



0/125-16/2025

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

Előterjesztés a Képviselő-testület 2025. február 27-ei rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Pécel, 1234/A/2 helyrajzi számú ingatlan bérletével kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ABSS Kft. ügyvezetője, Baranyai Attila (a továbbiakban: Tulajdonos) 2024. december 17. napján szándéknyilatkozatot küldött, amelyben arról tájékoztatott, hogy az ABSS Kft. 1/1 arányú tulajdonát képező Pécel, belterület 1234/A/2 helyrajzi számú, irodaház megnevezésű, 796 m² nagyságú, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 1. II. épület alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 443 m² nagyságú – mely nem tartalmazza az alagsorban a Pest Vármegyei Rendőr-Főkapitányság Gödöllői Rendőrkapitányság Péceli Rendőrőrs által használt területet, valamint a földszinti részen korábban az OTP által használt területet – területén lévő helyiségek bérletét felajánlja Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) részére (1. melléklet).

A szándéknyilatkozat és az ahhoz 2025. február 18. napján benyújtott módosítás alapján a bérleti jogviszony 10 évre szólna, amelyet a bérlő a jogviszony lejáratá előtt egyoldalú nyilatkozattal további 5 évvel meghosszabbíthat. Az Ingatlan bérleti díja a bérleti jogviszony első két évében 2.200 Ft + ÁFA/m² + közüzemi költség, míg a harmadik évtől 3.100 Ft + ÁFA/m² + közüzemi költség lenne. A negyedik évtől pedig a bérleti díj az infláció mértékével emelkedne.

A Tulajdonos felméri az Ingatlant, mely felmérés alapján az Ingatlan teljes alapterülete 449,02 m², míg a hasznos alapterülete 385,56 m² nagyságú. Az ingatlan szintenkénti alaprajza az előterjesztés 2. mellékletét, míg a területkimutatás az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

A 2025. évben a bérleti díj (2025. március 1-jei kezdő időponttal számolva) az alábbiak szerint alakulna: 449 m² × 2.200 Ft + ÁFA × 12 hó, összesen bruttó: 12.545.060 Ft, és ezen felül szükséges fizetni a közüzemi díjakat.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a korábbi közmű energia-ellátására vonatkozó közbeszerzési eljárásba az Ingatlan mérőóráit nem tüntette fel, ezért az energia-ellátást piaci alapon biztosítja a szolgáltató. Az Önkormányzat jelenleg is hatályban lévő gáz- és villamosenergia szerződése alapján a csoportos fogyasztási mennyiséget +30%-kal kötbérmentesen túllépheti. Amennyiben az Ingatlan energiafogyasztása nem haladja meg az említett +30%-ot, akkor a szolgáltatónak lehetősége van az Önkormányzat kérésére ezen fogyasztási helyeket a hatályos szerződésbe bevonni. Ebben az esetben az energia díja a hatályos szerződésben meghatározottak szerint kerülnek kiszámlázásra. Amennyiben az Ingatlan energiafogyasztása meghaladja a +30%-ot, abban az esetben a mérési pontoknak közbeszerzési szerződésbe való bevonása földgáz tekintetében legkorábban 2025. október 1. napjától, míg a villamosenergia tekintetében legkorábban 2026. január 1. napjától lehetséges.

A bérleti díjak az elkövetkező években az alábbiak szerint alakulnának:

- 2026. évben 449 m² × 2.200 Ft + ÁFA × 12 hó, összesen bruttó: 15.054.072 Ft
- 2027. évben 449 m² × 3.100 Ft + ÁFA × 12 hó, összesen bruttó: 21.212.556 Ft
- 2028. évtől 449 m² × 3.100 Ft + ÁFA × 12 hó, összesen bruttó: 21.212.556 Ft + az infláció mértékének megfelelő összeg.

Az Ingatlan bérletével a jelenleg a Petőfi utca 1. szám alatti, a Péceli Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) II. épületben található irodákat át lehet helyezni ezen Ingatlanba, ami hosszú távra is biztosítani tudná a központosított polgármesteri és önkormányzati irodák együtt kezelését, valamint a hatékonyabb munkavégzést is elősegítené.

Biztosítva lenne ezáltal a Hivatal épületében a képviselő-testületi és a bizottsági ülések helyszíne, valamint a kisebb létszámú anyakönyvi eseményekhez (házasságkötés) a házasságkötő terem is. Ezen feladatok ellátása jelenleg a Hivatal épületén kívül elhelyezkedő ingatlanokban (Kúria rendezvényház, zeneiskola) történik.

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 9. § (8) bekezdés a) pontja értelmében – amennyiben a beszerzés tárgya szolgáltatás megrendelése – nem kell alkalmazni a Kbt. előírásait meglévő építmény vagy egyéb ingatlan vétele, illetve az arra vonatkozó egyéb jog megszerzése esetén. Ezen jogszabályi rendelkezés alapján az Ingatlan bérlésére vonatkozó jog megszerzése kapcsán nincs szükség közbeszerzési eljárás lefolytatására.

