



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

Sürgősségi indítvány A Képviselő testület 2022. október 27-ei rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel, Kossuth tér 5. szám alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám (helyrajzi szám 9/1, alapterülete 677 m² – a továbbiakban: Kúria rendezvényház) alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg, mint „Kivett OTP 1 ép + udvar” szerepel. Az ingatlan tulajdoni lapja jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi. A Kúria rendezvényház ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (művelési ág) javítása és a valóságot tükröző feltüntetése iránt („Kivett konyha és rendezvényház + udvar”) a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a 16/2021. (I. 27.) számú határozata alapján már történt intézkedés. Erre azért is szükség volt, mert a Kúria rendezvényház egy részét az Önkormányzat bérlet útján kívánja hasznosítani.

A bérlet útján történő hasznosítás érdekében kiválasztott korábbi bérlő, az Ízek Műhelye Korlátolt Felelősségű Társaság volt. Azonban a 2021. december 1. napjától 2024. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó bérleti szerződését 2022. április 8. napján felmondta. A helyiséget 2022. május 9. napján kiürítve visszaadta. Pécel Város polgármestere a hatékony településgazdálkodás és a felelős vagyongazdálkodás érdekében, úgy határozott, hogy három hónap határozott időre bérbé adja az ingatlant, a tervezett önkormányzati bevételek kiesésének megakadályozása érdekében. A Magenta-Blaha Vendéklátóipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Magenta-Blaha Kft. – székhely: 1088 Budapest, József krt. 5., cégjegyzékszám: 01-09-954980, adószám: 23143234-2-42, bankszámlaszám: 10103551-35602200-01005006, képviselő: Széki Sándor László ügyvezető) mint bérlő és az Önkormányzat, mint bérbeadó között 2022. július 15. napjától 2022. október 14. napjáig bérleti szerződés került megkötésre a korábbi bérleti szerződésben szereplő feltételekkel és díj mértékkel (2. melléklet) az ingatlan vázrajza (3. melléklet) és helyiséglistán (4. melléklet) szerinti 14-26. sorszámú, összesen 88,59 m² alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségcsoport vonatkozásában konyhai tevékenység ellátásra. Ezenkívül a bérlő jogosulttá vált ezzel összefüggésben használni a 209,67 m² alapterületű teraszt (udvart és parkolót) is úgy, hogy az a bérbeadót nem zavarhatja. Ez a jogviszony jelenleg is fennáll.

A Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI.3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) és (5) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére, vagyonkezelésbe adására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 6 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható.

A Vagyonrendelet fenti rendelkezéseinek megfelelően a Polgármesteri Hivatal készített egy új értékmeghatározó szakvéleményt a Pécel, 9/1 hrsz.-ú ingatlan bérleti díjára vonatkozóan, mely szerint az ingatlan konyhájának és helyiségeinek elvárható piaci alapú bérleti díja bruttó 198.000 Ft/hónap (5. melléklet).

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 30. § (2) bekezdése szerint üres helyiségek pályázat vagy árverés útján adhatók bérbé az önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és

hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerint.

A Lakásrendelet 30. § (5) bekezdése értelmében a bérleti szerződés megkötésekor a Képviselő-testület által külön határozatban megállapított díjtáblázat szerint kell a bérleti díjban megállapodni a bérlővel. Kivételt képeznek a fenti rendelkezés alól Lakásrendelet 30. § (1a) bekezdése értelmében a konyhai funkciókat ellátó helyiségek.

A fentiek értelmében tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Pécel, 9/1 helyrajzi számú, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám alatt található, Kúria elnevezésű ingatlan konyhai helyiségeinek hasznosításának vonatkozásában 2022. október 5. napján pályázati felhívás került meghirdetésre, 2022. október 20. napjáig terjedő benyújtási határidővel. A felhívásra egy pályázat érkezett hiánytalanul. A beküldő a Magenta-Blaha Kft., mint korábbi bérlő, és a helyiséget azóta is folyamatosan használó társaság jogutódja, a Fineszes Food Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Fineszes Food Kft. – székhely: 2119 Pécel, Bajcsy-Zsilinszky u. 18., cégjegyzékszám: 13-09-221747, adószám: 23143234-2-13, bankszámlaszám: 10103551-35602200-01005006, képviselő: Széki Sándor László ügyvezető).

Mindezen szabályok és rendelkezések ismerete mellett javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az érintett ingatlanra vonatkozóan, a kiírásra került pályázati felhívás elbírálását követően, 2022. november 1. napjától bérleti szerződés kerüljön aláírásra a nyertes pályázóval, amely mindenben megfelel az önkormányzat vonatkozó előírásainak, valamint az értékbecslésben foglaltaknak is.

Ennek eredményességében bízva javaslom, hogy 2022. november 1-től csak eredményes pályázat eredményeképpen történhessen meg a Pécel, 9/1 helyrajzi számú ingatlanban a helyiséglista szerinti 14-26. sorszámú, összesen 88,59 m² alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségcsoport és 209,67 m² alapterületű terasz (udvar és parkoló) bérbeadása, a jelenlegi közműellátottság mellett és legalább az értékbecslésben meghatározott áron. Ezentúl javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a határozott idejű bérleti szerződés lejárta és az új szerződéses jogviszony közti időszakra a lejárt szerződéses felétekkel kerüljön lezárásra a jogviszony.

A fentiek alapján kérem, hogy a Képviselő-testület a következő határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy Pécel Város polgármestere a hatékony településgazdálkodás és a felelős vagyongazdálkodás érdekében, úgy határozott, hogy három hónap határozott időre bérbe adja az ingatlant, a tervezett önkormányzati bevételek kiesésének megakadályozása érdekében. Ezen jogviszony időtartamának vége 2022. október 31. napja.

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI.3.) önkormányzati rendelet alapján tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám (helyrajzi szám 9/1, alapterülete 677 m²) alatti ingatlan 88,59 m² alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségcsoport, valamint a 209,67 m² alapterületű terasz (udvar és parkoló) bérbeadására 2022. október 20. napjáig pályázat került meghirdetésre, havi 200.000 Ft, azaz kétszázezer forint bérleti díj + közüzemi díjak megfizetése mellett, a határozat mellékletét képező bérleti szerződésben foglaltak szerint.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázat elbírálása során, a nyertes pályázóval a pályázati kiírás feltételeit tartalmazó bérleti szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

Pécel, 2022. október 26.



Horváth Tibor
polgármester

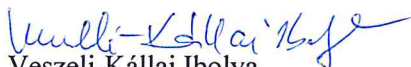
Az előterjesztés mellékletei:

1. a Kúria rendezvényház tulajdoni lapja
2. lejárt bérleti szerződés
3. az ingatlan vázrajza
4. az épület helyiséglistája
5. ingatlanforgalmi értékbecslés
6. bérleti szerződés tervezete (II. határozati javaslat melléklete is)

Az előterjesztést készítette:


Szolnoki Zsóka

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Veszeli-Kállai Ibolya
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János jegyző

TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

PEC2179 (Lejárát:2025.09.22)

Kilépés

1. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/110877/2022

2022. 10. 25

Szektor : 53

PÉCEL

Belterület 9/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok
ha m2 k.fill ter kat.jöv
ha m2 k.fill

. Kivett OTP 1 ép + udvar

0

677

0.00

2. bejegyző határozat: 70822/2008.11.27

Műemlék

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44012/2002.05.07

eredeti határozat: 36799/2002.03.06

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44012/2002.05.07

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett telekhatárrendezés során.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 224911/2022/2021.04.07

Önálló szöveges bejegyzés eljárás megszüntetése: Pécel Város Önkormányzata ingatlan rendeltetésmód változás átvezetése iránti kérelme ügyében.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

INGATLANRÉSZ BÉRLETI SZERZŐDÉSE

ÖNK/SZ/2022/084
2. melléklet

amely létrejött egyrészről **Pécel Város Önkormányzata** (székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosítószám (PIR): 730534, adószám: 15730538-2-13, bankszámlaszám: 10400494-50505156-57531006, képviselő: Horváth Tibor polgármester), mint **Bérbeadó**,

másrészről az **Magenta-Blaha Vendéglátóipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (röviden Magenta-Blaha Kft., székhely: 1088 Budapest, József krt. 5., cégjegyzékszám: 01-09-954980, adószám: 23143234-2-42, bankszámlaszám: 10103551-35602200-01005006, képviselő: Széki Sándor László ügyvezető), mint **Bérlő**, együttes említésük esetén **Felek között** az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Pécel 9/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), az ún. Kúria Rendezvényház.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi megtekintett állapotban az Ingatlan vázrajz szerinti 14. - 26. sorszámú (1. és 2. melléklet), összesen **88,59 m²** alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségeit konyhai tevékenység ellátására (a továbbiakban: Ingatlanrész), továbbá jogosult ezzel összefüggésben használni a 209,67 m² alapterületű teraszt (udvart és parkolót) is úgy, hogy az a Bérbeadót nem zavarhatja.
3. A Felek jelen bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) meghatározott, **3 hónap határozott időtartamra** kötik. A bérleti jogviszony **2022. július 15. napjától – 2022. október 14. napjáig** szól. Felek a Ptk. 6:338. § alkalmazását kizárják, a határozott időre kötött Szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a Bérlő a határozott idő eltelte után az Ingatlanrészt tovább használja és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik.
4. A Bérlő az 2. pontban meghatározott épületrészt **konyhaiüzemi tevékenység**, a teraszt (udvart és parkolót) **konyhai anyagfeltöltés és 3 db gépjármű parkoló céljára** veszi bérbe. A Bérlő az Ingatlanrészt előzetes megtekintés alapján rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja, külön birtokba adási eljárásra Felek nem tartanak igényt.
5. A Bérbeadó az Ingatlanrészt a megtekintett állapotban adja bérletbe és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná. A Bérlő szavatol azért, hogy az Ingatlanrész a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas marad és a bérlet lejáratakor az átvételkor állapotban adja vissza.
6. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadót szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanrész az átadásakor a 4. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy az Ingatlanrész cél szerinti kialakítása – a Szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – Bérlő feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről Bérlő maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli. Ezenfelül az Ingatlanrészt a Bérlő – kizárólag a Szerződésben meghatározott célt érintő esetkörökben – teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
7. Felek a **bérleti díjat havi bruttó 200.000 Ft**, azaz **kétszázezer forint** összegben határozzák meg. 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.
Az első havi bérleti díjat a Bérlő a szerződés aláírását követő 8 napon belül fizeti meg. A Bérlő a bérleti díjat havonta előre, a tárgyhoz 10. napjáig köteles megfizetni Pécel Város Önkormányzata 10400494-50505156-57531006 számú költségvetési elszámolási számlájára.
8. A Bérlő a szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti díj 3 havi összegének megfelelő óvadékot fizet Bérbeadónak. A bérleti jogviszonyból eredő bérbeadói igények kielégítésére elsősorban ez az összeg szolgál.
9. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Szerződés megszűnését követően Bérlő az Ingatlanrészt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a Szerződés megszűnésétől az

