

a 11/9/2026. (IV. 30.)  
Kt. határozat melléklete

## MEGÁLLAPODÁS I.sz. módosítása

amely létrejött egyrészről a

**HAROYÁL Export-Import Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**

(rövid neve: HAROYÁL Kft., székhely: 2119 Pécel, Laury liget 1., nyilvántartó szerv: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 13-09-194693, adószám: 14397387-2-13, statisztikai számjele: 14397387-6812-113-13; bankszámlaszám: 11742575-21444450-00000000 képviseli: - anyja neve: . . . , születési dátum: . . . , adóazonosító jel:

; lakóhelye: . . . - ügyvezető önállóan) mint bérbeadó, eladó (a továbbiakban úgy is, mint: **Bérbeadó vagy Eladó**), másrészről

### PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, bankszámlaszám: képviseli: dr. Kővári Alexandra polgármester) mint bérlő, vevő (a továbbiakban úgy is, mint: **Bérlő vagy Vevő**) Eladó és Vevő együttesen szerződő felek (a továbbiakban: **Felek**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Felek rögzítik, hogy 2025. október 29. napján egymással megállapodást kötöttek a **Pécel, Belterület, 4064/2 hrsz-ú**, „kivett / lakóház, udvar /2 lakás/” megnevezésű, 4422 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) 1/1 tulajdoni hányadban Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező ingatlanra (a továbbiakban: **Szerződés**) abból a célból, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 6. pontja alapján az óvodai ellátás Vevő által biztosítandó legyen (a továbbiakban: **Feladat**), azaz óvoda üzemeltetését Vevő anyagi teljesítőképességének figyelembe vételével valósítsa meg a Feladat ellátáshoz szükséges méretű ingatlanrészen (a továbbiakban: **Ingatlanrész**), melynek okán Felek az Ingatlannal kapcsolatosan bérleti szerződést, valamint adásvételi előszerződést kötöttek, illetőleg vételi jogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, továbbá rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalmat alapítottak.
2. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződést módosítják oly módon, hogy
  - a) a Szerződés IV. pontjában foglalt „Adásvételi Előszerződés”-t közös megegyezéssel **felbontják**, az eredeti állapotot helyreállítják, melyből eredően Feleknek egymás irányába követelésük nincsen, az Adásvételi Előszerződés felbontásából eredően egymás irányába minden igényérvényesítésről jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kifejezetten lemondanak;
  - b) a Szerződés 4. pontja helyébe az alábbi rendelkezések lépnek azzal, hogy a változást a dőlt betűvel jelzett részek tartalmazzák, valamint Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrész birtokbaadása megtörtént, az Ingatlanrész 2026. január 1. napjától megtekintett állapotban Bérlő birtokában van:

„4. Bérbeadó jelen Szerződés aláírásával 2026. január 1. napjától **2027. november 30.** napjáig tartó határozott időre óvoda üzemeltetése céljából bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az Ingatlanrészt. Felek rögzítik, hogy a határozott idő elteltével a Bérleti Szerződés megszűnik, nem alakul át határozatlan időtartamú szerződéssé. Az óvoda üzemeltetési célra tekintettel Felek megállapodnak, hogy a lakásbérletre vonatkozó jogszabályok (különösen, de nem kizárólag a

1

\_\_\_\_\_  
**HAROYÁL Kft.**  
Bérbeadó, Eladó  
Képv.: Aszódi Csaba ügyvezető

\_\_\_\_\_  
dr. László Jenő  
ügyvéd

\_\_\_\_\_  
**Pécel Város Önkormányzata**  
Bérlő, Vevő  
Képv.: dr. Kővári Alexandra  
polgármester

Ptk., Lakástörvény rendelkezéseit) alkalmazását kizárják jelen jogviszonyból.”

- c) a Szerződés 7. és 8. pontja helyébe az alábbi rendelkezések lépnek azzal, hogy a változást a kihúzott és dőlt betűvel jelzett részek tartalmazzák:

„7. Felek a bérleti díj mértékéről úgy állapodnak meg, hogy

- a) a 2026. január 1. és 2026. december 31. közötti időszakra a bérleti díj összege havonta bruttó 3.550.000 Ft, azaz hárommillió-ötszázötvenezer forint,  
b) a 2027. január 1. és 2027. november 30. közötti időszakra a bérleti díj összege havonta bruttó 6.700.000 Ft, azaz hatmillió-hétszázezer forint,

melyet Bérlő minden hónap 15. napjáig fizet meg a Bérbeadó számára. Bérbeadó Bérlő részére a bérleti díjról minden tárgyhónap 5. napjáig *ÁFA*-s számlát állít ki, mert Bérbeadó bérbeadásával kapcsolatos tevékenysége mentes az *ÁFA* fizetése alól.”

„8. A bérleti díjon felül Bérlő köteles az Ingatlanrész közüzemi szolgáltatási (víz, csatorna, villany, gáz, személyszállítás stb.) díjainak megfizetésére, oly módon, hogy Bérbeadó hozzájárul, Bérlő pedig köteles a fogyasztási helyek (mérőórák) *Bérlő Ingatlanrészben működő Bérlő intézménye* nevére történő átíratására a Bérleti Szerződés *módosítása* hatálya lépését követő 15 napon belül. Bérlő köteles a bérleti jogviszony ideje alatt épületbiztosítást kötni és *kedvezményezettnek Bérbeadót az Ingatlanrészben működő Bérlő intézményét megjelölni. Az Ingatlanrészben működő Bérlő intézményének kötelessége és költsége az Ingatlanrész és az Ingatlanon lévő, az Ingatlanrész ellátását szolgáló szennyvíz-átemelő és tűzvíz tározó üzemeltetése és karbantartása, melynek elmaradása esetén Bérlő köteles helytállni.*

*Felek megállapodnak abban, hogy az üzemeltetés és a karbantartás alatt az alábbiakat értik:  
Üzemeltetés: az Ingatlanrész rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása,*

*Karbantartás: az Ingatlanrész állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése,*

*A karbantartás lehet:*

- *hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az Ingatlanrész állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,*
- *időszerű karbantartás, amely az Ingatlanrész állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az Ingatlanrészen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb 30 napon belüli megszüntetése,*
- *tervszerű karbantartás, amely az Ingatlanrész állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.*

*A bérleti jogviszony megszűnésekor – amennyiben Bérlő a vételi jogát nem gyakorolja – köteles az Ingatlanrészt és berendezéseit az átadáskori állapotnak megfelelő, kifestett állapotban Bérbeadó birtokába visszabocsájtani.”*

- d) a Szerződés 14. pontja helyébe az alábbi rendelkezések lépnek, azzal, hogy a változást

2

**HAROYÁL Kft.**  
Bérbeadó, Eladó  
Képv.: Aszódi Csaba ügyvezető

dr. László Jenő  
ügyvéd

**Pécel Város Önkormányzata**  
Bérlő, Vevő  
Képv.: dr. Kővári Alexandra  
polgármester

a kihúzott betűvel jelzett részek tartalmazzák:

„14. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel Vevő javára **vételi jogot** alapítanak az Ingatlanrészre – tehát az Ingatlan Eladó 1/1 arányú tulajdoni hányada 2656/4422 arányú eszmei hányadára – **határozott időre, 2028. március 31. napjáig**, melynek alapján Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanrészre – tehát az Ingatlan Eladó 1/1 arányú tulajdoni hányada 2656/4422 arányú eszmei hányadára –, a vételi jog Vevő javára 2028. március 31. napjáig bejegyzésre kerüljön.

*Felek az Ingatlanrész vételárát az alábbiak szerint állapítják meg:*

- a) Amennyiben Vevő 2028. március 31. napjáig egyösszegben fizeti meg Eladónak az Ingatlanrész 1/1 arányú tulajdonjogának ellenértékét, úgy a vételár bruttó 615.000.000 Ft, azaz hatszáztizenötmillió forint.
- b) Amennyiben Vevő 2028. március 31. napjáig nem tudja az a) alpont szerinti összeget megfizetni Eladó számára, úgy az Ingatlanrész 1/1 arányú tulajdoni hányadának vételára bruttó 648.000.000 Ft, azaz hatszáznegyvennyolcmillió forint, melyből 200.000.000 Ft-ot, azaz kétszázmillió forintot, mint első vételár-részletet 2028. március 31. napjáig fizet meg Vevő Eladó számára, melyből a Felek 50.000.000 Ft-ot foglalónak tekintenek. Vevő a jelen pont szerinti vételárból 200.000.000 Ft-ot, azaz kétszázmillió forintot, mint második vételár-részletet 2028. december 31. napjáig fizet meg Eladó számára. Vevő a jelen pont szerinti vételárból 248.000.000 Ft-ot, azaz kétszáznegyvennyolcmillió forintot, mint harmadik vételár-részletet 2029. október 31. napjáig fizet meg Eladó számára.

