



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0/291-13/2026

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

Előterjesztés a Képviselő-testület 2026. június 25-ei rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel, Petőfi Sándor utca 1. szám alatti ingatlan meghatározott részére vonatkozó bérleti szerződés módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzata a Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt.-vel (a továbbiakban: Vodafone) 2007. évben bérleti szerződést (a továbbiakban: bérleti szerződés) kötött a Pécel, Petőfi Sándor utca 1. sz alatti, 2295/1 hrsz.-ú, jelenleg Kivett/ orvosi rendelő, udvar, egyéb épület (vízmű) és Vodafone torony művelési ágba tartozó, Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő 2.787 m² nagyságú korlátozottan forgalomképes ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) meghatározott 150 m²-es részének távközlési célú hasznosítására (1. melléklet). A bérleti szerződés az ingatlan tulajdoni lapjának III. része 4. pontja szerinti 2013. 07. 10. napján bejegyzett ingatlanrészre vonatkozik.

A Vodafone időközben már One Magyarország Zrt. (székhely: 1112 Budapest, Boldizsár utca 2., cégjegyzékszám: 01-10-044159, nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; adószám: 11895927-2-44) néven folytatja tevékenységét, valamint 2020. november 01-jén kiválás útján létrejött a Vantage Towers Zrt. (székhely: 1112 Budapest, Boldizsár utca 2., cégjegyzékszám: 01-10-140964, nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; adószám: 28749251-2-44).

Felek a bérleti szerződést 2022. 06. 30. napjáig tartó határozott időre kötötték, azonban a bérleti jogviszony a Ptk. 6:338.§ (1) bekezdése alapján határozatlan időtartamúvá vált, így jogviszonyukat jogfolytonosnak tekintik.

A One Magyarország Zrt. 2020. november 01-től a Vantage Towers Zrt. feladatkörébe adta a magyarországi meglévő mobil hálózata fizikai infrastrukturális üzemeltetését, valamint tervezett mobil hálózata fizikai infrastrukturális kialakítását, ezért a bérleti szerződés módosítását érintően a Vantage Towers Zrt. és Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban együtt: Felek) közötti megállapodás szükséges.

A bérleti szerződés módosításának aláírásával Felek kölcsönösen kifejezik azon szándékukat, hogy egymással továbbra is együtt kívánják működni a Bázisállomás üzemeltetéséhez szükséges ingatlanrész bérbeadása tekintetében.

A PIKKTTEL TERVEZŐ ÉS KIVITELEZŐ KFT. 2026. február 16. napján megkereste önkormányzatunkat az Ingatlanon meglévő Vodafone torony optikai kábeles ellátása érdekében beszerezni szükséges tulajdonosi hozzájárulás kiadásával kapcsolatban. A tervezett beruházás célja a stabilabban működő hírközlési hálózat biztosítása a településen élő felhasználó számára. A beérkezett megkeresés vizsgálata során szembesültünk azzal, hogy szükséges a bérleti szerződést rendezni, oly módon, hogy a módosított bérleti szerződés egyúttal a bérleti díj hátralékról szóló rendelkezéseket is tartalmazza.

A Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 12. § (3) bekezdése alapján a Vagyon elidegenítésére, hasznosítására, megterhelésére, vagyonkezelésbe adására, valamint az önkormányzati tulajdonba kerülő ingatlan vagy ingóvagyontárgy megszerzésére irányuló döntést, továbbá vagyontárgy vagyonleltárba történő felvételét megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Fentiek miatt elkészítettük az Ingatlan 150 m²-es részére az ingatlan forgalmi értékére, illetve az ingatlan hasznosítására vonatkozó értékbecslést, amely az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A Vantage Towers Zrt. illetékes munkatársa elkészítette, Dr. László Jenő, önkormányzatunk jogi képviselője pedig ellenőrizte, véleményezte az Ingatlan meghatározott részére vonatkozó bérleti szerződés módosításának tervezetét (3. melléklet), mely egyben a határozati javaslat mellékletét képezi.

A Felek között korábbi megállapodás 3.4 pontja alapján a bérleti díjat Bérbeadó jogosult megemelni a KSH által hivatalosan közzétett tárgyévét megelőző évre vonatkozó árindex mértékével. Fentiek okán az elmaradt bérleti díj összegét az árindex mértékével növelt bérleti díj adja.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel, belterület, 2295/1 helyrajzi szám alatt felvett „Kivett / orvosi rendelő, udvar, egyéb épület (vízmű) és Vodafone torony” megnevezésű, természetben a 2119 Pécel, Petőfi utca 1. szám alatt elhelyezkedő, Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező ingatlan tulajdoni lapjának III. része 4. pontja szerinti 150 m²-es részének távközlési célú hasznosítása tárgyában a Pécel Város Önkormányzata és a Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (jogutódja a One Magyarország Zrt.-ből kiválás útján létrejött Vantage Towers Zrt.) között 2007. évben létrejött bérleti szerződés módosítására vonatkozó, jelen határozat mellékletét képező szerződést elfogadja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a Vantage Towers Zrt. értesítésére, valamint felhatalmazza a polgármestert a szerződésmódosítás aláírására.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: 2026. július 10.

Pécel, 2026. június 17.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. bérleti szerződés
2. értékbecslés
3. bérleti szerződés módosításának tervezete (egyben a határozati javaslat melléklete is)
4. tulajdoni lap

Az előterjesztést készítette:

Villányiné Szüki Anita

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.

Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető R.

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.

Tóth László
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Fejlesztési Bizottság** az illetékes.

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



2019
E/01/009
L&C
2018. 12. 03.
CNR/R/2018/525

Helyszín száma: 1134-0-A

Helyszín típusa: zöldmező

BÉRLETI SZERZŐDÉS

A jelen bérleti Szerződés (a „Szerződés”) közzét a Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (címe: 1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6., cégjegyzék száma: Cg. 01-10-04158, adószáma: 11365927-2-44, levelezési címe: Vodafone Magyarország zrt., 1476 Budapest 100., Pf. 350), a továbbiakban BÉRLŐ és

Pécel Város Önkormányzata (címe: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., adószáma: 15391607-2-13), azit Dr. Benkócs Gyula polgármester képviseli, mint bérbeadó (a továbbiakban: BÉRBEADÓ) között.

Tekintve, hogy BÉRLŐ egy távközlési hálózaton történő felhasználáshoz bázisállomás helyszíneket kíván bére venni.

Tekintve, hogy BÉRBEADÓ kizárólagos tulajdonosa az alábbiakban és a jelen Szerződéshez csatolt és annak elválaszthatatlan részét képező 'A' Függelékben ismertetett ingatlanok.

Ezért BÉRLŐ és BÉRBEADÓ (együtt Felek) kölcsönösen megállapodik abban, hogy a jelen Szerződést az alábbi feltételekkel megkötik:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Tekintve, hogy BÉRBEADÓ a Pécel, Pötöfi Sándor u. 1. sz. alatti, 2295/1 hrsz-ú ingatlanok kizárólagos tulajdonosa, a Felek a jelen Szerződés aláírásával megállapodnak, hogy a fentiekben megjelölt ingatlan - annak 150 m²-es részét -, továbbiakban bérlemény, a BÉRBEADÓ határozott időtartamra a BÉRLŐ számára bére adja, a BÉRLŐ pedig bére veszi. A Szerződés 'A' és 'B' Függeléke a Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

2. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

2.1. Bérbeadó kötelezettségei

2.1.1. BÉRBEADÓ szavatol azért, hogy a Szerződésben fent meghatározott, és a Szerződés elválaszthatatlan részét képező 'A' Függelékben ismertetett ingatlan kizárólagos tulajdona, és azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely BÉRLŐ jogainak gyakorlását korlátozná vagy kizárná, továbbá hogy az ingatlan perméns.

2.1.2. BÉRBEADÓ szavatol azért, hogy a bérlemény a bérlet teljes időtartama alatt a szerződés szerű használatra alkalmas. BÉRBEADÓ a fentiekben és a szerződés 'A' Függelékében meghatározott ingatlan használatára vonatkozó használati jogokat távközlési hálózat megépítésének, telepítésének és üzemeltetésének céljából BÉRLŐ rendelkezésére bocsátja.

2.1.3. BÉRBEADÓ a 3.1-es pontban rögzített bérleti díj ellenében hozzájárulást adja ahhoz, hogy a 'B' Függelékben meghatározott távközlési tartomány BÉRLŐ a távközlési szolgáltatás folyamatos biztosításához bármely adott időpontban szükséges, a 'B' Függelékben rögzített számban rádiófrekvenciás antennákkal, berendezésekkel, valamint azokat kiszolgáló távközlési, optikai, erőáramú és földelő kábeleket, kábelcsatornákat és vezetékekkel helyezzen el.

2.1.4. BÉRBEADÓ a BÉRLŐ előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül az ingatlan egyetlen idegen személynek sem adhatja bére vagy más módon nem bocsáthatja rendelkezésre távközlési hálózat építéséhez vagy üzemeltetéséhez vagy olyan más tevékenységhez, amely a Bázisállomás működését befolyásolhatja.



2.1.5. Jelen bérleti Szerződés aláírásával BÉRBEADÓ hozzájárul ahhoz, hogy BÉRLŐ a Bázisállomás energiaellátásához és az átviteltechnikához szükséges valamennyi föld- illetve légtérbeli az ingatlan Bérbeadóval egyeztetett területén, minden további a bérleti díjon felüli pénzkövetelés nélkül átvezesse.

2.1.6. BÉRBEADÓ vállalja továbbiakban, hogy BÉRLŐ költségére együttműködik a szükséges engedélyek vagy felhatalmazások megszerzésében, és ezen engedélyekhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonosi hozzájárulását megadja.

2.1.7. Abban az esetben, ha BÉRBEADÓ értékesítés, kicserélés vagy bármely más okból a tulajdon felüli jogcímet elveszti, arról köteles BÉRLŐT a lehető legkorábbi bejelentéssel előzetesen értesíteni. A BÉRBEADÓ kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződésben és annak "A" függelékében meghatározott ingatlan tulajdonjogát azzal a feltétellel ruházza át harmadik személyre, hogy BÉRLŐT a bérleményre nézve bérleti joga legalább az eredeti bérleti időre változatlan feltételekkel megilleti. Amennyiben a BÉRBEADÓ fenti kötelezettségének nem tesz eleget úgy köteles megtéríteni a BÉRLŐ ebből származó kárát.

2.2. Bejutás

2.2.1. A jelen Szerződés mindkét fél által történő aláírását követően BÉRBEADÓ BÉRLŐ-nek és megbízottainak/vállalkozóinak műszaki vizsgálatok és mérések végzéséhez, illetve az ingatlanok a Szerződésben ismertetett célra történő alkalmasságának megállapításához szükséges teszt elvégzése céljából köteles bejutást biztosítani.

2.2.2. Az építkezés megkezdésére vonatkozó értesítés kézhezvételeit követően BÉRBEADÓ BÉRLŐ-nek és megbízottainak/vállalkozóinak évi 365 napon keresztül 24 óras bejutást biztosít az ingatlanra és a parkolóba, illetve az ingatlan közösen használt részeire a Bázisállomás megépítéséhez, karbantartásához és üzemeltetéséhez, valamint a szükséges berendezések és eszközök szállításához és elhelyezéséhez. Szükség esetén a bejutást kulcsok átadásával és kulcsos szekrény felszerelésével kell biztosítani.