Ingyen használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a szerződés megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorosa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt Bérletet az Ingatlanrész visszaadására és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont az Ingatlanrész használatával a Szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

10. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat, azok megfizetése Bérlet kötelezettsége.
11. A 2021. évi közüzemi díjaknak (gáz, elektromos áram és víz-csatorna együttesen) a Bérbeadó által fizetett éves átlaga nettó 1.728.738 Ft, azaz egymillióhétszázhuszonnyolcezer-hétszázharmincnyolc forint volt. Ennek kerekített $1,3 \times 1/12$ -ed részét, havi nettó 200.000 Ft-ot azaz Kettőszázezer forintot kell a Bérletnek közüzemi díj előlegként a Bérbeadó által megküldött számla alapján, tárgyában előre megfizetni Pécel Város Önkormányzatának megadott fizetési számlájára, minden hónap 20. napjáig. A Felek a közüzemi díj tekintetében a szerződés hatálya alatti időszakokra vonatkozóan egymással elszámolnak. A közüzemi díj elszámolás legkésőbbi időpontja: 2022. december 15. A közüzemi díjból levonják a Bérlet által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét és a különbözetet, ha az meghaladja a Bérlet által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét, a Bérlet fizeti meg az Önkormányzatnak, ha az nem éri el a Bérlet által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét, a Bérbeadó fizeti vissza a Bérletnek, ha nem állapodnak meg másként a Felek.
12. Bérlet tudomásul veszi, hogy a Szerződés fennállása alatt az Ingatlanrészben keletkező szemét elszállítása tárgyában a szolgáltatókkal a Bérletnek saját névre szóló szolgáltatási szerződést kell kötnie.
13. A közműdíjak vagy a szemétszállítás díjának a Bérlet általi meg nem fizetése, a Szerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után Bérbeadó részéről.
14. A Szerződés alapján fizetendő, esedékességkor nem teljesített fizetési kötelezettségek esetén Bérlet a mindenkor hatályos Ptk. szabályozásának megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
15. **Bérlet jogai és kötelezettségei** a bérleti jogviszony fennállása alatt:
 - a. Jogosult az Ingatlanrészt beépített épülettartozékokkal együtt használni. Amennyiben a használat során a fentiek kárt szenvednek (a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódás kivételével) köteles azokat eredeti állapotban helyreállítani. A bérbe adott Ingatlanrészsel, épülettartozékokkal, tárgyi eszközökkel kapcsolatban a Bérletet terhelik az alábbi költségek:
 - az Ingatlanrész használata során az elhasználódás miatt szükségessé váló festési, karbantartási munkák elvégzésével, illetve elvégeztetésével, valamint az Ingatlanrész belső takarításával kapcsolatban felmerült költségek, a kizárólagos használatában lévő helyiségre kiterjedően;
 - a Bérbeadó által bérbe adott berendezési tárgyak, bútorok javítási, karbantartási költsége. Amennyiben ezek olyan mértékben elhasználódnak, hogy cseréjük szükséges, az új eszköz beszerzése már a Bérlet feladata saját költségére. Az elhasználódott tárgyi eszközöket selejtezés céljából vissza kell adni a Bérbeadó részére.
 - az Ingatlanrészben saját tulajdonban levő összes eszköz, elektromos és gázüzemű berendezés érintésvédelmi, tűzvédelmi szabványossági és egyéb - jogszabályok által előírt - biztonsági felülvizsgálatának elvégeztetése, valamint a feltárt hibák kijavíttatása, az Ingatlanrészben levő világító testek javíttatása szakemberrel (beleértve égők, fénycsövek és egyéb alkatrészek cseréjét is), ajtózárok javíttatása, pótlása, beépített szekrényeknél zárok javíttatása, cseréje.
 - Bérlet az Ingatlanrészt az ott folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon kialakíthatja, felszerelheti, berendezheti azzal, hogy mindez Bérbeadó előzetes hozzájárulásával történik, anélkül, hogy a Bérlet tulajdonjogot szerezne.
 - b. Köteles gondoskodni az Ingatlanrészben, annak berendezéseiben, vagy az Ingatlanrészben a tudtával tartózkodó más személyek felróható magatartása folytán keletkezett károk és hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.
 - c. Köteles arra, hogy az Ingatlanrészben vagy az ingatlanon a Bérlet által okozott esetleges kárt Bérbeadó részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja.

- d. Köteles a hatósági előírásokat betartani, a használat során mások jogait és törvényes érdekeit nem sértheti.
- e. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy az Ingatlanrész jogszerű használatát ellenőrizhesse, ezért Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérleményellenőrzést tartani. A bérlemény-ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérlőt az Ingatlanrész rendes használatában.
- f. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy a jogszabály szerint a Bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettségeinek eleget tehessen.
- g. Köteles úgy eljárni, hogy az Ingatlanrész és az épület és terasz állagában a rendeltetésszerű használatból eredő kopás kivételével állagromlást ne idézzen elő.
- h. A Bérlő legfeljebb három személygépkocsi tárolása kivételével a teraszon semminemű tárolási tevékenységet nem folytathat és nem használhatja a kemencét, valamint a kemence használatában nem korlátozhatja a Bérbeadót.
- i. Bérlő jogosult a saját költségén, az épület falán legfeljebb 0,25 m² méretű cégtáblát elhelyezni – Bérbeadóval történő előzetes egyeztetést követően – oly módon, hogy az épület homlokzatának arculati képéhez illeszkedjen, és a bérlet megszűnésekor köteles azt ugyancsak saját költségére eltávolítani. A tábla elhelyezésekor és eltávolításakor a legnagyobb gondossággal köteles eljárni, az esetlegesen okozott károkat köteles megtéríteni.
- j. Jogosult a Bérbeadó további megkérdezése nélkül az Ingatlanrészben lévő berendezéseire, ingóságaira, készleteire vagyongbiztosítást kötni és köteles a konyhai tevékenységből adódható bármilyen az Ingatlanrészben és az ingatlan egészében előállható kár ellen biztosítást kötni. Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a Bérlőnek az Ingatlanrészben lévő berendezéseire, ingóságaira, készleteire vagyongbiztosítást nem köt, azokért kárfelelősséget nem vállal, Bérlő a Szerződés aláírásával ilyen igényéről kifejezetten lemond.
- k. Köteles a Bérbeadó tűzvédelmi szabályait betartani. Köteles továbbá a rendkívüli esemény bekövetkezésekor értesítendő személy(ek) adatait (név, lakcím, telefonszám) Bérbeadó részére megadni. Bérlő az általa bérelt területre vonatkozóan köteles elkészíteni és végrehajtás céljából kiadni saját tűzvédelmi, munkavédelmi szabályzatot, valamint tűzriadó tervet.
Bérlő a bérelt területen a tevékenység és a tűzveszélyességi osztályba sorolásnak megfelelő, az ott keletkező tűz oltására alkalmas és a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban foglalt körülményeket kielégítő tűzoltó készüléket köteles elhelyezni. A tűzoltó készülék karbantartásáról, ellenőrzéséről és nyilvántartásának vezetéséről köteles gondoskodni.
- l. Jogosult az Ingatlanrészt Bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján, annak írásbeli hozzájárulásával saját berendezéseivel ellátni. Ezen berendezések felett szabadon rendelkezhet és a Szerződés lejártá vagy megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, kivéve, ha Bérbeadó a bérleti díj hátralék behajtása érdekében törvényes zálogjogával él. Amennyiben viszont a Bérbeadó erre igényt tart, a Bérlő köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
- m. Felek rögzítik, hogy a Bérlő jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlanrész székhely, telephely vagy egyéb funkció használatára kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával, kizárólag jelen a Szerződés megszűnésének időpontjáig jogosult. Amennyiben bármilyen okból jelen bérleti jogviszony Felek között megszűnik, Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 15 naptári napon belül az illetékes cégbíróságnál a szükséges változtatásokat bejelenti. Ezen kötelezettségének elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult törvényességi felügyeleti eljárást indítani az illetékes cégbíróságnál.
- n. Bérlő a Szerződést átruházni, továbbá az Ingatlanrészt más személy használatába vagy albérletbe adni nem jogosult.
- o. Bérlő gondoskodik arról, hogy az Ingatlanrész közvetlen környékére Bérlő érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy Bérlő azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja.
- p. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti szerződés lényeges rendelkezéseit közjegyző által készített közokiratba foglaltatja. A közokirat készítésének költsége a Bérlőt terheli. Pécel Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások és

helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI.8.) számú rendeletének 7. § (3) bekezdése alapján „Amennyiben egyoldalú kötelezettségvállalásként a bérleti szerződésben kikötött bérlői kötelezettségek közjegyzői okiratba foglalása a bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül nem történik meg, a bérleti szerződés megszűnik”.