Az Önkormányzat jogi képviselőjének, dr. László Jenőnek a bevonásával, a Tulajdonos által küldött szándéknyilatkozat figyelembevételével elkészült az Ingatlan bérlésére vonatkozó szerződéstervezet, amely megküldésre került a Tulajdonos részére, véleményezés céljából. A szerződéstervezettel kapcsolatban több észrevétel érkezett, többek között az, hogy a 4. évtől inflációkövető bérleti díjat szeretne alkalmazni a Tulajdonos. Ezen észrevételek a szerződéstervezetbe beépítésre kerültek. A szerződéstervezet az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

Az Ingatlan bérléséhez szükséges pénzügyi fedezet tervezése a 2025. évi önkormányzati költségvetési rendeletben, valamint a bérlés időtartama alatt a további évekre vonatkozó önkormányzati költségvetési rendeletekben szükséges.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel, belterület 1234/A/2 helyrajzi számú, irodaház megnevezésű, 796 m² nagyságú, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 1. II. épület alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 449 m² nagyságú területén lévő helyiségeket 10 év határozott időre (annak további 5 évi időtartamra történő meghosszabbítási lehetőségével) bére kívánja venni a tulajdonos ABSS Kft.-től (3067 Garáb, Rákóczi utca 12., képviselőjében eljár: Baranyai Attila ügyvezető, a továbbiakban: Tulajdonos). Az Ingatlan bérleti díja a bérleti jogviszony első két évében 2.200 Ft + ÁFA/m², míg a harmadik évben 3.100 Ft + ÁFA/m², a negyedik évtől pedig a bérleti díj az infláció mértékének megfelelő összeggel évente emelkedik. A bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat mellékletét képező helyiségbérleti szerződés aláírására. Továbbá a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az Önkormányzat érdekeit nem sértő helyiségbérleti szerződés módosításokat aláírja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jegyző útján gondoskodjon a bérleti díj és a közüzemi költségek pénzügyi fedezetének tervezéséről a 2025-2039. évi önkormányzati költségvetési rendeletekben.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéséről értesítse a Tulajdonos képviselőjét.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: az értesítésre 2025. március 7., a szerződés aláírására 2025. március 7.

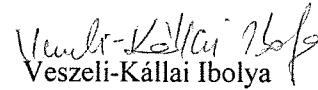
Pécel, 2025. február 19.


dr. Kővári Alexandra
polgármester


Az előterjesztés mellékletei:

1. ABSS Kft. levelei
2. az 1234/A/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó alaprajzok
3. az 1234/A/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó területkimutatás
4. helyiségbérleti szerződés tervezete (egyben a határozati javaslat melléklete is)
5. az 1234/A/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja

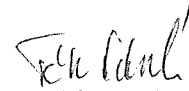
Az előterjesztést készítette:


Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Tóth László
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Fejlesztési Bizottság**, valamint a **Pénzügyi Bizottság** illetékes.

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

2025.01.16.

UVA
UG26

1. melléklet

Pálffy
01.15

Pécel Város Önkormányzata
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Dr. Kővári Alexandra polgármester asszony részére

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2025 JAN. 14	Érkezési szám: 1 15935
Iktatószám:	M/64-1/2025	Iktató:
Előszám:	Melléklet:	Előadó: UVA

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott, Baranyai Attila ügyvezető, az ABSS Kft. képviseletében eljárva mint a Pécel belterület 1234/A/2 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Kossuth tér 1. II. ép. alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) tulajdonosa, az Ingatlan 443 m² területű, a mellékelt helyszínrajzon megjelölt helyiségei (a továbbiakban: **Helyiségek**), továbbá a társasházi alapító okirat és a 2007. szeptember 13. napján kelt használati megállapodás szerint a Helyiségek kizárólagos használatához tartozó közös tulajdoni területek – ideértve az Ingatlanhoz tartozó szabadterei parkolókat is – bérbevételét az alábbi feltételekkel felajánlom a T. Önkormányzat részére:

- a Bérleti jogviszony időtartama 10 év, amelyet a bérlő a jogviszony lejáratá előtt egyoldalú nyilatkozattal további 5 évvel meghosszabbíthat;
- a bérlet célja az Önkormányzat polgármesteri hivatalának feladatellátása;
- a bérleti díj a bérleti jogviszony első két évében 2.100 Ft + Áfa/négyzetméter + rezsi, a 3. évtől 3.000 Ft + Áfa/négyzetméter + rezsi;
- szerződésszegés esetére történő felmondási jog biztosítása, melynek határideje 3 hónap;
- bérlő részéről indokolás nélküli felmondási jog kikötése, melynek határideje 6 hónap;
- bérbeadói hozzájárulás megadása a bérlő által a szerződésben nevesített munkálatok elvégzéséhez (informatikai rendszer kiépítése, infrastruktúra fejlesztése, stb.);
- értéknövelő beruházás elvégzéséhez a felek előzetes megállapodása szükséges, melyben rögzítésre kerülnek a munkálatok, azok jogviszony végén történő elszámolásának módja (amortizáció, fizetési feltételek, stb.);
- a rendes gazdálkodás körébe eső használat során keletkezett elhasználódás pótlására a bérlő nem köteles;
- a társasházi törvény fogalommeghatározása szerinti karbantartás, felújítás, rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások¹ bérbeadó feladatát képezik;

Jelen ajánlatomat 2025. március 31. napjáig tartom fenn. Kérem T. Polgármester Asszonyt, hogy a bérleti jogviszony létrehozásának szándékáról tájékoztatni szíveskedjék.

2024. 12.17

Tisztelettel:

Baranyai Attila

¹ Karbantartás: a közös tulajdonban lévő ingatlan állagának és rendeltetészerű használatosságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.

A karbantartás lehet:

- hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetészerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése.
- időszerű karbantartás, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetészerű használatosságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belül megszüntetése.
- tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetészerű használatosságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.
- Felújítás: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használatosságát, üzembiztonságát az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetivel eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

teljes felújítás: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése.

részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése.

korszerűsítés: meglévő épület, épületrész, épületherendezés rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmasságát javító, használati értékét, teljesítmőképességét, üzembiztonságát növelő építési-szerelési munka. Korszerűsítésnek kell tekinteni a megújuló energiaforrások (napenergia, szél, geotermikus energia stb.) alkalmazására, a központi fűtő- és melegvíz-ellátó berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiatárolóképességét szolgáló épületrészekre végzett építési-szerelési munkát is.

Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálatokkal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületherendezés létesítésével járnak.



Veszeli-Kállai, Ibolya <kallai.ibolya@pecel.hu>

FW: Pécel, Kossuth tér . bérlemény_szándéknyilatkozat tervezet

Baranyai Attila < >

2025. február 18. 16:38

Címzett: perger.krisztina@pecel.hu

Másolatot kap: "Dr. Kővári, Alexandra" <dr.kovari.alexandra@pecel.hu>, Pécel Város Jegyző <jegyzo@pecel.hu>, kallai.ibolya@pecel.hu

Kedves Krisztina!

A többszöri egyeztetés után szeretném kiegészíteni, illetve módosítani a 2024.12.17-én küldött szándéknyilatkozatot:

- a bérleti díj a bérleti jogviszony első két évében 2.200 Ft + Áfa/négyzetméter + rezsi, a 3. évtől 3.100 Ft + Áfa/négyzetméter + rezsi;

a 4. évtől kezdődően minden évben a KSH által az előző év november hónapjára hivatalosan közzétett éves fogyasztói árindex mértékének megfelelően módosul.

Üdvözlettel

Baranyai Attila

From: Baranyai Attila < >**Sent:** Tuesday, December 17, 2024 1:16 PM**To:** 'perger.krisztina@pecel.hu' <perger.krisztina@pecel.hu>**Cc:** 'Dr. Kővári, Alexandra' <dr.kovari.alexandra@pecel.hu>; 'Pécel Város Jegyző' <jegyzo@pecel.hu>**Subject:** RE: Pécel, Kossuth tér . bérlemény_szándéknyilatkozat tervezet

Kedves Krisztina!

Mellékelten küldöm az aláírt szándéknyilatkozatot.

Üdvözlettel

Baranyai Attila

Mikes Gergely
Földmérő Vállalkozó
2119 Pécel, Többszörös vezér u. 9
Tel.: 06-30-232-64-64

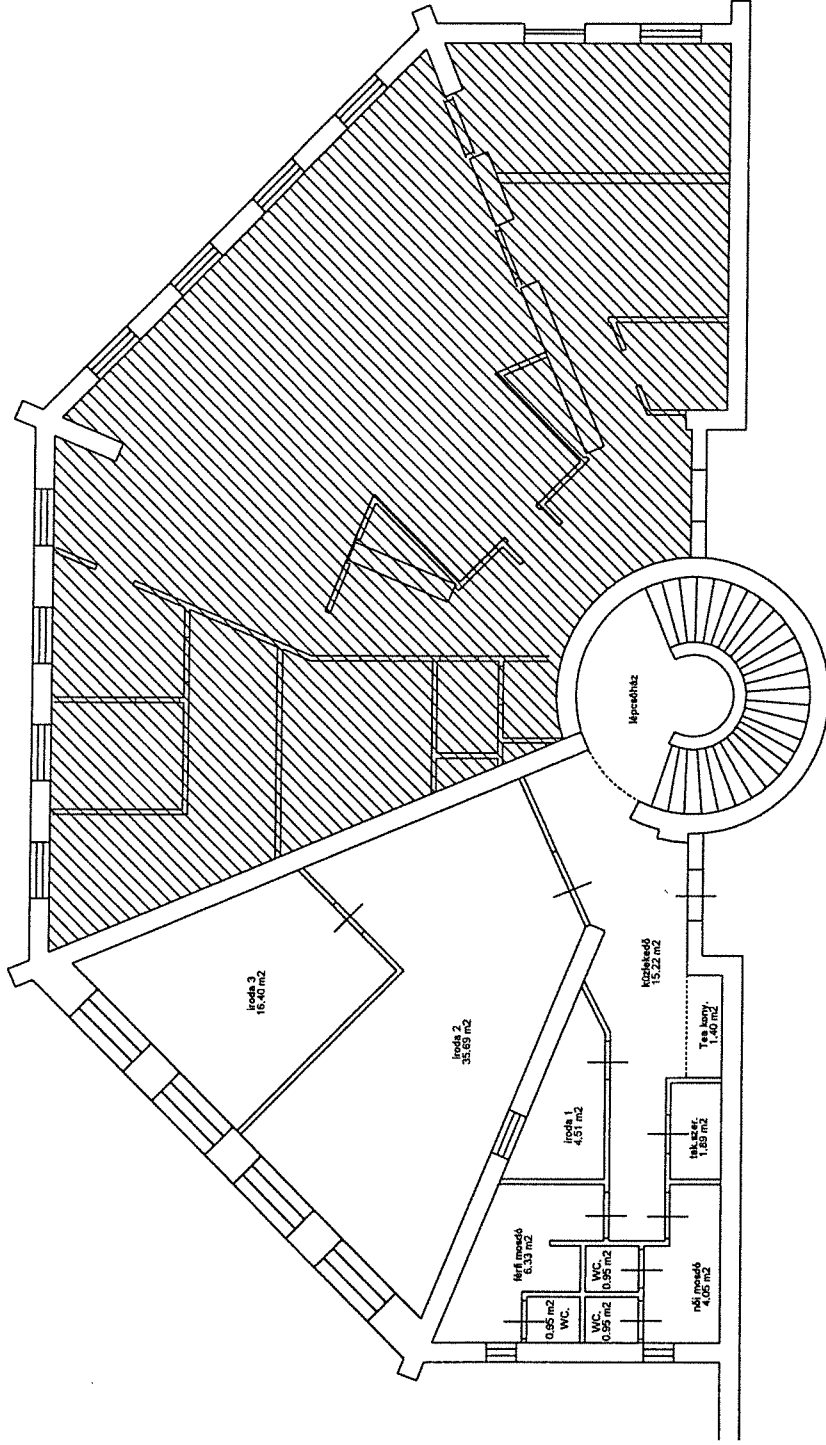
Pécel
belfertület

ALAPRAJZI VÁZLAT

a 1234 helyrajzi számú földrészleten lévő
Pécel Városháza 2-es számú épületéről
FÖLDSZINT

Msz: 4-6/2025

M = 1 : 100



Pécel, 2025. 02. 12.

Készítő:
Mikes Gergely
földmérő íg. száma: 69272015

Mikes Gergely

Földmérő Vállalkozó

2119 Pécel, Tóhölym vezér u. 9

Tel.: 06-30-232-64-64

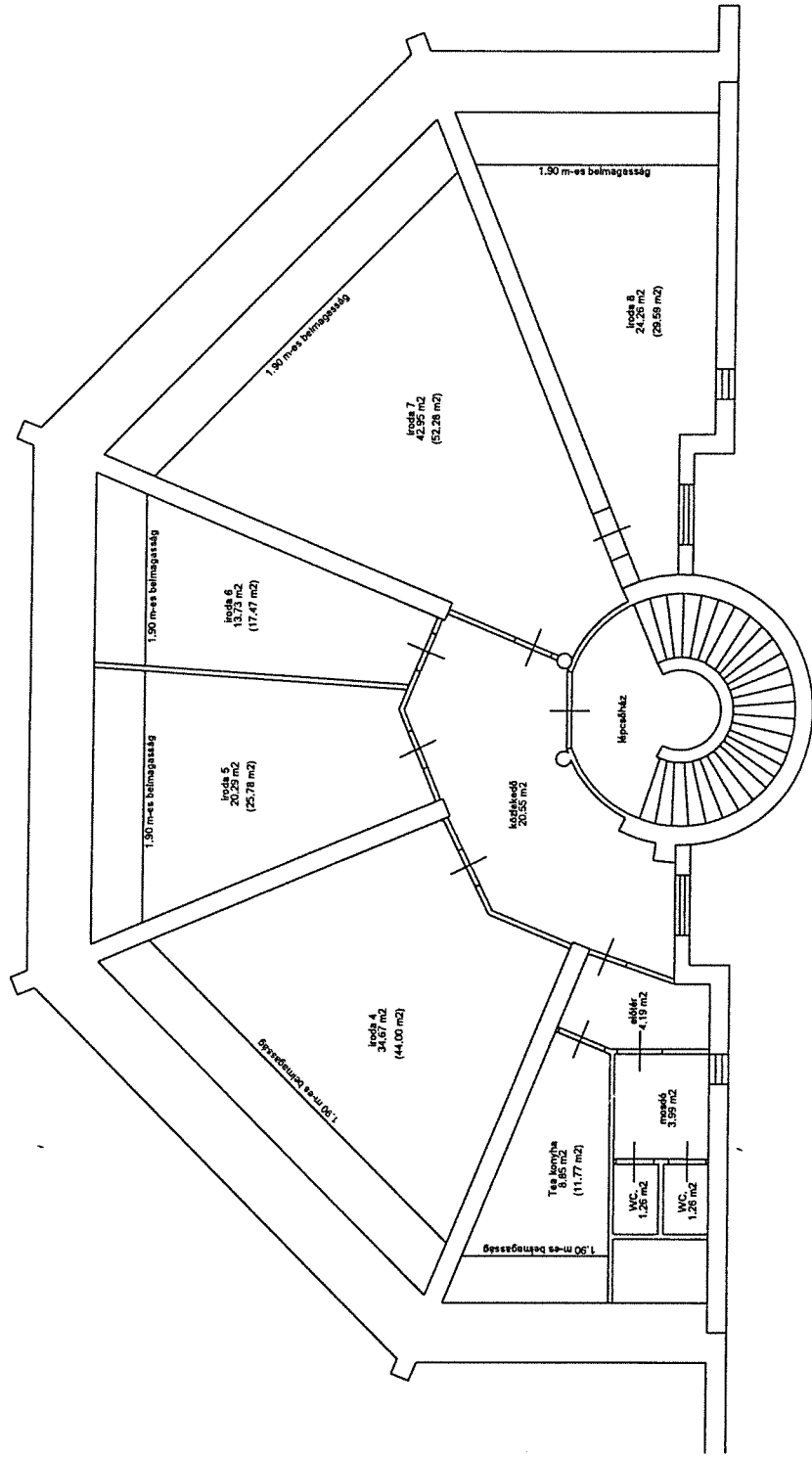
Msz: 4-672025

Pécel
belfertlet

ALAPRAJZI VÁZLAT

a 1234 helyrajzi számú földrészleten lévő
Pécel Városháza 2-es számú épületéről
1. EMELET

M = 1 : 100



Pécel, 2025. 02. 12.

Készítő: Mikes Gergely
földmérő fj. száma: 69272015

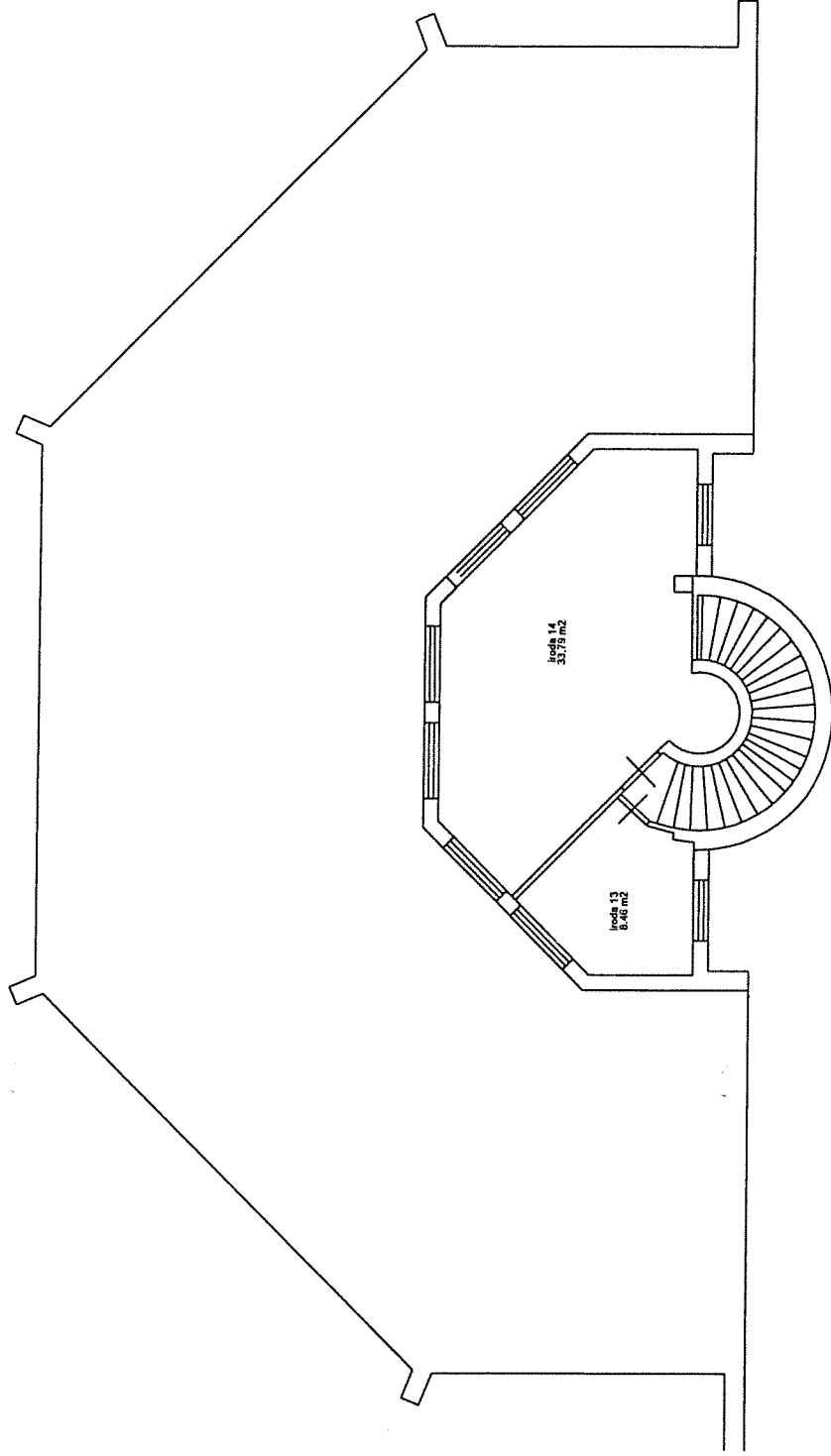
Mikes Gergely
Földmérő Vállalkozó
2119 Pécel, Tóhöltöm vezér u. 9
Tel.: 06-30-232-64-64
Msz: 4-6/2025

Pécel
belsőterület

ALAPRAJZI VÁZLAT

a 1234 helyrajzi számú földrésztelen lévő
Pécel Városháza 2-es számú épületéről
3. EMELET

M = 1 : 100



Pécel, 2025. 02. 12.

Készítő:
Mikes Gergely
földmérő lg. száma: 69272015

Pécel 1234 helyrajzi számú földrészleten lévő
2-es számú épület területkimutatása

Földszint		
<i>Helységek</i>	<i>Hasznos alapterület (m2)</i>	<i>Teljes alapterület (m2)</i>
Iroda 1	4.51	4.51
Iroda 2	35.69	35.69
Iroda 3	16.4	16.4
Közlekedő	15.22	15.22
Tea konyha	1.40	1.40
Tak. Szer.	1.89	1.89
Női mosdó	4.05	4.05
Férfi mosdó	6.33	6.33
WC	0.95	0.95
WC	0.95	0.95
WC	0.95	0.95
ÖSSZ.:	88.34	88.34
Első emelet		
<i>Helységek</i>	<i>Hasznos alapterület (m2)</i>	<i>Teljes alapterület (m2)</i>
Iroda 4	34.67	44.00
Iroda 5	20.29	25.78
Iroda 6	13.73	17.47
Iroda 7	42.95	52.28
Iroda 8	24.26	29.59
Közlekedő	20.55	20.55
Tea konyha	8.85	11.77
Előtér	4.19	4.19
Mosdó	3.99	3.99
WC	1.26	1.26
WC	1.26	1.26
ÖSSZ.:	176.00	212.14
Második emelet		
<i>Helységek</i>	<i>Hasznos alapterület (m2)</i>	<i>Teljes alapterület (m2)</i>
Iroda 9	15.92	23.01
Iroda 10	20.23	27.24
Iroda 11	18.58	25.52
Iroda 12	10.47	14.64
Közlekedő	6.57	6.57
Előtér	4.39	4.39
Mosdó	1.49	3.60
WC	1.32	1.32
ÖSSZ.:	78.97	106.29
Harmadik emelet		
<i>Helységek</i>	<i>Hasznos alapterület (m2)</i>	<i>Teljes alapterület (m2)</i>
Iroda 13	8.46	8.46
Iroda 14	33.79	33.79
ÖSSZ.:	42.25	42.25
Osszesen		
	<i>Hasznos alapterület (m2)</i>	<i>Teljes alapterület (m2)</i>
	385.56	449.02

Helyiségbérleti szerződés

amely létrejött

egyrésztől **ABSS Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: ABSS Kft., székhely: 3067 Garáb, Rákóczi utca 12., cégjegyzékszám: 12 09 011040, adószám: 27969432-2-12, bankszámlaszám: MBH Bank 10300002-13530268-00014902, képviselő: Baranyai Attila ügyvezető), mint **Bérbeadó**,

másrésztől **Pécel Város Önkormányzata** (székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Törzskönyvi azonosítószám (PIR): 730534, adószám: 15730538-2-13, bankszámlaszám: 10400494-50505156-57531006, képviselő: dr. Kővári Alexandra polgármester), mint **Bérlő**, együttes említésük esetén **Felek között** az alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

1. **Bérbeadó** kizárólagos tulajdonát képezi a Pécel, belterület 1234/A/2 helyrajzi számú, irodaház megnevezésű, 796 m² nagyságú, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 1. II. épület alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. **2025. március 1. napjától Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlő** bérbe veszi, az 1. pontban meghatározott Ingatlan bruttó 449 m² alapterületen elhelyezkedő, a mellékelt helyszínrajzokon jelölt földszinti rész egyes helyiségeit, valamint az I. emeleti, II. emeleti és III. emeleti helyiségeit (a továbbiakban: **Épületrész**),
3. A **Felek** jelen bérleti szerződést (a továbbiakban: **Szerződés**) annak megkötésétől számított **10 év határozott időtartamra** kötik, amelyet a **Bérlő** a jogviszony lejárta előtt egyoldalú írásbeli nyilatkozattal további 5 évvel meghosszabbíthat. **Bérbeadó** az **Épületrészt** a **Szerződés** megkötését követő 3 munkanapon belül adja **Bérlő** birtokába, mely során **Felek** jegyzőkönyvben és fényképfelvételekkel rögzítik az **Épületrész** állapotát, valamint jegyzőkönyvben rögzítik a közüzemi mérőórák gyári számát és állását.
4. A **Bérlő** az **Épületrészt** a tevékenységi körébe tartozó bármely tevékenység végzése céljára veszi bérbe.
5. A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy az **Épületrész** a bérlet egész időtartama alatt szerződészerű használatra alkalmas és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a **Bérlőt** a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza.
6. **Felek** a bérleti díjat az alábbiak szerint állapítják meg: a bérleti jogviszony első két évében havi 2.200 Ft +ÁFA/m², összesen 1.254.506 Ft, azaz egymillió-kettőszázötvennégyezer-ötszázhat forint áron, míg a harmadik évtől a havi 3.100 Ft +ÁFA/m², összesen 1.767.713 Ft, azaz egymillió-hétszázhatvanhétezer-hétszázötvenhárom forint áron határozzák meg az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakat figyelembe véve, azzal, hogy **Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó** a bérleti díj összegét, a 4. évtől kezdődően minden évben a KSH által az előző év november hónapjára hivatalosan közzétett éves fogyasztói árindex mértékének megfelelően jogosult módosítani. Ezen összeget a **Bérbeadó** által megküldött számla alapján, tárgyhóban előre fizeti a **Bérlő**, a **Bérbeadó** MBH Banknál vezetett 10300002-13530268-00014902 számú fizetési számlájára, minden hónap 01. napjáig.
7. A 6. pontban meghatározott bérleti díj nem tartalmazza és a **Bérlő** viseli a közüzemi díjakat (víz, szennyvíz, gáz és elektromos fogyasztás díjait).

8. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlemény tárgyát képező ingatlanban a saját mérőn keresztül vételezett villamosenergia- és gázfogyasztás tekintetében, valamint a bérleményben keletkező szemét elszállítása tárgyában a **Bérlőnek** saját névre szóló szolgáltatási szerződést kell kötnie. A víz tekintetében **Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó** a Szerződés megkötését követő 90 napon belül intézkedik az érintett közüzemi szolgáltatónál, annak érdekében, hogy az Épületrészt fogyasztási almérővel lássák el. Az almérő kiépítését követő 30 napon belül **Bérlőnek** a szolgáltatóval saját névre szóló szolgáltatási szerződést kell kötnie. Amennyiben az Épületrész fogyasztási almérővel történő ellátása nem lehetséges, illetve ameddig ez nem történik meg, **Bérlő** területarányosan rá eső közüzemi költségeket köteles, havi elszámolás alapján a számla kibocsátást követő 8. banki napig **Bérbeadónak** megfizetni.

Bérlő vállalja továbbá, hogy ezen összegeket közvetlenül a szolgáltatóknak havonta megfizeti, azzal, hogy amennyiben ez nem lehetséges, a Bérbeadónál közvetlenül felmerülő költségeket a Bérbeadó jogosult továbbszámolni Bérlő felé.

9. A jelen szerződés alapján fizetendő, esedékességkor nem teljesített fizetési kötelezettségek esetén **Bérlő** a mindenkor hatályos Ptk. szabályozásának megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.

10. **Bérlő jogai és kötelezettségei** a bérleti jogviszony fennállása alatt:

a. Jogosult az Épületrészt beépített épülettartozékokkal együtt használni. Amennyiben a használat során a fentiek kárt szenvednek (a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódás kivételével) köteles azokat eredeti állapotban helyreállítani. Az Épületrésszel, tárgyi eszközökkel kapcsolatban a Bérlőt 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;
- Épületrész rendeltetésszerű üzemeltetésével, rendszeres és eseti karbantartásával, javításával és esetleges felújításával kapcsolatos költségek;
- az Épületrészben a saját tulajdonban levő, valamint a **Bérbeadótól** bérbbe vett eszközök, elektromos és gázüzemű berendezések érintésvédelmi, tűzvédelmi szabványossági és egyéb - jogszabályok által előírt - biztonsági felülvizsgálatának elvégeztetése, a bérleményben levő világító testek javíttatása szakemberrel (beleértve égők, fénycsövek és egyéb alkatrészek cseréjét is), ajtózárok javíttatása, pótlása, beépített szekrényeknél zárok javíttatása, cseréje.
- Bérbeadó feljogosítja a Bérlőt, hogy a Bérlemény használatával kapcsolatban szükséges berendezéseket, felszereléseket a Bérleményben saját költségén elhelyezze, illetve felszerelje. **A Bérlemény átalakítására a Bérlő csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása alapján jogosult.** A Bérlő valamennyi átalakítási munkát kizárólag a hatályos építésügyi szabályoknak megfelelően, saját nevében, saját költségén és saját kockázatára jogosult elvégezni, illetve elvégeztetni. Bérbeadó írásbeli hozzájárulásának feltétele, hogy a tervezett átalakítási munkálatokról Bérlő előzetesen – tervdokumentáció átadásával – tájékoztassa Bérbeadót. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérlő által jelen pontban rögzített módon történő átalakítások a Bérlemény értékemelkedéséhez vezetnek, a felek erről szóló eltérő megállapodása hiányában a Bérleményben beálló esetleges értéknövekedés ellenértékének a Bérlő általi követelését felek kifejezetten kizárják

- b. Köteles gondoskodni az Épületrészben, annak berendezéseiben, vagy az Épületrészben a tudtával tartózkodó más személyek felróható magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.
- c. Köteles a hatósági előírásokat betartani, a használat során mások jogait és törvényes érdekeit nem sértheti.
- d. A **Bérbeadó** számára biztosítani kell, hogy az Épületrész jogszerű használatát ellenőrizhesse, továbbá azt, hogy a jogszabály szerint az Ingatlan vonatkozásában a **Bérbeadót** terhelő karbantartási kötelezettségeinek eleget tehessen.
- e. Köteles úgy eljárni, hogy az Épületrész és az épület állagában a rendeltetésszerű használatból eredő kopás kivételével állagromlást ne idézzen elő.
- f. Jogosult a saját költségén, az épület falán a tevékenységét és elnevezését tartalmazó táblát elhelyezni – **Bérbeadóval** történő előzetes egyeztetést követően – oly módon, hogy az épület homlokzatának arculati képéhez illeszkedjen, és a Szerződés megszűnésekor köteles azt ugyancsak saját költségére eltávolítani. A tábla elhelyezésekor és eltávolításakor a legnagyobb gondossággal köteles eljárni, az esetlegesen okozott károkat köteles megtéríteni.
- g. Köteles a **Bérbeadó** tűzvédelmi szabályait betartani. Köteles továbbá a rendkívüli esemény bekövetkezésekor értesítendő személy(ek) adatait (név, lakcím, telefonszám) **Bérbeadó** részére megadni. **Bérlő** az Épületrészre vonatkozóan köteles elkészíteni és végrehajtás céljából kiadni saját Tűzvédelmi, Munkavédelmi Szabályzatot, valamint Tűzriadó Tervet.
Bérlő az Épületrész 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.
- h. Jogosult az Épületrészt **Bérbeadóval** történő előzetes egyeztetés alapján 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.
- i. **Felek** rögzítik, hogy a **Bérlő**, **Bérlő** kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaság, **Bérlő** Intézményei, vagy **Bérlő** által alapított egyéb jogi személy az Épületrészt székhelyként, telephelyként feltüntetheti. Amennyiben bármilyen okból a Szerződés a **Felek** között megszűnik, **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 15 naptári napon belül az Épületrészre a székhelyet, telephelyet megszünteti.
- j. **Bérlő** a Szerződést átruházni, továbbá az Épületrészt más személy használatába vagy albérletbe adni nem jogosult, ide nem értve **Bérlő** kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságot, **Bérlő** intézményeit, vagy **Bérlő** által alapított egyéb jogi személyt.

11. **Bérbeadó kötelezettségei** a bérleti jogviszony fennállása alatt:

A bérlet fennállása alatt a **Bérbeadó** köteles gondoskodni:

- a társasházi törvény fogalom meghatározása szerinti karbantartás, felújítás, rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
-
- a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról,
- elemi csapás következtében keletkezett épületkárok helyreállításáról,
- az Épületrész vagyonszolgáltatásáról.

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

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

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

Bérbeadó a **Bérlőnek** az Épületrészben elhelyezett saját tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyaiért anyagi felelősséget nem vállal. A **Bérlő** ezen vagyontárgyakra vagyonszolgáltatást jogosult kötni.

12. A **Bérlő** által az Épületrészbe bevitt minden ingóság a **Bérlő** kockázatára tárolható. A **Bérbeadót** az ilyen ingóságért nem terheli felelősség. Az Épületrész kulcsaival a **Bérlő** rendelkezik és a **Bérbeadónak** azokat a Szerződés hatálya alatt nem köteles leadni, kivéve a zárt borítékban vagy kazettában elhelyezett és lepecsételt tűzkulcs készletet.
13. A **Bérlő** maga gondoskodik az Épületrészben az internet-, és/vagy telefonszolgáltatás kiépítéséről és a havi díjainak megfizetéséről.
14. **Bérbeadót** bérleti díj tartozás és költségek erejéig a **Bérlőnek** a bérleményben található vagyontárgyain a Ptk. 6:337. §-a alapján törvényes zálogjog illeti meg, ide nem értve a számítógépeket és **Bérlő** tevékenységével összefüggő adatokat tartalmazó egyéb adathordozókat. Amennyiben a **Bérlő** a Szerződés alapján terhelő fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, a **Bérbeadó** a zálogtárgyból közvetlen kielégítést kereshet.
15. A **Felek** megállapodnak abban, hogy ha a **Bérlő** valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét a **Bérbeadó** a **Bérlőhöz** intézett, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 15 napon belül (fizetési határidő) sem teljesíti, a **Bérbeadó** kielégítési joga a 15 napos fizetési határidő eredménytelen elteltét követő napon megnyílik.
16. 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. **Felek** megállapodnak, hogy a **Bérbeadó** a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról

másikra térhet át. A **Bérbeadó** a zálogjog érvényesítése érdekében választott eljárásról, illetve más eljárásra való áttéréséről köteles a **Bérlőt** értesíteni.

17. A **Felek** megállapodnak abban, hogy a zálogjog érvényesítésére irányuló eljárás során az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozatok, értesítések tekintetében értesítési címnek a felek mindenkor közhiteles nyilvántartásban szereplő székhelyét tekintik.

18. A zálogjogra egyebekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései alkalmazandóak.

19. A bérleti jogviszony megszűnik:

- a. a **Bérlő** részéről történő felmondással, melynek határideje 6 hónap, a felmondást nem kell indokolni (rendes felmondás)
- b. ha az épület vagy Épületrész elpusztul, vagy megsemmisül vagy káresemény miatt válik használhatatlanná
- c. a bíróság ítélete alapján
- d. a Szerződés rendkívüli felmondással, 45 napos felmondási idővel írásban, indokolással megszüntethető, ha
 - a **Bérlő** 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 **Bérlő** a Szerződésben szereplő valamely kötelezettségét súlyosan megszegi, és a **Bérbeadó** írásbeli felhívása ellenére a szerződésszegő magatartással a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül nem hagy fel,
 - a **Bérbeadó** a Szerződésben szereplő valamely kötelezettségét megszegi, és a **Bérlő** felhívásának kézhezvételétől számított 15 napon belül a jogsértést nem szünteti meg.
- e. A határozott idejű Szerződés a határozott idő leteltével megszűnik.

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

20. **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles az Épületrészt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett **Bérbeadó** birtokába bocsátani, és **Bérbeadóval** az Épületrésszel kapcsolatban elszámolni.

Amennyiben a **Bérlő** a szerződés megszűnésének időpontjáig nem üríti ki és adja át a Bérleményt, a jogcím nélküli használat időtartamára a szerződés megszűnését megelőzően aktuális bérleti díj kétszeresét köteles használati díjként a **Bérbeadónak** megfizetni.

21. **Bérlő** az Épületrészből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár a helyiség állagsérelmével, vagy az állagsérelem helyreállításáról **Bérlő** saját költségén gondoskodik.

22. A **Felek** megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint kötelesek egymással közölni és – különös figyelemmel a rendes és rendkívüli felmondásra tértivevényes és ajánlott levélpostai küldeményként szabályszerűen, a Szerződésben megjelölt székhely 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.

23. **Felek** kötelezettséget vállalnak arra, hogy az azonosító adataikban, illetve a Szerződés alapján vállalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges adataikban (név, székhely, számlázási cím, adószám, cégjegyzékszám, képviselő neve, 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.

24. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

25. **Bérbeadó** az Nvt. 3. § (1) 1. pontja alapján, felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismerte, amelyek alapján társasága átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatában foglaltak változása esetén, illetve, ha az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik, arról **Bérlőt** haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen Szerződés hatálya alatt megszűnnek, **Bérlő** a Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy – ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor, a Szerződéstől eláll.

26. A Szerződést a szerződő **Felek** elolvasták, megértették, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Pécel, 2025. március ...

Pécel, 2025. március ...

.....
ABSS Kft.
Baranyai Attila
 ügyvezető
 Bérbeadó

.....
Pécel Város Önkormányzata
dr. Kővári Alexandra
 polgármester
 Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:
 Pécel, 2025. március ...

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



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

5. melléklet
Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/13701/2025

2025.02.19

PÉCEL**Belterület****1234/A/2 helyrajzi szám****társasház különlap**

2119 PÉCEL Kossuth tér 1. ép:II. lh:ÉP. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

irodaház	796		340/1000	társasági
----------	-----	--	----------	-----------

Bejegyző határozat: 73.507/2008.12.22.

2. bejegyző határozat: 73.507/2008.12.22.

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 227810/2024/2023.10.20

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: ABSS KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 3067 GARÁB Rákóczi utca 12.

törzsszám: 27969432

III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 227146/2024.03.18

Jelzálogjog 100 000 000 FT, azaz százmillió FT tőke és járulékai erejéig.

jogosult:

név: MBH BANK NYRT. törzsszám: 10011922

cím : 1056 BUDAPEST Váci utca 38.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 227146/2024.03.18

Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás szerinti jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/3.

jogosult:

név: MBH BANK NYRT. törzsszám: 10011922

cím : 1056 BUDAPEST Váci utca 38.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE