés, beépítés, ráépítés nem keletkeztet közös tulajdont a Parkolók vonatkozásában függetlenül a ROSSMANN jó-, vagy rosszhiszeműségétől.

## **8. Értesítések, változtatások**

- 8.1. A Szerződés írásban, Felek közös megegyezése szerint módosítható vagy egészíthető ki érvényesen, mellyel összhangban Felek kifejezetten és egybehangzón akként rendelkeznek, hogy a jelen szerződéstől eltérő gyakorlatukkal történő, Ptk. 6:63 § (5) bekezdésén alapuló szerződésmódosítást kizárják. A Szerződés Felek teljes megállapodását képezi, és helyébe lép valamennyi korábbi ajánlatnak, nyilatkozatnak és megállapodásnak a jelen tárgyban.
- 8.2. A jelen Szerződésben hivatkozott értesítések („**Értesítések**”) írásban történnek és Felek székhelyére (vagy bármely Fél által ilyen módon megjelölt személy vagy címzett címére) küldendő kézbesítés útján, ajánlott, vagy tértivevényes levélben. Felek rögzítik, hogy a szerződéses jogkövetkezmények alkalmazásával, vagy a bérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos közlések kizárólag a másik fél székhelyére történt kézbesítés esetén bírnak joghatással.

Az Értesítések az alábbi esetekben és időpontokban tekintendők közöltnek:

- a. személyes kézbesítés esetén azonnal, az átvételi elismervényen — amely lehet az átadott okirat másolati példánya is, amelyen az átvevő Fél vagy meghatalmazottja az átvétel tényét aláírásával elismeri — megjelölt napon az értesítés a címzett részére kézbesítettnek és általa átvettnek tekintendő, vagy
- b. futárszolgálat útján történő kézbesítés esetén a futárszolgálatnál rendszeresített formanyomtatványon a kézbesítés időpontjaként megjelölt napon az értesítés a címzett részére kézbesítettnek és általa átvettnek tekintendő, vagy

- c. tértivevényes ajánlott küldeményként történő kézbesítés esetén a feladóhoz visszaérkezett tértivevényen a kézbesítési időpontjaként megjelölt napon, illetőleg amennyiben a visszaérkezett tértivevény alapján a kézbesítés időpontja egyértelműen nem állapítható meg, a tértivevény feladóhoz történő visszaérkezésének napján. Amennyiben a tértivevényes ajánlott küldeményként megküldött értesítés „nem kereste”, illetőleg „a címzett ismeretlen helyre költözött” megjegyzéssel érkezik vissza a feladóhoz, és a küldeményen a címzettnek az alábbiakban megjelölt címe szerepel, az Értesítés a feladást követő ötödik (5.) munkanapon a címzett részére kézbesítettnek és általa átvettnek tekintendő, vagy
- d. amennyiben a címzett Fél az (a)-(c) alpontok bármelyike szerint megküldött Értesítés átvételét - bármilyen okból - megtagadja, az Értesítés közöltnek tekintendő a megtagadás napján (Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó jogosult fizetési felszólítást, figyelmeztetést a jogszabály rendelkezése alapján ajánlott levélként feladni).

## **9. Vegyes rendelkezések**

- 9.1. A Szerződés tárgyalása és megkötése során Feleket külön-külön jogi képviselő képviselte. A jelen Szerződés elkészítésével és megtárgyalásával kapcsolatos jogi kiadásait mindkét Fél maga viseli.
- 9.2. Amennyiben a Szerződés valamely rendelkezése a vonatkozó jogszabályok valamely rendelkezését sérti, érvénytelen, vagy a jelen Szerződés időtartama alatt érvénytelenné válik, annak érvénytelensége nem érinti a Szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét. Az ilyen érvénytelen rendelkezést Felek közös megegyezéssel olyan rendelkezéssel kötelesek pótolni, amely érvényes, és a lehető legjobban megközelíti az érvénytelen rendelkezés tartalmát.
- 9.3. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés tartalma, annak bármely része vagy az információt szolgáltató Fél által titkosnak minősített, a jelen Szerződéssel kapcsolatos információ – ide nem értve a bérleti jogviszony fennállásának tényét – nem hozható nyilvánosságra vagy más módon harmadik fél tudomására a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül, kivéve, ha ezt a jogszabály megköveteli, bírósági vagy más hatósági eljárás során, vagy ha a jelen Szerződés teljesítése céljából szükséges, vagy a jogügylet harmadik személyek általi finanszírozása, továbbá jogi vagy pénzügyi tanácsadás céljából szükséges.
- 9.4. A mellékletek a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.
- 9.5. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés Pécel Város Jegyzője által az Üzlet tekintetében kereskedelmi tevékenységre vonatkozó működési engedélyt adó hatósági határozat véglegessé válásának napján lép hatályba.

Szerződő Felek a jelen Szerződést közös átolvasás és értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

## **MELLÉKLETEK**

- |                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <u>1. sz. melléklet:</u> | Parkolók helyszínrajza       |
| <u>2. sz. melléklet:</u> | Műszaki dokumentáció         |
| <u>3. sz. melléklet:</u> | Első Jegyzőkönyv (utólag)    |
| <u>4. sz. melléklet:</u> | Második Jegyzőkönyv (utólag) |



Pécel, 2024. ....

Üllő, 2024. ....

---

**Pécel Város Önkormányzata**

Képv.: Horváth Tibor polgármester

---

**ROSSMANN Magyarország  
Kereskedelmi Kft.**

Képv.: Flórián László és Németh Kornél  
ügyvezetők együttesen

Pénzügyi ellenjegyzés: Pécel, 2024.

.....