16. Bérbeadó kötelezettségei a bérleti jogviszony fennállása alatt:

A bérlet fennállása alatt a Bérbeadó köteles gondoskodni:

- az épület karbantartásáról, valamint központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- elemi csapás következtében keletkezett épületkárok helyreállításáról,
- a bérlet tárgyát képező Ingatlanrész vagyombiztosításáról.

Az Ingatlanrész önálló közmű szolgáltatási hálózatának és ezek mérőinek Bérbeadó általi esetleges elkészíttetését Bérlő tűrni köteles és ezt követően a Bérlő köteles a fogyasztási helyek (mérők) Bérlő nevére történő átíratására a mérők felszerelését követő 15 napon belül,

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

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

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

17. A Bérbeadó az Ingatlanrészt magába foglaló épületre vagyombiztosítással rendelkezik. Amennyiben az épületet kár éri a biztosító a Bérbeadó kárát megtéríti, de a Bérlőnek az Ingatlanrészben levő ingóságaiban keletkezett kárt csak akkor, ha a Bérlő ezekre saját vagyombiztosítással rendelkezik.

Bérbeadó a Bérlőnek az Ingatlanrészben elhelyezett saját tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyaiért anyagi felelősséget nem vállal. A kockázat mérséklése érdekében Bérlő ezen vagyontárgyakra és árukészletekre vagyombiztosítást jogosult kötni.

18. A Bérlő által az Ingatlanrészbe bevitt minden ingóság a Bérlő kockázatára tárolható. A Bérbeadót az ilyen ingóságért nem terheli felelősség. Az Ingatlanrész kulcsaival Bérlő rendelkezik és Bérbeadónak azokat a Szerződés hatálya alatt nem köteles leadni, kivéve a zárt borítékban vagy kazettában elhelyezett és lepecsételt tűzkulcs készletet.

19. A Bérlő maga gondoskodik az Ingatlanrészben az internet-, és/vagy telefonszolgáltatás kiépítéséről és a havi díjainak megfizetéséről.

20. Bérbeadót a két hónapot meghaladó bérleti vagy közüzemi díj tartozás és költségek erejéig a Bérlőnek az Ingatlanrészben található vagyontárgyain a Ptk. 6:337. §-a alapján törvényes zálogjog illeti meg. Amennyiben a Bérlő a Szerződés alapján terhelő fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, Bérbeadó a zálogtárgyból közvetlen kielégítést kereshet.

21. A Felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérlő valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét a Bérbeadó a Bérlőhöz intézett, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül (fizetési határidő) sem teljesíti, Bérbeadó kielégítési joga a 8 napos fizetési határidő eredménytelen elteltét követő napon megnyílik.

22. A Felek megállapodnak abban, hogy a kielégítési jog megnyíltát követően a Bérbeadó törvényes zálogjogát egyszerűsített módon, bírósági végrehajtáson kívül érvényesíti, mégpedig a zálogtárgy(ak) közvetlenül általa történő értékesítésével vagy a zálogtárgy(ak) feletti tulajdonjog megszerzésével. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérbeadót megilleti a választás joga a tekintetben, hogy a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére mely eljárást alkalmazza. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másakra térhet át. Bérbeadó a zálogjog érvényesítése érdekében választott eljárásról, illetve más eljárásra való áttéréséről köteles a Bérlőt értesíteni.

23. 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 15 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.
24. Ha a Bérló a Szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követően írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.
25. A Felek megállapodnak abban, hogy a zálogjog érvényesítésére irányuló eljárás során az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozatok, értesítések tekintetében értesítési címnek a felek mindenkori cégjegyzékben jogerősen bejegyzett székhelyét, rendelkezésre álló lakcímét tekintik, kivéve, ha a felek bármelyike rendelkezik külön levelezési címmel, vagy jogerősen bejegyzett központi ügyintézési hellyel.
26. A zálogjogra egyebekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései alkalmazandóak.
27. A bérleti jogviszony megszűnik:
- ha bármely fél azt 30 (harminc) napos felmondási idő betartásával írásban felmondja, a felmondást nem kell indokolni.
 - ha az Ingatlanrész elpusztul, vagy megsemmisül vagy káresemény miatt válik használhatatlanná.
 - ha Bérló fizetési kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megadott póthatáridőre sem teljesíti.
 - a bíróság ítélete alapján.
 - a Szerződés rendkívüli felmondással (felmondási idő nélkül) megszüntethető, ha
 - a Bérló valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét Bérbeadó a következményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem teljesíti,
 - a Bérló az Ingatlanrész vagy az épület használatával kapcsolatos valamely kötelezettségét súlyosan megszegi, és a Bérbeadó írásbeli felhívása ellenére a szerződészegő magatartással a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül nem hagy fel.
 - amennyiben Bérló végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszertörlési eljárását jogerősen elrendelték.
 - a Bérbeadó a Ptk. 6:332. §-ban foglalt lényeges kötelezettségét megszegi, és a másik fél felhívásának kézhezvételétől számított 8 napon belül a jogsértést nem küszöböli ki.
 - A Szerződés a határozott idő leteltével megszűnik.
A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérbeadó nem kötelezett cserehelyiség biztosítására.
28. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlanrész a Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az a Szerződés szerinti cél megvalósítása lehetetlenné válik, a Szerződés megszűnik és a Bérlőt a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg Bérbeadó sem köteles a Bérló részére bármilyen indokkal kifizetést teljesíteni.
29. Bérló a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles az Ingatlanrészt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül Bérbeadó birtokába bocsátani, és Bérbeadóval az Ingatlanrésszel kapcsolatban elszámolni. Amennyiben Bérló a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult az Ingatlanrészt birtokba venni, Bérló ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérló az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérló részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérló 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 Bérló e Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

30. Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy Bérló az Ingatlanrészt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, alakíthatja át, ahhoz nem építhet hozzá, valamint Bérló az általa létesített bővítményt, átalakítást a Szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítményt Bérló költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, Bérló pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.
31. Bérbeadó jogosult az elbontott bővítményt hulladéklerakóban elhelyezni. Bérló pedig nem jogosult az elbontott bővítmény, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről Bérló a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
32. Bérló az Ingatlanrészből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valószínűsíthető, hogy az nem jár az Ingatlanrész állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatóak el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Bérlőt, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadótól
33. A Felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat - különös figyelemmel a rendes és rendkívüli felmondásra tertivevényes és ajánlott levélpostai küldeményként szabályszerűen, a Szerződésben megjelölt levelezési címre postára adtak, akkor azt a másik féllel közöltnek, kézbesítettnek kell tekinteni:
 - még pedig a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától
 - ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének a napjától
 - ha ez sem állapítható meg vagy a kézbesítés másodszeri megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesített küldeményt a posta a küldő félnek visszaküldte.
34. Bérbeadó nem biztosít elővásárlási jogot a Bérló részére. A Bérló a Szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be.
35. Bérbeadó kijelenti, Bérló tudomásul veszi, hogy a Szerződés lejártát követően újabb bérleti szerződés megkötésére csak az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 30. § (2) bekezdése szerint pályázat útján kerülhet sor.
36. Bérló kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. A Szerződést Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
37. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az azonosító adataikban, illetve a Szerződés alapján vállalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges adataikban (cégnév, székhely, számlázási cím, lakcím, adószám, cégjegyzékszám, képviselő neve, telefonszám, bankszámlaszám stb.) bekövetkező változásról legkésőbb annak hatálybalépését követő 5 naptári napon belül írásban, levél, fax, vagy e-mail útján tájékoztatják egymást. Jelen tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából származó következményekért a mulasztó fél felel.
38. Kapcsolattartó a Bérló részéről:

Név: Széki Sándor László ügyvezető
Telefon: 06-30-689-7859
E-mail: szekisandor@gmail.com
39. Kapcsolattartó az Önkormányzat részéről:

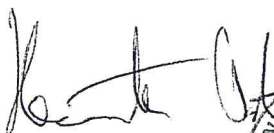
Név: Veszeli-Kállai Ibolya műszaki és beruházási irodavezető
Telefon: 06-28-452-124
E-mail: kallai.ibolya@pecel.hu
40. Felek megállapodnak, hogy a Szerződést, illetve annak esetleges módosítását kizárólag akkor tekintik joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.

41. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései, valamint a 11/2007 (VI. 8.) számú rendelet az irányadóak.
42. A Szerződés 7 oldalt és további 2 oldal mellékletet tartalmaz.
43. A Szerződést a Felek elolvasták, megértették, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag, 4 példányban írták alá.

Mellékletek:

1. Ingatlan vázrajza - Ingatlanrész alaprajza
2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással

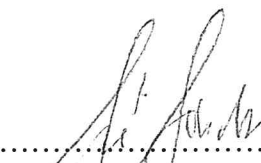
Pécel, 2022. július 19.



Pécel Város Önkormányzata
Horváth Tibor
polgármester
Bérbeadó



Pécel, 2022. július 15.



Magenta-Blaha Kft.

Széki Sándor

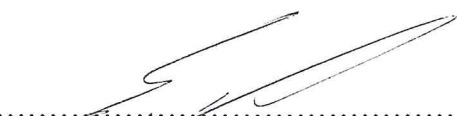
Magenta-Blaha Kft.
vezető

1088 Budapest
József körút 5.

Adószám: 23143234-2-43

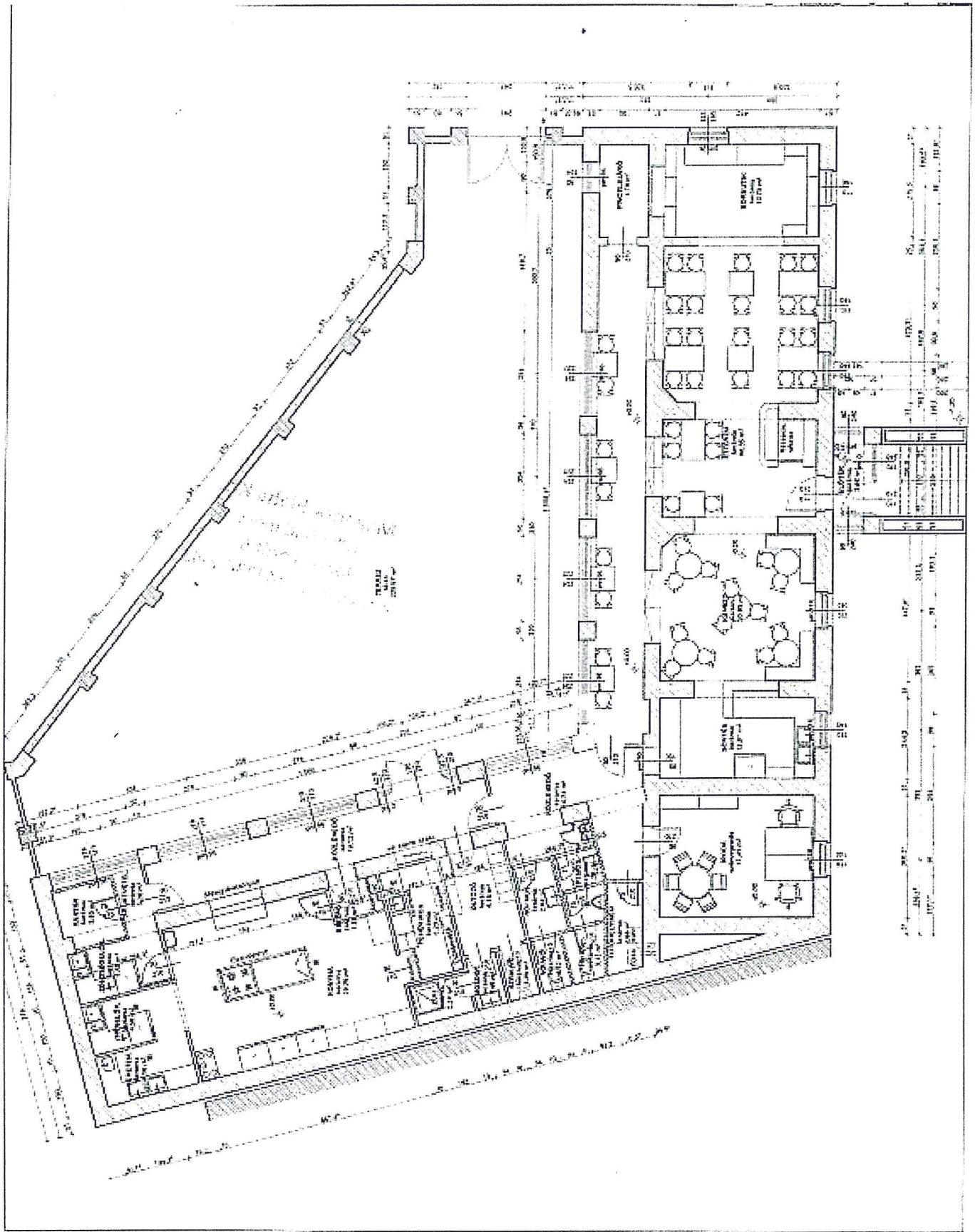
Pénzügyi ellenjegyzés:

Pécel, 2022. július 18.



Szabó Attila
adó-és pénzügyi irodavezető

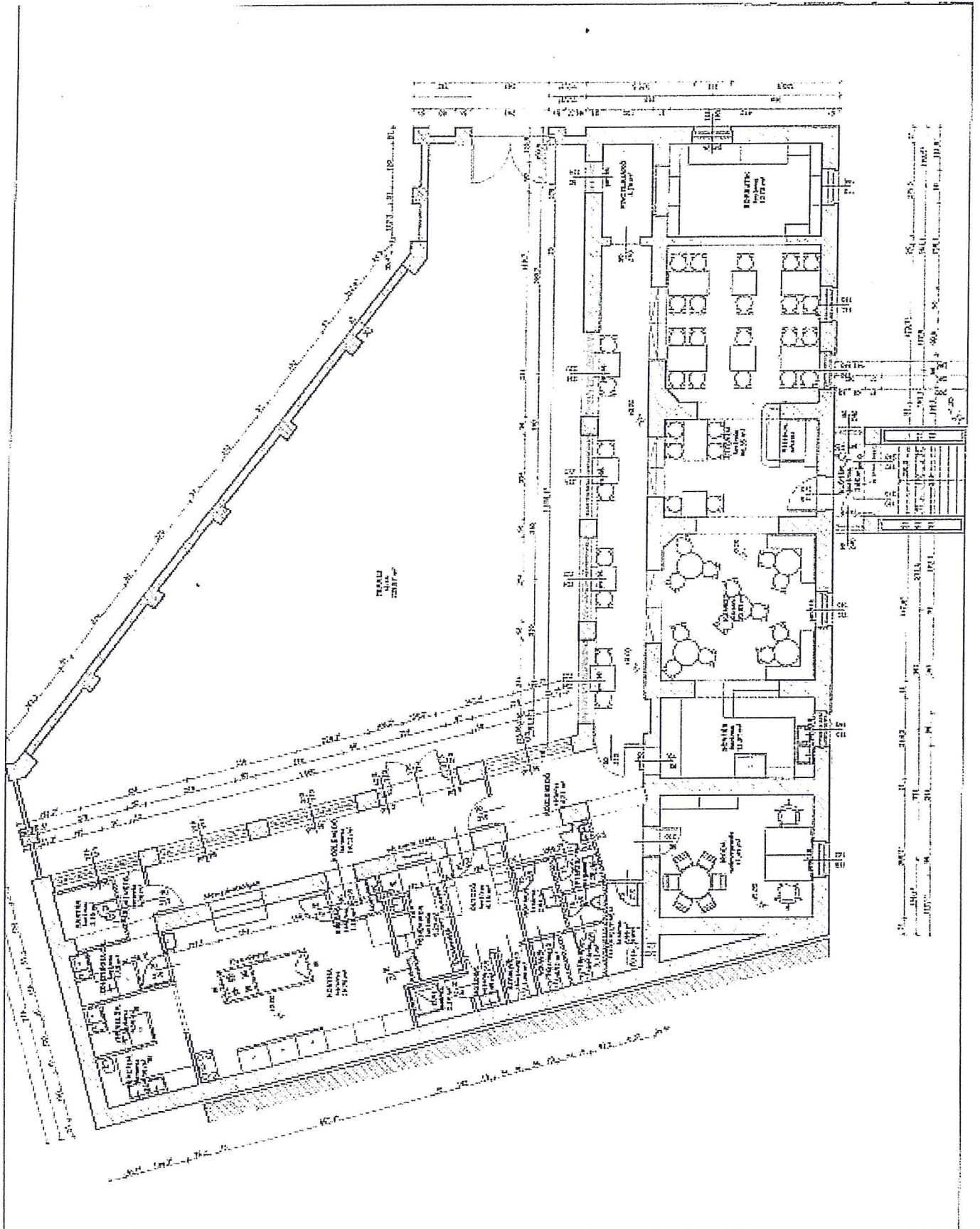
1. Ingatlan vázrajza - Ingatlanrész alaprajza.
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése



2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése

Kúria Rendezvényház helyiséglista			
2119 Pécel, Kossuth tér 5. hrsz. 9/1			
Teljes helyiséglista			
Helyiség sorszáma	Helyiség megnevezése	Helyiség alapterülete [m ²]	
1.	Előtér	3,66	
2.	Étterem	68,35	
3.	Borbutik	13,75	
4.	Kávézó	20,95	
5.	Pincelejáró	4,78	
6.	Közlekedő I.	14,24	
7.	Söntés	12,81	
8.	Iroda	17,49	
9.	Fűtőhelyiség	2,88	
10.	Ffi mosdó	1,38	
11.	Ffi wc	3,12	
12.	Női mosdó	2,64	
13.	Női wc	1,42	167,47
14.	Közlekedő II.	19,12	
15.	Öltöző	6,18	
16.	Személyzeti wc	1,49	
17.	Mosdó	1,49	
18.	Zuhanyzó	2,24	
19.	Belépő	1,58	
20.	Konyha	29,79	
21.	Fehér mosogató	6,23	
22.	Fekete mosogató	4,58	
23.	Húselőkészítő	4,56	
24.	Áruátvételi helyiség	3,28	
25.	Raktár	3,65	
26.	Zöldségelőkészítő	4,40	88,59
Összes hasznos alapterület:		256,06	256,06

Ingatlan vázrajza - Ingatlanrész alaprajza
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése



Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése

Kúria Rendezvényház helyiséglista			
2119 Pécel, Kossuth tér 5. hrsz. 9/1			
Teljes helyiséglista			
Helyiség sorszáma	Helyiség megnevezése	Helyiség alapterülete [m ²]	
1.	Előtér	3,66	
2.	Étterem	68,35	
3.	Borbutik	13,75	
4.	Kávézó	20,95	
5.	Pincelejáró	4,78	
6.	Közlekedő I.	14,24	
7.	Söntés	12,81	
8.	Iroda	17,49	
9.	Fűtőhelyiség	2,88	
10.	Ffi mosdó	1,38	
11.	Ffi wc	3,12	
12.	Női mosdó	2,64	
13.	Női wc	1,42	167,47
14.	Közlekedő II.	19,12	
15.	Óltöző	6,18	
16.	Személyzeti wc	1,49	
17.	Mosdó	1,49	
18.	Zuhanyzó	2,24	
19.	Belépő	1,58	
20.	Konyha	29,79	
21.	Fehér mosogató	6,23	
22.	Fekete mosogató	4,58	
23.	Hűselőkészítő	4,56	
24.	Áruátvételi helyiség	3,28	
25.	Raktár	3,65	
26.	Zöldségelőkészítő	4,40	88,59
Összes hasznos alapterület:		256,06	256,06

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

**A 2119 PÉCEL, KOSSUTH TÉR 5. SZÁM (HRSZ.: 9/1)
ALATTI INGATLAN MEGHATÁROZOTT RÉSZÉNEK
BÉRLETI DÍJÁRA VONATKOZÓAN**

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2022. augusztus 05.



Készítette:

Puztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

Puztai J. László
igazságügyi szakértő
okl. építőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó

a Puztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.
képviselésében

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 6 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2021. október 18.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám (hrsz.: 9/1) alatti ingatlan (Kúria rendezvényház) meghatározott kiterjedésű felépítményrészének a bérleti díja volt, aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg. Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi ingatlanra 2021. október 18.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.

2. ELŐZMÉNYEK

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

- A Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló ingatlanon a település „Kúria rendezvényháza” található. A műemléki védettség alatt álló ingatlan felépítményében korábban egy OTP bankfiók üzemelt. Ennek megszűnését követően, az Önkormányzat az ingatlan felépítményében a település rendezvényházát alakította ki.
- A rendezvényházban a közösségi és szociális tereken kívül egy kerekítve 89 m² (88,59 m²) kiterjedésű főzőkonyha funkciójú terület rész is kialakítást nyert. A rendezvényház a kapott szóbeli tájékoztatás alapján évek óta alapvetően nagyrészt kihasználatlan, a konyhája is csak időszakosan – az egyes rendezvényekhez - volt üzembe helyezve.
- Egy vállalkozó az ingatlan felépítményének főzőkonyháját (és az udvar egy részét parkolás és anyagszállításra) melegétel készítés és annak kiszállítása céljára hosszabb távon szeretné kibérelni.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Kossuth tér 5. szám (hrsz.: 9/1) alatti ingatlan – Kúria rendezvényház – 89 m² kiterjedésű, főzőkonyha funkciójú helyiségcsoportjának és az udvar részbeni használatának a jelenlegi (2022. évi) piaci bérleti díját.

4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem az ingatlan, sem a tárgyi felépítmény állapotában, sem a környezetében változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt. Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény a korábbi szemlén tapasztaltak alapján készült. Jelen szakvélemény aktualizálásához a Megbízó képviselője csak az ingatlan 2022. július 20.-i keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolatát bocsátotta a rendelkezésemre adatszolgáltatásként.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A piaci bérleti díj az az összeg, amelyért az adott ingatlan vagy ingatlanrész normál körülmények között a legnagyobb valószínűséggel bérebe adható. A piaci bérleti díjat alapvetően a piaci összehasonlító megközelítésen alapuló módszerrel becsüljük. A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban bérbeadásra felkínált ingatlanok összehasonlításra kerülnek a tárgyi ingatlannal (ingatlanrészsel). A bérleti díj a következő képlet illetve algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. A piaci környezet tanulmányozása
2. Átlagos fajlagos bérleti díj meghatározása
3. Értéknódosító tényezők elemzése
4. A fajlagos bérleti díj kiszámítása a módosító tényezők alapján
5. A bérleti díj meghatározása a fajlagos bérleti díj és az alapterület szorzatával

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	2119 Pécel (Kossuth tér 5.)
Megnevezése	kivett OTP 1. ép. + udvar
Jellege	Műemlék
Helyrajzi száma	9/1
Területe	677 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek	Tulajdoni lap szerint nincsenek
Széljegyek	Ingatlan átminősítés iránti kérelem <i>Pécel Város Önkormányzata</i>

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2022. 07. 20.-i keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlan elhelyezkedése. környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az érintett ingatlan Pécel település belterületén, annak központjában található, a település egyik fő közlekedési útja, a Maglódi út mentén, a Kossuth tér 5. szám alatt. A környezet hasznosítása vegyes, a közvetlen közelben a családi házakon kívül közösségi létesítmények (például az Önkormányzat épülete), kereskedelmi és szolgáltató egységek, illetve egy katolikus templom is található. Elhelyezkedésének köszönhetően a megközelítése igen jónak mondható, a környezetben a közterületen a gépkocsival történő parkolás megoldottnak tekinthető. A környező utcák megfelelő minőségű aszfaltburkolattal ellátottak, a gyalogos közlekedést szolgáló szilárd burkolatú járdák és a közműhálózatok kiépítettek.

Az ingatlan általános ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlan formája szabálytalan sokszög, felszíne síknak tekinthető. Az ingatlanon egy zártosorú jelleggel kialakított „L” alakú, műemléki épület található. Az ingatlan főbejárata - személybejáró a Kossuth térre (Maglódi útra) nyílik. A belső udvar, mely jelenleg nagyrészt burkolt közlekedőterasként funkcionál, a Maglódi útra becsatlakozó Kórház közről közelíthető meg. Noha a bérbeadást érdemben nem befolyásolja, de a tárgyi ingatlan a műemléki besorolása miatt korlátozottan forgalomképes.

A felépítmény ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján az ingatlan felépítménye az 1850.-es években lakóépületnek létesült, melyet 1989.-ben OTP bankfióknak alakítottak át. Az épület 2014. évi átépítés és felújítás következtében nyerte el a jelenlegi alaprajzi és homlokzati kialakítását, illetve a jelenlegi funkcióját is (Kúria rendezvényház). Az átépítés során az épületben a szociális helyiségeken túl közösségi terek, éttermi fogyasztótér és egy melegkonyha – főzőkonyha is kialakítást nyert.

Az összközműves épület falazott szerkezetű, földeme fagerendás melyre hagyományos ácsolt fa fedélszék került cserép héjjalással. A homlokzatok vakoltak, a beépített nyílászárók hagyományos kialakításúak, faszerkezetűek. A belső fal és mennyezeti felületek vakolatok, festettek, a vizes és konyhai helyiségekben az oldalfalakon ragasztott csempeburkolat készült. A padozatok funkciótól függően hideg – melegburkolattal ellátottak. Az épület temperálását radiátoros központi fűtési rendszer biztosítja, a hőtermelő kombi fali gázcirkó. Az épület általánosságban karbantartott, jó állapotú.

A bérbeadással érintett, összesen 88,59 m² kiterjedésű főzőkonyha területe az alaprajzi vázrajzon elhatárolt módon feltüntetésre került, annak helyiségeit és alapterületeit a helyiséglista tartalmazza. A főzőkonyha közműveinek önálló mérése nem megoldott.

Az ingatlan és a bérbeadással érintett főzőkonyha üzleti pozíciója

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

- A szemlén kapott szóbeli tájékoztatás alapján az ingatlan és annak épülete igen alacsony kihasználtságú, az eredetileg tervezett funkciójára vonatkozó közösségi igény minimális.
- A bérbeadás szempontjából az érintett terület, a főzőkonyha egyedinek, specifikusnak tekinthető, ilyen jellegű bérbeadásra felkínált helyiségcsoport még az országos kínálatokban sem lelhető fel.
- Az érintett terület hasznosítása korlátozott, érdemben kizárólag konyhai tevékenységre – főzésre alkalmas, mivel a bérelt területen készített helyben fogyasztani nem lehet, azt csak kiszállítás útján értékesíthető.
- Az egyedi jelleg és funkció miatt az esetleges bérlők száma alapvetően minimálisnak tekinthető.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Kossuth tér 5. szám (hrs.: 9/1) alatti ingatlan – Kúria rendezvényház – 89 m² kiterjedésű, főzőkonyha funkciójú helyiségcsoportjának és az udvar részbeni használatának a jelenlegi (2022. évi) piaci bérleti díját.

A jelenlegi piaci bérleti díjat a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A bérleti díjakra vonatkozó összehasonlító adatok a legnagyobb hazai internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2022. augusztus havi kínálataiból kerülnek felhasználásra. A korábban leírtak alapján a tárgyi területhez hasonló (főzőkonyha), bérbeadásra felkínált helyiségcsoport még az országos kínálatokban sem lelhető fel. Ezen ok miatt az összehasonlító adatok az üzlethelyiségek közül kerülnek válogatásra, melyek funkciójukban a tárgyihoz legközelebb állónak minősíthetők. Tekintettel arra, hogy Pécel településen nem volt bérbeadásra felkínált üzlethelyiség fellelhető, így a Pest megye nyugati és déli részén lévő települések adatai kerültek felhasználásra a fajlagos bérleti díj becslése során.

A kínálati adatok jellemzően jó állapotú, gázfűtéses, utcai bejárattal üzlethelyiségekre vonatkoznak. A kínálati adatok gyakorlatilag csak az üzlet területét, valamint a rezsi nélküli havi bérleti díját tartalmazzák, pontos cím sehol sincs feltüntetve. A fajlagos bérleti díjak a hasznos alapterületre vetítettek, rezsiköltséget nem tartalmaznak.

A Pest megyei üzlethelyiségekre vonatkozó kínálati bérleti díjak

<i>Hely</i>	<i>Terület (m²)</i>	<i>Kínálati bérleti díj (Forint/hó)</i>	<i>Fajl. bérl. díj (Ft/m²/hó)</i>
Vecsés, vasútállomásnál	100	200.000,-	2.000,-
Gyál, városközpont	65	180.000,-	2.769,-
Nagytarcsa, Petőfi lakótelep	18	40.000,-	2.222,-
Kerepes, Szabadság út (1)	150	571.500,-	3.810,-
Gödöllő, Szőlő u.	48	120.000,-	2.500,-
Dunaharaszti, Tulipán tér	75	180.000,-	2.400,-
<i>Átlagos fajlagos bérleti díj</i>			<i>2.617,-</i>

(1) Általános Forgalmi Adóval növelt a bérleti díj

Az értékmódosító tényezők (változatlanok)

	<i>Növelő (%)</i>	<i>Csökkentő (%)</i>
A központi fekvése miatt	+ 5	-
Az udvar (terasz) részbeni használata miatt	+ 5	-
A kínálati árak miatt	-	- 5
A kizárólagos főzőkonyha funkció miatt	-	- 20
<i>Összesen</i>	<i>+ 10</i>	<i>- 25</i>
<i>Mindösszesen</i>		<i>- 15</i>

Az értékmódosító tényezők alapján, a tárgyi ingatlanrészre vonatkozatható jelenlegi (2022. évi) korrigált fajlagos bérleti díj:

$$2.617,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times (1,00 - 0,15) = 2.224,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$$

***Az előzőek alapján, a Pécel, Kossuth tér 5. szám (hrsz.: 9/1)
alatti ingatlan – Kúria rendezvényház – 89 m² kiterjedésű,
főzőkonyha funkciójú helyiségcsoportjának és az udvar
részbeni használatának a jelenlegi (2022. évi)
becsült kerekített piaci bérleti díja***

$$89 \text{ m}^2 \times 2.224,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 198.000,- \text{ Ft/hó}$$

A bérleti díj rezsiköltséget nem tartalmaz!