2.2.3. Amennyiben a bejutás technikai feltételei megváltoznak, illetve az bármilyen akadályba ütközik, arról a BÉRBEADÓ köteles a BÉRLŐT azonnal írásban értesíteni.

2.3. Bérlet kötelezettségei

2.3.1. BÉRLŐ köteles a bérleményt szerződés szerűen használni.

2.3.2. BÉRLŐ jogosult a hálózat üzemeltetése során a javoltáshoz szükséges valamennyi berendezést és antennát, valamint azokat kiszolgáló távközlési, optikai kábeleket elhelyezni. Továbbá BÉRLŐ jogosult a Bázisállomás energiaellátásához szükséges valamennyi földalatti és légtérbeli az ingatlan Bérbeadóval egyeztetett területén átvezetni. BÉRLŐ saját költségén elvégzi mindazokat a munkákat, amelyek a Bázisállomásnak az ismertetett célra történő megépítéséhez és felhasználásához szükségesek. BÉRBEADÓ felhatalmazza BÉRLŐT, hogy a Bázisállomás elektromos energiájára Szerződést kössön és azt fizesse, illetve saját költségén külön csatlakozásokat és mérőket létesítsen. Abban az esetben, ha ez a fent említett módon nem lehetséges, a Felek az áramellátást külön szerződésben rögzítik.

2.3.3. BÉRLŐ köteles a bérleményt szerződés szerűen használni, továbbá vállalja annak biztosítását, hogy a Bázisállomáson létesített berendezések nem zavarják a televíziós vagy rádiós vételt vagy más elektromos berendezések működését. Állítólagos interferencia esetén BÉRLŐ köteles a zavaró hatást megvizsgálni, és szükség szerint annak okára vonatkozóan független igazolást beszerezni, melyet BÉRBEADÓ rendelkezésére bocsát.



2.3.4. BÉRBEADÓ a jelen Bérlet Szerződés aláírásával feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy BÉRLŐ a jelen Szerződésből származó jogait és kötelezettségeit későbbi időpontban mobil telefon vagy más távközlési hálózatban történő felhasználás céljából harmadik személyre, BÉRBEADÓ erősítése mellett, át ruhazza.

2.3.5. A Bázisállomás minden készüléke és berendezése a BÉRLŐ tulajdona és a jelen Szerződés lejártát vagy megszűnését követően is az marad. BÉRLŐ – ha csak a felek írásban másként meg nem állapodnak - a Szerződés lejártát napját vagy felmondási időszakát követő hatvan (60) napon belül köteles a Bázisállomást annak minden elemével együtt a saját költségén eltávolítani. Az Építkezés kezdőnapja előtt bármelyik fél kérésére és költségén az ingatlan állapotát bemutató jelentés készíthető. Ez képezi a hivatkozási alapot az ingatlanok a rendes felhasználás és kopás kivételével az eredeti állapotba történő visszaállításához.

3. BÉRLETI DÍJ

3.1. BÉRLŐ a BÉRBEADÓNAK évi 600.000,- Ft + ÁFA (azaz Hatszázezer forint + ÁFA) összegű bérleti díjat fizet („Bérleti díj”). Az első félévről (januártól-júniusig terjedő időszakról) szóló számlát február 28 (29)-én vagy azt követően, a második félévre (júliustól-decemberig terjedő időszakra) vonatkozó számlát pedig augusztus 31-én, vagy azt követően kell BÉRBEADÓNAK kiállítania. Az Áfa-tv. 16.§-ának (11) bekezdése alapján felek megállapodnak, hogy a szerződés szerinti megállapított fizetési határidő napját tekintik a teljesítés időpontjának. A Bérleti díj fizetést banki átutalással kell teljesíteni a számla kiállítását követő 45 napon belül a következő bankszámlaszámokra az alábbi bontásban:

Péceli Város Önkormányzata, mint BÉRBEADÓ jogosult 300.000,- Ft + ÁFA (azaz Háromszázezer forint + ÁFA) bérleti díjra, melynek átutalása a következő 11742331-15391607, bankszámlaszámra történik.

Péceli Vízmű Kft. jogosult 300.000,- Ft + ÁFA (azaz Háromszázezer forint + ÁFA) bérleti díjra, melynek átutalása a következő: 11742331 – 20090457 bankszámlaszámra történik.

amennyiben azt a Bérbeadó 3 napon belül postára adja. A számla kiállításától számított 3 napon túli postára adás esetén a fizetési határidő a közszolgáltatástól számítandó. A számla elküldéséből eredő késedelemért a Bérlet nem tehető felelőssé. A bérleti díj akkor tekintendő kiegyenlítettnek, amikor a BÉRLŐ bankszámláját a bank megterhelte.

3.2. BÉRBEADÓ jelen szerződés aláírásával a bérleti díj 50 %-át - azaz 300.000,- Ft + ÁFA összeget - engedményezi a Péceli Víz- és Csatornamű Üzem Kft-re (továbbiakban: Péceli Vízmű Kft.) (címe: 2119 Pécel, Petőfi u.1., adószám: 10801908-02-13). Péceli Vízmű Kft. a bérleti díjra a 3.1 pontban részletezett módon és esedékességgel jogosult. A Bérleti díj fizetések az építkezés megkezdésének napján („Építkezés kezdőnapja”) a bérelmény tényleges birtokbavételével válnak esedékessé, BÉRBEADÓ számlájának közbevetelével. Az Építkezés kezdőnapja akként a napként kerül meghatározásra, amelyen BÉRLŐ a helyszínen a tényleges építőipari bontást vagy építkezést megkezdő illetőleg a Bázisállomás bármely berendezését vagy alkotórészét a helyszínen szállítja, és megkezdő azok helyszínen történő tarolását. Az „Építkezés kezdőnapja”-nak dátumáról Bérlet írásban tájékoztatja Bérbeadót, amely levél másolatát Bérbeadó első számlája mellé teljesítés igazolásaként köteles mellékelni. Minden megkezdett hónap teljes hónapnak számít.

3.3. Amennyiben BÉRLŐ az esedékes bérleti díj átutalásával harminc (30) napos késedelembe esik, BÉRBEADÓ írásban felszólíthatja a fizetésre, és amennyiben BÉRLŐ az írásbeli felszólítás közbevetelét követő harminc (30) nap alatt sem fizeti meg a hátralékos bérleti díjat, BÉRBEADÓ jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

3.4. A Bérleti díjat a BÉRBEADÓ jogosult megemelni a KSH által hivatalosan közzétett tárgyévvel megelőző évre (január-december időszakra) vonatkozó fogyasztói árindex mértékével, melyet tárgyév január 1-től érvényesíthetnek, első ízben 2006. január 1 hatállyal.



4. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS MEGSZŪNÉSE

4.1. A jelen Szerződést Felek ~~2014~~ ^{2028-06-31-ig} december 31-ig határozott időtartamra kötötték meg. A Szerződés a határozott időtartamot követően, további hét (7) év hat (6) hónappal automatikusan meghosszabbodik, ha csak a BÉRLŐ a folyamatban lévő időszak utolsó napja előtt legálább száznyolcvan (180) nappal írásban be nem jelenti azon szándékát, hogy azt nem kívánja meghosszabbítani. A Szerződés azonos feltételekkel hosszabbodik meg.

4.2. BÉRLŐ jogosult a jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondani abban az esetben, ha a távközlési rendszer üzemeltetésére vonatkozó Állami Koncessziót vagy a rendszer frekvencia kiosztását visszavonják vagy abban az esetben, ha bármely engedélyt nem kap meg, azt törlik vagy visszavonják, továbbá az ingatlanban vagy a környezetben történt olyan változás miatt, amely a Bázisállomás rendeltetészerű üzemeltetését lehetetlenné teszi.

4.3. Amennyiben a Bázisállomás telepítése engedélyköteles és az engedély jogerősen elutasításra került, jelen Szerződés megkötésének napjára visszamenőleges hatállyal automatikusan, Felek minden további jognyilatkozata vagy más cselekvése nélkül megszűnik, ha csak Bérlo a Jogerős határozat kézhezvételét követő 30 napon belül nem tesz egyoldalú jognyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a Bérleti jogviszonyt ennek ellenére fenn kívánja tartani.

4.4. BÉRLŐ jogosult a jelen Szerződést kilencven (90) napos írásbeli értesítéssel felmondani abban az esetben, ha a rendszerben vagy a kapcsolódó hálózati elemekben történt műszaki változások a Bázisállomás rendeltetészerű üzemeltetését lehetetlenné teszik.

4.5. A fentiekől függetlenül BÉRLŐ jogosult a Szerződéstől bejelentés, költér vagy kártérítés nélkül elállni, ha a BÉRBEADÓNAK vagy alkalmazottainak, vagy megbízottainak, vagy a megbízásából eljáró bármely személynek a cselekedete a Bázisállomás rendeltetészerű üzemeltetését lehetetlenné teszi.

4.6. BÉRLŐ jogosult a Szerződést tizenöt (15) napos felmondási idővel írásban felmondani, ha a BÉRBEADÓ személyében változás áll be.

4.7. Abban az esetben, ha bármely a televíziós vagy rádiós vételt vagy más elektromos berendezések működését zavaró interferenciáról kimutatható, hogy azt a Bázisállomás okozza és az nem orvosolható, BÉRBEADÓ jogosult a Szerződést harminc (30) napos felmondási idővel írásban felmondani.

5. ÉRTESTÉSEK

A BÉRBEADÓ vagy a BÉRLŐ által a másik Félnek tett bármely bejelentés, értesítés, felszólítás akkor tekintendő kellőképpen megtettnek, ha azt a fogadó Fél írásban konkrétan visszaigazolta, vagy ha a fogadó Félnek kiközbesítették, vagy ajánlott illetve tértivevényes küldeményként a másik Félnek a következő címre, a helyszín számának megjelölésével megküldték:

A BÉRBEADÓNAK:

Címzett: Pécel Város Önkormányzata
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Telefon: +36 28/452-751
Fax: +36 28/452-745



A BÉRLŐNEK:

Vodafone Magyarország zrt.
 Címzett: Műszaki Igazgatóság
 Vodafone Magyarország zrt. 1476 Budapest 100. Pf.350
 Telefon: 1/288-42-44
 Fax: 1/288-31-97

A BÉRLŐNEK:

Vodafone Magyarország zrt.
 Címzett: Pénzügyi Osztály
 Vodafone Magyarország zrt. 1476 Budapest 100. Pf.350
 Telefon: 1/288-42-44
 Fax: 1/288-43-10

6. KÁRTÉRITÉSI FELELŐSSÉG

6.1. BÉRLŐ helytől a Bázisállomás építése, üzemeltetése és karbantartása során a BÉRLŐ alkalmazottainak vagy megbízottainak hanyag eljárásával a bérleményben okozott, továbbá a BÉRBEADÓNAK vagy harmadik személyeknek okozott bármely kárért.

6.2. BÉRBEADÓ helytől a Bázisállomáson a BÉRLŐNEK a BÉRBEADÓ vagy alkalmazottai vagy megbízottai hanyag eljárásával okozott bármely kárért.

