

BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS
módosítása
(egységes szerkezetben)

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

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

Előzmények

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Képviselő-testület által jóváhagyott ráfordítások:

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

A felújítási terv összeállításával összefüggésben felmerült költségek:

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

A Felújítási tervben szereplő munkálatok becsült összege:

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

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

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

A Képviselő-testület által jóváhagyott ráfordítások:

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

A felújítási terv összeállításával összefüggésben felmerült költségek:

Építészeti, statikai tervezés:	bruttó: 5.080.000.- Ft
Villamos tervezés költsége:	bruttó: 2.349.500.- Ft
Környezettervezési tanulmányterv:	bruttó: 1.774.000.- Ft
Gépészeti tervezés:	bruttó: 1.142.000.- Ft
Tetőszerkezet faanyagvédelmi vizsgálata:	bruttó: 406.400.- Ft
Összesen:	bruttó: 10.771.800.- Ft
Összesen: 19.780.234 Ft.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28. Jelen szerződés Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI.8.) számú rendelete, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló vagyron elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelete alapján került megkötésre.
29. Bérbeadó Magyarországon nyilvántartásba vett települési önkormányzat.
30. Bérelő képviselőjében eljáró személy polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az általa képviselt szervezet Magyarországon nyilvántartott, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, törvényesen működő gazdálkodó szervezet.
31. Felek felhatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (eljár: dr. László Jenő ügyvéd, 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy a 24. pontban körülírt elővásárlási jog *változatlan hagyása mellett* és a 25. *pont szerinti* jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási *törlése* során a *Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.* előtt teljes jogkörrel eljárjon, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad.
32. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és *Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI.8.) számú rendeletének* rendelkezéseit tekintik irányadónak.
33. *Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés 1., 3.-11., 13.-16., a 17. pont dőlt betűvel nem szedett részei, 19., 20., 21.,22., 24., 26.-30., 32. pontja jelen Szerződés megkötésével lép hatályba, illetőleg továbbra is hatályban marad, míg az egyéb pontjai a Pécel 18 helyrajzi számú ingatlanra kötött településrendezési szerződés szerint a helyi építési szabályzat beruházó által igényelt módosításának Képviselőtestületi elfogadásával lép hatályba azzal, hogy az egyéb pontok hatályba lépésével a Szerződés 16. pontja és 19. pontja hatályát veszíti, és helyébe a 16/A pont és a 19/A pont lép hatályba.*

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

Pécel, 2021.

Pécel. 2021.

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

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

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyzem: Pécel, 2021.