



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.

Sürgősségi indítvány A Képviselő testület 2021. október 28-ai rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel, Kossuth tér 5. szám alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám (helyrajzi szám 9/1, alapterülete 677 m² – a továbbiakban: Kúria rendezvényház) alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg, mint „Kivett OTP 1 ép + udvar” szerepel. Az ingatlan tulajdoni lapja jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi. A Kúria rendezvényház ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (művelési ág) javítása és a valóságot tükröző feltüntetése iránt („Kivett konyha és rendezvényház + udvar”) a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a 16/2021. (I. 27.) számú határozata alapján már történt intézkedés, ennek átvezetése jelenleg folyamatban van a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál. Erre azért is szükség volt, mert a Kúria rendezvényház egy részét az Önkormányzat bérlet útján kívánta hasznosítani.

A bérlet útján történő hasznosítás, Sarlós Imre alpolgármesterrel egyetértve, meg is valósult. Az Ízek Műhelye Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Ízek Műhelye Kft. – székhely: 2363 Felsőpakony, Vasút u. 6., cégjegyzékszám: 13-09-211494, adószám: 234011505-2-43, bankszámlaszám: 11705084-20000129, képviselő: Beszterczei-Somogyi Andrea ügyvezető) mint bérlő és az Önkormányzat mint bérbeadó között 2021. április 1. napjától 2021. június 30. napjáig bérleti szerződés kötött (2. melléklet) az ingatlan vázrajza (3. melléklet) és helyiséglistán (4. melléklet) szerinti 14-26. sorszámú, összesen 88,59 m² alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségcsoport vonatkozásában konyhai tevékenység ellátásra. Ezenkívül a bérlő jogosulttá vált ezzel összefüggésben használni a 209,67 m² alapterületű teraszt (udvart és parkolót) is úgy, hogy az a bérbeadót nem zavarhatja.

A fenti bérleti szerződés lejártával az Ízek Műhelye Kft. Sarlós Imre alpolgármesterrel és velem történt megegyezést követően használóként volt és van jelen az ingatlanban, a lejárt bérleti szerződésben szereplő feltételekkel. Az Ízek Műhelye Kft. a bérleti díjra vonatkozó rendszeres fizetési kötelezettségének eleget tett, egyben jelezte bérleti szándékának meghosszabbítását. Kérte bérleti szerződésének újra kötését a lejárt bérleti szerződésében megjelölt feltételekkel, tehát a 3. és 4. mellékletben megjelölt terület egységeket kívánja továbbra is használni havi 150.000 forint + ÁFA, azaz százötvenezer forint + ÁFA bérleti díj és havi nettó 120.000 forint, azaz százhúszezer forint közüzemi díjelőleg megfizetése mellett.

A Bérlővel 2021. szeptember 30. napján ingatlanbérleti szerződés került aláírásra két hónap határozott időre, 2021. október 1. napjától 2021. november 30. napjáig, a korábbi bérleti szerződésében szereplő feltételek mellett (5. melléklet).

A Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) és (4) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére, vagyonkezelésbe adására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 3 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható.

A Vagyondirektívum fenti rendelkezéseinek megfelelően elkészült egy új értékmeghatározó szakvélemény a Kúria rendezvényház bérleti díjára vonatkozóan, mely szerint az ingatlan konyhájának és helyiségeinek elvárható piaci alapú bérleti díja bruttó 187.000 Ft/hónap (6. melléklet).

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 30. § (2) bekezdése szerint üres helyiségek pályázat vagy árverés útján adhatók bérbe az önkormányzat tulajdonában álló vagyron elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerint.

A Lakásrendelet 30. § (5) bekezdése értelmében a bérleti szerződés megkötésekor a Képviselő-testület által külön határozatban megállapított díjtáblázat szerint kell a bérleti díjban megállapodni a bérlővel. Mindezen szabályok és rendelkezések ismerete mellett Sarlós Imre alpolgármesterrel egyetértve javasoljuk a Képviselő-testületnek, hogy az érintett ingatlanra vonatkozóan, 2021. november 15-ig napjáig pályázat kerüljön kiírásra, amely mindenben megfelel a jogszabályi előírásoknak, valamint az értékbecslésben foglaltaknak is.

Ennek eredményességében bízva javaslom, hogy 2021. december 1-től csak eredményes pályázat eredményeképpen történhessen meg a Pécel, 9/1 helyrajzi számú ingatlanban a helyiséglista szerinti 14-26. sorszámú, összesen 88,59 m² alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségcsoport és 209,67 m² alapterületű terasz (udvar és parkoló) bérbeadása, a jelenlegi közmű ellátottság mellett és legalább az értékbecslésben meghatározott áron.

A Pécel Város Önkormányzat 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 veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre való tekintettel megalkotta Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének 5/2021. (III. 12.) önkormányzati rendeletét Pécel Város Önkormányzata 2021. évi költségvetéséről. Ennek 2. § (1) bekezdés a) pontja szerint Pécel Város Önkormányzata 2021. évi költségvetését 4.266.517.849 Ft költségvetési kiadással állapítja meg. Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta továbbá Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2015. (III. 31.) önkormányzati rendeletét a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról, melynek 34. §-a rendelkezik a döntéshozatal során szükséges minősített többség eseteiről. Ennek 10. pontja meghatározza, hogy minősített többség akkor szükséges a döntés meghozatalához, ha a mindenkori éves költségvetés kiadási főösszegének 1 %-át meghaladó forgalmi értékű ingatlan hasznosításához kell döntést hozni.

A 2021. évi költségvetés kiadási főösszegének 1 %-a 42.665.170 Ft. Az épület 256,06 m² hasznos alapterületéből az épületrész 88,59 m² (34,6 %), a teljes telekterületből (677 m²) 88,59 + 209,67 = 298,26 m² területet (44,1 %) foglal el. Az ingatlanra teljes ingatlanértéket meghatározó értékbecslés utoljára 2016. április 15-én készült, amely az épület egészét nettó 37.500.000 Ft (bruttó 47.625.000 Ft) értékben határozta meg, ami azóta, az egyébként felújítással értékében nem növelt ingatlan amortizációja és állagromlása ellenére is lényegesen nőtt. A javasolt két és félszeres árnövekedés esetén az ingatlan becsült értéke 119.062.500 Ft (a Kúria rendezvényház az Önkormányzat BG-519 általános vállalkozói vagyombiztosítási kötvényében 118 millió forint értékben van biztosítva – 7.melléklet), a bérelt rész aránya ennek mintegy $(34,6 + 44,1) / 2 = 39,05 \%$, azaz 46.493.906 Ft, ami meghaladja a 2021. évi költségvetés kiadási főösszegének 1 %-át. Döntéshozatal tehát minősített többséggel is lehetséges.

A fentiek alapján kérem, hogy a Képviselő-testület a következő határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy jóváhagyja Horváth Tibor polgármester és Sarlós Imre alpolgármester döntését, miszerint Pécel Város Önkormányzata 2021. október 01. napjától 2021. november 30. napjáig, két hónap időtartamra, határozott idejű bérleti szerződést kötött az Ízek Műhelye Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2363 Felsőpakony, Vasút u. 6., képviselő: Beszterczei-Somogyi Andrea ügyvezető) a Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám (helyrajzi szám 9/1, alapterülete 677 m²) alatti ingatlanra vonatkozóan, az ingatlan vázrajza és helyiséglistája (1. és 2. melléklet) szerinti 14-26. sorszámú, összesen 88,59 m² alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségcsoport vonatkozásában konyhai tevékenység ellátásra, valamint a 209,67 m² alapterületű terasz (udvar és parkoló) használatára, bérleti

szerződés szerint havi 150.000 forint, azaz egyszázötvenezer forint bérleti díj és havi nettó 120.000 forint, azaz százhuszezer forint közüzemi díj előleg megfizetése mellett, a határozati javaslat 3. mellékletét képezi.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelete alapján úgy határoz, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám (helyrajzi szám 9/1, alapterülete 677 m²) alatti ingatlan 88,59 m² alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségcsoport, valamint a 209,67 m² alapterületű terasz (udvar és parkoló) bérbeadására 2021. november 15. napjáig pályázatot hirdet meg havi 200.000 Ft, azaz kettőszázezer forint bérleti díj + nettó 120.000 Ft, azaz százhuszezer forint közüzemi díjelőleg megfizetése mellett, a határozat mellékletét képező bérleti szerződés szerint.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázat kiírására, valamint annak nyertesével bérleti szerződés aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2021. október 30.

Pécel, 2021. október 27.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a Kúria rendezvényház tulajdoni lapja
2. lejárt bérleti szerződés
3. az ingatlan vázrajza (I. határozati javaslat melléklete)
4. az épület helyiséglistája (I. határozati javaslat melléklete)
5. a jelenleg hatályos bérleti szerződés (I. határozati javaslat melléklete)
6. ingatlanforgalmi értékbecslés
7. az Önkormányzat BG-519 általános vállalkozói vagyonszociális kötvénye kivonata
8. bérleti szerződés tervezete (a II. 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

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/51866/2021

2021.05.14

Szektor : 53

PÉCEL

Belterület 9/1 helyrajzi szám

Szélső jegy: 230588/2021 2021.04.07

Ingatlan átminősítés iránti kérelem, PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.Fill	alcsztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.Fill
. Kivett OTP 1 ép + udvar	0	677	0.00	

2. bejegyző határozat: 70822/2008.11.27
Möemlék

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44012/2002.05.07
eredeti határozat: 36799/2002.03.06
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzesszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44012/2002.05.07
Önálló szüveges bejegyzés keletkezett telekhatárrendezés során.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Iktatószám: M/272/4/2021.

10757 /
FA
KÖZMŰVÉSZETI
ÖNKORMÁNYZAT

INGATLANRÉSZ BÉRLETI SZERZŐDÉSE

amely létrejött a 64/2021. (III. 25.) sz határozat alapján

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

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

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Pécel 9/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), az ún. Kúria Rendezvényház.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi megtekintett állapotban az Ingatlan vázrajz szerinti 14. - 26. sorszámú (1. és 2. melléklet), összesen **88,59 m²** alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségeit konyhai tevékenység ellátására (a továbbiakban: Ingatlanrész), továbbá jogosult ezzel összefüggésben használni a 209,67 m² alapterületű teraszt (udvart és parkolót) is úgy, hogy az a Bérbeadót nem zavarhatja.
3. A Felek jelen bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) meghatározott, **3 hónap határozott időtartamra** kötik. A bérleti jogviszony **2021. 04. 01. napjától – 06. 30. napjáig** szól. Felek a Ptk. 6:338 § alkalmazását kizárják, a határozott időre kötött Szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a Bérlő a határozott idő eltelté után az Ingatlanrészt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik.
4. A Bérlő az 1. pontban meghatározott ingatlanrészt **konyhaiüzemi tevékenység** teraszt (udvart és parkolót) **konyhai anyagfeltöltés és 4 db gépjármű parkoló céljára** veszi bérbe. A Bérlő az Ingatlanrészt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja, külön birtokba adási eljárásra Felek nem tartanak igényt.
5. A Bérbeadó az Ingatlanrészt a megtekintett állapotban adja bérletbe és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza. A Bérlő szavatol azért, hogy az Ingatlanrész a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas marad és a bérlet lejáratakor az átvételkor állapotban adja vissza.
6. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadót szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanrész az átadásakor a 4. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy az Ingatlanrész cél szerinti kialakítása – a Szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – Bérlő feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről Bérlő maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli. Ezen felül az Ingatlanrészt a Bérlő – kizárólag a Szerződésben meghatározott célt érintő esetkörökben – teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
7. Felek a **bérleti díjat havi 150.000,- Ft + ÁFA** azaz **százötvenezer + ÁFA** forint áron határozzák meg. Ezen összeget Bérbeadó által megküldött számla alapján, a teljes bérleti időszakra előre fizeti Bérlő, Pécel Város Önkormányzatának megadott fizetési számlájára, április hónap 20. napjáig.

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

- c. Köteles arra, hogy az Ingatlanrészben vagy az ingatlanon a Bérelő által okozott esetleges kárt Bérbeadó részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja.
- d. Köteles a hatósági előírásokat betartani, a használat során mások jogait és törvényes érdekeit nem sértheti.
- e. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy az Ingatlanrész jogszerű használatát ellenőrizhesse, ezért Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérleményellenőrzést tartani. A bérleményellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérelőt az Ingatlanrész rendes használatában.
- f. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy a jogszabály szerint a Bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettségeinek eleget tehesen.
- g. Köteles úgy eljárni, hogy az Ingatlanrész és az épület és terasz állagában a rendeltetésszerű használatból eredő kopás kivételével állagromlást ne idézzen elő.
- h. A Bérelő legfeljebb három személygépkocsi tárolása kivételével a teraszon semminemű tárolási tevékenységet nem folytathat és nem használhatja a kemencét, valamint a kemence használatában nem korlátozhatja a Bérbeadót.
- i. Bérelő jogosult a saját költségén, az épület falán legfeljebb 0,25 m² méretű cégtáblát elhelyezni – Bérbeadóval történő előzetes egyeztetést követően – oly módon, hogy az épület homlokzatának arculati képéhez illeszkedjen, és a bérlet megszűnésekor köteles azt ugyancsak saját költségére eltávolítani. A tábla elhelyezésekor és eltávolításakor a legnagyobb gondossággal köteles eljárni, az esetlegesen okozott károkat köteles megtéríteni.
- j. Jogosult a Bérbeadó további megkérdezése nélkül az Ingatlanrészben lévő berendezéseire, ingóságaira, készleteire vagyombiztosítást kötni és köteles a konyhai tevékenységből adódható bármilyen az Ingatlanrészben és az ingatlan egészében előállható kár ellen biztosítást kötni.
- k. Köteles a Bérbeadó tűzvédelmi szabályait betartani. Köteles továbbá a rendkívüli esemény bekövetkezésekor értesítendő személy(ek) adatait (név, lakcím, telefonszám) Bérbeadó részére megadni. Bérelő az általa bérelt területre vonatkozóan köteles elkészíteni és végrehajtás céljából kiadni saját Tűzvédelmi, Munkavédelmi Szabályzatot, valamint Tűzriadó Tervet.
- Bérelő a bérelt területen a tevékenység és a tűzveszélyességi osztályba sorolásnak megfelelő, az ott keletkező tűz oltására alkalmas és a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban foglalt körülményeket kielégítő tűzoltó készüléket köteles elhelyezni. A tűzoltó készülék karbantartásáról, ellenőrzéséről és nyilvántartásának vezetéséről köteles gondoskodni.
- l. Jogosult az Ingatlanrészt Bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján, annak írásbeli hozzájárulásával saját berendezéseivel ellátni. Ezen berendezések felett szabadon rendelkezhet és a Szerződés lejártá vagy megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, kivéve, ha Bérbeadó a bérleti díj hátralék behajtása érdekében törvényes zálogjogával él. Amennyiben viszont a Bérbeadó erre igényt tart, a Bérelő köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
- m. Felek rögzítik, hogy a Bérelő jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlanrész székhely, telephely vagy egyéb funkció használatára kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával, kizárólag jelen a Szerződés megszűnésének időpontjáig jogosult. Amennyiben bármilyen okból jelen bérleti jogviszony Felek között megszűnik, Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 15 naptári napon belül az illetékes cégbíróságnál a szükséges változtatásokat bejelenti. Ezen kötelezettségének elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult törvényességi felügyeleti eljárást indítani az illetékes cégbíróságnál.
- n. Bérelő a Szerződést átruházni, továbbá az Ingatlanrészt más személy használatába vagy albérletbe adni nem jogosult.
- o. Bérelő gondoskodik arról, hogy az Ingatlanrész közvetlen környékére Bérelő érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy Bérelő azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja.
15. **Bérbeadó kötelezettségei a bérleti jogviszony fennállása alatt:**
A bérlet fennállása alatt a Bérbeadó köteles gondoskodni:

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

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

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

Bérő az olyan meghibásodásokról, amelyek az Ingatlanrész állagának nagyobb mérvű romlásához vezethetnének, köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni. A késedelmes bejelentésből eredő károkért a Bérőt terheli felelősség és az ezzel járó költség-növekedést Bérő köteles viselni.

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

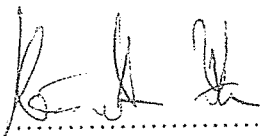
24. A Felek megállapodnak abban, hogy a zálogjog érvényesítésére irányuló eljárás során az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozatok, értesítések tekintetében értesítési címnek a felek mindenkori cégjegyzékben jogerősen bejegyzett székhelyét, rendelkezésre álló lakcímét tekintik, kivéve, ha a felek bármelyike rendelkezik külön levelezési címmel, vagy jogerősen bejegyzett központi ügyintézési hellyel.
25. A zálogjogra egyebekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései alkalmazandóak.
26. A bérleti jogviszony megszűnik:
- ha bármely fél azt 30 (harminc) napos felmondási idő betartásával írásban felmondja, a felmondást nem kell indokolni.
 - ha az Ingatlanrész elpusztul, vagy megsemmisül vagy káresemény miatt válik használhatatlanná.
 - ha Bérelő fizetési kötelezettségét a 22. pont szerinti póthatáridőre sem teljesíti.
 - a bíróság ítélete alapján.
 - a Szerződés rendkívüli felmondással (felmondási idő nélkül) megszüntethető, ha
 - a Bérelő valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét Bérbeadó a következményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem teljesíti,
 - a Bérelő az Ingatlanrész vagy az épület használatával kapcsolatos valamely kötelezettségét súlyosan megszegi, és a Bérbeadó írásbeli felhívása ellenére a szerződésszegő magatartással a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül nem hagy fel.
 - amennyiben Bérelő végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszertörlési eljárását jogerősen elrendelték.
 - a Bérbeadó a Ptk. 6:332. §-ban foglalt lényeges kötelezettségét megszegi, és a másik fél felhívásának kézhezvételétől számított 8 napon belül a jogsértést nem küszöböli ki.
- f.A Szerződés a határozott idő leteltével megszűnik.
- A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérbeadó nem kötelezett cserehelyiség biztosítására.
27. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlanrész a Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az a Szerződés szerinti cél megvalósítása lehetetlenné válik, a Szerződés megszűnik és a Bérelőt a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg Bérbeadó sem köteles a Bérelő részére bármilyen indokkal kifizetést teljesíteni.
28. Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles az Ingatlanrészt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül Bérbeadó birtokába bocsátani, és Bérbeadóval az Ingatlanrésszel kapcsolatban elszámolni. Amennyiben Bérelő a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult az Ingatlanrészt birtokba venni, Bérelő ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérelő az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérelő részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérelő nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a Bérelő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
29. Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy Bérelő az Ingatlanrészt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, alakíthatja át, ahhoz nem építhet hozzá, valamint Bérelő az általa létesített bővítményt, átalakítást a Szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítményt Bérelő költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, Bérelő pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.

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

Mellékletek:

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

Pécel, 2021. március 20.

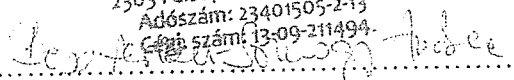


Pécel Város Önkormányzata
Horváth Tibor
polgármester
Bérbeadó



Pécel, 2021. március 20.

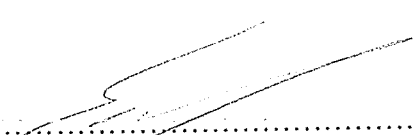
Ízek Műhelye Kft.
2363 Felsőpakony, Vasút u. 6.
Adószám: 23401505-2-13
Cégjegyzékszám: 13-09-211494



Ízek Műhelye Kft.
Beszterczei-Somogyi Andrea
ügyvezető
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:

Pécel, 2021. március 30.



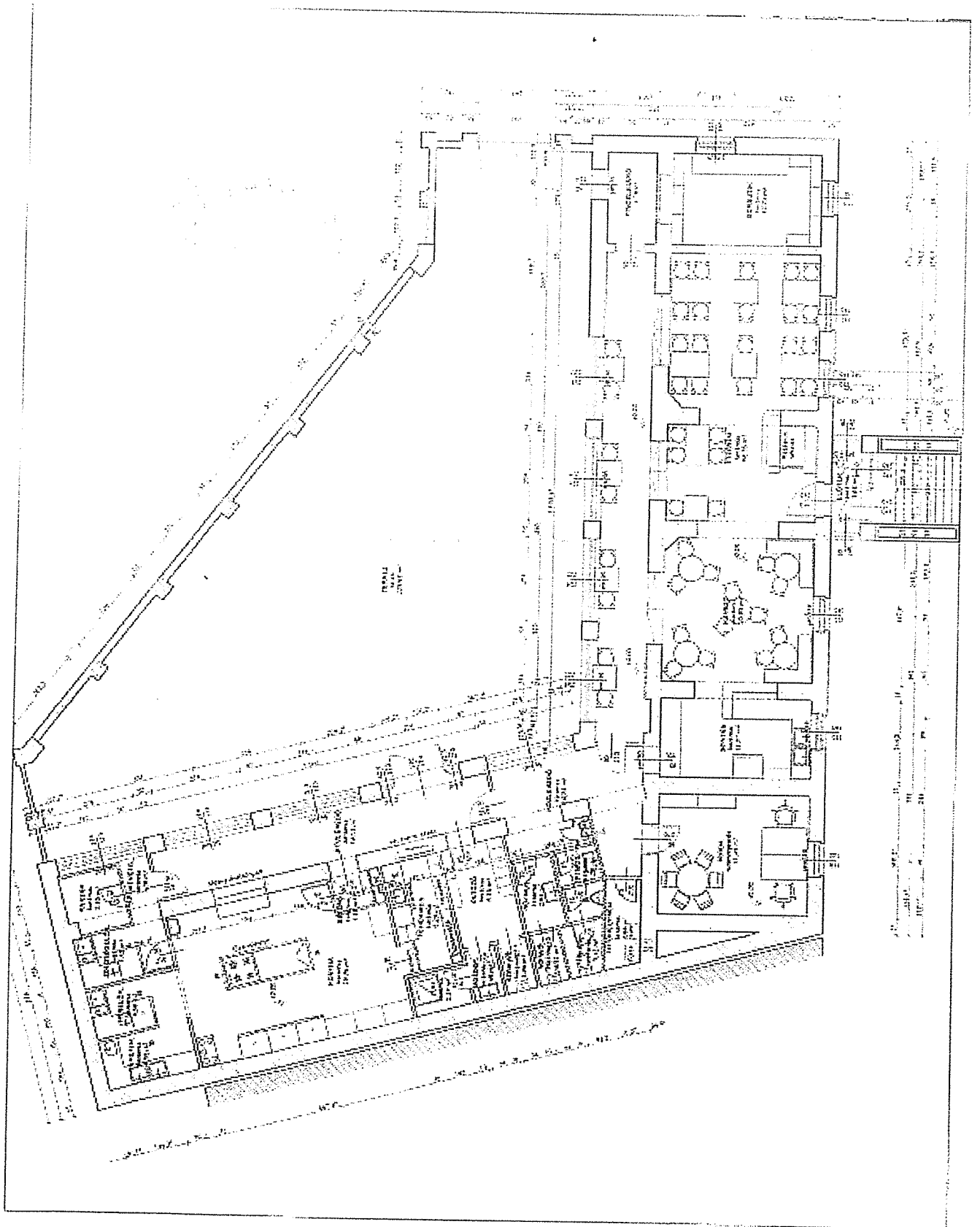
Szabó Attila

Adó-és Pénzügyi irodavezető

1 péld. Andrea

Beszterczei-Somogyi Andrea

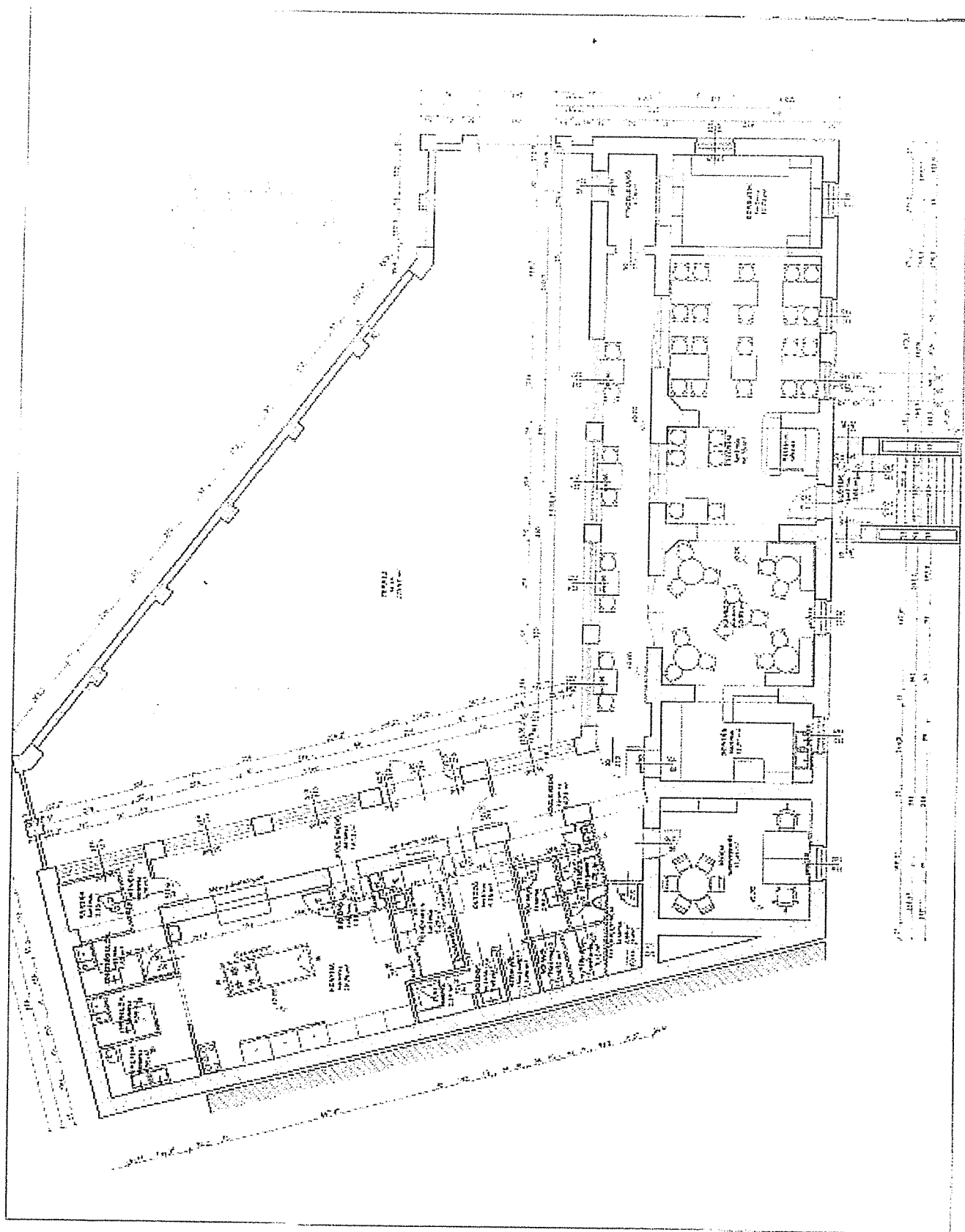
1. Ingatlan vázrajza - Ingatlanrész alaprajza
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése



2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése

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

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



2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése

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

Iktatószám: M/272/.../2021.

INGATLANRÉSZ BÉRLETI SZERZŐDÉSE

Handwritten notes: KAS / EA. KAS 08.30. ÖNKÖRÖZ 1107-2

amely létrejött

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

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

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Pécel 9/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), az ún. Kúria Rendezvényház.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi megtekintett állapotban az Ingatlan vázrajz szerinti 14-26. sorszámú (1. és 2. melléklet), összesen **88,59 m²** alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségeit konyhai tevékenység ellátására (a továbbiakban: Ingatlanrész), továbbá jogosult ezzel összefüggésben használni a 209,67 m² alapterületű teraszt (udvart és parkolót) – továbbiakban együttesen: Terasz - is úgy, hogy az a Bérbeadó használati szándékát nem zavarhatja.
3. A Felek jelen bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) meghatározott, **2 hónap határozott időtartamra** kötik. A bérleti jogviszony **2021. október 01. napjától – 2021. november 30. napjáig** szól. A Felek rögzítik, hogy a Bérlő a helyiséget 2021. július 1. napjától 2021. szeptember 30. napjáig a korábbi bérleti szerződés megszűnésétől folyamatosan használta, melyre a bérleti díjnak megfelelő összeg megfizetésre került összesen 450.000 forint, azaz négyszázötvenezer forint értékben és további havi 120.000 forint, összesen 360.000 forint, azaz háromszázhatvenezer forint közüzemi díj előleg megfizetésére kötelezett. Felek a Ptk. 6:338 § alkalmazását kizárják, a határozott időre kötött Szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a Bérlő a határozott idő eltelte után a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik.
4. A Bérlő az Ingatlanrészt **konyhaüzemi tevékenység**, a Teraszt (udvart és parkolót) **konyhai anyagfeltöltés és 3 db gépjármű parkoló céljára** veszi bérbe. A Bérlő a Bérleményt és a Teraszt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja.
5. A Bérbeadó a Bérleményt és a Teraszt (továbbiakban együttesen: Bérlemény) a megtekintett állapotban adja bérletbe és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza. A Bérlő szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas marad és a bérlet lejáratakor az átvételkor állapotban adja vissza.
6. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadót szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy a Bérlemény az átadásakor a 4. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy a Bérlemény cél szerinti kialakítása – a Szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – Bérlő feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről Bérlő maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli. Ezen felül a Bérleményt a Bérlő – kizárólag a Szerződésben meghatározott célt érintő esetkörökben – teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

Handwritten signature: Oboly

7. Felek a **bérleti díjat havi 150.000 forint**, azaz **százötvenezer** forint áron határozzák meg. Ezen összeget Bérbeadó által megküldött számla alapján, a Bérelő, Pécel Város Önkormányzatának megadott fizetési számlájára tárgyhónap 20. napjáig köteles megfizetni.
8. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Szerződés megszűnését követően Bérelő a Bérleményt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a Szerződés megszűnésétől a Bérlemény használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a szerződés megszűnésétét követő első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese, a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorosa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti a jogviszony nélkülivé váló Bérelőt a Bérlemény visszaadási kötelezettsége alól, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a Bérlemény használatával a Szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.
9. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat, azok megfizetése Bérelő kötelezettsége.
10. A 2019. és 2020. évi közüzemi díjaknak (gáz, elektromos áram és víz-csatorna együttesen) a Bérbeadó által fizetett éves átlaga nettó 1.097.608,50 Ft, azaz egymilliókilencvenhétézer-hatszáznyolc forint és ötven fillér volt. Ennek kerekített $1,3 \times 1/12$ -ed részét, havi nettó 120.000,- Ft-ot azaz százhúszezer forintot kell a Bérelőnek közüzemi díj előlegként a Bérbeadó által megküldött számla alapján, tárgyhóban előre megfizetni Pécel Város Önkormányzatának megadott fizetési számlájára, minden hónap 20. napjáig. A Felek a bérleti időszak elteltével a közüzemi díj tekintetében egymással elszámolnak 60 napon belül. A közüzemi díjból levonják a Bérelő által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét és a különbözetet, ha az meghaladja a Bérelő által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét, a Bérelő fizeti meg az Önkormányzatnak, ha az nem éri el a Bérelő által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét, a Bérbeadó fizeti vissza a Bérelőnek, ha nem állapodnak meg másként a Felek. Az elszámolást követő, egyenleg szerinti kifizetés teljesítésének határideje az elszámolást követő 15. nap.
11. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Szerződés fennállása alatt a Bérleményben keletkező szemét elszállítása tárgyában a szolgáltatókkal a Bérelőnek saját névre szóló szolgáltatási szerződést kell kötnie.
12. A közműdíjak vagy a személyszállítás díjának a Bérelő általi meg nem fizetése, a Szerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után Bérbeadó részéről.
13. A Szerződés alapján fizetendő, esedékességkor nem teljesített fizetési kötelezettségek esetén Bérelő a mindenkor hatályos Ptk. szabályozásának megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
14. **Bérelő jogai és kötelezettségei** a bérleti jogviszony fennállása alatt:
 - a. Jogosult a Bérleményt beépített épülettartozékokkal együtt használni. Amennyiben a használat során a fentiek kárt szenvednek (a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódás kivételével) köteles azokat eredeti állapotban helyreállítani. Az épülettartozékokkal, tárgyi eszközökkel kapcsolatban a Bérelőt terhelik az alábbi költségek:
 - a Bérlemény használata során az elhasználódás miatt szükségessé váló festési, karbantartási munkák elvégzésével, illetve elvégeztetésével, valamint a Bérlemény belső takarításával kapcsolatban felmerült költségek, a kizárólagos használatában lévő helyiségre kiterjedően;
 - a Bérbeadó által bérbe adott berendezési tárgyak, bútorok javítási, karbantartási költsége. Amennyiben ezek olyan mértékben elhasználódnak, hogy cseréjük szükséges, az új eszköz beszerzése már a Bérelő feladata saját költségére. Az elhasználódott tárgyi eszközöket selejtezés céljából vissza kell adni a Bérbeadó részére.
 - a Bérleményben saját tulajdonban levő összes eszközök, elektromos és gázüzemű berendezések érintésvédelmi, tűzvédelmi szabványossági és egyéb - jogszabályok által előírt - biztonsági felülvizsgálatának elvégeztetése, valamint a feltárt hibák kijavíttatása, a Bérleményben levő világító testek javíttatása szakemberrel (beleértve égők, fénycsövek és egyéb alkatrészek cseréjét is), ajtózárok javíttatása, pótlása, beépített szekrényeknél zárok javíttatása, cseréje.
 - Bérelő a Bérleményt az ott folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon kialakíthatja, felszerelheti, berendezheti azzal, hogy mindez Bérbeadó előzetes hozzájárulásával történik, anélkül, hogy a Bérelő tulajdonjogot szerezne.

- b. Köteles gondoskodni a Bérleményben, annak berendezéseiben, vagy a Bérleményben a tudtával tartózkodó más személyek felróható magatartása folytán keletkezett károk és hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.
- c. Köteles arra, hogy a Bérleményben vagy az ingatlanon a Bérelő által okozott esetleges kárt Bérbeadó részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja.
- d. Köteles a hatósági előírásokat betartani, a használat során mások jogait és törvényes érdekeit nem sértheti.
- e. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy a Bérlemény jogszerű használatát ellenőrizhesse, ezért Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérleményellenőrzést tartani. A bérleményellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérelőt a Bérlemény rendes használatában.
- f. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy a jogszabály szerint a Bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettségeinek eleget tehessen.
- g. Köteles úgy eljárni, hogy a Bérlemény és az épület és Terasz állagában a rendeltetésszerű használatból eredő kopás kivételével állagromlást ne idézzen elő.
- h. A Bérelő legfeljebb három személygépkocsi tárolása kivételével a Teraszon semminemű tárolási tevékenységet nem folytathat és nem használhatja a kemencét, valamint a kemence használatában nem korlátozhatja a Bérbeadót.
- i. Bérelő jogosult a saját költségén, az épület falán legfeljebb 0,25 m² méretű cégtáblát elhelyezni – Bérbeadóval történő előzetes egyeztetést követően – oly módon, hogy az épület homlokzatának arculati képéhez illeszkedjen, és a bérlet megszűnésekor köteles azt ugyancsak saját költségére eltávolítani. A tábla elhelyezésekor és eltávolításakor a legnagyobb gondossággal köteles eljárni, az esetlegesen okozott károkat köteles megtéríteni.
- j. Jogosult a Bérbeadó további megkérdezése nélkül a Bérleményben lévő berendezéseire, ingóságaira, készleteire vagyonszámot kötni és köteles a konyhai tevékenységből adódható bármilyen a Bérleményben és az ingatlan egészében előállható kár ellen biztosítást kötni.
- k. A Bérelő köteles a tevékenységére vonatkozó tűzvédelmi szabályokat betartani. Köteles továbbá a rendkívüli esemény bekövetkezésekor értesítendő személy(ek) adatait (név, lakcím, telefonszám) Bérbeadó részére megadni. Bérelő az általa bérelt területre vonatkozóan köteles elkészíteni és végrehajtás céljából kiadni saját Tűzvédelmi, Munkavédelmi Szabályzatot, valamint Tűzriadó Tervet. Bérelő a bérelt területen a tevékenység és a tűzveszélyességi osztályba sorolásnak megfelelő, az ott keletkező tűz oltására alkalmas és a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban foglalt körülményeket kielégítő tűzoltó készüléket köteles elhelyezni. A tűzoltó készülék karbantartásáról, ellenőrzéséről és nyilvántartásának vezetéséről köteles gondoskodni.
- l. Jogosult a Bérleményt Bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján, annak írásbeli hozzájárulásával saját berendezéseivel ellátni. Ezen berendezések felett szabadon rendelkezhet és a Szerződés lejártá vagy megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, kivéve, ha Bérbeadó a bérleti díj hátralék behajtása érdekében törvényes zálogjogával él. Amennyiben viszont a Bérbeadó erre igényt tart, a Bérelő köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
- m. Felek rögzítik, hogy a Bérelő jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlanrész székhely, telephely vagy egyéb funkció használatára kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával, kizárólag jelen a Szerződés megszűnésének időpontjáig jogosult. Amennyiben bármilyen okból jelen bérleti jogviszony Felek között megszűnik, Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 15 naptári napon belül az illetékes cégbíróságnál a szükséges változtatásokat bejelenti. Ezen kötelezettségének elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult törvényességi felügyeleti eljárást indítani az illetékes cégbíróságnál.
- n. Bérelő a Szerződést átruházni, továbbá a Bérleményt más személy vagy szervezet használatába vagy albérletbe adni nem jogosult.

- o. Bérlo gondoskodik arról, hogy a Bérlemény közvetlen környékére Bérlo érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy Bérlo azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja.
15. **Bérbeadó kötelezettségei** a bérleti jogviszony fennállása alatt:
A bérlet fennállása alatt a Bérbeadó köteles gondoskodni:
- az épület karbantartásáról, valamint központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
 - elemi csapás következtében keletkezett épületkárok helyreállításáról,
 - a bérlet tárgyát képező Ingatlanrész vagyombiztosításról.
- A karbantartási és felújítási munkák idejét a Bérbeadó a Bérlovel minden esetben egyeztetni köteles oly módon, hogy ezek a Bérlo tevékenységét lehetőleg ne akadályozzák.
- Amennyiben ezen munkálatok a Bérlemény rendeltetésszerű használatát nagymértékben nehezítik, vagy lehetetlenné teszik, úgy Bérlo válasza szerint Felek vagy a bérleti díj arányos mérséklésében állapodnak meg vagy ha a Bérlo átmeneti kiköltözése válik szükségessé, az ezzel kapcsolatban felmerülő költségeket és bérleti díj különbözetet a Bérbeadó a Bérlo részére megtéríteni köteles.
- Bérlo az olyan meghibásodásokról, amelyek a Bérlemény állagának nagyobb mérvű romlásához vezethetnének, köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni. A késedelmes bejelentésből eredő károkért a Bérlo terheli felelősség és az ezzel járó költségnövekedést Bérlo köteles viselni.
16. A Bérbeadó a Bérleményt magába foglaló épületre vagyombiztosítással rendelkezik. Amennyiben az épületet kár éri a biztosító a Bérbeadó kárát megtéríti, de a Bérlonek a Bérleményben levő ingóságaiban keletkezett kárt csak akkor, ha a Bérlo ezekre saját vagyombiztosítással rendelkezik.
- Bérbeadó a Bérlonek a Bérleményben elhelyezett saját tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyaiért anyagi felelősséget nem vállal. A kockázat mérséklése érdekében Bérlo ezen vagyontárgyakra és árukészletekre vagyombiztosítást jogosult kötni.
17. A Bérlo által a Bérleménybe bevitt minden ingóság a Bérlo kockázatára tárolható. A Bérbeadót az ilyen ingóságért nem terheli felelősség. A Bérlemény kulcsaival Bérlo rendelkezik és Bérbeadónak azokat a Szerződés hatálya alatt nem köteles leadni, kivéve a zárt borítékban vagy kazettában elhelyezett és lepecsételt tűzkulcs készletet.
18. A Bérlo maga gondoskodik a Bérleményben az internet-, és/vagy telefonszolgáltatás kiépítéséről és a havi díjainak megfizetéséről.
19. Bérbeadót a két hónapot meghaladó bérleti vagy közüzemi díj tartozás és költségek erejéig a Bérlonek a Bérleményben található vagyontárgyain a Ptk. 6:337. §-a alapján törvényes zálogjog illeti meg. Amennyiben a Bérlo a Szerződés alapján terhelő fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, Bérbeadó a zálogtárgyból közvetlen kielégítést kereshet.
20. A Felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérlo valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét a Bérbeadó a Bérlohoz intézett, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül (fizetési határidő) sem teljesíti, Bérbeadó kielégítési joga a 8 napos fizetési határidő eredménytelen elteltét követő napon megnyílik.
21. A Felek megállapodnak abban, hogy a kielégítési jog megnyíltát követően a Bérbeadó törvényes zálogjogát egyszerűsített módon, bírósági végrehajtáson kívül érvényesíti, mégpedig a zálogtárgy(ak) közvetlenül általa történő értékesítésével vagy a zálogtárgy(ak) feletti tulajdonjog megszerzésével. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérbeadót megilleti a választás joga a tekintetben, hogy a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére mely eljárást alkalmazza. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másakra térhet át. Bérbeadó a zálogjog érvényesítése érdekében választott eljárásról, illetve más eljárásra való áttéréséről köteles a Bérlo értesíteni.
22. Ha Bérlo a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bért vagy közműdíj előleget nem fizeti meg), a Bérbeadó köteles a Bérlo - a következményekre figyelmeztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlo a felszólításnak, annak kézhez vételétől számított 15 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban felmondással

élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

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

A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérbeadó nem kötelezett cserehelyiség biztosítására.

27. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlemény a Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az a Szerződés szerinti cél megvalósítása lehetetlenné válik, a Szerződés megszűnik és a Bérlelőt a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg Bérbeadó sem köteles a Bérelő részére bármilyen indokkal kifizetést teljesíteni.
28. Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül Bérbeadó birtokába bocsátani, és Bérbeadóval az Ingatlanrészszel kapcsolatban elszámolni. Amennyiben Bérelő a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a Bérleményt birtokba venni, Bérelő ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérelő az ingóságait elviheti, 15 nap eltelté után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérelő részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérelő nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a Bérelő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

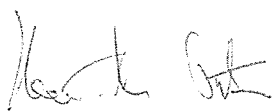
29. Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy Bérlő a Bérleményt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, alakíthatja át, ahhoz nem építhet hozzá, valamint Bérlő az általa létesített bővítményt, átalakítást a Szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítményt Bérlő költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, Bérlő pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.
30. Bérbeadó jogosult az elbontott bővítményt hulladéklerakóban elhelyezni. Bérlő pedig nem jogosult az elbontott bővítmény, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről Bérlő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
31. Bérlő a Bérleményből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár a Bérlemény állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatóak el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Bérlőt, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadótól
32. A Felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat - különös figyelemmel a rendes és rendkívüli felmondásra tértivevényes és ajánlott levélpostai küldeményként szabályszerűen, a Szerződésben megjelölt levelezési címre postára adtak, akkor azt a másik féllel közöltnek, kézbesítettnek kell tekinteni:
- még pedig a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától
 - ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének a napjától
 - ha ez sem állapítható meg vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesített küldeményt a posta a küldő félnek visszaküldte.
33. Bérbeadó nem biztosít elővásárlási jogot a Bérlő részére. A Bérlő a Szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be.
34. Bérbeadó kijelenti, Bérlő tudomásul veszi, hogy a Szerződés lejártát követően újabb bérleti szerződés megkötésére csak az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 30. § (2) bekezdése szerint pályázat útján kerülhet sor.
35. Bérlő kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. A Szerződést Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
36. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az azonosító adataikban, illetve a Szerződés alapján vállalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges adataikban (cégnév, székhely, számlázási cím, lakcím, adószám, cégjegyzékszám, képviselő neve, telefonszám, bankszámlaszám stb.) bekövetkező változásról legkésőbb annak hatálybalépését követő 5 naptári napon belül írásban, levél, fax, vagy e-mail útján tájékoztatják egymást. Jelen tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából származó következményekért a mulasztó fél felel.
37. Kapcsolattartó a Bérlő részéről:
- Név: Beszterczei-Somogyi Andrea ügyvezető
Telefon: 06-70-443-0563
E-mail: izekmuhelye@gmail.com
38. Kapcsolattartó az Önkormányzat részéről:
- Név: Bene Attila irodavezető
Telefon: 06-20-348-9769
E-mail: bene.attila@pecel.hu
39. Felek megállapodnak, hogy a Szerződést illetve annak esetleges módosítását kizárólag akkor tekintik joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.
40. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései, valamint a 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet az irányadóak.

41. A Szerződés 7 oldalt és további 2 oldal mellékletet tartalmaz.
42. A Szerződést a Felek elolvasták, megértették, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag, 4 példányban írták alá.

Mellékletek:

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

Pécel, 2021. szeptember 30.

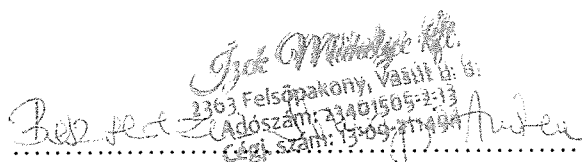


Pécel Város Önkormányzata

Horváth Tibor
polgármester
Bérbeadó



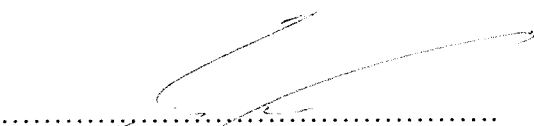
Pécel, 2021. szeptember 30.



Ízek Műhelye Kft.
Beszterczei-Somogyi Andrea
ügyvezető
Bérlő

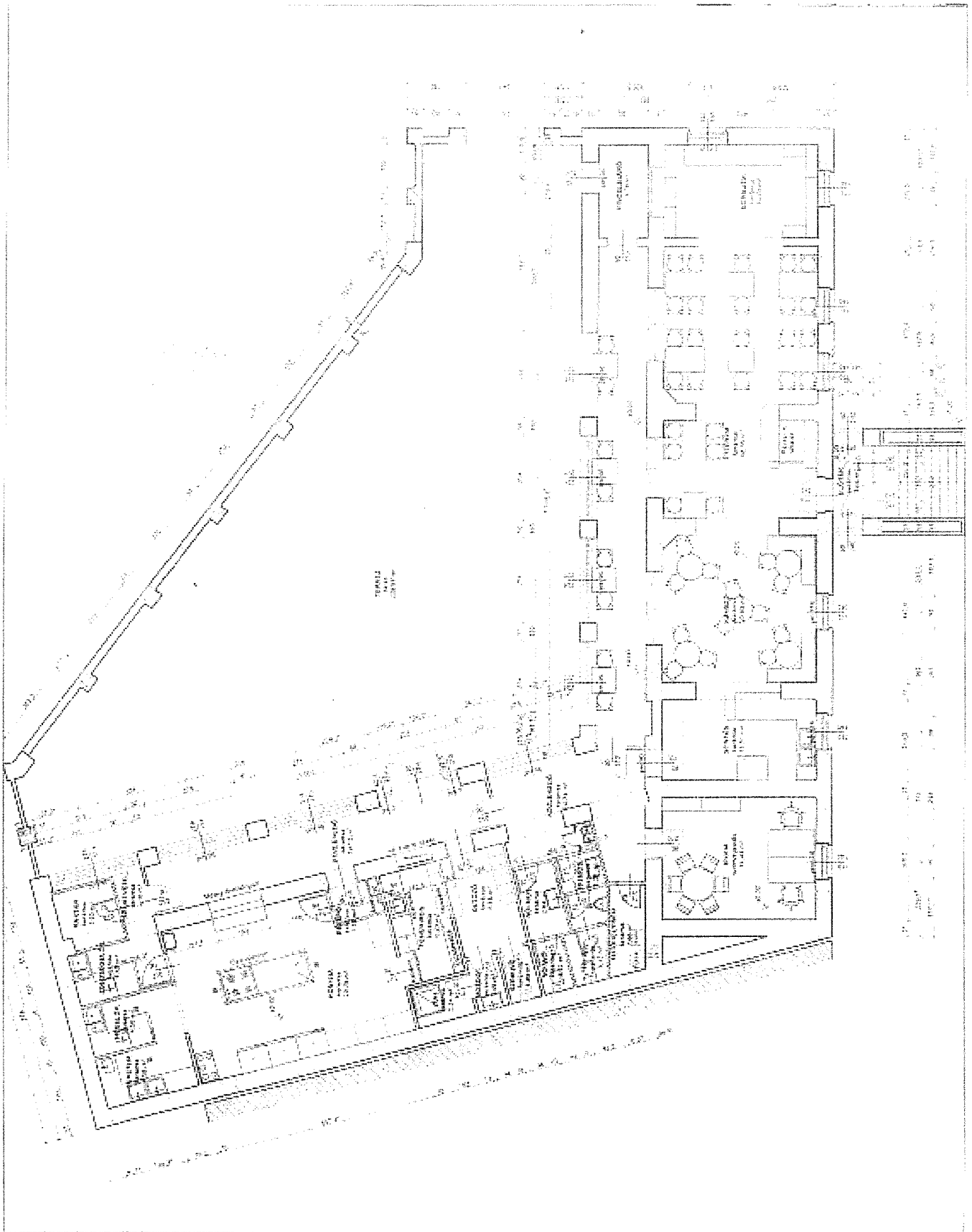
Pénzügyi ellenjegyzés:

Pécel, 2021. szeptember 30.



Szabó Attila
Adó-és Pénzügyi irodavezető

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



2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése

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

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 2119 PÉCEL, KOSSUTH TÉR 5. SZÁM (HRSZ.: 9/1)
ALATTI INGATLAN MEGHATÁROZOTT RÉSZÉNEK
JELENLEGI BÉRLETI DÍJÁRA VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2021. október 18.

Készítette:



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

Pusztai J. László
igazságügyi szakértő
okl. építőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC Párizs – BKE Budapest)

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

Készült: 4 példányban
3 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 9 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. Előzmények
3. A szakértői feladat
4. Irat és dokumentációkezelés
5. A szakértői vizsgálat módszere
6. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
7. Fogalmi magyarázatok
8. Az ingatlan ismertetése
9. A szakértői feladatra adott válasz

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám (hrsz.: 9/1) alatti ingatlan (Kúria rendezvényház) a meghatározott kiterjedésű felépítményrészének a jelenlegi bérleti díjára vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

2. ELŐZMÉNYEK

A Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló ingatlanon a település „Kúria rendezvényháza” található. A műemléki védetség alatt álló ingatlan felépítményében korábban egy OTP bankfiók üzemelt. Ennek megszűnését követően, az Önkormányzat az ingatlan felépítményében a település rendezvényházát alakította ki.

A rendezvényházban a közösségi és szociális tereken kívül egy kerekítve 89 m² (88,59 m²) kiterjedésű főzőkonyha funkciójú terület rész is kialakítást nyert. A rendezvényház a kapott szóbeli tájékoztatás alapján évek óta alapvetően nagyrészt kihasználatlan, a konyhája is csak időszakosan – az egyes rendezvényekhez - volt üzembe helyezve.

Egy vállalkozó az ingatlan felépítményének főzőkonyháját (és az udvar egy részét parkolás és anyagszállításra) melegétel készítés és annak kiszállítása céljára hosszabb távon szeretné kibérelni.

A tulajdonos szeretné az érintett ingatlanrésznek a reálisnak tekinthető jelenlegi piaci bérleti díjat meghatározni, ezért vált szükségessé jelen szakértői vélemény elkészíttetése.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Kossuth tér 5. szám (hrsz.: 9/1) alatti ingatlan – Kúria rendezvényház – 89 m² kiterjedésű, főzőkonyha funkciójú helyiségcsoportjának és az udvar részbeni használatának a jelenlegi (2021. negyedik negyedévi) piaci bérleti díját.

4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény 4 példányban készült, ebből három darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány az irattárban kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott 3 példány szakvéleménnyel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény a rendelkezésre bocsátott iratok, valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült.

A rendelkezésre bocsátott iratok:

- tulajdoni lap
- az ingatlan alaprajzi vázrajza
- helyiséglista

A helyszíni szemlére 2021. október 06.-án került sor, melyen a szakértőn kívül az Vezseli-Kállai Ibolya, az Önkormányzat műszaki ügyintézője vett részt. A szemle folyamán a tárgyi ingatlannak a tervezett bérbeadással érintett része részletesen bejárásra és megtekintésre került, fényképfelvételeket készítettem. A szemle alkalmával készített fényképfelvételek és az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott iratok a mellékletekben becsatolást nyertek.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvélemény a rendelkezésre bocsátott iratok és adatok, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján készült. Jogi ügyben véleményt nem alkotok. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelők és a bérbeadásnak nincsenek jogi vagy fizikai akadályai. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Az alapterületi mutató a rendelkezésre bocsátott iratok alapján kerül feltüntetésre. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. Kijelentem, hogy a bérleti díj megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. Kijelentem továbbá, hogy a díjazásom minden tekintetben független a jelen szakértői dokumentációban általam tett megállapításoktól.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A piaci bérleti díj az az összeg, amelyért az adott ingatlan vagy ingatlanrész normál körülmények között a legnagyobb valószínűséggel bérbe adható. A piaci bérleti díjat alapvetően a piaci összehasonlító megközelítésen alapuló módszerrel becsüljük. A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban bérbeadásra felkínált ingatlanok összehasonlításra kerülnek a tárgyi ingatlannal (ingatlanrésszel).

A bérleti díj a következő képlet illetve algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. *A piaci környezet tanulmányozása*
2. *Átlagos fajlagos bérleti díj meghatározása*
3. *Értékmódosító tényezők elemzése*
4. *A fajlagos bérleti díj kiszámítása a módosító tényezők alapján*
5. *A bérleti díj meghatározása a fajlagos bérleti díj és az alapterület szorzatával*

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	2119 Pécel (Kossuth tér 5.)
Megnevezése	kivett OTP 1. ép. + udvar
Jellege	Műemlék
Helyrajzi száma	9/1
Területe	677 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek	Tulajdoni lap szerint nincsenek
Széljegyek	Ingatlan átminősítés iránti kérelem <i>Pécel Város Önkormányzata</i>

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2021. 05. 14.-i keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az érintett ingatlan Pécel település belterületén, annak központjában található, a település egyik fő közlekedési útja, a Maglódi út mentén, a Kossuth tér 5. szám alatt. A környezet hasznosítása vegyes, a közvetlen közelben a családi házakon kívül közösségi létesítmények (például az Önkormányzat épülete), kereskedelmi és szolgáltató egységek, illetve egy katolikus templom is található. Elhelyezkedésének köszönhetően a megközelítése igen jónak mondható, a környezetben a közterületen a gépkocsival történő parkolás megoldottnak tekinthető. A környező utcák megfelelő minőségű aszfaltburkolattal ellátottak, a gyalogos közlekedést szolgáló szilárd burkolatú járdák és a közműhálózatok kiépítettek.

Az ingatlan általános ismertetése

Az ingatlan formája szabálytalan sokszög, felszíne síknak tekinthető. Az ingatlanon egy zártosorú jelleggel kialakított „L” alakú, műemléki épület található. Az ingatlan főbejárata - személybejáró a Kossuth térre (Maglódi útra) nyílik. A belső udvar, mely jelenleg nagyrészt burkolt közlekedőterasként funkcionál, a Maglódi útra becsatlakozó Kórház közről közelíthető meg. Noha a bérbeadást érdemben nem befolyásolja, de a tárgyi ingatlan a műemléki besorolása miatt korlátozottan forgalomképes.

A felépítmény ismertetése

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján az ingatlan felépítménye az 1850.-es években lakóépületnek létesült, melyet 1989.-ben OTP bankfióknak alakítottak át. Az épület 2014. évi átépítés és felújítás következtében nyerte el a jelenlegi alaprajzi és homlokzati kialakítását, illetve a jelenlegi funkcióját is (Kúria rendezvényház). Az átépítés során az épületben a szociális helyiségeken túl közösségi terek, éttermi fogyasztótér és egy melegkonyha – főzőkonyha is kialakítást nyert.

Az összközműves épület falazott szerkezetű, földeme fagerendás melyre hagyományos ácsolt fa fedélszék került cserép héjjalással. A homlokzatok vakoltak, a beépített nyílászárók hagyományos kialakításúak, faszerkezetűek. A belső fal és mennyezeti felületek vakolatok, festettek, a vizes és konyhai helyiségekben az oldalfalakon ragasztott csempeburkolat készült. A padozatok funkciótól függően hideg – melegburkolattal ellátottak. Az épület temperálását radiátoros központi fűtési rendszer biztosítja, a hőtermelő kombi fal gázcirkó. Az épület általánosságban karbantartott, jó állapotú.

A bérbeadással érintett, összesen 88,59 m² kiterjedésű főzőkonyha területe az alaprajzi vázrajzon elhatárolt módon feltüntetésre került, annak helyiségeit és alapterületeit a helyiséglista tartalmazza. A főzőkonyha közműveinek önálló mérése nem megoldott.

Az ingatlan és a bérbeadással érintett főzőkonyha üzleti pozíciója

- A szemlén kapott szóbeli tájékoztatás alapján az ingatlan és annak épülete igen alacsony kihasználtságú, az eredetileg tervezett funkciójára vonatkozó közösségi igény minimális.
- A bérbeadás szempontjából az érintett terület, a főzőkonyha egyedinek, specifikusnak tekinthető, ilyen jellegű bérbeadásra felkínált helyiségcsoport még az országos kínálatokban sem lelhető fel.
- Az érintett terület hasznosítása korlátozott, érdemben kizárólag konyhai tevékenységre – főzésre alkalmas, mivel a bérelt területen készített helyben fogyasztani nem lehet, azt csak kiszállítás útján értékesíthető.
- Az egyedi jelleg és funkció miatt az esetleges bérlők száma alapvetően minimálisnak tekinthető.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Kossuth tér 5. szám (hrsz.: 9/1) alatti ingatlan – Kúria rendezvényház – 89 m² kiterjedésű, főzőkonyha funkciójú helyiségcsoportjának és az udvar részbeni használatának a jelenlegi (2021. negyedik negyedévi) piaci bérleti díját.

A jelenlegi piaci bérleti díjat a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A bérleti díjakra vonatkozó összehasonlító adatok a legnagyobb hazai internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2021. október havi kínálataiból kerülnek felhasználásra. A korábban leírtak alapján a tárgyi területhez hasonló (főzőkonyha), bérbeadásra felkínált helyiségcsoport még az országos kínálatokban sem lelhető fel. Ezen ok miatt az összehasonlító adatok az üzlethelyiségek közül kerülnek válogatásra, melyek funkciójukban a tárgyihoz legközelebb állónak minősíthetők. Tekintettel arra, hogy Pécel településen csak egy darab bérbeadásra felkínált üzlethelyiség volt fellelhető, így a Pest megye nyugati részén lévő települések adatai is felhasználásra kerültek a fajlagos bérleti díj becslése során.

A kínálati adatok jellemzően jó állapotú, gázfűtéses, utcai bejáratú üzlethelyiségekre vonatkoznak. A kínálati adatok gyakorlatilag csak az üzlet területét, valamint a rezszi nélküli havi bérleti díját tartalmazzák, pontos cím sehol sincs feltüntetve. A fajlagos bérleti díjak a hasznos alapterületre vetítettek, rezsiköltséget nem tartalmaznak.

A Pest megyei üzlethelyiségekre vonatkozó kínálati bérleti díjak

<i>Hely</i>	<i>Terület (m²)</i>	<i>Kínálati bérleti díj (Forint/hó)</i>	<i>Fajl. bérl. díj (Ft/m²/hó)</i>
Pécel városközpont	75	200.000,-	2.667,-
Gyömrő, Rudolf u.	70	150.000,-	2.143,-
Maglód, Fő u. (1)	100	254.000,-	2.540,-
Gödöllő, belváros	86	220.000,-	2.558,-
Göd, Pesti út	80	195.000,-	2.438,-
Dunakeszi, Huszka J. u.	49	120.000,-	2.449,-
<i>Átlagos fajlagos bérleti díj</i>			2.466,-

(1) Általános Forgalmi Adóval növelt a bérleti díj

Az értékmódosító tényezők

	<i>Növelő (%)</i>	<i>Csökkentő (%)</i>
A központi fekvése miatt	+ 5	-
Az udvar (terasz) részbeni használata miatt	+ 5	-
A kínálati árak miatt	-	- 5
A kizárólagos főzőkonyha funkció miatt	-	- 20
<i>Összesen</i>	+ 10	- 25
<i>Mindösszesen</i>	- 15	

Az értékmódosító tényezők alapján, a tárgyi ingatlanrészre vonatkoztatható jelenlegi (2021. évi) korrigált fajlagos bérleti díj:

$$2.466,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times (1,00 - 0,15) = 2.096,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$$

Az előzőek alapján, a Pécel, Kossuth tér 5. szám (hrsz.: 9/1) alatti ingatlan – Kúria rendezvényház – 89 m² kiterjedésű, főzőkonyha funkciójú helyiségcsoportjának és az udvar részbeni használatának a jelenlegi (2021. negyedik negyedévi) becsült kerekített piaci bérleti díja

$$89 \text{ m}^2 \times 2.096,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 187.000,- \text{ Ft/hó}$$

A bérleti díj rezsiköltséget nem tartalmaz!

A piaci bérleti díj azt az összeget jelenti, amely a bérbeadás esetén az ingatlanak a bérbeadás keletkezésekor volt állapotában bérleti díjként általában elérhető. Az előzőek alapján, álláspontom szerint az általam megállított (becsült) bérleti díj tartalmazza az Általános Forgalmi Adót, amennyiben a bérbeadó - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik. Eltérő vélemény esetén egy független jogi – pénzügyi állásfoglalás az irányadó.

A Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja által 2015. február 6-án elfogadott összefoglaló véleményében rögzíti, hogy:

"Az ingatlan valóságos forgalmi értékét az az ár határozza meg, melyet az ingatlanért a piacon kapni lehet, tehát amennyiért az ingatlant a tulajdonos a szabad forgalomban el tudná adni. A Kúria álláspontja szerint a szabad forgalomban közömbös tényező az eladó esetleges áfafizetési kötelezettsége, illetőleg annak hiánya, mert a vételárat nem ez határozza meg, hanem a kereslet és kínálat viszonya."

A forgalmi értékre vonatkozó, a fenti összefoglaló vélemény megállapításai álláspontom szerint a bérleti díjak tekintetében is helytállóan tekinthető.

Szakértői megjegyzések

A bérleti díjakat a bérbeadók jellemzően évente egyszer (januárban) vizsgálják felül, így a két felülvizsgálat közti időszakban (a tárgyévben) a bérlők azonos mértékű bérleti díjat fizetnek. Ennek megfelelően a havi bérleti díj az adott tárgyévben minden hónapban azonos mértékűnek tekinthető.

A legtöbb bérbeadó a tárgyévet követő évre vonatkozó bérleti díjat úgy határozza meg, hogy a tárgyévi bérleti díjat a KSH által közzétett tárgyévi infláció mértékével növeli. Az előzőekben meghatározott (becsült) bérleti díj 2022. évi mértékét is ezzel a módszerrel célszerű meghatározni. A bérleti díj mértékét ettől függetlenül javasolt legalább 5 évente felülvizsgálni, illetve szükség szerint annál rövidebb időszakban is, ha egyéb a bérleti díjat jelentősen befolyásoló gazdasági vagy műszaki tényező merül fel érdemben.

Gyál, 2021. október 18.



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

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető
igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

MELLÉKLETEK

TÉRKÉP

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

ALAPRAJZI VÁZRAJZ

HELYISÉGLISTA

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK

1 melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/51866/2021

2021.05.14

Szektor : 53

PÉCEL

Beltérület 9/1 helyrajzi szám

Stéljegy: 230588/2021 2021.04.07

Ingatlan átminősítés iránti kérelem, PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2119 PÉCEL Koszuth tér 1

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alóttály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
Kivett OTP 1 ép + udvar	0	677	0.00

2. bejegyző határozat: 70822/2008.11.27
Műemlék

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44012/2002.05.07

eredeti határozat: 36799/2002.03.06

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Koszuth tér 1

törzsszám: 15720538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44012/2002.05.07

Önálló stöveges bejegyzés keletkezett telekhatárrendezés során.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

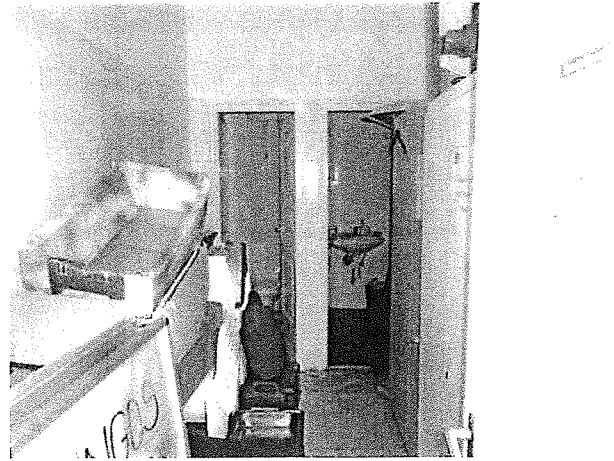
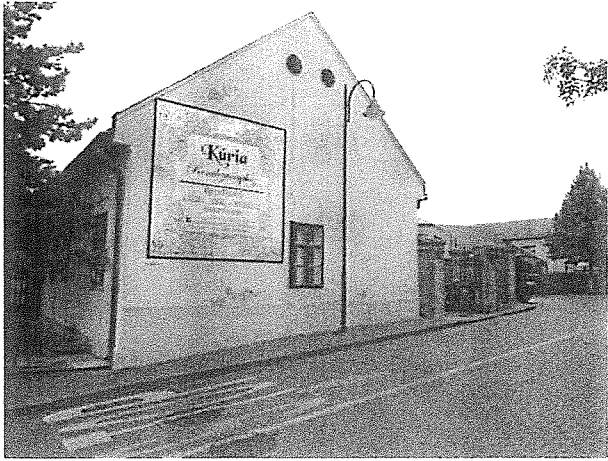
Nem hiteles tulajdoni lap

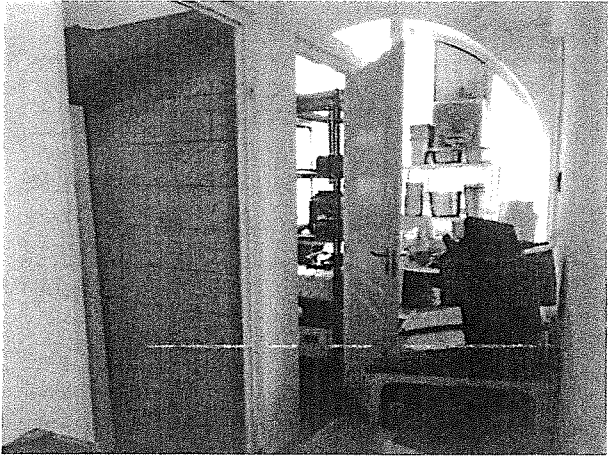
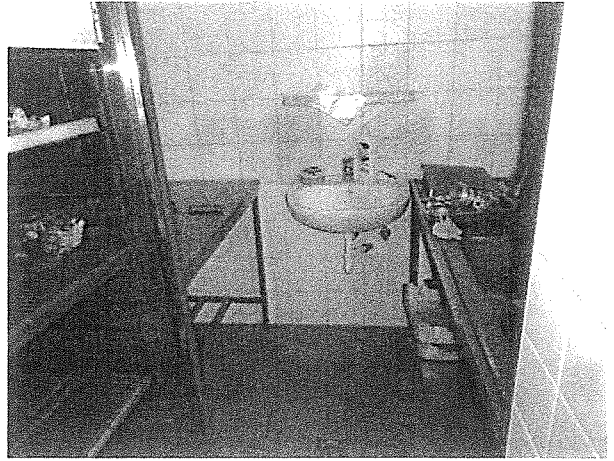
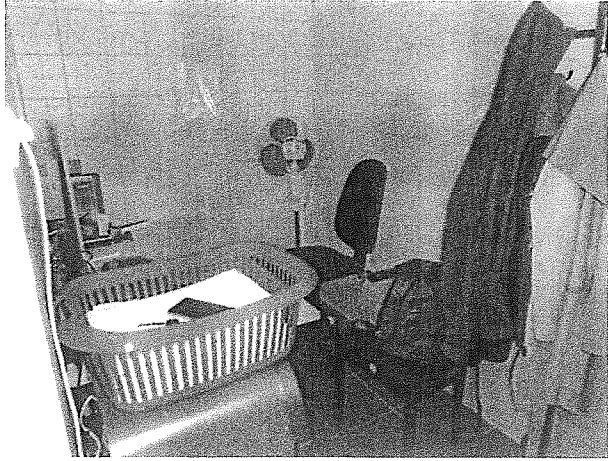
Nem hiteles tulajdoni lap

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

W

P







Biztosító

Kockázatbírálási és Vállalási Iroda (KEVI)
1146 Budapest, Erzsébet királyné útja 1/C

Feladó: Jaros Attila
E-mail: attila.jaros@groupama.hu
Szerződés száma: 519-850920737
Dátum: 2020.03.04

Optimum Bróker Kft.
Tóth Gergely

Kedves Tóth Gergely!

A biztosításközvetítő, illetve a biztosító által elvégzett igényfelmérés során megadott információk alapján az alábbi díjkalkulációban részletezett biztosítási termék(ek)et javasoljuk az Önök részére.

Az alábbi díjkalkuláció tájékoztató jellegű, nem minősül Társaságunk által tett ajánlatnak, annak tartalmát kockázatbírálásunk során módosíthatjuk.

Kérjük, ellenőrizze, hogy jelen díjtájékoztatónk az Ön által igényelt fedezeteket, szolgáltatásokat tartalmazza-e.

**GB 519 ÁLTALÁNOS VÁLLALKOZÓI VAGYONBIZTOSÍTÁS
SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÓ DÍJKALKULÁCIÓ**

ÁLTALÁNOS ADATOK

Biztosító:

Cégnév: **Groupama Biztosító Zrt.**
Székhely: 1146 Budapest, Erzsébet királyné útja 1/C
Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041071
Cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Telecenter: +36 1 467 3500
Internet cím: www.groupama.hu
Levélcím: 1380 Budapest, Pf. 1049
Szerződéskezelő egység:

Szerződő/biztosított:

Cégnév: **Pécel Város Önkormányzata**
Adószám: 15730538-2-13
Székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Levelezési cím: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
TEÁOR/ÖVTJ: 8411. Általános közigazgatás
Cégjegyzék/Nyilv. szám: 00 15 730538

Kockázatviselés kezdete: 2015.10.09. 00,00 óra
Módosítás hatálybalépése: az aláírt ajánlat beérkezését követő nap 00 óra
Biztosítás tartama: határozatlan
Biztosítási időszak: 1 év
Biztosítási évforduló: a kockázatviselés kezdetének évfordulója
Díjfizetés gyakorisága: negyedévente, átutalással
Kockázatviselés helye: mellékelt telephelyi részletező szerint
Biztosított tevékenység: Önkormányzati.
utak karbantartása, járdák karbantartás, zöldfelület karbantartás,
árkok karbantartása, jelzőberendezések, és táblák üzemeltetése intézményi és
közterületek karbantartása, ápolása gépi illetve gépi földmunka, kézi földmunka
az önkormányzat tulajdonában lévő gépek, szállító járművek, közúti vagy egyéb
használatára során okozott esetleges kár, (pl. koccanás, nagyobb munkaeszközzel
okozott magassági-szélességi károkozás, stb.) az önkormányzat tulajdonában
lévő fentiekkel összefüggő célgépek használata során bekövetkező esetleges kár
(pl. permetszer átszóródás, magántulajdonú útban keletkező kár, stb.)
Területi hatály:
- vagyonszerződések esetében a telephely, mint kockázatviselés helye
- felelősségbiztosítások esetében Magyarország

Pécel Város Önkormányzata

850920737 sz.sz.

Sorsz.	Telephely Hrsz.	Cím	Tevékenység	Épület építmény(Ft)	
				saját(Ft)	idegen(Ft)
1.	9/1.	2119 Pécel, Kossuth tér 5.	Kúria épülete	84 000 000	0
2.	1234.	2119 Pécel, Kossuth tér 1.	Városháza	184 000 000	0
3.	19/7.	2119 Pécel, Baross utca 5.	Vásártér (4547 nm tér)	6 000 000	0
4.	19/2.	2119 Pécel, Baross utca 5/B	Piac-téri (Vásártéri) épület	77 840 000	0
5.	2310.	2119 Pécel, Kossuth utca 18.	Pécel Kft. Telephely	79 500 000	0
6.	367/7	2119 Pécel, Maglódi út 12	Kultúrház	118 950 000	0
7.	1274.	2119 Pécel, Szemere Pál utca 6.	Napsugár Bölcsőde	199 129 000	0
8.	1013.	2119 Pécel, Szt. Imre krt. 1.	Szivarvány Óvoda	80 400 000	0
9.	2294/7.	2119 Pécel, Petőfi utca 5.	Nyitnikék Óvoda	75 000 000	0
10.	2294/5.	2119 Pécel, Petőfi Sándor u. 15.	Petőfi S. Ált. Iskola, Konyha	120 000 000	0
11.	9/2.	2119 Pécel, Kossuth tér 7.	Szemere Pál Ált. Isk, Konyha	93 359 375	0
12.	326.	2119 Pécel, Isaszegi út 3.	Művelődésiház/Könyvtár	231 900 000	0
13.	326.	2119 Pécel, Isaszegi út 3.	Gesztenyés Óvoda	63 000 000	0
14.	326.	2119 Pécel, Isaszegi út 3.	Családsegítő	36 000 000	0
15.	1293/1/A	2119 Pécel, Szemere Pál 27.	Irattár	36 900 000	0
16.	1371/1	2119 Pécel, Pesti út 6.	Orvosi Rendelő	160 200 000	0
17.	2295/1.	2119 Pécel, Petőfi utca 1.	Polgármesteri Hivatal	73 000 000	0
18.	745/A/4	2119 Pécel, Maglódi út 73.	Üzlet (STOP ABC)	17 400 000	0
19.	változó		Önkormányzati bérlakások	150 000 000	0
		ÉPÜLETEK ÖSSZESEN		1 886 578 375	0
20.			Pécel Város belterületi szilárd burkolattal rendelkező utcái, felszíni vízelvezető árkok, járdák, parkok, hidak	150 000 000	0
21.		2119 Pécel, Kórház köz 2.	Parnasszus- Pegazus szobor	2 000 000	0
22.		2119 Pécel, Kálvin tér	I. Világháborús emlékmű	1 000 000	0
23.		2119 Pécel, Maglódi út 12.	Paula szökőkút szobor	1 000 000	0
24.	változó	2119 Pécel, Kossuth tér 1.	Mellszobor (2 db)	1 000 000	0
25.	változó		Közvilágítás	21 000 000	21 000 000
			Útcabútorok (buszvárók, szemétyűjtők, hirdető és közlekedési jelző táblák, kerékpár tárolók)	5 500 000	5 500 000
újértéken	újértéken	újértéken	új értéken	új értéken	új értéken
Összesen					0

Kelt. _____

Szerződést közvetítő

Szerződő/Bi

Berendezés(Ft)		Kézpénz	Összesen	ELBER		Tüz(Ft/év)	Bet.lop(Ft/év)	ELBER(Ft/év)
saját	idegen	saját	(Ft)	Számít.(Ft)	Kamera(Ft)			
5 000 000	0	0	89 000 000	0	0			
50 000 000	1 000 000	200 000	235 200 000	3 584 630	3 555 873			
200 000	0	0	6 200 000	0	0			
200 000	0	0	78 040 000	0	0			
16 500 000	200 000	100 000	96 300 000	0	169 650			
0	0	0	118 950 000	0	0			
16 000 000	200 000	100 000	215 429 000	0	0			
12 000 000	200 000	100 000	92 700 000	0	0			
11 000 000	210 000	100 000	86 310 000	0	0			
12 000 000	0	0	132 000 000	0	0			
14 000 000	0	0	107 359 375	0	0			
26 000 000	230 000	100 000	258 230 000	0	0			
7 000 000	0	100 000	70 100 000	0	0			
3 000 000	0	0	39 000 000	0	0			
3 690 000	210 000	100 000	40 900 000	0	0			
35 000 000	200 000	0	195 400 000	0	0			
12000000	0	0	85 000 000	0	0			
150 000	0	0	17 550 000	0	0			
200 000	0	0	150 200 000	0	0			
223 940 000	2 450 000	900 000	2 113 868 375					
0	0	0	150 000 000	0	0			
0	0	0	2 000 000	0	0			
0	0	0	1 000 000	0	0			
0	0	0	1 000 000	0	0			
0	0	0	1 000 000	0	0			
0	0	0	42 000 000	0	0			
0	0	0	11 000 000					
új értéken	új értéken	névérték		0	0			
0	2 450 000	1 250 000	2 321 868 375	3 584 630	3725523			

ztosított

Cím	Tevékenység	Épület építmény	
		(saját tul.)	(idegen tul.)
2119 Pécel, Kossuth tér 5.	OTP Épület	63 600 000	0
2119 Pécel, Kossuth tér 1.	Városháza/irodaház	146 512 000	0
2119 Pécel, Baross utca 5.	Vásártér (4547 nm tér)	5 000 000	0
2119 Pécel, Baross utca 5/B	Vásártéri épület	36 000 000	0
2119 Pécel, Kossuth utca 18.	Pécel Kft. Telephely	79 500 000	0
2119 Pécel, Maglódi út 12	Kultúrház	118 950 000	0
2119 Pécel, Kossuth tér 3.	Zeneiskola	69 150 000	0
2119 Pécel, Szemere Pál utca 6.	Napsugár Bölcsöde	199 129 000	0
2119 Pécel, Szt. Imre krt. 1.	Szivárvány Óvoda	59 350 000	0
2119 Pécel, Petőfi utca 5.	Nyitnikék Óvoda	37 500 000	0
2119 Pécel, Petőfi Sándor u. 15.	Petőfi Sándor Általános Isk.	350 628 040	0
2119 Pécel, Petőfi Sándor u. 15.	Petőfi S. Ált. Isk. Tornaterem, konyha	91 721 960	0
2119 Pécel, Kossuth tér 7.	Szemere Pál Általános Isk.	806 640 625	0
2119 Pécel, Kossuth tér 7.	Szemere Pál Ált. Isk. Tornaterem, konyha	93 359 375	0
2119 Pécel, Isaszegi út 3.	Művelődésház/Könyvtár	109 950 000	0
2119 Pécel, Szemere Pál 27.	Irattár	18 450 000	0
2119 Pécel, Pesti út 6.	Orvosi Rendelő	117 150 000	0
2119 Pécel, Petőfi utca 1.	Vízmű	41 850 000	0
2119 Pécel, Maglódi út 43.	Üzlet	10 500 000	0
	Önkormányzati bérlakások	150 000 000	0
	Pécel Város belterületi szilárd burkolattal rendelkező	150 000 000	0
2119 Pécel, Kórház köz 2.	Parnasszus- Pegazus szobor	2 000 000	0
2119 Pécel, Kálvin tér	I. Világháborús emlékmű	1 000 000	0
2119 Pécel, Maglódi út 12.	Paula szökőkút szobor	1 000 000	0
2119 Pécel, Kossuth tér 1.	Mellszobor (2 db)	1 000 000	0
	Közvilágítás	20 000 000	20 000 000
	Utcabútorok (buszvárók, szemétyűjtők, hirdető és	5 000 000	5 000 000
újértéken	újértéken	újértéken	újértéken
		2 986 541 000	25 000 000

Kelt,

Biztosítást közvetítő

Ingóságok (gépek/berendezések..stb)		Készpénz áll.		Összesen
(saját tul.)	(idegen tul.)	(saját tul.)		
200 000	0	0		63 800 000
46 135 594	1 000 000	200 000		193 847 594
200 000	0	0		5 200 000
200 000	0	0		36 200 000
15 900 000	200 000	100 000		95 700 000
Az Önkormányzat kérésére ingóság nem szerepel	0	0		118 950 000
14 490 000	200 000	100 000		83 940 000
12 780 000	200 000	100 000		212 209 000
9 870 000	200 000	100 000		69 520 000
7 500 000	210 000	100 000		45 310 000
41 217 720	200 000	150 000		392 195 760
10 782 280	0	0		102 504 240
106 261 459	230 000	200 000		913 332 084
12 298 541	0	0		105 657 916
21 990 000	230 000	100 000		132 270 000
3 690 000	210 000	100 000		22 450 000
23 430 000	200 000	0		140 780 000
Az Önkormányzat kérésére ingóság nem szerepel	0	0		41 850 000
150 000	0	0		10 650 000
200 000	0	0		150 200 000
0	0	0		150 000 000
0	0	0		2 000 000
0	0	0		1 000 000
0	0	0		1 000 000
0	0	0		1 000 000
1 000 000	1 000 000	0		42 000 000
500 000	500 000	0		11 000 000
újértéken	újértéken			újértéken
328 795 594	4 580 000	1 250 000		3 346 166 594

INGATLANRÉSZ BÉRLETI SZERZŐDÉSE

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

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

másrésről az (röviden,
székhely:, cégjegyzékszám:,
adószám:, bankszámlaszám:,
képviseelő:), mint **Bérlő**, együttes említésük esetén **Felek között** az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Pécel 9/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), az ún. Kúria Rendezvényház.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi megtekintett állapotban az Ingatlan vázrajz szerinti 14. - 26. sorszámú (1. és 2. melléklet), összesen **88,59 m²** alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségeit konyhai tevékenység ellátására (a továbbiakban: Ingatlanrész), továbbá jogosult ezzel összefüggésben használni a 209,67 m² alapterületű teraszt (udvart és parkolót) is úgy, hogy az a Bérbeadót nem zavarhatja.
3. A Felek jelen bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) meghatározott, **3 év és egy hónap határozott időtartamra** kötik. A bérleti jogviszony **2021. december 1. napjától – 2024. december 31. napjáig** szól. Felek a Ptk. 6:338. § alkalmazását kizárják, a határozott időre kötött Szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a Bérlő a határozott idő eltelte után az Ingatlanrészt tovább használja és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik.
4. A Bérlő az 2. pontban meghatározott épületrészt **konyhaüzemi tevékenység**, a teraszt (udvart és parkolót) **konyhai anyagfeltöltés és 3 db gépjármű parkoló céljára** veszi bérbe. A Bérlő az Ingatlanrészt előzetes megtekintés alapján rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja, külön birtokba adási eljárásra Felek nem tartanak igényt.
5. A Bérbeadó az Ingatlanrészt a megtekintett állapotban adja bérletbe és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná. A Bérlő szavatol azért, hogy az Ingatlanrész a bérlet egész időtartama alatt szerződészerű használatra alkalmas marad és a bérlet lejáratakor az átvételkor állapotban adja vissza.
6. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadót szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanrész az átadásakor a 4. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy az Ingatlanrész cél szerinti kialakítása – a Szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – Bérlő feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről Bérlő maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli. Ezenfelül az Ingatlanrészt a Bérlő – kizárólag a Szerződésben meghatározott célt érintő esetkörökben – teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
7. Felek a **bérleti díjat havi bruttó Ft**, azaz **forint** összegben határozzák meg. 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 Bérlőt. Az első felülvizsgálat időpontja: 2022. június 1.

Az első havi bérleti díjat a Bérlo a szerződés aláírását követő 8 napon belül fizeti meg. A Bérlo a bérleti díjat havonta előre, a tárgyó 10. napjáig köteles megfizetni Pécel Város Önkormányzata 10400494-50505156-57531006 számú költségvetési elszámolási számlájára.

8. A Bérlo 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.
9. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Szerződés megszűnését követően Bérlo az Ingatlanrészt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a Szerződés megszűnésétől az Ingatlanrész használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a szerződés megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorososa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt Bérlot az Ingatlanrész visszaadására és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont az Ingatlanrész használatával a Szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.
10. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat, azok megfizetése Bérlo kötelezettsége.
11. A 2019. és 2020. évi közüzemi díjaknak (gáz, elektromos áram és víz-csatorna együttesen) a Bérbeadó által fizetett éves átlaga nettó 1.097.608,50 Ft, azaz egymilliókilencvenhétezer-hatszáznyolc forint volt. Ennek kerekített $1,3 \times 1/12$ -ed részét, havi nettó 120.000 Ft-ot azaz százhuszezer forintot kell a Bérlonek közüzemi díj előlegként a Bérbeadó által megküldött számla alapján, tárgyóban előre megfizetni Pécel Város Önkormányzatának megadott fizetési számlájára, minden hónap 20. napjáig. A Felek minden év február 28-ig az előző évi közüzemi díj tekintetében egymással elszámolnak. Az első közüzemi díj elszámolás időpontja: 2023. február 28. A közüzemi díjból levonják a Bérlo által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét és a különbözetet, ha az meghaladja a Bérlo által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét, a Bérlo fizeti meg az Önkormányzatnak, ha az nem éri el a Bérlo által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét, a Bérbeadó fizeti vissza a Bérlonek, ha nem állapodnak meg másként a Felek.
12. Bérlo tudomásul veszi, hogy a Szerződés fennállása alatt az Ingatlanrészben keletkező szemét elszállítása tárgyában a szolgáltatókkal a Bérlonek saját névre szóló szolgáltatási szerződést kell kötnie.
13. A közműdíjak vagy a szemétszállítás díjának a Bérlo általi meg nem fizetése, a Szerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után Bérbeadó részéről.
14. A Szerződés alapján fizetendő, esedékességkor nem teljesített fizetési kötelezettségek esetén Bérlo a mindenkor hatályos Ptk. szabályozásának megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
15. **Bérlo jogai és kötelezettségei** a bérleti jogviszony fennállása alatt:
 - a. Jogosult az Ingatlanrészt beépített épülettartozékokkal együtt használni. Amennyiben a használat során a fentiek kárt szenvednek (a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódás kivételével) köteles azokat eredeti állapotban helyreállítani. A bérbe adott Ingatlanrésszel, épülettartozékokkal, tárgyi eszközökkel kapcsolatban a Bérlot terhelik az alábbi költségek:
 - az Ingatlanrész használata során az elhasználódás miatt szükségessé váló festési, karbantartási munkák elvégzésével, illetve elvégeztetésével, valamint az Ingatlanrész belső takarításával kapcsolatban felmerült költségek, a kizárólagos használatában lévő helyiségre kiterjedően;
 - a Bérbeadó által bérbe adott berendezési tárgyak, bútorok javítási, karbantartási költsége. Amennyiben ezek olyan mértékben elhasználódnak, hogy cseréjük szükséges, az új eszköz beszerzése már a Bérlo feladata saját költségére. Az elhasználódott tárgyi eszközöket selejtezés céljából vissza kell adni a Bérbeadó részére.
 - az Ingatlanrészben saját tulajdonban levő összes eszköz, elektromos és gázüzemű berendezés érintésvédelmi, tűzvédelmi szabványossági és egyéb - jogszabályok által előírt - biztonsági felülvizsgálatának elvégeztetése, valamint a feltárt hibák kijavíttatása, az Ingatlanrészben levő világító testek javíttatása szakemberrel (beleértve égők, fénycsövek és egyéb alkatrészek cseréjét is), ajtózárok javíttatása, pótlása, beépített szekrényeknél zárok javíttatása, cseréje.

- Bérő az Ingatlanrészt az ott folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon kialakíthatja, felszerelheti, berendezheti azzal, hogy mindez Bérő előzetes hozzájárulásával történik, anélkül, hogy a Bérő tulajdonjogot szerezne.
- b. Köteles gondoskodni az Ingatlanrészben, annak berendezéseiben, vagy az Ingatlanrészben a tudtával tartózkodó más személyek felróható magatartása folytán keletkezett károk és hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.
- c. Köteles arra, hogy az Ingatlanrészben vagy az ingatlanon a Bérő által okozott esetleges kárt Bérő részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja.
- d. Köteles a hatósági előírásokat betartani, a használat során mások jogait és törvényes érdekeit nem sértheti.
- e. A Bérő számára biztosítani kell, hogy az Ingatlanrész jogszerű használatát ellenőrizhesse, ezért Bérő tudomásul veszi, hogy Bérő előzetes értesítést követően jogosult bérleményellenőrzést tartani. A bérlemény-ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérőt az Ingatlanrész rendes használatában.
- f. A Bérő számára biztosítani kell, hogy a jogszabály szerint a Bérő terhelő karbantartási kötelezettségeinek eleget tehessen.
- g. Köteles úgy eljárni, hogy az Ingatlanrész és az épület és terasz állagában a rendeltetészerű használatból eredő kopás kivételével állagromlást ne idézzen elő.
- h. A Bérő legfeljebb három személygépkocsi tárolása kivételével a teraszon semminemű tárolási tevékenységet nem folytathat és nem használhatja a kemencét, valamint a kemence használatában nem korlátozhatja a Bérőt.
- i. Bérő jogosult a saját költségén, az épület falán legfeljebb 0,25 m² méretű cégtáblát elhelyezni – Bérővel történő előzetes egyeztetést követően – oly módon, hogy az épület homlokzatának arculati képéhez illeszkedjen, és a bérlet megszűnésekor köteles azt ugyancsak saját költségére eltávolítani. A tábla elhelyezésekor és eltávolításakor a legnagyobb gondossággal köteles eljárni, az esetlegesen okozott károkat köteles megtéríteni.
- j. Jogosult a Bérő további megkérdezése nélkül az Ingatlanrészben lévő berendezéseire, ingóságaira, készleteire vagyongarantációt kötni és köteles a konyhai tevékenységből adódható bármilyen az Ingatlanrészben és az ingatlan egészében előállható kár ellen biztosítást kötni. Bérő tudomásul veszi, hogy Bérő a Bérőnek az Ingatlanrészben lévő berendezéseire, ingóságaira, készleteire vagyongarantációt nem köt, azokért kárfelelősséget nem vállal, Bérő a Szerződés aláírásával ilyen igényéről kifejezetten lemond.
- k. Köteles a Bérő tűzvédelmi szabályait betartani. Köteles továbbá a rendkívüli esemény bekövetkezésekor értesítendő személy(ek) adatait (név, lakcím, telefonszám) Bérő részére megadni. Bérő az általa bérelt területre vonatkozóan köteles elkészíteni és végrehajtás céljából kiadni saját tűzvédelmi, munkavédelmi szabályzatot, valamint tűzriadó tervet.
Bérő a bérelt területen a tevékenység és a tűzveszélyességi osztályba sorolásnak megfelelő, az ott keletkező tűz oltására alkalmas és a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban foglalt körülményeket kielégítő tűzoltó készüléket köteles elhelyezni. A tűzoltó készülék karbantartásáról, ellenőrzéséről és nyilvántartásának vezetéséről köteles gondoskodni.
- l. Jogosult az Ingatlanrészt Bérővel történő előzetes egyeztetés alapján, annak írásbeli hozzájárulásával saját berendezéseivel ellátni. Ezen berendezések felett szabadon rendelkezhet és a Szerződés lejártá vagy megszűnése esetén ezeket saját tulajdonként elszállíthatja, kivéve, ha Bérő a bérleti díj hátralék behajtása érdekében törvényes zálogjogával él. Amennyiben viszont a Bérő erre igényt tart, a Bérő köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
- m. Felek rögzítik, hogy a Bérő jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlanrész székhely, telephely vagy egyéb funkció használatára kizárólag a Bérő hozzájárulásával, kizárólag jelen a Szerződés megszűnésének időpontjáig jogosult. Amennyiben bármilyen okból jelen bérleti jogviszony Felek között megszűnik, Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 15 naptári napon belül az illetékes cégbíróságnál a szükséges változtatásokat bejelenti. Ezen kötelezettségének

elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult törvényességi felügyeleti eljárást indítani az illetékes cégbíróságnál.

- n. Bérló a Szerződést átruházni, továbbá az Ingatlanrészt más személy használatába vagy albérletbe adni nem jogosult.
- o. Bérló gondoskodik arról, hogy az Ingatlanrész közvetlen környékére Bérló érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy Bérló azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja.
- p. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti szerződés lényeges rendelkezéseit közjegyző által készített közokiratba foglaltatja. A közokirat készítésének költsége a Bérlőt terheli. Pécel Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI.8.) számú rendeletének 7. § (3) bekezdése alapján „Amennyiben egyoldalú kötelezettségvállalásként a bérleti szerződésben kikötött bérlői kötelezettségek közjegyzői okiratba foglalása a bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül nem történik meg, a bérleti szerződés megszűnik”.

16. Bérbeadó kötelezettségei a bérleti jogviszony fennállása alatt:

A bérlet fennállása alatt a Bérbeadó köteles gondoskodni:

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

Az Ingatlanrész önálló közmű szolgáltatási hálózatainak és ezek mérőinek Bérbeadó általi esetleges elkészíttetését Bérló tűrni köteles és ezt követően a Bérló köteles a fogyasztási helyek (mérők) Bérló nevére történő átíratására a mérők felszerelését követő 15 napon belül,

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

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

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

17. A Bérbeadó az Ingatlanrészt magába foglaló épületre vagyombiztosítással rendelkezik. Amennyiben az épületet kár éri a biztosító a Bérbeadó kárát megtéríti, de a Bérlónek az Ingatlanrészben levő ingóságokban keletkezett kárt csak akkor, ha a Bérló ezekre saját vagyombiztosítással rendelkezik.

Bérbeadó a Bérlónek az Ingatlanrészben elhelyezett saját tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyaiért anyagi felelősséget nem vállal. A kockázat mérséklése érdekében Bérló ezen vagyontárgyakra és árukészletekre vagyombiztosítást jogosult kötni.

18. A Bérló által az Ingatlanrészbe bevitt minden ingóság a Bérló kockázatára tárolható. A Bérbeadót az ilyen ingóságért nem terheli felelősség. Az Ingatlanrész kulcsaival Bérló rendelkezik és Bérbeadónak azokat a Szerződés hatálya alatt nem köteles leadni, kivéve a zárt borítékban vagy kazettában elhelyezett és lepecsételt tűzkulcs készletet.

19. A Bérló maga gondoskodik az Ingatlanrészben az internet-, és/vagy telefonszolgáltatás kiépítéséről és a havi díjainak megfizetéséről.

20. Bérbeadót a két hónapot meghaladó bérleti vagy közüzemi díj tartozás és költségek erejéig a Bérlónek az Ingatlanrészben található vagyontárgyain a Ptk. 6:337. §-a alapján törvényes zálogjog illeti meg. Amennyiben a Bérló a Szerződés alapján terhelő fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, Bérbeadó a zálogtárgyból közvetlen kielégítést kereshet.

21. A Felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérló valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét a Bérbeadó a Bérlőhöz intézett, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül (fizetési határidő)

sem teljesíti, Bérbeadó kielégítési joga a 8 napos fizetési határidő eredménytelen elteltét követő napon megnyílik.

22. A Felek megállapodnak abban, hogy a kielégítési jog megnyíltát követően a Bérbeadó törvényes zálogjogát egyszerűsített módon, bírósági végrehajtáson kívül érvényesíti, mégpedig a zálogtárgy(ak) közvetlenül általa történő értékesítésével vagy a zálogtárgy(ak) feletti tulajdonjog megszerzésével. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérbeadót megilleti a választás joga a tekintetben, hogy a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére mely eljárást alkalmazza. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másokra térhet át. Bérbeadó a zálogjog érvényesítése érdekében választott eljárásról, illetve más eljárásra való áttéréséről köteles a Bérletet értesíteni.
23. Ha Bérlet a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bért nem fizeti meg), a Bérbeadó köteles a Bérletet - a következményekre figyelmeztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlet a felszólításnak, annak kézhez vételétől számított 15 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.
24. Ha a Bérlet a Szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követően írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.
25. A Felek megállapodnak abban, hogy a zálogjog érvényesítésére irányuló eljárás során az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozatok, értesítések tekintetében értesítési címnek a felek mindenkori cégjegyzékben jogerősen bejegyzett székhelyét, rendelkezésre álló lakcímét tekintik, kivéve, ha a felek bármelyike rendelkezik külön levelezési címmel, vagy jogerősen bejegyzett központi ügyintézési hellyel.
26. A zálogjogra egyebekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései alkalmazandóak.
27. A bérleti jogviszony megszűnik:
 - a. ha bármely fél azt 30 (harminc) napos felmondási idő betartásával írásban felmondja, a felmondást nem kell indokolni.
 - b. ha az Ingatlanrész elpusztul, vagy megsemmisül vagy káresemény miatt válik használhatatlanná.
 - c. ha Bérlet fizetési kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megadott póthatáridőre sem teljesíti.
 - d. a bíróság ítélete alapján.
 - e. a Szerződés rendkívüli felmondással (felmondási idő nélkül) megszüntethető, ha
 - a Bérlet valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét Bérbeadó a következményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem teljesíti,
 - a Bérlet az Ingatlanrész vagy az épület használatával kapcsolatos valamely kötelezettségét súlyosan megszegi, és a Bérbeadó írásbeli felhívása ellenére a szerződésszegő magatartással a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül nem hagy fel.
 - amennyiben Bérlet végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszertörlési eljárását jogerősen elrendelték.
 - a Bérbeadó a Ptk. 6:332. §-ban foglalt lényeges kötelezettségét megszegi, és a másik fél felhívásának kézhezvételétől számított 8 napon belül a jogsértést nem küszöböli ki.
 - f. A Szerződés a határozott idő leteltével megszűnik.

A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérbeadó nem kötelezett cserehelyiség biztosítására.
28. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlanrész a Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az a Szerződés szerinti cél megvalósítása lehetetlenné válik, a Szerződés megszűnik és a Bérletet a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg Bérbeadó sem köteles a Bérlet részére bármilyen indokkal kifizetést teljesíteni.

29. Bérló a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles az Ingatlanrészt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül Bérbeadó birtokába bocsátani, és Bérbeadóval az Ingatlanrésszel kapcsolatban elszámolni. Amennyiben Bérló a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult az Ingatlanrészt birtokba venni, Bérló ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérló az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérló részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérló nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a Bérló e Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
30. Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy Bérló az Ingatlanrészt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, alakíthatja át, ahhoz nem építhet hozzá, valamint Bérló az általa létesített bővítményt, átalakítást a Szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítményt Bérló költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, Bérló pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.
31. Bérbeadó jogosult az elbontott bővítményt hulladéklerakóban elhelyezni. Bérló pedig nem jogosult az elbontott bővítmény, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről Bérló a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
32. Bérló az Ingatlanrészből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár az Ingatlanrész állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatóak el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Bérlőt, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadótól.
33. A Felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat - különös figyelemmel a rendes és rendkívüli felmondásra tertivevényes és ajánlott levélpostai küldeményként szabályszerűen, a Szerződésben megjelölt levelezési címre postára adtak, akkor azt a másik féllel közöltnek, kézbesítettnek kell tekinteni:
- még pedig a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától
 - ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének a napjától
 - ha ez sem állapítható meg vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesített küldeményt a posta a küldő félnek visszaküldte.
34. Bérbeadó nem biztosít elővásárlási jogot a Bérló részére. A Bérló a Szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be.
35. Bérbeadó kijelenti, Bérló tudomásul veszi, hogy a Szerződés lejártát követően újabb bérleti szerződés megkötésére csak az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 30. § (2) bekezdése szerint pályázat útján kerülhet sor.
36. Bérló kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. A Szerződést Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
37. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az azonosító adataikban, illetve a Szerződés alapján vállalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges adataikban (cégnév, székhely, számlázási cím, lakcím, adószám, cégjegyzékszám, képviselő neve, telefonszám, bankszámlaszám stb.) bekövetkező változásról legkésőbb annak hatálybalépését követő 5 naptári napon belül írásban, levél, fax, vagy e-mail útján tájékoztatják egymást. Jelen tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából származó következményekért a mulasztó fél felel.

38. Kapcsolattartó a Bérlő részéről:
Név:
Telefon:
E-mail:
39. Kapcsolattartó az Önkormányzat részéről:
Név: Bene Attila műszaki és beruházási irodavezető
Telefon: 06-20-348-9769
E-mail: bene.attila@pecel.hu
40. Felek megállapodnak, hogy a Szerződést, illetve annak esetleges módosítását kizárólag akkor tekintik joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.
41. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései, valamint a 11/2007 (VI. 8.) számú rendelet az irányadóak.
42. A Szerződés 7 oldalt és további 2 oldal-mellékletet tartalmaz.
43. A Szerződést a Felek elolvasták, megértették, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag, 4 példányban írták alá.

Mellékletek:

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

Pécel, 2021. november ...

Pécel, 2021. november ...

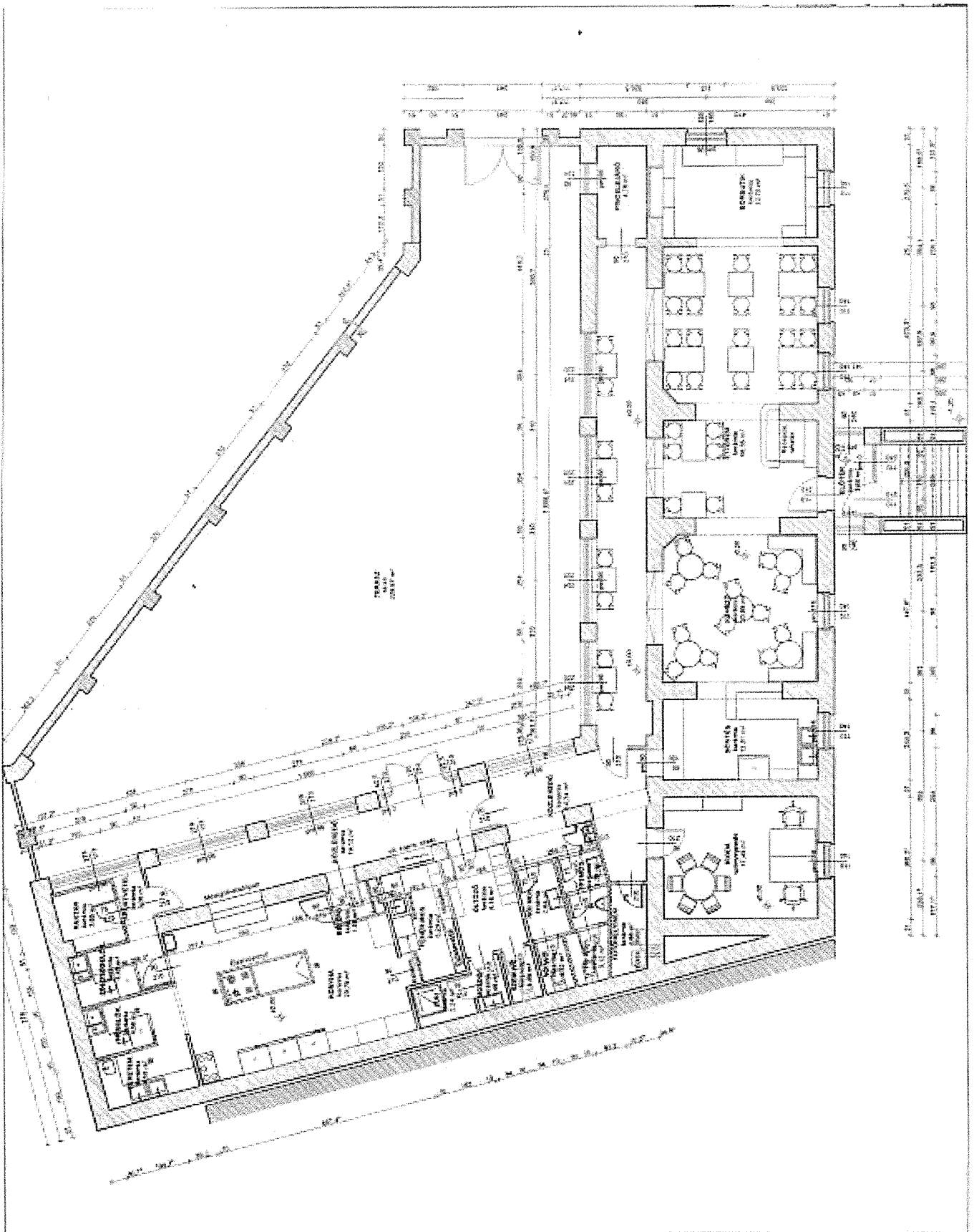
.....
Pécel Város Önkormányzata
Horváth Tibor
polgármester
Bérbeadó

.....
...
...
...
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:
Pécel, 2021. november ...

.....
Szabó Attila
adó-és pénzügyi irodavezető

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



2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése

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