*Felek megállapodnak abban, hogy a vételi jog gyakorlása során Vevő arról is dönt, hogy a vételárat a fenti a) vagy b) pont szerint fizeti meg a Eladó részére.*

*Eladó a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanrészre – tehát az Ingatlan Eladó 1/1 arányú tulajdoni hányada 2656/4422 arányú eszmei hányadára –, a vételi jog Vevő általi gyakorlása esetén – a vételár megfizetésétől függetlenül - a tulajdonjog Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba – vétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a Felek a Szerződéssel együttesen is kéri az ingatlanügyi hatóságtól.*

*Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének biztosítékeként 648.000.000 Ft, azaz hatszáznegyvennyolcmillió forint és járulékai erejéig Eladó javára az Ingatlanrészre – tehát az Ingatlan 2656/4422 arányú eszmei hányadára jelzálogjogot, valamint a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a fenti a) vagy b) pont szerinti vételárat Vevő maradéktalanul megfizeti, a kifizetését követő 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. A törlés ügyintézési feladata és annak költsége Vevőt terheli.*

*Felek jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlan 2656/4422 arányú eszmei hányadára vonatkozóan a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg 648.000.000 Ft, azaz hatszáznegyvennyolcmillió forint és járulékai erejéig az Ingatlanrészre – tehát az Ingatlan 2656/4422 arányú eszmei hányadára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre kerüljön Eladó javára, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a Felek a Szerződés aláírásával együttesen is kéri az ingatlanügyi hatóságtól.*

3

HAROYÁL Kft.  
Bérbeadó, Eladó  
Képv.: Aszódi Csaba ügyvezető

dr. László Jenő  
ügyvéd

Pécel Város Önkormányzata  
Bérlő, Vevő  
Képv.: dr. Kővári Alexandra  
polgármester

*Felek megállapodnak abban is, hogy a III. pont szerinti bérleti jogviszony megszűnése és a vételi jog gyakorlása esetén a vételár maradéktalan megfizetése közötti időben Vevő továbbra is az Ingatlanrész használatára, birtoklására jogosult, a bérleti jogviszony megszűnése és a vételi jog gyakorlása közötti időben haszonkölcsön jogcímén, a vételi jog gyakorlását követően pedig a tulajdonjogból fakadóan tulajdonosként, azonban a vételi jog gyakorlását követően a Vevő az Eladó felé a vételár és a közüzemi díjak megfizetésén túl jogcímtől függetlenül további fizetési kötelezettséggel nem tartozik, míg a bérleti jogviszony megszűnése és a vételi jog gyakorlása közötti időben a Szerződés 8. pontjában meghatározottakat köteles Vevő teljesíteni.*

- e) a 17. pontja helyébe az alábbi rendelkezések lépnek, azzal, hogy a változást a kihúzott és a dőlt betűvel jelzett részek tartalmazzák:

*„17. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a KSH által megállapított éves infláció mértéke jelen ~~Előszervezés hatálya~~ alatt a vételi jog gyakorlásáig az évi 8 (nyolc) százalékot meghaladja, úgy az előző tárgyévi infláció 8 (nyolc) százalékot meghaladó mértékével – tehát a 8 százalék feletti résszel - a bérleti díjat és/vagy a vételárat módosítják. Amennyiben az infláció a 8 (nyolc) százalékos mértéket nem éri el, úgy a bérleti díj és a vételár változatlan.”*

3. Felek rögzítik, hogy Bérlő magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Bérbeadó jogi személy, az Nvtv. 3. § (1) 1. pontja b) alpontja alapján átlátható szervezet, nem áll végelszámolás, csőd- vagy felszámolási eljárás alatt, az ügyvezető képviseleti joga nem korlátozott. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadályja nincs.
4. Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját, valamint minden egyéb a Vevő vevői jogainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költséget – ideértve, de nem kizárólag a Szerződés e célból történő benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat – Vevő viseli.
5. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
6. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) vonatkozó rendelkezései az irányadók.
7. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Földhivatali Osztály 6. előtti képviselőjük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő kéri a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra **közvetlenül is kézbesítse.**

8. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Pécel, 2026.

---

**HAROYÁL Kft.**  
Bérbeadó, Eladó  
Képv.: Aszódi Csaba  
ügyvezető

---

**Pécel Város Önkormányzata**  
Bérlő, Vevő  
Képv.: dr. Kővári Alexandra  
polgármester

Pénzügyi ellenjegyző:

Pécel, 2026.....

Ellenjegyzem, és a részemre adott meghatalmazást elfogadom:  
Pécel, 2026.

---

**HAROYÁL Kft.**  
Bérbeadó, Eladó  
Képv.: Aszódi Csaba ügyvezető

---

dr. László Jenő  
ügyvéd

---

**Pécel Város Önkormányzata**  
Bérlő, Vevő  
Képv.: dr. Kővári Alexandra  
polgármester