6.3. Felek késedelem nélkül értesítik a másikat a Bázisállomás építéséből, változtatásából, karbantartásából vagy üzemeltetéséből keletkezően a másik tulajdonában, alkalmazottainak vagy megbízottainak tulajdonában, vagy bármely harmadik fél vagy a saját tulajdonában okozott kárról.

7. IRÁNYADÓ JOG

7.1. A jelen Szerződésben kifejezetten nem érintett kérdésekre a bérlőre vonatkozó jogszabályokat és a magyar Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

7.2. A Felek között a jelen Szerződés kapcsán felmerülő vitás kérdések jogerős eldöntésére Felek alávetik magukat a BÉRBEADÓ székhelye szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező bíróságnak.

8. MÓDOSÍTÁSOK

A jelen Szerződés bármilyen változtatása vagy kiegészítése csak akkor érvényes, ha azt a Felek írásban teszik, és BÉRBEADÓ és BÉRLŐ egyaránt aláírja.

9. ELVÁLASZTHATÓSÁG

Abban az esetben, ha a jelen Szerződésben foglalt egy vagy több rendelkezés jogellenessé vagy bármely más okból érvénytelenné válik, úgy azt a rendelkezést a jelen Szerződéstől elválasztottnak kell tekinteni, azonban a jelen Szerződés fennmaradó rendelkezései teljes mértékben érvényben maradnak, amennyiben ez a szerződő Felek eredeti szándékával nem ellentétes, az érvénytelenné vált rendelkezéseket pedig a Felek eredeti szándékát a törvény által megengedett legteljesebb mértékben tükröző rendelkezésekkel kell pótolni.



10. FEJEZETCÍMEK

A jelen Szerződés szakaszokra való bontása és fejezetcímek alkalmazása a megfelelő utalások és az áttekinthetőség céljából szolgál, és nincs kihatása a Szerződés értelmezésére.

11. VEGYES RENDELKEZÉSEK

11.1. A jelen Szerződés és annak bármely Függeléke közti ellentmondás vagy eltérés esetén a jelen Szerződés feltételei elsőbbséget élveznek.

11.2. A bázisállomás bármely berendezésének áthelyezésének / átalakításának költsége azt a felet terheli, akinek érdekében az felmerült.

11.3. Mindkét fél, a BÉRBEADÓ és a BÉRLŐ (a továbbiakban „Fogadó fél”) a másik féltől a jelen Szerződés értelmében vagy annak teljesítésével kapcsolatban bármilyen formában kapott valamennyi információt titokban tart és azt megbízottain, szakmai tanácsadóin és azokon kívül, akik számára az azokhoz való hozzáférés indokoltan szükséges vagy megfelelő a Közfő fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem hozza idegen személy tudomására. Fogadó fél az információkat csak a jelen Szerződés céljával kapcsolatban használhatja fel.

11.4. E Szerződés annak tárgyát illetően a felek közti teljes megállapodást tartalmazza és minden előző, a felek között a jelen Szerződés kelte előtt váltott levelezést, emlékeztetőt, értekezletről felvett jegyzőkönyvet, ajánlatot, ajánlatkérést, szórólapot, prospektust és egyéb dokumentumot a Szerződés érvénytelenít és annak helyébe lép, kivéve a Szerződésben hivatkozott vagy annak mellékleteként kifejezetten beépített dokumentumokat.

11.5. A jelen Szerződés aláírásával kapcsolatos valamennyi közvetlen és közvetett költséget az a Fél viseli, amelynél az adott költség felmerül.

12. SZERZŐDÉSI PÉLDÁNYOK

Jelen Szerződés hat (6) magyar nyelvű, egymással megegyező eredeti példányban kerül aláírásra.

FENTIEK TANUSÍTÁSÁUL a Felek megfelelően meghatalmazott képviselői jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt-elolvasás és értelmezés után- jóváhagyólag aláírták:

BÉRBEADÓ nevében

BÉRLŐ nevében

Név: Dr. Benkóvics Gyula

Név: Dr. Benkóvics Gyula

Beosztás: Polgármester

Beosztás: Polgármester

Aláírás: _____

Aláírás: _____

Bélyegző: _____

Bélyegző: _____

[Handwritten signature]
Budapest, 2007.



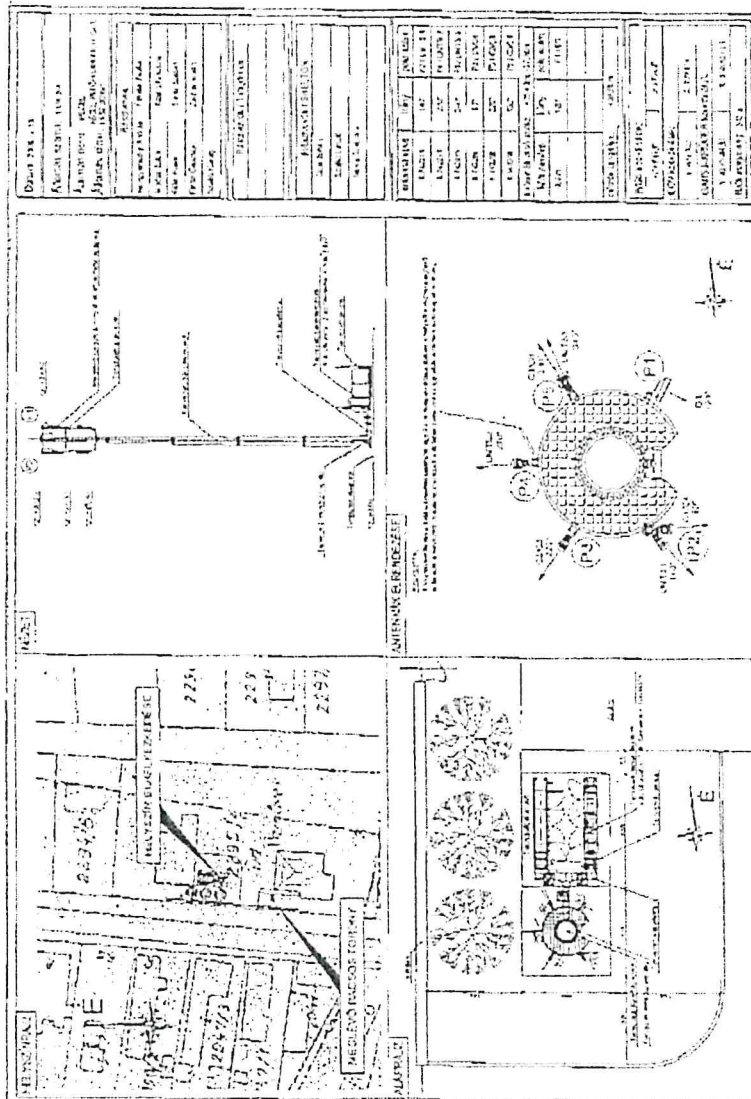
Budapest, 2006.
Vodafone Magyarország
1306 Budapest, Lechner Eötvös
utca 11-13. emelet
139.



(Bérelti Szerződés), „A” FÜGGELÉK, Az ingatlan ismertetése

CIM: Pécel Petőfi Sándor u.1. sz.
 HRSZ.: 2295/1

A BÉRELT TERÜLETRŐL ES AZ ELHELYEZÉSRE KERÜLŐ BAZISÁLLOMASRÓL KÉSZÍTETT VÁZRAJZ.





(Bérelti Szerződés) „B” FÜGGELÉK
ALAPBERENDEZÉSEK FELSOROLÁSA ÚJ ÉPÍTÉSŰ TÖRÖNY ESETÉN

1. 30 m magas monopole oszlop
2. Legfeljebb nyolc (8) kültéri egység
3. Egy híradástechnikai konténer
4. Rádiófrekvenciás antennák szükség szerint
5. Kapcsolódó szükséges kábelcsatornák és kábelvezetési nyomvonalak
6. Legfeljebb három (3) közterületről bevezetett híradástechnikai kábel (Optikai fénykábel, illetve Gyengeáramú hírközlő kábel)
7. Elektronos összeköttetés/mérő, elektromos szekrény és kapcsolódó kábelvezetési nyomvonalak szükség szerint
8. A bejuttatás biztosításához kulcsos szekrény

Áramerősség maximum 3 x 32A

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'P' or similar character, located at the bottom right of the page.



Tel: 06-1/266-1978
Fax: 06-1/267-0748
E-mail: info@swissystem.hu

Akviziós Iroda 1053 Budapest, Veres Pálné u 40.

Tárgy: Ismételt szerződésmódosítási kérelem

Másolatot kapnak: Vodafone Magyarország Zrt.
Irattár

Ügyfélezonosító: 01134/2012

Péceli Víznél Kft
Kis Ádám Úr
Pécel
Petőfi S.u.1.
2119

Tisztelt Kis Ádám Úr!

A Vodafone Magyarország Zrt. és az Ön által képviselt gazdasági társaság között létrejött távközlési hálózat üzemeltetéséhez kapcsolódó bérleti szerződés módosítására vonatkozóan kérte támogatását korábbi levelében cégünk a Swiss System Kft., melyre sajnos választ semmilyen formában nem kaptunk a felajánlott bérleti szerződés módosításról.

Ahogy előző levelünkben is jeleztük, - melyet mellékelünk - megbízónk a Vodafone Magyarország Zrt. pozitív együttműködését kéri a bérleti szerződés módosításával kapcsolatosan, melynek esetén „ellentételezéseként” az Önök részére hosszú távú szerződés-hosszabbításra biztosít lehetőséget.

Sajnálattal vettük tudomásul, hogy a Megbízónk által ajánlott korábbi ajánlatra nem reagált, ezért kérem, mérlegelje a szerződés módosítására tett indítványunkat, melynek elfogadása esetén szíveskedjen visszaküldeni az aláírt Elfogadási nyilatkozatot valamint az Adategyeztető lapot. Amennyiben bárminemű javaslatunktól eltérő egyéb egyedi javaslata van, kérjük, haladéktalanul jelezze azt, hogy mindkét fél számára elfogadható bérleti konstrukcióban meg tudjunk állapodni, törekedve kettejük további és sikeres együttműködésére és az ebből fakadó komparatív előnyök hosszú távú, ugyanakkor mindkét fél számára pozitív piaci eredményt biztosító lehetőségére. Megbízónk értékelné fogja a kompromisszumos együttműködési szándékát.

Megbízónk a Vodafone Magyarország Zrt. messzemenően elszánt a költségek csökkentése érdekében, így 2012-2014 között országosan hálózat racionalizálást hajt végre, melynek célja, hogy a meglévő berendezéseket gazdaságosabbakra cseréljék, ill. annak eldöntése, hogy a meglévő hálózatból, mely állomások bérletével számolhatnak hosszútávon 2027-ig.

Ezért amennyiben nem sikerül együttműködő támogatást elérni, akár reakciójának hiányában, Megbízónk közlése alapján az Ön által képviselt gazdasági társaság bázisállomása az áthelyezésre, kiváltásra javasolt csoportba kerül.

Természetesen a meglévő állomás hosszú távú megtartása Megbízónk elsődleges célja, de csak egy kedvezőbb bérleti konstrukció keretében.

Budapest, 2013. június 17.

Tisztelettel:

Virágh Csaba
kereskedelmi igazgató
Swiss System Kft.



Akviziós Iroda 1053 Budapest, Veres Pálné u 40.