A piaci bérleti díj azt az összeget jelenti, amely a bérbeadás esetén az ingatlanak a bérbeadás keletkezésekor volt állapotában bérleti díjként általában elérhető.

Az előzőek alapján,
az általam becsült bérleti díj tartalmazza az Általános Forgalmi Adót
amennyiben a bérbeadó - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Szakértői megjegyzések

Az alapszakvéleményben leírtak alapján:

„A bérleti díjakat a bérbeadók jellemzően évente egyszer (januárban) vizsgálják felül, így a két felülvizsgálat közötti időszakban (a tárgyévben) a bérlők azonos mértékű bérleti díjat fizetnek. Ennek megfelelően a havi bérleti díj az adott tárgyévben minden hónapban azonos mértékűnek tekinthető. A legtöbb bérbeadó a tárgyévet követő évre vonatkozó bérleti díjat úgy határozza meg, hogy a tárgyévi bérleti díjat a KSH által közzétett tárgyévi infláció mértékével növeli.”

A tárgyi ingatlanrész esetében a 2021. évi infláció mértéke a KSH alapján 5,1 %, ami alapján a 2021. évi havi bérleti díjat (187.000,- Ft) alapul véve a 2022. évi havi bérleti díj nagysága 197.000,- Ft összegre nőne. Az általam becsült jelenlegi havi bérleti díj (198.000,- Ft) szinte teljes azonosságot mutat az inflációval növelt tavalyi bérleti díjjal, így az, ezen számítási elvet alapul véve is megfelelőnek tekinthető.

Gyál, 2022. augusztus 05.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
igazságügyi szakértő
igazolvány száma: 280682
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MEK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)
ügyvezető

Melléklet: Tulajdoni lap másolata

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	PEC2179 (Lejárat:2022.09.23) Kilépés
-----------------	--------------	---

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/76083/2022

2022. 07. 20

Szektor : 53

PÉCEL
Belterület 9/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alóérték

ha m2

adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett OTP 1 ép + udvar

0

677

0.00

2. bejegyző határozat: 70822/2008.11.27
Műemlék

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44012/2002.05.07

eredeti határozat: 36799/2002.03.06

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44012/2002.05.07

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett telekhatárrendezés során.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 224911/2022/2021.04.07

Önálló szöveges bejegyzés eljárás megszüntetése: Pécel Város Önkormányzata ingatlan
rendeltetésmód változás átvezetése iránti kérelme ügyében.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

INGATLANRÉSZ BÉRLETI SZERZŐDÉSE

amely létrejött Pécel Város Önkormányzatának képviselő-testülete határozata alapján

egyrésztől Pécel Város Önkormányzata (székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosítószám (PIR): 730534, adószám: 15730538-2-13, bankszámlaszám: 10400494-50505156-57531006, képviselő: Horváth Tibor polgármester), mint **Bérbeadó**,

másrésztől az (röviden,
székhely:, cégjegyzékszám:
adószám:, bankszámlaszám:
képviselő:), mint **Bérlő**, együttes említésük esetén **Felek között** az alábbi feltételek szerint:

- Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Pécel 9/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), az ún. Kúria Rendezvényház.
- Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi megtekintett állapotban az Ingatlan vázrajz szerinti 14. - 26. sorszámú (1. és 2. melléklet), összesen **88,59 m²** alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségeit konyhai tevékenység ellátására (a továbbiakban: Ingatlanrész), továbbá jogosult ezzel összefüggésben használni a 209,67 m² alapterületű teraszt (udvart és parkolót) is úgy, hogy az a Bérbeadót nem zavarhatja.
- A Felek jelen bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) meghatározott, **3 év határozott időtartamra** kötik. A bérleti jogviszony **2022. napjától – 2025. napjáig** szól. Felek a Ptk. 6:338. § alkalmazását kizárják, a határozott időre kötött Szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a Bérlő a határozott idő eltelte után az Ingatlanrészt tovább használja és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik.
- A Bérlő az 2. pontban meghatározott épületrészt, a teraszt (udvart és parkolót) és 3 db gépjármű parkoló céljára veszi bérbe. A Bérlő az Ingatlanrészt előzetes megtekintés alapján rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja, külön birtokba adási eljárásra Felek nem tartanak igényt.
- A Bérbeadó az Ingatlanrészt a megtekintett állapotban adja bérletbe és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná. A Bérlő szavatol azért, hogy az Ingatlanrész a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas marad és a bérlet lejáratakor az átvételkor állapotban adja vissza.
- Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadót szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanrész az átadásakor a 4. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy az Ingatlanrész cél szerinti kialakítása – a Szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – Bérlő feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről Bérlő maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli. Ezenfelül az Ingatlanrészt a Bérlő – kizárólag a Szerződésben meghatározott célt érintő esetkörökben – teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
- Felek a **bérleti díjat havi bruttó Ft**, azaz forint összegben határozzák meg. A Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év június 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által, az előző évre közzétett, hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A Bérbeadó a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év április hónapjában írásban értesíti a Bérlőt. Az első felülvizsgálat időpontja: 2022. június 1.
Az első havi bérleti díjat a Bérlő a szerződés aláírását követő 8 napon belül fizeti meg. A Bérlő a bérleti díjat havonta előre, a tárgy hó 10. napjáig köteles megfizetni Pécel Város Önkormányzata 10400494-50505156-57531006 számú költségvetési elszámolási számlájára.
- A Bérlő a szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti díj 3 havi összegének megfelelő óvadékot fizet Bérbeadónak. A bérleti jogviszonyból eredő bérbeadói igények kielégítésére elsősorban ez az összeg szolgál.
- Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Szerződés megszűnését követően Bérlő az Ingatlanrészt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a Szerződés megszűnésétől az Ingatlanrész használatáért, mint jogcím nélküli használat, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a szerződés

megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorosa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt Bérletet az Ingatlanrész visszaadására és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont az Ingatlanrész használatával a Szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

10. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat, azok megfizetése Bérlet kötelezettsége. A Bérlet köteles a mérőórákat a saját nevére átíratni a szolgáltatási szerződés megkötésével egyidőben a jogviszony keletkezését követő legfeljebb 30 napon belül.
11. Bérlet tudomásul veszi, hogy a Szerződés fennállása alatt az Ingatlanrészben keletkező hulladék elszállítása tárgyában a szolgáltatókkal a Bérletnek saját névre szóló szolgáltatási szerződést kell kötnie.
12. A közműdíjak vagy a szemétszállítás díjának a Bérlet általi meg nem fizetése, a Szerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja mag után Bérbeadó részéről.
13. A Szerződés alapján fizetendő, esedékességgkor nem teljesített fizetési kötelezettségek esetén Bérlet a mindenkor hatályos Ptk. szabályozásának megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
14. **Bérlet jogai és kötelezettségei** a bérleti jogviszony fennállása alatt:
 - a. Jogosult az Ingatlanrészt beépített épülettartozékokkal együtt használni. Amennyiben a használat során a fentiek kárt szenvednek (a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódás kivételével) köteles azokat eredeti állapotban helyreállítani. A bérbe adott Ingatlanrészsel, épülettartozékokkal, tárgyi eszközökkel kapcsolatban a Bérletet terhelik az alábbi költségek:
 - az Ingatlanrész használata során az elhasználódás miatt szükségessé váló festési, karbantartási munkák elvégzésével, illetve elvégeztetésével, valamint az Ingatlanrész belső takarításával kapcsolatban felmerült költségek, a kizárólagos használatában lévő helyiségre kiterjedően;
 - a Bérbeadó által bérbe adott berendezési tárgyak, bútorok javítási, karbantartási költsége. Amennyiben ezek olyan mértékben elhasználódnak, hogy cseréjük szükséges, az új eszköz beszerzése már a Bérlet feladata saját költségére. Az elhasználódott tárgyi eszközöket selejtezés céljából vissza kell adni a Bérbeadó részére.
 - az Ingatlanrészben saját tulajdonban levő összes eszköz, elektromos és gázüzemű berendezés érintésvédelmi, tűzvédelmi szabványossági és egyéb - jogszabályok által előírt - biztonsági felülvizsgálatának elvégeztetése, valamint a feltárt hibák kijavíttatása, az Ingatlanrészben levő világító testek javíttatása szakemberrel (beleértve égők, fénycsövek és egyéb alkatrészek cseréjét is), ajtózárok javíttatása, pótlása, beépített szekrényeknél zárok javíttatása, cseréje.
 - Bérlet az Ingatlanrészt az ott folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon kialakíthatja, felszerelheti, berendezheti azzal, hogy mindez Bérbeadó előzetes hozzájárulásával történik, anélkül, hogy a Bérlet tulajdonjogot szerezne.
 - b. Köteles gondoskodni az Ingatlanrészben, annak berendezéseiben, vagy az Ingatlanrészben a tudtával tartózkodó más személyek felróható magatartása folytán keletkezett károk és hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.
 - c. Köteles arra, hogy az Ingatlanrészben vagy az ingatlanon a Bérlet által okozott esetleges kárt Bérbeadó részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja.
 - d. Köteles a hatósági előírásokat betartani, a használat során mások jogait és törvényes érdekeit nem sértheti.
 - e. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy az Ingatlanrész jogszerű használatát ellenőrizhesse, ezért Bérlet tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérleményellenőrzést tartani. A bérlemény-ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérletet az Ingatlanrész rendes használatában.
 - f. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy a jogszabály szerint a Bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettségeinek eleget tehessen.
 - g. Köteles úgy eljárni, hogy az Ingatlanrész és az épület és terasz állagában a rendeltetésszerű használatból eredő kopás kivételével állagromlást ne idézzen elő.
 - h. A Bérlet legfeljebb három személygépkocsi tárolása kivételével a teraszon semminemű tárolási tevékenységet nem folytathat és nem használhatja a kemencét, valamint a kemence használatában nem korlátozhatja a Bérbeadót.
 - i. Bérlet jogosult a saját költségén, az épület falán legfeljebb 0,25 m² méretű cégtáblát elhelyezni – Bérbeadóval történő előzetes egyeztetést követően – oly módon, hogy az épület homlokzatának arculati képéhez

illeszkedjen, és a bérlet megszűnésekor köteles azt ugyancsak saját költségére eltávolítani. A tábla elhelyezésekor és eltávolításakor a legnagyobb gondossággal köteles eljárni, az esetlegesen okozott károkat köteles megtéríteni.

- j. Jogosult a Bérbeadó további megkérdezése nélkül az Ingatlanrészben lévő berendezéseire, ingóságaira, készleteire vagyombiztosítást kötni és köteles a konyhai tevékenységből adódható bármilyen az Ingatlanrészben és az ingatlan egészében előállható kár ellen biztosítást kötni. Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a Bérőnek az Ingatlanrészben lévő berendezéseire, ingóságaira, készleteire vagyombiztosítást nem köt, azokért kárfelelősséget nem vállal, Bérő a Szerződés aláírásával ilyen igényéről kifejezetten lemond.
- k. Köteles a Bérbeadó tűzvédelmi szabályait betartani. Köteles továbbá a rendkívüli esemény bekövetkezésekor értesítendő személy(ek) adatait (név, lakcím, telefonszám) Bérbeadó részére megadni. Bérő az általa bérelt területre vonatkozóan köteles elkészíteni és végrehajtás céljából kiadni saját tűzvédelmi, munkavédelmi szabályzatot, valamint tűzriadó tervet.

Bérő a bérelt területen a tevékenység és a tűzveszélyességi osztályba sorolásnak megfelelő, az ott keletkező tűz oltására alkalmas és a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban foglalt körülményeket kielégítő tűzoltó készüléket köteles elhelyezni. A tűzoltó készülék karbantartásáról, ellenőrzéséről és nyilvántartásának vezetéséről köteles gondoskodni.

- l. Jogosult az Ingatlanrészt Bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján, annak írásbeli hozzájárulásával saját berendezéseivel ellátni. Ezen berendezések felett szabadon rendelkezhet és a Szerződés lejártá vagy megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, kivéve, ha Bérbeadó a bérleti díj hátralék behajtása érdekében törvényes zálogjogával él. Amennyiben viszont a Bérbeadó erre igényt tart, a Bérő köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
- m. Felek rögzítik, hogy a Bérő jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlanrész székhely, telephely vagy egyéb funkció használatára kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával, kizárólag jelen a Szerződés megszűnésének időpontjáig jogosult. Amennyiben bármilyen okból jelen bérleti jogviszony Felek között megszűnik, Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 15 naptári napon belül az illetékes cégbíróságnál a szükséges változtatásokat bejelenti. Ezen kötelezettségének elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult törvényességi felügyeleti eljárást indítani az illetékes cégbíróságnál.
- n. Bérő a Szerződést átruházni, továbbá az Ingatlanrészt más személy használatába vagy albérletbe adni nem jogosult.
- o. Bérő gondoskodik arról, hogy az Ingatlanrész közvetlen környékére Bérő érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy Bérő azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja.
- p. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti szerződés lényeges rendelkezéseit közjegyző által készített közokiratba foglalattja. A közokirat készítésének költsége a Bérőt terheli. Pécel Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI.8.) számú rendeletének 7. § (3) bekezdése alapján „Amennyiben egyoldalú kötelezettségvállalásként a bérleti szerződésben kikötött bérő kötelezettségek közjegyzői okiratba foglalása a bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül nem történik meg, a bérleti szerződés megszűnik”.

15. Bérbeadó kötelezettségei a bérleti jogviszony fennállása alatt:

A bérlet fennállása alatt a Bérbeadó köteles gondoskodni:

- az épület karbantartásáról, valamint központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- elemi csapás következtében keletkezett épületkárok helyreállításáról,
- a bérlet tárgyát képező Ingatlanrész vagyombiztosításról.

Az Ingatlanrész önálló közmű szolgáltatási hálózatainak és ezek mérőinek Bérbeadó általi esetleges elkészíttetését Bérő tűrni köteles és ezt követően a Bérő köteles a fogyasztási helyek (mérők) Bérő nevére történő átíratására a mérők felszerelését követő 15 napon belül,

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

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

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

16. A Bérbeadó az Ingatlanrészt magába foglaló épületre vagyont biztosítással rendelkezik. Amennyiben az épületet kár éri a biztosító a Bérbeadó kárát megtéríti, de a Bérlőnek az Ingatlanrészben levő ingóságaiban keletkezett kárt csak akkor, ha a Bérlő ezekre saját vagyont biztosítással rendelkezik.
Bérbeadó a Bérlőnek az Ingatlanrészben elhelyezett saját tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyaiért anyagi felelősséget nem vállal. A kockázat mérséklése érdekében Bérlő ezen vagyontárgyakra és árukészletekre vagyont biztosítást jogosult kötni.
17. A Bérlő által az Ingatlanrészbe bevitt minden ingóság a Bérlő kockázatára tarolható. A Bérbeadót az ilyen ingóságért nem terheli felelősség. Az Ingatlanrész kulcsaival Bérlő rendelkezik és Bérbeadónak azokat a Szerződés hatálya alatt nem köteles leadni, kivéve a zárt borítékban vagy kazettában elhelyezett és lepecsételt tűzkulcs készletet.
18. A Bérlő maga gondoskodik az Ingatlanrészben az internet-, és/vagy telefonszolgáltatás kiépítéséről és a havi díjainak megfizetéséről.
19. Bérbeadót a két hónapot meghaladó bérleti vagy közüzemi díj tartozás és költségek erejéig a Bérlőnek az Ingatlanrészben található vagyontárgyain a Ptk. 6:337. §-a alapján törvényes zálogjog illeti meg. Amennyiben a Bérlő a Szerződés alapján terhelő fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, Bérbeadó a zálogtárgyból közvetlen kielégítést kereshet.
20. A Felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérlő valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét a Bérbeadó a Bérlőhöz intézett, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül (fizetési határidő) sem teljesíti, Bérbeadó kielégítési joga a 8 napos fizetési határidő eredménytelen elteltét követő napon megnyílik.
21. A Felek megállapodnak abban, hogy a kielégítési jog megnyíltát követően a Bérbeadó törvényes zálogjogát egyszerűsített módon, bírósági végrehajtáson kívül érvényesíti, mégpedig a zálogtárgy(ak) közvetlenül általa történő értékesítésével vagy a zálogtárgy(ak) feletti tulajdonjog megszerzésével. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérbeadót megilleti a választás joga a tekintetben, hogy a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére mely eljárást alkalmazza. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másakra térhet át. Bérbeadó a zálogjog érvényesítése érdekében választott eljárásról, illetve más eljárásra való áttéréséről köteles a Bérlőt értesíteni.
22. Ha Bérlő 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 Bérlő a felszólításnak, annak kézhez vételétől számított 15 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.
23. Ha a Bérlő a Szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követően írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.
24. A Felek megállapodnak abban, hogy a zálogjog érvényesítésére irányuló eljárás során az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozatok, értesítések tekintetében értesítési címnek a felek mindenkori cégjegyzékben jogerősen bejegyzett székhelyét, rendelkezésre álló lakcímét tekintik, kivéve, ha a felek bármelyike rendelkezik külön levelezési címmel, vagy jogerősen bejegyzett központi ügyintézési hellyel.
25. A zálogjogra egyebekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései alkalmazandóak.

26. A bérleti jogviszony megszűnik:
- ha bármely fél azt 30 (harminc) napos felmondási idő betartásával írásban felmondja, a felmondást nem kell indokolni.
 - ha az Ingatlanrész elpusztul, vagy megsemmisül vagy káresemény miatt válik használhatatlanná.
 - ha Bérelő fizetési kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megadott póthatáridőre sem teljesíti.
 - a bíróság ítélete alapján.
 - a Szerződés rendkívüli felmondással (felmondási idő nélkül) megszüntethető, ha
 - a Bérelő valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét Bérbeadó a következményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem teljesíti,
 - a Bérelő az Ingatlanrész vagy az épület használatával kapcsolatos valamely kötelezettségét súlyosan megszegi, és a Bérbeadó írásbeli felhívása ellenére a szerződésszegő magatartással a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül nem hagy fel.
 - amennyiben Bérelő végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszerőrlési eljárását jogerősen elrendelték.
 - a Bérbeadó a Ptk. 6:332. §-ban foglalt lényeges kötelezettségét megszegi, és a másik fél felhívásának kézhezvételétől számított 8 napon belül a jogsértést nem küszöböli ki.
 - A Szerződés a határozott idő leteltével megszűnik.
- A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérbeadó nem kötelezett cserehelyiség biztosítására.
27. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlanrész a Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az a Szerződés szerinti cél megvalósítása lehetetlenné válik, a Szerződés megszűnik és a Bérelőt a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg Bérbeadó sem köteles a Bérelő részére bármilyen indokkal kifizetést teljesíteni.
28. Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles az Ingatlanrészt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül Bérbeadó birtokába bocsátani, és Bérbeadóval az Ingatlanrésszel kapcsolatban elszámolni. Amennyiben Bérelő a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult az Ingatlanrészt birtokba venni, Bérelő ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérelő az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérelő részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérelő 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 Bérelő e Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
29. Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy Bérelő az Ingatlanrészt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, alakíthatja át, ahhoz nem építhet hozzá, valamint Bérelő az általa létesített bővítést, átalakítást a Szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítést Bérelő költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, Bérelő pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.
30. Bérbeadó jogosult az elbontott bővítést hulladéklerakóban elhelyezni. Bérelő pedig nem jogosult az elbontott bővítést, építményt ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről Bérelő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
31. Bérelő az Ingatlanrészből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár az Ingatlanrész állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Bérelőt, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadótól

32. A Felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat - különös figyelemmel a rendes és rendkívüli felmondásra térítvevényes és ajánlott levélpostai küldeményként szabályszerűen, a Szerződésben megjelölt levelezési címre postára adtak, akkor azt a másik féllel közöltnek, kézbesítettnek kell tekinteni:
- még pedig a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától
 - ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének a napjától
 - ha ez sem állapítható meg vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesített küldeményt a posta a küldő félnek visszaküldte.
33. Bérbeadó nem biztosít elővásárlási jogot a Bérelő részére. A Bérelő a Szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be.
34. Bérbeadó kijelenti, Bérelő tudomásul veszi, hogy a Szerződés lejártát követően újabb bérleti szerződés megkötésére csak az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 30. § (2) bekezdése szerint pályázat útján kerülhet sor.
35. Bérelő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. A Szerződést Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
36. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az azonosító adataikban, illetve a Szerződés alapján vállalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges adataikban (cégnév, székhely, számlázási cím, lakcím, adószám, cégjegyzékszám, képviselő neve, telefonszám, bankszámlaszám stb.) bekövetkező változásról legkésőbb annak hatálybalépését követő 5 naptári napon belül írásban, levél, fax, vagy e-mail útján tájékoztatják egymást. Jelen tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából származó következményekért a mulasztó fél felel.
37. Kapcsolattartó a Bérelő részéről:
- Név:
- Telefon:
- E-mail:
38. Kapcsolattartó az Önkormányzat részéről:
- Név: Szolnoki Zsóka műszaki ügyintéző
- Telefon: +36-20/449-2197
- E-mail: szolnoki.zsoka@pecel.hu
39. Felek megállapodnak, hogy a Szerződést, illetve annak esetleges módosítását kizárólag akkor tekintik joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.
40. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései, valamint a 11/2007 (VI. 8.) számú rendelet az irányadóak.
41. A Szerződés 7 oldalt és további 2 oldal mellékletet tartalmaz.
42. A Szerződést a Felek elolvasták, megértették, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag, 4 példányban írták alá.

Mellékletek:

1. Ingatlan vázrajza - Ingatlanrész alaprajza
2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással
3. Eszköz leltár

Pécel, 2022.

Pécel, 2022.

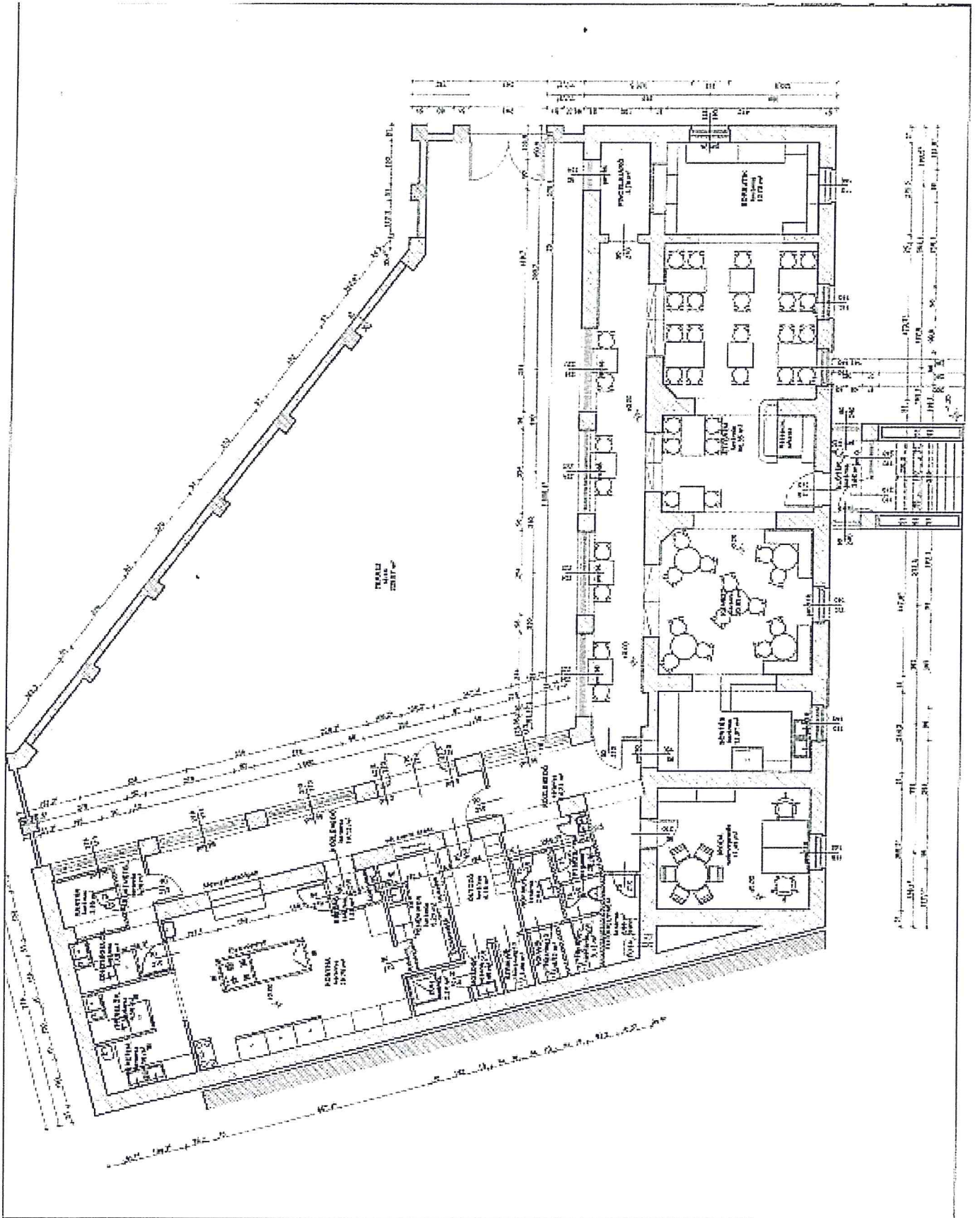
.....
Pécel Város Önkormányzata
Horváth Tibor
polgármester
Bérbeadó

.....
...
...
...
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:
Pécel, 2022.

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

1. Ingatlan vázrajza - Ingatlanrész alaprajza
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése



2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése

Kúria Rendezvényház helyiséglista			
2119 Pécel, Kossuth tér 5. hrsz. 9/1			
Teljes helyiséglista			
Helyiség sorszáma	Helyiség megnevezése	Helyiség alapterülete [m ²]	
1.	Előtér	3,66	
2.	Étterem	68,35	
3.	Borbutik	13,75	
4.	Kávézó	20,95	
5.	Pincelejáró	4,78	
6.	Közlekedő I.	14,24	
7.	Söntés	12,81	
8.	Iroda	17,49	
9.	Fűtőhelyiség	2,88	
10.	Ffi mosdó	1,38	
11.	Ffi wc	3,12	
12.	Női mosdó	2,64	
13.	Női wc	1,42	167,47
14.	Közlekedő II.	19,12	
15.	Óltöző	6,18	
16.	Személyzeti wc	1,49	
17.	Mosdó	1,49	
18.	Zuhanyzó	2,24	
19.	Belépő	1,58	
20.	Konyha	29,79	
21.	Fehér mosogató	6,23	
22.	Fekete mosogató	4,58	
23.	Hűselőkészítő	4,56	
24.	Áruátvételi helyiség	3,28	
25.	Raktár	3,65	
26.	Zöldségelőkészítő	4,40	88,59
Összes hasznos alapterület:		256,06	256,06

Kossuth tér 5. Kúria rendezvényház konyhájának leltára				
Leltári szám	Megnevezés	Leírás	Főkönyv	
PTE06004	fagyasztó szekrény	Lehel	131122	
PTE06005	íróasztal	beépített	131122	
PTE06006	szekrény	vitruines	131122	
PTE06007	hűtőszekrény	Delton	131122	
PTE06008	fali vitrin		131122	
PTE06009	légkondicionáló	Toshiba	131122	
PTE06010	légkondicionáló	Elektra	131122	
PTE06011	cirkó	FEG vera	131122	
PTE06012	konyhaszekrény	felső, 2 ajtós	131122	
PTE06013	konyhaszekrény	felső 2 ajtó 1 polc	131122	
PTE06014	konyhaszekrény	1 ajtó 1 fiók	131122	
PTE06015	mosogatószekrény	2 részes	131122	
PTE06016	konyhaszekrény	2 ajtó 2 fiók	131122	
PTE06017	mosogatószekrény	1 részes	131122	
PTE06018	konyhaszekrény	1 ajtó 1 fiók	131122	
PTE06019	öltözőszekrény		131122	
PTE06020	öltözőszekrény		131122	
PTE06021	öltözőszekrény		131122	
PTE06022	öltözőszekrény		131122	
PTE06023	bojler	Hajdú	131122	
PTE06024	salgó polc		131122	
PTE06025	salgó polc		131122	
PTE06026	salgó polc		131122	
PTE06027	szekrény	2 ajtós 1 polcos	131122	
PTE06028	szekrény	4 ajtós 4 fiókos	131122	
PTE06029	klímaberendezés	Elektra	131122	