



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a Maglódi út 12. szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

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

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

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

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

A Képviselő-testület a 164/2019. (V. 30.) Kt. határozatával fogadta el az Ingatlan környezettervezési koncepciója szerinti hasznosítását, melynek eredményeképpen a Bérlővel a Képviselő-testület 260/2019. (VIII. 15.) Kt. határozata alapján a felek egységes szerkezetbe foglalt bérleti-üzemeltetési szerződést (a továbbiakban: Szerződés) írtak alá 2019. szeptember 25-én.

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

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

A tárgyalások eredményre vezettek a Felek között és elkészült a Szerződés módosítása (ismét egységes szerkezetben - készítette Dr. László Jenő ügyvéd), amely a felek által 2021. március 31. napján aláírásra került (2. melléklet).

2021. május 3. napján a Bérlő egy zárt szeméttároló létesítése iránti kérelemmel fordult a Bérbeadóhoz, melyben benyújtotta egy 2,2 méter magas, 2,5 méter széles és 5 méter hosszú zárt szelvény szerkezetű, hullámlemez borítású szeméttároló helyiség tervezetét. A leírás szerint egy bármikor elbontható mobil építmény kerülne kialakításra, ami nem kerül rögzítésre a bérlemény részét képező épület falához és a Bérlő legfeljebb a bérleti időszak végéig kívánja fenntartani. Az építési engedély birtokában létesített pizza készítő toldalék helyiség jellegének és annak építési stílusának megfelelően kerülne kialakításra, színe alkalmazkodik az épület színéhez. A kialakítás költségeit a Bérlő teljes egészében vállalja és bérleti szerződése értelmében egyáltalán nem kívánja a Bérbeadóra terhelni. A tároló vázrajza az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

Az Ingatlan a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon körébe tartozik.

A Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV.30.) önkormányzati rendelet 15. § (7) bekezdés b) pontja értelmében a korlátozottan

forgalomképes törzsvagyon 1 évet meghaladó időtartamú bérbeadása esetén a Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

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

Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV.30.) önkormányzati rendelet 15. § (7) bekezdés b) pontja alapján úgy határoz, hogy a Pécel 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) álló Pekáry-kastély épületében bérlőként éttermet üzemeltető Éléskamra Gastro Kft. (székhelye: 2119 Pécel, Baross u. 31.) (a továbbiakban: Bérlő) részére a határozat melléklete szerinti telepítési rajzon ábrázolt zárt szeméttároló kialakításához az alábbi feltételekkel járul hozzá:

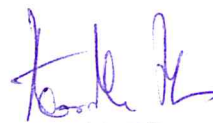
- a Bérlő a tevékenység megkezdése előtt köteles beszerezni a tároló létesítéséhez szükséges összes hatósági engedélyt,
- a Bérlő a tevékenység megkezdése előtt köteles beszerezni a tároló helyiség létesítéséhez a helyi építészeti értékvédelem alatt álló épület alakítására a településképi véleményt,
- a Bérlő bérleti szerződése bármely okból való megszűnése, vagy a vendéglátó tevékenység megszűnése esetén az általa épített tárolót le kell bontsa, az Ingatlant e tekintetben az eredeti állapotába kell visszaállítsa és ezekkel a munkálatokkal kapcsolatosan – jogcímtől függetlenül - semmilyen jogi vagy pénzügyi igényrel nem élhet Pécel Város Önkormányzatával szemben, beleértve a beépítés esetleges jogkövetkezményét és a jogalap nélküli gazdagodás megtérítését is,
- Bérlő a fenti feltételek maradéktalan elfogadásáról 30 napon belül cégszerűen aláírt, teljes bizonyító erejű
- magánokiratban köteles nyilatkozni Pécel Város Önkormányzata részére.

A Polgármester úgy határoz, hogy döntéséről értesíti a Bérlőt.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. június 11.

Pécel, 2021. május 20.


Horváth Tibor
polgármester


Az előterjesztés mellékletei:

1. a 159/2018. (V. 16.) Kt. határozat
2. hatályos bérleti-üzemeltetési szerződés
3. létesíteni kívánt zárt szeméttároló telepítési rajza (a határozati javaslat melléklete is)

Az előterjesztést készítette:


Szolnoki Erzsébet Zsóka

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Bené Attila
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János jegyző

KIVONAT

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

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

159/2018. (V.16.) Kt. határozat:

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

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

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

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester

Határidő: 2018. május 18.

k.m.f.

P.H.

Szöllősi Ferenc
polgármester

Tóth László
jegyző

BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

(tervezet)

amely létrejött egyrészről

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

másrészről az

ÉLÉSKAMRA GASTRO Kft.

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

1. A Bérbeadó Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által Bérbeadó tulajdonát képező, 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti Pekáry-kastély és a hozzá tartozó udvar értéknövelő, állagmegóvó munkálatokkal egybekötött hasznosítása, üzemeltetése és vendéglátó egység (étterem) működtetése tárgyában meghirdetett nyilvános pályázaton a .../2018. (V.16.) Kt. határozattal kiválasztott Bérlő részére bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanon lévő Pekáry-kastélyt, valamint a földrészlet jelen szerződés **1. sz. mellékletét** képező vázrajzon satírozottan jelölt 2000 m² területét (a továbbiakban: együtt „**Ingatlan**”). Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, melyet Bérlő jelen szerződés aláírásával tudomásul vesz, hogy az Ingatlan helyi jelentőségű védett értéknek minősül.
2. Az Ingatlan alsó szintjén elhelyezkedő 268 m² alapterületű helyiségegyüttest (a továbbiakban: „**Étterem**”) a Bérlő melegkonyhás éttermi vendéglátás tevékenység folytatása céljából veszi bérbe azzal, hogy a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli. Bérlő kötelezettséget és teljes körű felelősséget vállal arra, hogy kizárólag olyan tevékenységet folytat és tevékenységének folytatásához szükséges feltételeket oly módon teremti meg, hogy az Ingatlan mint helyi jelentőségű védett érték ne sérüljön. Felek megállapodnak abban is, hogy Bérlő a Bérbeadó helytörténeti gyűjteményének festményeit – amelyek felsorolását az **2. sz. melléklet tartalmazza** - az Ingatlan olyan helyiségében kifüggeszti, ahol az Ingatlanba betérő személyek azokat megtekinthetik. Bérlő a festmények őrzéséről a bérleti jogviszony alatt köteles gondoskodni.

Az Ingatlan földszintjének és emeleti szintjének, valamint a földrészlet jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező vázrajzon satírozottan jelölt 2000 m² területének (a továbbiakban együttesen:

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

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

8. Ha Bérló vagy az Ingatlant a Bérló joga alapján használó személy - ideértve alkalmazottait is - magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.
9. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.
10. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlan a Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy a 2. pont szerinti szerződési cél megvalósítása lehetetlenné válik, jelen szerződés megszűnik, és a Bérlőt a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli.
11. Bérló a szerződés aláírása napján lép az Ingatlan birtokába.
12. Az Ingatlan bérleti díja 2018. június 1-től 2019. május 31-ig havi bruttó 180.000 Ft, azaz bruttó száznyolcvanezer forint. A Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év június 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által, az előző évre közzétett, hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A Bérbeadó a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év április hónapjában írásban értesíti a Bérlőt. Az első felülvizsgálat időpontja: 2019. június 1. Az első havi bérleti díjat a Bérló a szerződés aláírását követő 8 napon belül fizeti meg. A bérleti díjon felül Bérló köteles az Ingatlan közüzemi szolgáltatási (víz, csatorna, villany, gáz, szemétszállítás stb.) díjainak megfizetésére, oly módon, hogy Bérbeadó hozzájárul, Bérló pedig köteles a fogyasztási helyek (mérőórák) Bérló nevére történő átíratására jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül.
13. A Bérló a bérleti díjat havonta előre, a tárgy hó 10. napjáig köteles megfizetni Pécel Város Önkormányzata 10400494-50505156-57531006 számú költségvetési elszámolási számlájára.
14. A Bérbeadó jogosult - a Bérló zavarása nélkül – az Ingatlant, annak rendeltetésszerű és a bérleti Szerződésnek megfelelő használatát, állagát, továbbá a Bérló kötelezettségeinek teljesítését szükség szerint, de legalább évi egy alkalommal ellenőrizni. Az ellenőrzés során a Bérbeadó jogosult belépni az Ingatlan területére, az Ingatlanhoz kapcsolódó iratokba betekinhet, elektronikus adathordozón tárolt adatokba a külön jogszabályokban meghatározott adat- és titokvédelmi előírások betartásával betekinhet, Bérlőtől és a Bérló bérleti joga alapján az Ingatlanban tartózkodóktól írásban vagy szóban felvilágosítást, információt kérhet, melyet az érintettek kötelesek 8 napon belül megadni. Bérbeadó javaslatot tehet Bérló részére a szolgáltatások színvonalának javítására.
15. A Bérló köteles az Ingatlant rendeltetésszerűen használni és megóvni. Az Ingattal kapcsolatos karbantartási, javítási és a rendes gazdálkodás körébe tartozó felújítási munkák elvégzése, illetve elvégztetése, továbbá az Ingatlan tartozékainak pótlása a Bérló kötelezettsége és költsége.
16. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó 17. pont szerinti hozzájárulásával az alábbi munkákat, az alábbi értéken, az alábbi határidőkre az Ingatlanon elvégzi:

- Az Ingatlan tetőszerkezetének felújítása: bruttó 53.000.000 Ft, a szerződés aláírását követő 3 éven belül.
 - Az Ingatlan közműhálózatának felújítása: bruttó 14.000.000 Ft, a szerződés aláírását követő 5 éven belül.
 - Az Ingatlan gépészetének felújítása: bruttó 12.000.000 Ft, a szerződés aláírását követő 5 éven belül.
 - Az Ingatlan belső építészeti felújítása: bruttó 21.000.000 Ft, a szerződés aláírását követő 5 éven belül.
- Összesen: bruttó 100.000.000 Ft.

17. Az Ingatlanon végzett bármilyen munka, beruházás megkezdéséhez és elvégzéséhez a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit, anyag- és munkadíj bontásban. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, valamint Bérlő – jogcímtől függetlenül (beleértve a jogalap nélküli gazdagodást is) - nem jogosult a munkálatok ellenértékének megtérítésére, azt Bérbeadótól nem követelheti. Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül végzett munkálatok ellenértékének megtérítési igényéről Bérlő jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
18. A Bérlő által, Bérbeadó előzetes hozzájárulásával elvégzett a 15. pontba nem tartozó értéknövelő beruházási (újjaépítés, külső, belső felújítás és korszerűsítés) munkák - bele értve a 16. pontban foglaltakat is - értékét (a továbbiakban: Beruházási érték) a Bérlő minden hónapban a bérleti díj 100 %-áig terjedő mértékben a bérleti díjba beszámíthatja, mindaddig, míg a Beruházási érték a beszámításokkal teljes mértékben elszámolásra nem kerül. Amennyiben a bérleti jogviszony határidejének lejártá előtt a Bérbeadó felmondási jogával él, akkor a bérleti időszakból hátralévő időre járó bérleti díjat a Bérlő köteles a Bérbeadó részére megfizetni. A fizetendő bérleti díj összegébe beszámításra kerül a Beruházási érték megtérítése, azaz a fizetendő bérleti díjból le kell vonni a Beruházási értéket, és Bérlő ezt az összeget köteles Bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése napján a teljes Beruházási érték nem került beszámításra, a fennmaradó érték (a továbbiakban: Fennmaradó érték), vagy beszámítás hiányában a teljes Beruházási érték tekintetében a felek egymással elszámolni kötelesek, azt Bérbeadó az alábbiak szerint köteles Bérlő részére megfizetni:
Az elszámolás alapját a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték évi 1,5 %-os amortizációval csökkentett összege és az elmaradt bérleti vagy használati díj késedelmi kamatokkal növelt összege közötti különbséget képezi.
A Bérlő érdekkörében felmerülő rendeltetésellenes használat miatt keletkező károkért a Bérlő teljes anyagi felelősséggel tartozik, az ilyen igényeket a Felek közti elszámolás során is mint követelésnövekedést figyelembe kell venni.
A Bérbeadó 12 havi kamatmentes részletekben jogosult az elszámolás alapján Bérbeadót terhelő fizetési kötelezettségét teljesíteni.
19. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés megkötésekor az Ingatlant térítésmentesen használó személyek részére az Ingatlan használatát változatlan tartalommal biztosítja, valamint a szerződés aláírását megelőző 3 hónapban az Ingatlan egyes részeire vonatkozóan felmondott bérleti szerződések szerinti tartalommal köteles a volt bérlőkkel új bérleti szerződést kötni. A jelen pontban körülírt személyek felsorolását a **3. sz. melléklet** tartalmazza.
20. A Bérlő a szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti díj 3 havi összegének megfelelő óvadékot fizet Bérbeadónak. A bérleti jogviszonyból eredő bérbeadói igények kielégítésére elsősorban ez az összeg szolgál.

21. A bérleményben levő áru, berendezési és felszerelési tárgyak vagyónbiztosításáról Bérlő köteles gondoskodni.
22. Jelen jogviszony megszűnése, megszüntetése esetén a Bérlő köteles ingóságaitól kiürítve haladéktalanul visszaadni az Ingatlant a Bérbeadó birtokába, a Bérbeadó írásbeli nyilatkozata szerint a Bérlő részére történt birtokba adás napja szerint, vagy jelen szerződés megszűnés kori megfelelő, tiszta állapotban. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlő a birtokbaadási kötelezettségének nem, vagy nem szerződésszerű módon tesz eleget, Bérlő a jelen pont szerinti birtokbaadásig a 12. pontban meghatározott bérleti díj négyszeres összegét köteles használati díjként havonta Bérbeadónak megfizetni. Bérlő cserehelyiségre nem jogosult, illetőleg pénzbeli megváltási igényvel nem élhet, melyet jelen szerződés aláírásával elismer, illetőleg ez irányú igényeiről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötésével egyidejűleg közokiratban nyilatkozik a birtokbaadási kötelezettségéről.
23. Felek megállapodnak abban, hogy a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra jelen szerződés aláírásával elővásárlási jogot alapítanak Bérlő részére. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra Bérlő részére az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
24. Felek megállapodnak abba, hogy Bérlő 16. pontban foglalt kötelezettségének maradéktalan teljesítését követő 30 napon belül a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlant – amely jelen szerződés megkötésekor korlátozottan forgalomképes vagyonnak minősül - Bérbeadó forgalomképes üzleti vagyonná nyilvánítja és az elvégzett munkák ellenértékének erejéig, annak 18. pont szerinti elszámolásának biztosítására külön szerződéssel a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak.
25. Bérlő az Ingatlanra vonatkozó bérleti jogát a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. A hozzájárulás feltételeire a szerződés írásba foglalásakor hatályos önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a jogszerző fél a Bérbeadó rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.
26. Bérlő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A Bérlő jelen szerződés aláírásával írásban kijelenti, hogy a jelen nyilatkozatában foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul köteles Pécel Város Önkormányzata kötelezettségvállalóját tájékoztatni. A Bérlő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben a nyilatkozata valótlan tartalmú, úgy a Pécel Város Önkormányzata kötelezettségvállalója a szerződést felmondhatja, ha pedig a szerződés teljesítésére még nem került sor, a szerződéstől elállhat.
27. Jelen szerződés Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI.8.) számú rendelete, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelete alapján került megkötésre.

28. Bérbeadó Magyarországon nyilvántartásba vett települési önkormányzat.
29. Bérlő képviselőjében eljáró személy polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az általa képviselt szervezet Magyarországon nyilvántartott, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, törvényesen működő gazdálkodó szervezet.
30. Felek felhatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (eljár: dr. László Jenő ügyvéd, 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy a 23. pontban körülírt elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése során a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt teljes jogkörrel eljárjon, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad.
31. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.
32. Alulírott Felek a jelen 6 oldalon 32 pontból és 3 mellékletből álló szerződést kölcsönös átolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben helyben hagyólag írják alá.

Pécel, 2018. május ...

Pécel. 2018. május ...

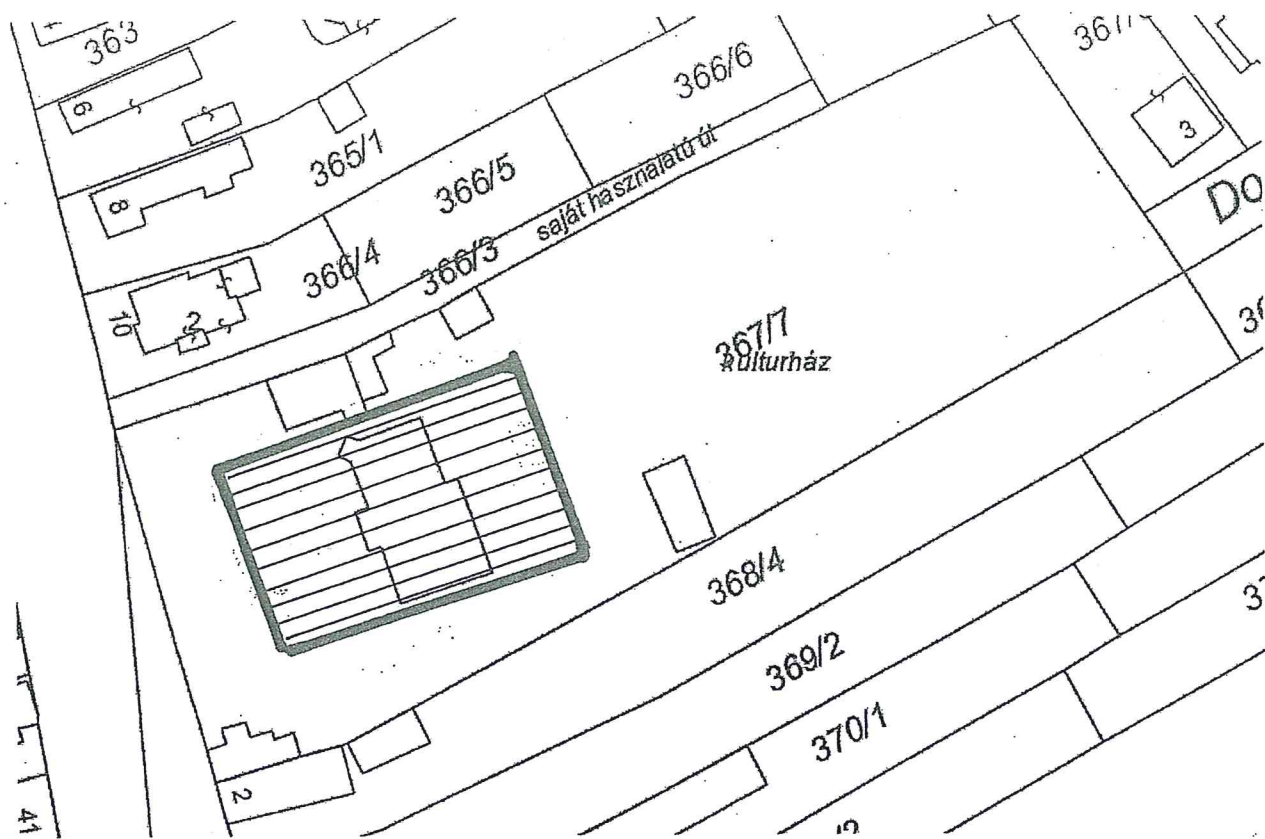
Pécel Város Önkormányzata
képviseli: Szöllősi Ferenc polgármester
Bérbeadó, elővásárlási jogot biztosító

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

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyzem: Pécel, 2018. május

A bérleti-üzemeltetési szerződés 1. sz. melléklete



A bérleti-üzemeltetési szerződés 2. sz. melléklete

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

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

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

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

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

A bérleti-üzemeltetési szerződés 3. sz. melléklete

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

2021. 04. 30.

M/17-4/2021

2. sz. melléklet

2243 Z

BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

módosítása
(egységes szerkezetben)

EA
2021.03.31.

ÖNKÖZKÖR 1407

amely létrejött egyrészről

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Közzététel:	2021. APR. 30	Közzététel:
Közzététel:	M/17-4/2021	Közzététel:
Előadó:	Aratóköltség	Szám:
		Szám:

ÉLÉSKAMRA GASTRO Kft.

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

Előzmények

Bérbeadó és Bérlő 2018. május 30-án bérleti-üzemeltetési szerződést (a továbbiakban: Megállapodás) kötött Bérbeadó tulajdonát képező, 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti Pekáry-kastély és a hozzá tartozó udvar értéknövelő, állagmegóvó munkálatokkal egybekötött hasznosítása, üzemeltetése és vendéglátó egység (étterem) működtetése tárgyában. Felek a 164/2019. (V.30) Kt. határozat és a 260/2019. (VIII.15.) Kt. határozat alapján a Megállapodást közös megegyezéssel 2019. szeptember 25. napján módosították és egységes szerkezetbe foglalták (továbbiakban: „Módosított Megállapodás”). Felek a 63/2021. (III.25.) *Polgármesteri határozat* alapján megállapodnak abban, hogy a Módosított Megállapodást közös megegyezéssel módosítják és jelen szerződéssel egységes szerkezetbe foglalják azzal, hogy a módosításokat a **kiemelt, dőlt betűvel szedett rész** tartalmazza.

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

Pécel Város Önkormányzata
képviseli: Horváth Tibor polgármester
Bérbeadó, elvásárlási jogot biztosító
Jelzalogjog kötelezett

Élőskamra Gastro Kft.
képviseli: Kővári Imre ügyvezető
Bérlő, elvásárlásra jogosult
Jelzalogjog jogosult

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

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

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




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

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

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




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

34

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

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

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

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

A Képviselő-testület által jóváhagyott ráfordítások:

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

A felújítási terv összeállításával összefüggésben felmerült költségek:

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

A Felújítási tervben szereplő munkálatok becsült összege:

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

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

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


A Képviselő-testület által jóváhagyott ráfordítások:

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

A felújítási terv összeállításával összefüggésben felmerült költségek:

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




Élőskamra Gastro Kft.
képviseli: Kövári Imre ügyvezető
Bérelő, elővásárlásra jogosult
Jelzálogjog jogosult

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


Összesen: 19.780.234 Ft.

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

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

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




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

54

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

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

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

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

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

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

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



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




11/2007. (VI.8.) számú rendelete, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelete alapján került megkötésre.


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

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

Pécel, 2021. 03. 31.

Pécel, 2021. 03. 31.



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


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

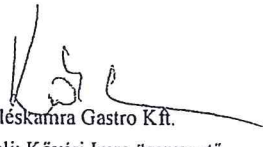
Pénzügyi ellenjegyzés:

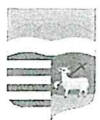
2021. 07. 31.

Ellenjegyzem: Pécel, 2021. 03. 31.


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

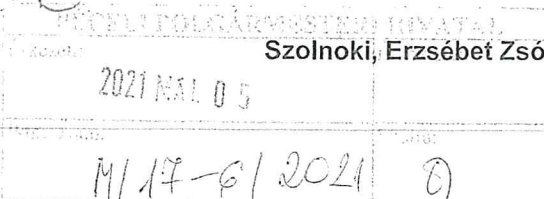



Élénkamra Gastro Kft.
képviseli: Kővári Imre ügyvezető
Bérlő, elővásárlásra jogosult



2021. 05. 10.

3. sz. melléklet



Szolnoki, Erzsébet Zsóka <szolnoki.zsoka@pecel.hu>

Fwd: Tároló

Pécel Város Jegyző <jegyzo@pecel.hu>

Címzett: Attila Bene <bene.attila@pecel.hu>, Nikolett-Mihályné Zana <zana.nikolett@pecel.hu>, Erzsébet Zsóka Szolnoki <szolnoki.zsoka@pecel.hu>

Másolatot kap: Tibor Horváth <horvath.tibor@pecel.hu>, Imre Kővári <kovariimre67@gmail.com>, Jenő László <laszlojeno@gmail.com>, Imre Sarlós <sarlos.imre@pecel.hu>, foepitesz <foepitesz@pecel.hu>

Kedves Kollégák!

Kérem szépen, hogy az immár megfelelően előkészített és benyújtott bérlői kérelem alapján, készítsétek elő a polgármesteri/tulajdonosi döntését.

Köszönöm

Oláh János

----- Forwarded message -----

Feladó: **Imre Kővári** <kovariimre67@gmail.com>

Date: 2021. máj. 5., Sze, 13:25

Subject: Tároló

To: Pécel Város Jegyző <jegyzo@pecel.hu>, Oláh János <olah.janos@pecel.hu>, <olah.janos5@gmail.com>

Tisztelt Jegyző Úr

Mellékelten csatolom a Pekáry kastély étteremnél létesíteni kívánt, 40x40-es, zárt szelvény szerkezetű, hullámlemez borítású szeméttároló tervezetét, mely az épületben folytatott éttermi tevékenység jellegéből adódóan élelmiszer - higiéniai és esztétikai okokból is szükséges a hulladékgyűjtők megfelelő tárolásához.

Ez egy mobil építmény, amely bármikor elbontható, nem kerül az épülethez rögzítésre.

Az építéssel járó költségeket természetesen bérlőként az Éléskamra Gastro Kft. vállalja, melyet nem kíván érvényesíteni a Bérbeadóval szemben.

A bérleti időszak végéig szeretnénk fenntartani.

A tetőről lefolyó esővíz elvezetésre kerül a virágos kertbe.

Az építési engedély birtokában létesített pizza készítő toldalékhelyiség jellegének, építési stílusához hasonlóan kerülne kialakításra. A színe alkalmazkodik az épület színéhez.

Méretei:

2.20 m magas

2.50 m széles

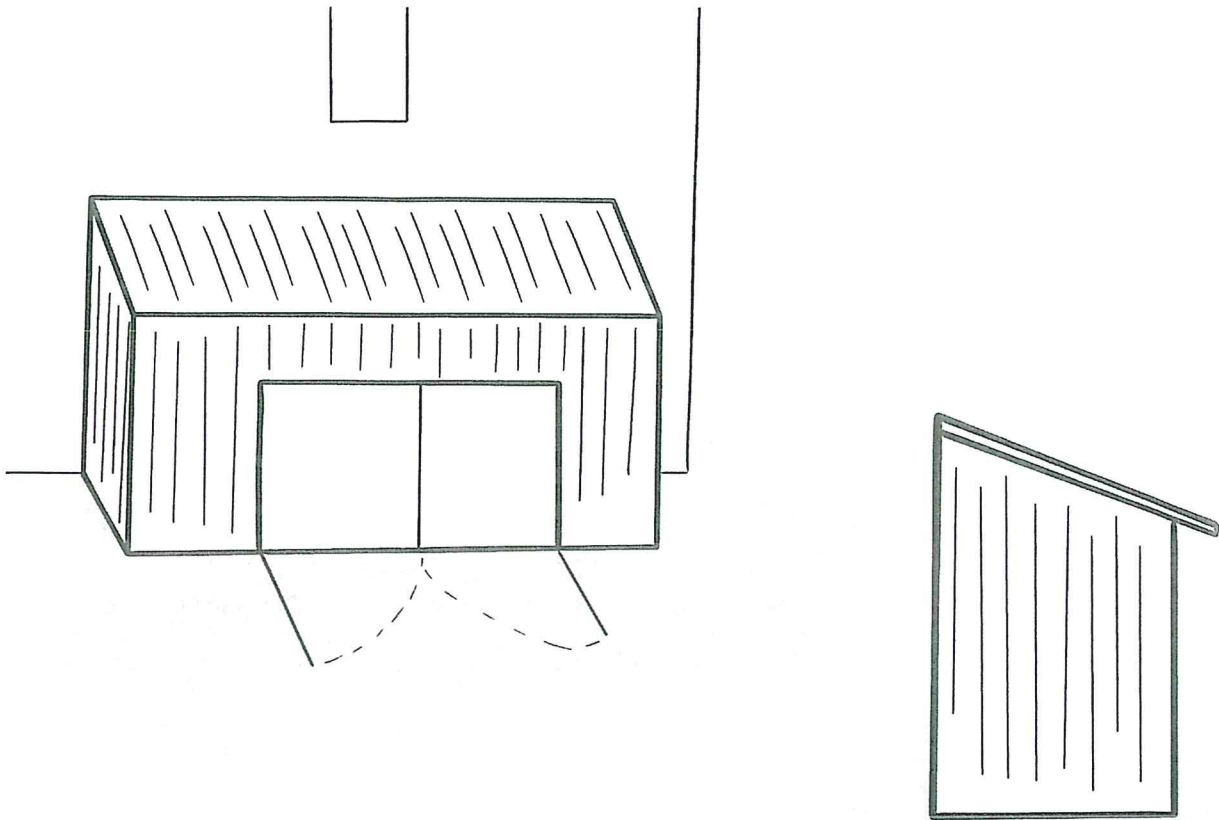
5 m hosszú

Kérem szépen ehhez Bérbeadói hozzájárulásukat.

Bízva kedvező elbírálásukban,

Várom mielőbbi válaszukat

[Az idézett szöveg el van rejtve]



--
Üdvözlettel:
Kővári Imre

Kővári Grill
Kővári Grill Film
Cím: 2119 Pécel, Baross u. 29.
Telefon: 0670/602-1549
E-mail: kovariimre67@gmail.com

A Kővári Grill a magyar szabadtéri vendéglátás meghatározó alakja. Az utóbbi években olyan rendezvényeken gondoskodott a színvonalas vendéglátásról - a teljesség igénye nélkül -, mint például a Formula-1-es Magyar Nagydíj, de tíz éve a Sziget Fesztivál állandó vendéglátója, a budapesti karácsonyi vásár meghatározó szereplője, és a Nemzeti Vágta kizárólagos vendéglátója is. Az utóbbi rendezvény látogatottsága megközelíti a százezer főt. Bővebben tájékozódhat a Kővári Grillről a www.kovarigrill.hu weboldalon.

Pécel Város Jegyző <jegyzo@pecel.hu>

2021. május 5. 14:50

Címzett: Attila Bene <bene.attila@pecel.hu>, Nikolett Mihályné Zana <zana.nikolett@pecel.hu>, Erzsébet Zsóka Szolnoki <szolnoki.zsoka@pecel.hu>

Másolatot kap: Tibor Horváth <horvath.tibor@pecel.hu>, Imre Kővári <kovariimre67@gmail.com>, Jenő László <laszlojeno@gmail.com>, Imre Sarlós <sarlos.imre@pecel.hu>, foepitesz <foepitesz@pecel.hu>

Kedves Kollégák!

Kérem szépen, hogy az immár megfelelően előkészített és benyújtott bérleti kérelem alapján, készítsétek elő a polgármesteri/tulajdonosi döntését.

Köszönöm

Oláh János

----- Forwarded message -----

Feladó: **Imre Kővári** <kovariimre67@gmail.com>

Date: 2021. máj. 5., Sze, 13:25

Subject: Tároló

To: Pécel Város Jegyző <jegyzo@pecel.hu>, Oláh János <olah.janos@pecel.hu>, <olah.janos5@gmail.com>

Tisztelt Jegyző Úr

Mellékelten csatolom a Pekáry kastély étteremnél létesíteni kívánt, 40x40-es, zárt szelvény szerkezetű, hullámlemez borítású szeméttároló tervezetét, mely az épületben folytatott éttermi tevékenység jellegéből adódóan élelmiszer - higiéniai és esztétikai okokból is szükséges a hulladékgyűjtők megfelelő tárolásához.

Ez egy mobil építmény, amely bármikor elbontható, nem kerül az épülethez rögzítésre.

Az építéssel járó költségeket természetesen bérlőként az Éléskamra Gastro Kft. vállalja, melyet nem kíván érvényesíteni a Bérbeadóval szemben.

A bérleti időszak végéig szeretnénk fenntartani.

A tetőről lefolyó esővíz elvezetésre kerül a virágos kertbe.

Az építési engedély birtokában létesített pizza készítő toldalékhelyiség jellegének, építési stílusához hasonlóan kerülne kialakításra. A színe alkalmazkodik az épület színéhez.

Méretei:

2.20 m magas

2.50 m széles

5 m hosszú

Kérem szépen ehhez Bérbeadói hozzájárulásukat.

Bízva kedvező elbírálásukban,

Várom mielőbbi válaszukat

[Az idézett szöveg el van rejtve]