11882-1010

2013

Tel: 06-1/266-1978
Fax: 06-1/267-0748
E-mail: info@swissystem.hu

Tárgy: Szerződés módosítási kérelem

Másolatot kapnak: Vodafone Magyarország Zrt.
Irártár

Ügyfélazonosító: 01134/2013	Iktató:
Péceli Víznyelvi Kft.	
Kis Ádám Úr 2013 APR. 04	
Pécel	
Petőfi Sándor utca	B-320/2013
2119	
Ugyintéző:	Pap János

Tisztelt Kis Ádám Úr!

Tájékoztatjuk, hogy cégünk a Swiss System Kft., valamint a Vodafone Magyarország Zrt. között 2012.02.20-án akvizíciós szerződés jött létre, melynek értelmében cégünk jogosult a Vodafone Magyarország Zrt. által kötött bérleti szerződések újratárgyalása és módosítása ügyében teljes körűen eljárni.

Megbízónk, a Vodafone Magyarország Zrt. pozitív együttműködését kéri, tekintettel az ingatlan bérleti piacon bekövetkezett jelentős mértékű bérleti díj csökkenésre, a megváltozott piaci körülményekre, valamint az ezzel összefüggésben a társaságnál meghozott jelentős költségcsökkentő stratégiai lépésekre. Ennek legfontosabb eleme a 2013-2014-es időszak alatt sorra kerülő országos hálózat modernizálás és racionalizálás, melynek célja a meglévő hálózat gazdaságosabb üzemeltetése, fejlesztése, ill. annak eldöntése, hogy a meglévő hálózatból, mely állomások bérletével számolhatunk hosszútávon, akár 2027-ig. Mivel komoly anyagi ráfordítást igényel minden állomás modernizációja, ezért kizárólag olyan állomásokon lehetséges ezeket a munkálatokat kivitelezni, amely állomásokkal hosszú távú szerződéses jogviszonyt tud létesíteni Megbízónk a jelenlegi bérleti díj viszonyok figyelembe vételével. Szeretném továbbá tájékoztatni arról is, hogy Megbízónk közlése alapján az Ön által képviselt gazdasági társaság bázisállomása jelen megkeresés elutasítása vagy reakció hiánya esetén, áthelyezésre, kiváltásra javasolt csoportba kerül, mely kiváltásra a szerződés határozott idejű részének lejártakor kerülne sor. Természetesen a meglévő állomás hosszú távú meglátása Megbízónk elsődleges célja, de csak egy módosított bérleti konstrukció keretében.

A Távközlési társaságnál a változást alátámasztó radikális intézkedések között szerepelnek olyan közelmúltban tett lépések, melyeket a legvégső esetben hoz meg egy gazdasági társaság és ezek sajnos érintették és érintik partner kapcsolatait, szerződött kereskedelmi partnereit is. Megemlíteném az elmúlt év folyamán az összes beszállítóval történt beszállítói szerződések áttárgyalását a nehéz gazdasági helyzet következtében. Másik példaként hoznánk a Vodafone Magyarország Zrt. weboldalán megjelent (www.vodafone.hu/bazisallomas) olyan bázis állomásokra vonatkozó összeállítást, mely a korábban megkötött bérleti szerződések lejáratát után az adott hely környezetében keres új helyszínt a régi bázis állomás megszüntetésére és az áttelepítésére, természetesen gazdasági megfontolásból. A jelenleg is futó állomás pályázat alkalmas arra, hogy a gazdaságtalanul üzemeltetett, illetve az éves árnindexálások következtében keletkezett kizárólagos bérleti díjú állomásokat kiváltsa.

Fentekre tekintettel a Vodafone Magyarország Zrt. nevében kérjük Önöket, törekedve kettejük további és sikeres együttműködésére és az ebből fakadó komparatív előnyök hosszú távú, ugyanakkor mindkét fél számára pozitív piaci eredményt biztosító lehetőségére, hogy a Vodafone Magyarország Zrt. által kidolgozott szerződésmódosítási javaslatot támogassa.

Az Ön által képviselt gazdasági társaság és a Vodafone Magyarország Zrt. közötti a 2119 Pécel, Petőfi Sándor utca 1 helyre létrejött távközlési hálózat állomásának üzemeltetéséhez szükséges terület ingatlan bérleti szerződésével kapcsolatosan megbízónk nevében indítványozzuk a szerződésben az árnindexálás kikötését a szerződésből 2013-as évtől kezdődően a 2013 és 2017 közötti időszakra. A bérleti szerződés alapján Önöknek a 2012-es évre vonatkozóan évi 390 408 forint bérleti díjat folyósított szerződéses partnere, a Vodafone Magyarország Zrt., mely az előbbieken jelzett szerződésmódosítással az alábbiak szerint alakulna: 390 408 forint a 2013-as évben, majd ugyanezen összeg (390 408 forint) évente 2017-es év végéig. 2018-tól az infláció követés visszakerülne a szerződésbe.

Természetesen pozitív elfogadása esetén „ellentételezéseként” az Önök részére a Vodafone Magyarország Zrt. felhatalmazásával egészen 2019-ig tartó határozott idejű, illetve 7,5 év opcionális szerződés hosszabbítást is felajánl jelen esetben az új szerződés megkötésekor, valamint az évi egyszeri számlázásra történő áttállást adott esetben.

Megbízóm feltárt indokainak megértését, figyelembevételét kéri Önöktől és messzemenően értékeli és értékelni fogja a törekvését a hosszú távú partneri lojalitásra és a szoros együttműködésre.

Amennyiben jelen levelemmel kapcsolatosan kérdése, észrevétele van, esetleg úgy ítéli meg, hogy szerződésmódosítási javaslatunk pontosításra, bővebb magyarázatra szorul akár egy személyes egyeztetés keretében is, úgy kérem, hogy hivatkozva 01134/2013 számú ügyfél azonosítójára, szíveskedjen a viragh.csaba@swisslogistic.hu e-mail címen vagy telefonon, a 06-20-985-5472-es telefonszámon megkeresni. Levélben a Swiss System Kft. akvizíciós Iroda: 1364 Budapest Pf. 69. címre írhatnak.

Kérjük, pozitív Elfogadási Nyilatkozatukat mielőbb küldjék meg részünkre a további ügyintézés gyorsítása végett. A mellékelt Elfogadási Nyilatkozatot és az Adatgyűjtő Lapot kérem szerződésszerűen aláírva és lepecsételve juttassák el irodánk részére lehetőség szerint levelünk kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül.

Budapest, 2013. április 2.

Tisztelettel:

Virágh Csaba

Virágh Csaba
kereskedelmi igazgató
Swiss System Kft.



Akvíziós Iroda 1053 Budapest, Veres Pálné u 40.

Tel: 06-1/266-1978
Fax: 06-1/267-0748
E-mail: info@swissystem.t

Tárgy: Szerződés módosítási kérelem

Másolatot kapnak: Vodafone Magyarország Zrt.
Irártár

Ügyfélezonosító: 01134/2013

Péceli Vízmű Kft
Kis Ádám Úr
Pécel
Petőfi S.u.1.
2119

Tisztelt Kis Ádám Úr!

Tájékoztatjuk, hogy cégünk a Swiss System Kft., valamint a Vodafone Magyarország Zrt. között 2012.02.20-án akvizíciós szerződés jött létre, melynek értelmében cégünk jogosult a Vodafone Magyarország Zrt. által kötött bérleti szerződések újratárgyalása és módosítása ügyében teljes körűen eljárni.

Megbízunk a Vodafone Magyarország Zrt. pozitív együttműködését kéri tekintettel az ingatlan bérleti piacon bekövetkezett jelentős mértékű bérleti díj-észkedésre a megváltozott piaci körülményekre, valamint az ezzel összefüggésben a társaságnál meghozott jelentős költségcsökkentő stratégiai lépésekre. Ennek legfontosabb eleme a 2013-2014-es időszak alatt sorra kerülő országos hálózat modernizálás és racionalizálás, melynek célja a meglévő hálózat gazdaságosabb üzemeltetése, fejlesztése, ill. annak eldöntése, hogy a meglévő hálózatból, mely állomások béréssel számolhatunk hosszútávon, akár 2027-ig. Mivel komoly anyagi ráfordítást igényel minden állomás modernizációja, ezért kizárólag olyan állomásokon lehetséges ezeket a munkálatokat kivitelezni, amely állomásokkal hosszú távú szerződéses jogviszonyt tud létesíteni Megbízunk a jelenlegi bérleti díj viszonyok figyelembe vételével. Szeretném továbbá tájékoztatni arról is, hogy Megbízunk közlése alapján az Ön által képviselt gazdasági társaság bázisállomása jelen megkeresés elutasítása vagy reakció hiánya esetén, áthelyezésre, kiváltásra javasolt csoportba kerül, mely kiváltásra a szerződés határozott idejű részének lejártakor kerülne sor. Természetesen a meglévő állomás hosszú távú megtartása Megbízunk elsődleges célja, de csak egy módosított bérleti konstrukció keretében.

A Távközlési társaságnál a változást alátámasztó radikális intézkedések között szerepelnek olyan közelmúltban tett lépések, melyeket a legvégső esetben hoz meg egy gazdasági társaság és ezek sajnos érintették és érintik partner kapcsolatait, szerződött kereskedelmi partnereit is. Megemlíteném az elmúlt év folyamán az összes beszállítóval történt beszállítói szerződések áttárgyalását a nehéz gazdasági helyzet következtében. Másik példaként hoznánk a Vodafone Magyarország Zrt. weboldalán megjelent (www.vodafone.hu/bazisallomas) olyan bázis állomásokra vonatkozó összeállítását, mely a korábban megkötött bérleti szerződések lejáratát után az adott hely környezetében keres új helyszínt a régi bázis állomás megszüntetésére és az áttelepítésére, természetesen gazdasági megfontolásból. A jelenleg is futó állomás pályázat alkalmas arra, hogy a gazdaságtalanul üzemeltetett, illetve az éves árnindexálások következtében keletkezett kigazdálkodhatatlan bérleti díjú állomásokat kiváltsa.

Fentiekre tekintettel a Vodafone Magyarország Zrt. nevében kérjük Önöket, törekedve kettejük további és sikeres együttműködésére és az ebből fakadó komparatív előnyök hosszú távú, ugyanakkor mindkét fél számára pozitív piaci eredményt biztosító lehetőségére, hogy a Vodafone Magyarország Zrt. által kidolgozott szerződésmódosítási javaslatot támogassa.

Az Ön által képviselt gazdasági társaság és a Vodafone Magyarország Zrt. között a 2119 Pécel, Petőfi Sándor utca 1 helyre létrejött távközlési hálózat állomásának üzemeltetéséhez szükséges terület ingatlan bérleti szerződésével kapcsolatosan megbízunk nevében indítványozzuk a szerződésben az árnindexálás kiiktatását a szerződésből 2013-as évtől kezdődően a 2013 és 2017 közötti időszakra. A bérleti szerződés alapján Önöknek a 2012-es évre vonatkozóan évi 390 408 forint bérleti díjat folyósított szerződéses partnere, a Vodafone Magyarország Zrt., mely az előbbieken jelzett szerződésmódosítással az alábbiak szerint alakulna: 390 408 forint a 2013-as évben, majd ugyanezen összeg (390 408 forint) évente 2017-es év végéig. 2018-tól az infláció követés visszakerülne a szerződésbe.

Természetesen pozitív elfogadása esetén „ellentételezéseként” az Önök részére a Vodafone Magyarország Zrt. felhatalmazásával egészen 2019-ig tartó határozott idejű, illetve 7 év opcionális szerződés hosszabbítást is felajánl jelen esetben az új szerződés megkötésekor, valamint az évi egyszeri számlázásra történő áttárlást adott esetben.

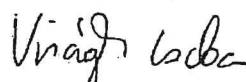
Megbízunk feltárt indokainak megértését, figyelembevételét kéri Önöktől és messzemenően értékeli és értékelni fogja a törekvését a hosszú távú partneri lojalitásra és a szoros együttműködésre.

Amennyiben jelen levelemmel kapcsolatosan kérdése, észrevétele van, esetleg úgy ítéli meg, hogy szerződésmódosítási javaslatunk pontosításra, bővebb magyarázatra szorul akár egy személyes egyeztetés keretében is, úgy kérem, hogy hivatkozva 01134/2013 számú ügyfél azonosítójára, szíveskedjen a viragh.csaba@swisslogistic.hu e-mail címen vagy telefonon, a 06-20-985-5472-es telefonszámon megkeresni. Levélben a Swiss System Kft. akvizíciós iroda: 1364 Budapest Pf. 69. címre írhatnak.

Kérjük, pozitív Elfogadási Nyilatkozatukat mielőbb küldjék meg részünkre a további ügyintézés gyorsítása végett. A mellékelt Elfogadási Nyilatkozatot és az Adategyeztető Lapot kérem szerződésszerűen aláírva és lepecsételve juttassák el írodánk részére lehetőség szerint levelünk kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül.

Budapest, 2013. március 13.

Tisztelettel:


Virágh Csaba
kereskedelmi igazgató
Swiss System Kft.

Ingatlanvagyon értékelés



2119 Pécel, Petőfi u. 1. (2295/1 hrsz.-ú) Vodafone torony és környezete által elfoglalt 150 m² nagyságú területről

Az ingatlanvagyon értékelést készítette

Fülöp Anna

@ _____

_____, 2026. április

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló
Értékelési Bizonyítvány

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok
2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete
3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése,
környezetének leírása
4. Az ingatlan bemutatása, közművek
5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú
forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Mellékletek:

- a tulajdoni lap,
- Szabályozási Terv kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 2295/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő Vodafone torony által és a környezete által elfoglalt 150 m² nagyságú terület értékelésére.

A vizsgálat célja: Az ingatlanrész valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az ingatlan Pécel Város Önkormányzat tulajdonában van, a csatolt tulajdoni lap alapján.

Az értékelendő ingatlan Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Vi-Sz/2 építési övezetbe azaz Intézményi övezetbe sorolt terület.

Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek kereskedelmi, szolgáltató egységek, Vi-Sz/1/1 övezetbe valamint KÖu-3 közlekedési övezetbe sorolt területek.

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a közel központi részén található.

Fekvésének sajátossága, hogy a lüktető, mozgalmas főváros alig néhány percre van autóval, a település azonban megőrizte nyugodt, kisvárosias légkörét. Éppen ezért egyre többen fedezik fel és használják ki az ebben rejlő adottságokat és költöznek ide.

A település jó infrastruktúrája, Budapest közelsége évről évre egyre nagyobb számú lakossági betelepülést idéz elő.

Pécel egy jól élhető, jó közlekedéssel, jó közbiztonsággal bíró település.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát piaci összehasonlító módszerrel végzem.

- A vizsgált 150 m² nagyságú ingatlan piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 3,7 M forint.

Az érték az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Pécel belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett udvar, egyéb épület (vízmű) és Vodafone torony és orvosi rendelő
Helyrajzi száma	2295/1
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1..
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2026. április 20.
Az ingatlan összesen területéből a torony által elfoglalt terület	2.787 m² 150 m²
Terhelés	a tulajdoni lap szerint 714 m² nagyságú területre vezetékjog, Orvosi rendelő és Vodafone torony létesítésének ténye feljegyezve
Fajlagos bruttó m² ár	24.878 Ft/m²
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	3,7 M Ft azaz hárommillió hétszázezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette	
Fülöp Anna	
Telefon: ██████████	
██████████	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 2295/1 hrsz. – ú belterületi, kivett udvar, egyéb épület (vízmű) és Vodafone torony és orvosi rendelő művelési ágban lévő ingatlanból: a Vodafone területe 150 m² nagyságban, becslt értékének meghatározására, felértékelése.

Megbízó: Pécel Önkormányzat Polgármestere, 2119 Pécel, Kossuth tér 1.

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Helyszíni szemle időpontja 2026. április 20.

Megbízó biztosította a helyszín megtekintését, átadta a rendelkezésére álló iratanyagot.

A helyszíni szemlén az ingatlant betudtam határolni, az épített környezetben elhelyezni, valamint módomból volt a szűkebb és távolabbi környezetet is tanulmányozni.

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A **péceli 2295/1 hrsz-ú** ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett udvar, egyéb épület (vízmű) és Vodafone torony és orvosi rendelő” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

Területe: 2.787 m²

Tulajdonosa: Pécel Város Önkormányzat 2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Terhelés: 714 m² nagygú területre vezetékjog, jogosult ELMŰ a tulajdoni lap szerint

Az ingatlanon található a Vodafone torony és az őt körülvevő terület, összesen 150 m² nagyságban, mely terület kerül értékbecslésre.

3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet

Pécel város Pest vármegyében, a Gödöllői járásban, a budapesti agglomerációban helyezkedik el.

Pécel a Gödöllői-dombság nyugati peremén, a Rákos-patak völgyében fekszik. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, északkeleti irányban Isaszeggel, északnyugati irányban Nagytarcsával és Kistarcsával, délről pedig Maglóddal határos.

Pécel területe - a határában talált régészeti leletek tanúsága szerint - már jóval az időszámítás előtti korszakban is lakott volt. A község belterületén többek között kő- és rézkori csontvázas sír, a Várhegyen bronzkori urnatemetőt találtak, a Tó-malom melléke és a Lebuki-dűlő feltehetően szarmata sírok emlékét őrzi. Régészeti lelőhelyei közül kiemelkedő jelentőségű az a Kárpát-medencét egészében kitöltő késő rézkori kultúra, amelyet a magyar régészet itt figyelt meg és különített el legelőször, és ezért a péceli kultúra nevet kapta.

A honfoglalás korában Pécel szomszédsága, Locsod-puszta a szláv népesség telephelyének déli határa volt. A faluszerkezet a 11. században szilárdult meg és a vármegye területén a Tarján törzs vetette meg lábát, amit tervszerű telepítési akció követett. Ekkor gyorsult fel valójában a kereszténnyé válás folyamata is. A település első okleveles említése Péceli Demeter, Pest vármegyei szolgabíró családnevében tűnik fel 1335-ben, akinek földbirtoka és valószínűleg állandó lakóhelye is itt volt. Oklevélben, mint falu, első említése Peczel alakban 1338-ra datálható, amikor Károly Róbert király a település egy részét Drugerth Vilmos nádornak adományozta. A nádor itteni részbirtokát még abban az évben továbbadta. A falu tehát már ekkor több birtokos kezén volt. Ezek közül kiemelkedik a valószínűleg nem helyi eredetű Péczeli család, akik Zsigmond király egyik 1437-ben kelt oklevele szerint fele részben birtokolták a települést. A család leghíresebb tagja Péczeli Benedek, Mátyás király jogügyi igazgatója és a magyar jogásztársadalom magánpraxist is folytató első ügyvédje. A város első iskoláját 1345-ben alapították.

A 14. században a nem helyi eredetű Péceliek birtoka. Ebben az időben a Rákos-patakon már több vízimalom is működött.

Buda és Pest 1541. évi török kézre kerülésével Pécel is oszmán kézre került. Ekkor a lakosság egy része elbujdosott, az 1546-os török szandzsák-összeírás szerint 46 családfő és felnőtt, de még nőtlen férfi alkotta a férfi lakosságát. A település 1647–1683 között egyportás, 1686-ban lakatlan és 1689-től települt újra. 1715-ben 26, 1728-ban 71, 1744-ben 62, 1760-ban már 147 adófizető család regisztrálására került sor. Pécel 1675-től kálvinista község, első prédikátora Váczi Pál volt.

A 17. századi Habsburg-ellenes szervezkedésben a Fáy-fivérek is részt vállaltak, s ennek következményeként a község javadalmának fele a kincstárra szállt. Ez idő tájt Pécel lélekszáma 150-200 főre tehető. A Ráday család házasság révén jutott Pécel fele területének birtokába a másik fele pedig a Fáyak tulajdonában volt.

Ráday Pál, II. Rákóczi Ferenc erdélyi fejedelem kancellárja a szatmári békekötés után költözött ide, ahol 1733-ban halt meg. Ő alapította a később nevezetessé vált Ráday Könyvtárat. Fia, Ráday Gedeon (1713–1792) a neves író és irodalomszervező Pest-Pilis-Solt vármegye követeként vett részt az 1764. évi országgyűlésen. 1782-ben grófi rangra emelkedett, s ő építette - a gödöllői Grassalkovich-kastély mintájára - Pécelen a Ráday-kastélyt.

Az anyakönyvezés 1719-ben kezdődött meg. Pécel 1841-től önálló jegyzővel rendelkező nagyközségnek számított. A község 1856. évi lakossága a Locsod és Szigetpusztákkal együtt 1881 fő, 1870-ben pedig 2206 főt tett ki. A Rákos-patak völgyében áthaladó Budapest–Hatvan–Salgótarján-vasútvonalat 1867-ben adták át a forgalomnak, majd a Hatvan–Miskolc-vonalat 1870-ben nyitották meg, melyek összeköttetést teremtettek a fővárossal és az ország különböző részeivel, utat nyitva a település dinamikus fejlődésének. A polgárosodás kialakulását a közlekedés, a kereskedelem fejlődése, a Pestről kirándulni, nyaralni érkezők segítették elő elsődlegesen. A nyaralóházak megépítése szakképzett iparos réteg jelenlétét is indokolta. A település lakosságát akkor földművesek, kis- és középparasztok, valamint iparos és kereskedő réteg képezte. Négy malom üzemelt a Rákos vizén, ebből kettő ipari hasznosításra. A kereskedelem képviselői gabona- és termékkereskedők, tej- és vegyeskereskedők, továbbá kocsmárosok voltak. 1894-ben 46 iparos mestert és 24 kereskedőt tartottak számon. Pécel a 19. század közepén veszítette el városi rangját, amelyet 1996-ban kapott vissza.

A település és az ingatlan megközelítése

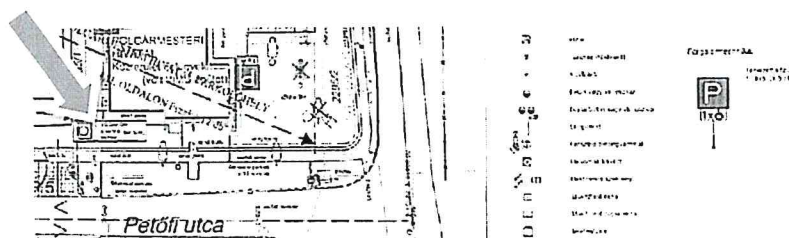
A város Budapest irányából a Rákoskeresztúrról induló Péceli úton (amelynek folytatása Isaszegen át Gödöllő felé a 3103-as számot viseli), a 31-es főútról Maglód határában kiágazó bekötőúton (31 102-es számú mellékút), valamint az M0-s autóútról letérve közelíthető meg. Közösségi közlekedése is jó a településnek: A Budapest–Sátoraljaújhely-vasútvonalon és a 169E jelzésű autóbusszal, amely Budapest Örs vezér tere és Pécel, Kun József utca között közlekedik. Az értékelendő terület megközelítése szilárd burkolatú úton érhető el, megközelítés jó.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel település vasútállomásához nem túl messze helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan belterületi közútról, szilárd burkolattal ellátott útról közelíthető meg, mivel a Petőfi u. 1 szám alatt található.

Az értékelendő ingatlan közművekkel nem rendelkezik, de bekerített terület 150 m² nagyságban.



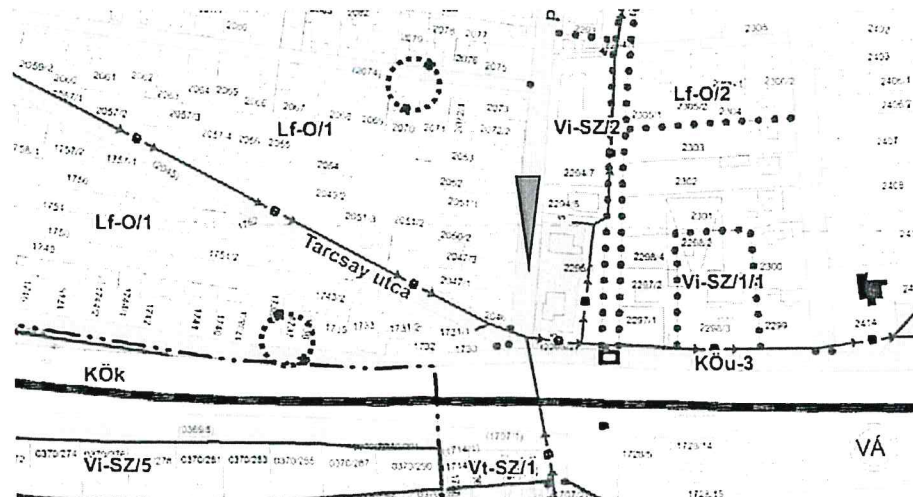
A rozsdaszínű nyíl jelöli a szóban forgó területet.

Az ingatlan műszaki megosztása nem lehetséges, a terület önállóan ne hasznosítható, nem beépíthető, de a bérlése folyamatos.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, 1,5 km-en belül találhatóak.

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022.(VI.30.) önkormányzati rendelete Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlan Szabályozási terven jelölt közlekedési övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke

Az értékelés célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítás tehető: a település életében meghatározó szerepet játszik.

Módszertani megfontolások:

Az ü Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyoneértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetők.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács – 1978. július 25 – én megalkotott – Direktívája (78/660/EEC).

Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban meghatározottakkal, vagy az Európai Unió jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelékek. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,

- a) *piaci összehasonlító elemzése,*
- b) *költség alapú értékelés,*
- c) *hozamszámításon alapuló értékelés,*

módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:

- a) *az ingatlan hosszú távú értékállandságának kockázata,*
- b) *a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- c) *az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- d) *a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).*

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott **EVS 2003** szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

S4. 07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá,

hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

MŰSZAKI SZEMPONTOK károsodások kivitelezési hibák alapterületek megszokottól el-térő nagy-sága alapozás módja fő teherhordó szerkezetek megoldásai födémek megoldásai	ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK felépítmény célja helyiségek száma belső elrendezés komfortfokozat műemléki védettség vízbázisvédelmi védőövezet	HASZNÁLATI SZEMPONTOK építés, felújítás éve komolyabb káresemények karbantartás helyzete üzemeltetés rendeltetésszerű használat
tetőszerkezet kialakítása	egyéb építészeti előírások	JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT tulajdonviszonyok rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelek
határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák	ALTERNATÍV HASZNOSÍTH. funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	OÉSZ és helyi szabályozás
épületgépészet, felszereltség, minőség épületartozékok	TELEKADOTTSÁGOK telek alakja tájékozás lejtés építési lehetőség talajjani viszonyok	INFRASTRUKTÚRA villany víz gázellátás csatorna (csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció
KÖRNYEZETI SZEMPONTOK szomszédok (létesítmények) övezet kilitás, panoráma szennyező források környezeti ártalmak		

Ingatlanpiaci környezet bemutatása

A pénzügyi és gazdasági válság kiheverése után első ízben 2017-ben érte el a piac a válság előtti árszintet, de 2019-re meghaladva azt, jelentős ingatlanpiaci boom állt be.

Mindez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítődés irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, értéktartó pozícióban van, ugyanakkor meg kell említeni és ki kell térni a szakvélemény készítésekor kialakult ingatlanpiaci változásokra.

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérte.

Mindezen tényeket figyelembe véve, a szakvélemény 90 napos érvényességi ideje után, ha szükséges, mindenképp aktualizálást, korrekciót kell végrehajtani.

Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához üres, építési telkekkel dolgoztam, korrekcióval élve a telek nem beépíthetősége és meg nem oszthatóságára figyelemmel.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékbecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

Az elemzés során a hasonló színvonalat, minőséget veszem alapul.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz
- ezek elemezésre kerülnek és megállapításra, hogy mely tulajdonságok alapján végzem el a szükséges korrekciókat, mint például: műszaki állapot, épület telken belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési megállótól való távolsága, telekméret, zajhatás stb.
- a korrekciók skálájának a meghatározása a kínálati – keresleti adatbázis függvényében
- a százalékos érték meghatározása a korrekciókhoz

A tárgyi ingatlanokhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú Péceli ingatlanok összehasonlító adataival kell dolgoznom.

Az értékbecsléseket az ingatlan piaci forgalmi ár, érték meghatározását, a szakmai normának megfelelően, az Európai Unióban elfogadott szabványok szerint, az Európai értékelési szabvány (EVS) módszertani elveit követve készítettem, figyelembe véve a 25/1997 (PM) rendeletben rögzített módszertani elveket is. (forrás: EVS, TEGOVA, 25/1997 (PM) rendelet)

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, amelyek befolyásolják a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényezők: településen belüli elhelyezkedése, +5%

Értékcsökkentő tényezők: nem osztható teleknagyság, nem beépíthető, csak bérlemény lehet – 30%

Pécel településen található belterületi ingatlanok:

1281 m² nagyságú telek 51 M Ft

1061 m² nagyságú telek 22 M Ft

1156 m² nagyságú terület 23,9 M Ft

1230 m² es telek 45 M Ft

1658 m² nagyságú telek 69,9 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

Az ingatlan érték megállapításánál az értéknövelő és értékcsökkenő tényezők összességére figyelemmel, az átlagos érték meghatározása során a fajlagos bruttó m² ár 33.171 Ft/m².

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m² árán korrekciót kell alkalmazni, -25 % értékben az értéknövelő és csökkentő tényezőkre figyelemmel, így ezáltal a fajlagos bruttó m² 24.878 Ft/m².

A fajlagos bruttó m² 24.878 Ft/m².

Település neve	Hrsz	Az összesen 2.787 m ² nagyságú területből	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan kerekített bruttó értéke (Ft)	becsült
Pécel	2295/1	150 m ²	24.878	3.731.700	3,7 M Ft azaz hárommillió hétszázézer forint	

A péceli 2295/1 hrsz.-ú ingatlanon található Vodafone torony és az őt körül övező 150 m² nagyságú terület becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 3,7 millió Ft azaz hárommillió hétszázézer forint.

Az ingatlan értékének megállapítása a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel és a költségalapú értékelési módszerrel nem kerül elvégzésre.

A megbízás másik része az volt, hogy egy becsült bérleti díj is kerüljön megállapításra a terület bérbeadása érdekében.

Kutatásaim eredménye, hogy a KSH és az ingatlan.com egy bérindexet fejlesztett ki ami alapján egy havi becsült bérleti díjat meg lehet állapítani.

Az ő megállapításuk szerint, nem megyeszékhelyű városban az átlagos m² árak havi bérleti díj 800 és 1.100 Ft/m² ár között mozog, ami természetesen sok más befolyásoló tényezőtől is függ, a terület településen belüli elhelyezkedése, annak nagysága, település életében betöltött szerepe, annak fontossága, stb.

A fentiekre tekintettel a péceli 2295/1 hrsz.-ú ingatlanból (amelyen található a Vodafone torony 150 m² nagyságú területtel), a bérelt 150 m² nagyságú terület becsült, piaci, bruttó havi bérleti díja 800 Ft/m², azaz bruttó 120.000 Ft/hó.

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán. A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor. Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2026. április 21.

Fülöp Anna

ingatlanvagyon értékbecslő

Fülöp Anna e.v.

Adószám: _____

BÉRLETI SZERZŐDÉS 1. SZ. MÓDOSÍTÁS

(a továbbiakban: „**Szerződésmódosítás**”), amely létrejött egyrészről

Pécel Város Önkormányzata (cím: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.; PIR száma: 730534, adószáma: 15730538-2-13, bankszámlaszám: 10400494-50505156-57531006), képviseli: Dr. Kővári Alexandra polgármester, mint **BÉRBEADÓ** (a továbbiakban „**BÉRBEADÓ**”)

másrészről **Vantage Towers Zrt.** (székhelye: 1112 Budapest, Boldizsár utca 2., cégjegyzékszám: 01-10-140964, nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; adószáma: 28749251-2-44; bankszámlaszám: 16300000-04014429-90006409), képviseli: Pásztor Zoltán Igazgatósági tag és Forgács Andrea Igazgatósági tag, mint **BÉRLŐ** (a továbbiakban „**BÉRLŐ**”)

(együttesen „**Felek**”, külön-külön, mint „**Fél**”) között alulírott napon és helyen a következő feltételek mellett:

ELŐZMÉNYEK

Tekintve, hogy a One Magyarország Zrt.-ből (székhely: 1112 Budapest, Boldizsár utca 2., cégjegyzékszám: 01-10-044159, nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; adószám: 11895927-2-44, korábbi nevén: Vodafone Magyarország Zrt.) 2020. november 01-jén kiválás útján létrejött a Vantage Towers Zrt. (székhely: 1112 Budapest, Boldizsár utca 2., cégjegyzékszám: 01-10-140964, nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; adószám: 28749251-2-44),

tekintve továbbá, hogy a One Magyarország Zrt. 2020. november 01-től a Vantage Towers Zrt. feladatkörébe adta a magyarországi meglévő mobil hálózata fizikai infrastrukturális üzemeltetését, valamint tervezett mobil hálózata fizikai infrastrukturális kialakítását,

tekintve végezetül, hogy a Vantage Towers Zrt. bérleményeit távközlésben történő tovább hasznosítás („**ALBÉRLET**”) céljából bérbe kívánja venni, Felek jelen Szerződésmódosítás aláírásával kölcsönösen kifejezik azon szándékukat, hogy egymással együtt kívánnak működni a passzív infrastruktúra létesítéshez-, ezáltal távközlési Bázisállomás üzemeltetéséhez szükséges ingatlanrész bérbeadása, illetve bérlete tekintetében.

BÉRLŐ (jogelődje: Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zártkörűen Működő Részvénytársaság) és **BÉRBEADÓ** között 2007.04.17. napján bérleti szerződés jött létre 2119 Pécel, **Petőfi Sándor utca 1.** 2295/1 hrsz alatt lévő ingatlan Felek által meghatározott részének távközlési célú hasznosítására (a továbbiakban a bérleti szerződés módosításaival együttesen: „**Bérleti Szerződés**”).

Felek a korábbi Bérleti Szerződést 2022. 06. 30. napjáig tartó határozott időre kötötték, azonban a bérleti jogviszony a Ptk. 6:338.§ (1) bekezdése alapján határozatlan időtartamúvá vált, így jogviszonyukat jogfolytonosnak tekintik.

Felek jelen Szerződésmódosítás aláírásával kölcsönösen kifejezik azon szándékukat, hogy egymással továbbra is együtt kívánnak működni a Bázisállomás üzemeltetéséhez szükséges ingatlanrész bérbeadása tekintetében.

Felek megállapodnak, hogy jelen jogviszony alapján fennálló bérleti díj hátralékot **BÉRBEADÓ** által az alábbi részletezés szerint kiállított számlák alapján, **BÉRLŐ** azok kézhezvételét követő 30 napon belül megfizeti.

2022. évre vonatkozóan: 496.434.- Ft+ÁFA
2023. évre vonatkozóan: 1.136.833.- Ft+ÁFA
2024. évre vonatkozóan: 1.336.915.- Ft+ÁFA
2025. évre vonatkozóan: 1.386.381.- Ft+ÁFA

1. Felek jelen Szerződésmódosítás aláírásával közös megegyezéssel a Bérleti Szerződésnek a BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEIRŐL rendelkező 2.1.3. pontját az alábbiak szerint módosítják:

2.1.3. BÉRBEADÓ a 3.1-es pontban rögzített Bérleti díj ellenében hozzájárulását adja ahhoz, hogy a „B” függelékben meghatározott távközlési tornyon BÉRLŐ a távközlési szolgáltatás folyamatos biztosításához bármely adott időpontban szükséges, a „B” függelékben rögzített számban rádiófrekvenciás antennákat, berendezéseket, valamint azokat kiszolgáló távközlési, optikai, erősáramú és földelő kábeleket, kábelcsatornákat és vezetékeket helyezzen el azzal, hogy a Bérleményen azzal alkotórészi viszony kialakulásával járó beruházás elvégzéséhez a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, illetőleg az engedéllyel vagy engedély nélkül végzett munkálatok, beruházások ellenértékére – jogcímtől függetlenül, bele értve a jogalap nélküli gazdagodást és a ráépítést, beépítést, túlépítést is – a Bérló nem tarthat igény, az ilyen igényérvényesítésről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Bérló ráépítés, beépítés, túlépítés vagy egyéb bármely, a jelen bérleti szerződésen kívüli jogcímen használati jogot, vagy tulajdonjogot az 1. pontban körülírt ingatlanon sem részben sem egészben nem szerezhet, Bérló az ilyen igényérvényesítésről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. BÉRBEADÓ tudomásul veszi, hogy a távközlési technológia változásával az állomás műszaki tartalma változhat, ezzel párhuzamosan átépítések, fejlesztések, bővítések, szükség esetén bontások valósulhatnak meg, melyet BÉRLŐ köteles a körülményekhez képest körültekintően és a legkisebb zavaró hatással elvégezni. BÉRBEADÓ együttműködik és elősegíti BÉRLŐ, illetve közreműködője ilyen irányú tevékenységét.

2. Felek jelen Szerződésmódosítás aláírásával közös megegyezéssel a Bérleti Szerződésnek a BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEIRŐL rendelkező 2.3.4. pontját az alábbiak szerint módosítják, valamint a 2.3.6., 2.3.7., 2.3.8. pontokkal egészítik ki:

2.3.4. BÉRLŐ kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződésből származó jogait és kötelezettségeit későbbi időpontban, mobil telefon vagy más távközlési hálózatban történő felhasználás céljából harmadik személyre, BÉRBEADÓ előzetes jóváhagyását követően ruházza át. BÉRBEADÓ az átruházás jóváhagyását csak alapos indokkal tagadhatja meg. Felek rögzítik, hogy BÉRLŐ a jelen Szerződés megkötését megelőzően fennálló bérleti jogviszony alapján a mai nappal jogosulttá vált a Bérleménynek a One Magyarország Zrt. részére történő albérletbe adására. Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti albérletbeadás esetére BÉRBEADÓ nem jogosult további díjat vagy költséget követelni sem BÉRLŐTŐL, sem pedig a Betelepülő féltől vagy annak jogutódjától, kivéve, ha a Betelepülő fél vagy annak jogutódja harmadik személy, tehát nem a One Magyarország Zrt. vagy BÉRLŐ vagy bármelyikük jogutódja. Amennyiben tehát nem a One Magyarország Zrt. vagy annak jogutódja számára kívánja albérletbe adni a Bérleményt BÉRLŐ, úgy a tárgyévre vonatkozó Bérleti díj 30%-kal automatikusan (tehát külön jognyilatkozat nélkül) a BÉRBEADÓ általi jóváhagyással megemelkedik.

2.3.6. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanrészben bárminemű műtárgy telepítésével az ingatlanon tulajdont nem szerez, továbbá tudomásul veszi, hogy a fenti pontban meghatározott leszerelési és eltávolítási munkákat oly módon, köteles elvégezni, hogy ezzel az ingatlan használatát semmilyen módon ne akadályozza, illetve minőségét ne rongálja. Amennyiben Bérló 90 napon belül a Bérleményt nem üríti ki, és/vagy nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy jelen szerződés megszűnésétől a bérlemény használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj arányos havi összege. A használati

díj fizetése nem mentesíti a volt **Bérlőt** az ingatlan visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont az ingatlan használatával a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik. Az eredeti állapot visszaállítását a Felek a visszaszolgáltatáskor felvett jegyzőkönyvben ismerik el.

Amennyiben Bérlő a birtokbaadási kötelezettségének a fentiek szerint nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult az ingatlant birtokba venni, Bérlő ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérlő az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérlő részére 30 napon belül megfizeti – vagy elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérlő nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a Bérlő jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

2.3.7. Az ingatlan nemzeti vagyon jellegére tekintettel BÉRLŐ kijelenti, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdés b) pontjában és ba)-bd) alpontjaiban foglaltak alapján átlátható szervezetnek minősül. Bérlő a szerződés aláírásával írásban kijelenti, hogy a jelen nyilatkozatában foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul köteles a Bérbeadót tájékoztatni. Bérlő a szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben nyilatkozata valótlan tartalmú vagy jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, úgy a Bérbeadó a Bérleti Szerződést kártalanítás, illetőleg kártérítés nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha pedig a szerződés teljesítésére még nem került sor, a Bérleti Szerződéstől elállhat.

2.3.8. A Bérlemény nemzeti vagyon jellegére tekintettel BÉRLŐ vállalja, hogy

- a) a részére jogszabály vagy a BÉRBEADÓ által jelen Szerződésben a hasznosítási tevékenységgel összefüggésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) a Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a hasznosításban – a BÉRLŐVEL közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

3. Felek jelen Szerződésmódosítás aláírásával közös megegyezéssel a Bérleti Szerződésnek a BÉRLETI DÍJRÓL rendelkező 3.1., 3.2., 3.4. pontját az alábbiak szerint módosítják és 3.2.1. ponttal egészítik ki:

3.1. BÉRLŐ a BÉRBEADÓNAK 2026. 01. 01-től évi 1.447.382.-Ft, (azaz egymillió-négyyszáznegyvenhétezer-háromszáznolcvankettő Forint) összegű bérleti díjat („**Bérleti Díj**”) fizet, amely összeg az ÁFÁ-t nem tartalmazza.

3.2. A teljes évre (január 01-től december 31-ig terjedő időszakra) fizetendő Bérleti Díjra vonatkozó számlát a tárgyi időszakot megelőző október 01. napjától október 05. napjáig kell BÉRBEADÓNAK kiállítania a vonatkozó hatályos adójogszabályok alapján. A 2026. évre vonatkozó számlát BÉRBEADÓ jelen Szerződésmódosítás aláírását követő 30 napon belül állítja ki.

A tárgyi évre fizetendő Bérleti Díj és az indexált Bérleti Díj különbözetét BÉRBEADÓ az inflációs ráta nyilvánosságra hozatalát követően külön számlában érvényesíti.

3.2.1. Számlaküldési cím: A számlán vevőként a Vantage Towers Zrt-t kell feltüntetni:

Vantage Towers Zrt.
1519 Budapest
Pf. 593

Vantage Towers Zrt.
1112 Budapest
Boldizsár utca 2.
Adószám: 28749251-2-44

3.4. A Bérleti Díjat BÉRBEADÓ évente jogosult megemelni a KSH által hivatalosan (www.ksh.hu) közzétett, teljes évre (január-december időszakra) vonatkozó fogyasztói árindex mértékével, melyet tárgyév január 01-től érvényesíthet, első alkalommal 2027. január 01-i hatállyal.

4. Felek jelen Szerződésmódosítás aláírásával közös megegyezéssel a Bérleti Szerződésnek a SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS MEGSZÚNÉSÉRŐL rendelkező 4.1., 4.2. pontját az alábbiak szerint módosítják, valamint a 4.8., 4.9., 4.10. pontokkal egészítik ki:

4.1. A jelen Szerződést Felek 2035. december 31-ig határozott időtartamra kötötték meg, melynek lejártát követően nem alakul át határozatlan idejű bérleti szerződéssé.

4.2. BÉRLŐ jogosult a jelen Szerződést kötbér vagy kártérítés nélkül azonnali hatállyal felmondani abban az esetben, ha az általa telepített Távközlési Passzív Infrastruktúrára települt szolgáltatónak, távközlési rendszer üzemeltetésére vonatkozó Állami Koncesszióját vagy a rendszer frekvencia kiosztását visszavonják vagy abban az esetben, ha a szolgáltató vagy a BÉRLŐ bármely engedélyt nem kap meg, azt törlik vagy visszavonják, illetve amennyiben BÉRLŐ tevékenységét, passzív infrastruktúra építését, illetőleg üzemeltetését a jogszabályi környezet nem teszi lehetővé, továbbá az Ingatlanban vagy a környezetben történt olyan változás miatt, amely a Távközlési Passzív Infrastruktúra, ezáltal a Bázisállomás rendeltetésszerű vagy gazdaságos üzemeltetését lehetetlenné teszi. BÉRLŐ továbbá jogosult a jelen Szerződést kötbér vagy kártérítés nélkül azonnali hatállyal felmondani abban az esetben, ha a BÉRLŐ által végzett műszaki vizsgálatok és mérések alapján bebizonyosodik, hogy az Ingatlan nem alkalmas Távközlési Passzív Infrastruktúra (Bázisállomás) létesítésére, vagy az Ingatlan fenti célra történő alkalmassá tétele a BÉRLŐ számára rendkívüli költséggel, vagy egyéb nehézséggel járna. BÉRLŐ jogosult továbbá a jelen Szerződést kötbér vagy kártérítés nélkül azonnali hatállyal felmondani abban az esetben, ha a Távközlési Passzív Infrastruktúrára egyetlen ALBÉRLŐ sem települ be, a Bázisállomásra vonatkozó megrendelést ALBÉRLŐ visszamondja, vagy bármely más okból a jelen bérleti jogviszony eredeti célja, azaz távközlési szolgáltatás biztosítása ellehetetlenül.

4.8. BÉRLŐ jogosult a jelen Szerződést kilencven (90) napos írásbeli értesítéssel felmondani abban az esetben, ha az általa telepített Távközlési Passzív Infrastruktúrára települt utolsó ALBÉRLŐ rendszerében vagy a kapcsolódó hálózati elemekben történt műszaki változások a Távközlési Passzív Infrastruktúrára telepített Bázisállomás rendeltetésszerű üzemeltetését lehetetlenné teszik, vagy amennyiben az utolsó ALBÉRLŐ is letelepül a Távközlési Passzív Infrastruktúráról, ezáltal a jelen bérleti jogviszony eredeti célja, azaz távközlési szolgáltatás biztosítása nem valósulhat meg.

4.9. A Bérlemény nemzeti vagyon jellegére tekintettel jelen szerződést a BÉRBEADÓ és BÉRLŐ jogosult kártérítés és kártalanítás nélkül azonnali hatállyal felmondani, ha a Bérlemény hasznosításában részt vevő bármely – BÉRLŐVEL közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet jelen Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

4.10. A BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy az Nvt 11. § (12) bekezdése alapján a hasznosításban – BÉRLŐVEL közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – részt vevő személyekkel kötött szerződéseiben BÉRLŐ köteles a 4.7 pontban meghatározott körülményt BÉRLŐT megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni.

5. Felek közös megegyezéssel a Bérleti Szerződés ÉRTESÍTÉSEKRŐL rendelkező teljes 5. pontját az alábbira módosítják, illetve egészítik ki:

5.1. A BÉRBEADÓ vagy a BÉRLŐ által a másik Félnek tett bármely jognyilatkozat, így különösen, de nem kizárólag bejelentés, értesítés, felszólítás akkor tekintendő kellőképpen megtettnek, ha azt a fogadó Fél írásban konkrétan visszaigazolta, vagy ha a fogadó Félnek igazolhatóan kikézbcsítették, vagy tértivevényes küldeményként a másik Félnek az alábbiakban meghatározott címre, a **helyszín számának** megjelölésével megküldték az alábbi elérhetőségekre:

A BÉRBEADÓNAK: Címzett: Pécel Város Önkormányzata
Értesítési cím: 2119 Pécel Kossuth tér 1.
Telefon: +3628-452-751
Email: muszak@pecel.hu, penzugy@pecel.hu

A BÉRLŐNEK: Címzett: Vantage Towers Zrt.
Értesítési cím: 1112 Budapest, Boldizsár utca 2.

BÉRLŐ kapcsolattartásra megjelölt elérhetőségei:

Hibabejelentés (műszaki diszpécser):

Telefon: 06 70 288 3544

Email: snocmobile@2connect.hu

Szerződéssel kapcsolatban:

Email: berlemenykezeles@vantagetowers.com

Pénzügyi, számlázási kérdésekkel kapcsolatban:

Információs vonal: +36 1 998 9299 (Hétfő-Csütörtök 9-13 között)

Email: real-estate.hu@vantagetowers.com

5.2. Tértivevényes levél esetén a küldemény a tértivevényen szereplő átvételi időpontban minősül kézbesítettnek, amennyiben viszont a levél „nem kereste”, a jelen Szerződésben szereplő címre vagy a címzett fél székhelyére való címre való címzés ellenére a „címzett ismeretlen” vagy a „címzett ismeretlen helyre költözött”, vagy a „cím nem azonosítható” vagy „kézbcsítés akadályozott” vagy „bejelentve megszűnt” vagy „átvételt megtagadta” megjegyzéssel érkezett vissza, abban az esetben a második kézbesítés megkísérlését követő 5. (ötödik) napon minősül kézbesítettnek.

5.3. Felek rögzítik, hogy kapcsolattartók ebbéli minőségükben való eljárásuk során, kizárólag a jelen Szerződés teljesítése során felmerülő operatív kérdésekben jogosultak eljárni, a Szerződés módosítására, megszüntetésére nem jogosultak. Felek rögzítik, hogy az e-mailes és a telefonos kapcsolattartási elérhetőségek csak operatív kapcsolattartásra szolgálnak, így az azokon keresztül jognyilatkozat nem tehető joghatályosan.

6. A Bérleti Szerződés jelen Szerződésmódosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal maradnak hatályban.
7. Jelen Szerződésmódosítás annak mindkét fél általi aláírása napján érvényesen és hatályosan létrejön.
8. Jelen Szerződésmódosításban nem szabályozott kérdésekben a Szerződés és a vonatkozó magyar jogszabályok, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Felek kijelentik, hogy jelen Szerződésmódosítást elolvasták, annak tartalmát megértették, majd a jelen Szerződésmódosítást elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

....., 2026.

....., 2026.

Pécel Város Önkormányzata**Vantage Towers Zrt.**

Képv.:

Képv.:

Név: Dr. Kővári AlexandraNév: Pásztor ZoltánBeosztás: PolgármesterBeosztás: Igazgatósági tag

Aláírás: _____

Aláírás: _____

Bélyegző:

Név: Forgács AndreaBeosztás: Igazgatósági tag

Aláírás: _____

Dátum:

Bélyegző:

(Bérelti Szerződés) „C” FÜGGELÉK**Vantage Towers Megvesztegetés elleni záradék**

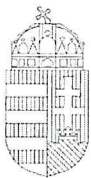
1. A Vantage Towers számára rendkívül fontos az Alkalmazandó jog vesztegetésre és a korrupcióra vonatkozó rendelkezéseinek betartása;
2. A Felek – ideértve alkalmazottaikat, megbízottaikat, tanácsadóikat, vállalkozóikat és alvállalkozóikat is:
 - a. kötelesek betartani az Alkalmazandó jog vesztegetésre és korrupcióra vonatkozó összes jogszabályát
 - b. kötelesek kerülni és tartózkodni minden olyan helyzettől és tevékenységtől, amely nyomán vagy következtében a másik fél megszegné bármely, a 2 (a) pontban hivatkozott jogszabályokat);
 - c. nem nyújthatnak, ígérhetnek, fogadhatnak el, illetve kérhetnek bármilyen nemű megvesztegetést (pénzügyi vagy egyéb előny), ideértve - a teljesség igénye nélkül - a hivatalos személyekkel kapcsolatos eseteket is;
 - d. kötelesek arányos és hatékony (az ajándékozásra és a vendéglátásra is kiterjedő) vesztegetés elleni megfelelési programot fenntartani, amelynek célja, hogy biztosítsa a 2.(a) pontban meghatározott jogszabályok betartását, ideértve a megfelelés nyomon követését és a jogsértések felderítését is; és
 - e. a másik Fél ésszerű kérésére és költségére kötelesek ésszerű segítséget nyújtani a másik Félnek a 2.(a) pontban említett jogszabályok által a vesztegetéssel és a korrupcióval kapcsolatban előírt kötelezettségek betartásához;
3. A Vantage Towers a szállított árukért, illetve a nyújtott szolgáltatásokért kizárólag átutalással vagy más követhető módon fizet a Szállítónak, a Szállító nevében lévő bankszámlára;
4. A Szállító köteles haladéktalanul értesíteni a Vantage Towers-t arról, ha a Szállítót bírósági, választottbírósági vagy közigazgatási eljárásban csalással, vesztegetéssel vagy korrupcióval vádolják, illetve ha ilyen állításokkal kapcsolatban nyomozás indul a jelen Megállapodás tartama alatt bármikor.

(Bérelti Szerződés) „D” FÜGGELÉK

Vantage Towers Gazdasági szankciók záradék

„Szankciók és exportszabályok: Mindegyik Fél, a Megállapodás vonatkozásában

- (a) köteles megfelelni az Egyesült Királyság, Európai Unió és az Egyesült Amerikai Államok kormányai, szervei által hozott, elrendelt, végrehajtott valamennyi alkalmazandó gazdasági, kereskedelmi és pénzügyi szankciót meghatározó jogszabálynak, rendeletnek, tilalomnak, korlátozó intézkedésnek („Szankciók”), továbbá valamennyi kereskedelmi ellenőrzésre vonatkozó jogszabálynak és rendeletnek („Exportszabályok”);
- (b) köteles kifejezetten tartózkodni bármely olyan magatartástól, amely eredményeképpen felmerülhet a Szankciók vagy Exportszabályok másik Fél vagy másik Fél Cégcsoportjának tagja általi megszegése;
- (c) köteles a másik Fél indokolt kérésére a másik Fél részére a Szankciók, valamint az Exportszabályok betartásához szükséges támogatást nyújtani, dokumentációt és információt rendelkezésre bocsátani, beleértve különösen, de nem kizárólag az adott termék vagy szolgáltatás rendeltetési helyére, tovább értékesítésére, újra értékesítésére, célzott felhasználására, végfelhasználójára vonatkozó információt is;
- (d) amint az adott Fél tudomására jut, köteles a másik Felet írásban értesíteni bármilyen tényleges vagy fenyegető vizsgálatról, az alkalmazandó jogra vonatkozó jogsértésről, továbbá a Felet vagy egyik Felet a Szankciók vagy engedélyek, felhatalmazások tekintetében érintő bármilyen lényeges változásról, így különösen, de nem kizárólag
 - amennyiben a Fél bármelyik, az (a) pontban meghatározott joghatóság Szankciós listájára kerül vagy
 - a Fél Export Szabályozással kapcsolatos státuszát érintő változásról, például, ha felkerül a korlátozással érintettek listájára;
- (e) jogosult jelen Szerződést írásban azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a másik Fél megszegi jelen klauzula bármely rendelkezését;
- (f) jogosult a szerződésszegésből felmerült közvetlen kárát a szerződésszegő Féllel szemben érvényesíteni.”



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 6.
Magyarország 2100 Gödöllő, Ady
Endre sétány 60.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260324/18838
2026.03.24

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.24. 14:41:42



ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Pécel
Belterület, 2295/1 helyrajzi szám

2119 PÉCEL, PETŐFI UTCA 1.
Pécel, Belterület, 2295/1

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
232504/2023.05.31

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / orvosi rendelő, udvar, egyéb épület (vízmű) és Vodafone torony,	0	2787	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
48008/2001.07.16

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv., 42203/1992.10.14
csere, 40004/1999.04.19
Név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 2119 PÉCEL, Kossuth tér 1

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
48008/2001.07.16

Önálló szöveges bejegyzés

Épület létesítésének feljegyzése.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
48008/2001.07.16

Önálló szöveges bejegyzés

Keletkezett a 2294/2,2295,2296 és 2288/3 hrsz-ú ingatlanok összevonása és megosztása során.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
71587/2009.12.23

Vezetékjog

714 m² területre, a VMB-73/2009. engedélyszámú, 2073 Gödöllő-Rákoscsuba-EP 20 kV-os légvezeték javára
Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT.
Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
48516/2013.07.10

Önálló szöveges bejegyzés

Épület (Vodafone torony) létesítésének ténye feljegyzve.

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
232504/2023.05.31

Önálló szöveges bejegyzés

Épület (orvosi rendelő) létesítése tényének feljegyzése

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE