



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap által megküldött megállapodás-tervezet elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya 2021. február 8. napjától ismét veszélyhelyzetet hirdetett ki a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése értelmében tehát veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, az ott megjelölt kivétellel. Mindezek alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok nem ülésezhetnek, nem hozhatnak döntéseket.

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) feladat- és hatáskörében meghozandó polgármesteri döntéseim előtt indokoltnak és fontosnak tartom a Képviselő-testület és az illetékes bizottságok tagjai véleményének kikérését, megismerését.

Az Access Ingatlan Befektetési Alap (a továbbiakban: Alap) mint tulajdonos és bérbeadó és Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) mint bérlő között 2007. szeptember 13. napján egy több alkalommal is módosított helyiségbérleti szerződés (a továbbiakban, a módosításokkal együttesen: Szerződés, 1. melléklet) jött létre a Pécel, belterület 1234 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 1. szám alatt található ingatlanon álló, 1234/A/2 albetétszámon nyilvántartott 745,1 m² alapterületű 2. számú irodaház vonatkozásában (a továbbiakban: Ingatlan).

Az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26., képviseli: Erste Alapkezelő Zrt.) 2009. február 19-én az Ingatlan tulajdonjogát adásvétel útján megszerezte az Alaptól, ezzel bérbeadóként is az Alap helyébe lépett (2. melléklet).

A Szerződés szerint a jogviszony 10 év határozott időtartamra jött létre, amely 2019. január 11. napján lejárt, azonban az Önkormányzat 2019. január 11. napját követően, a lejáratú időn túl is tovább használta az Ingatlant. Az Ingatlan birtokba adására csak 2019. július 1-jén került sor.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 160/2018. (V. 16.) Kt. határozatában (3. melléklet) úgy döntött, hogy a Szerződést nem kívánja meghosszabbítani, majd a 163/2018. (V. 16.) Kt. határozatában (4. melléklet) arról határozott, hogy tárgyalást kezdeményez az Ingatlan egy éves további bérlésére az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alappal (a továbbiakban: Erste Befektetési Alap). A Képviselő-testület a 370/2018. (XI. 29.) Kt. határozatában (5. melléklet) pedig már az Ingatlan megvásárlásáról való tárgyalás kezdeményezéséről döntött. A vásárlás azonban az Erste Befektetési Alap válasza ismeretében az 51/2019. (II. 17.) Kt. határozattal (6. melléklet) lekerült a napirendről. Az Ingatlannak határidőn túli használatához végül az vezetett, hogy az Önkormányzat a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság (a továbbiakban: Rendőrség) Gödöllői Rendőrkapitányság Péceli Rendőrőrs (a továbbiakban: Rendőrőrs) működése támogatása érdekében 2007. december 11-én albérleti szerződést kötött a Rendőrséggel egy 197,1 m² alapterületű részére az Ingatlannak (a továbbiakban: Rendőrségi Épület). Az Önkormányzat a Szerződés lejáratakor úgy kívánta az Ingatlan átadás-átvételét lebonyolítani, hogy a vele albérleti jogviszonyban lévő Rendőrség bérlési joga és a Rendőrségi Épület tényleges használata is maradjon fenn a Rendőrőrs részéről. Ennek érdekében fogadta el az Önkormányzat Képviselő-testülete az 52/2019. (II. 27.) Kt. határozatát (7. melléklet), melyben kezdeményezte, hogy a Szerződést a felek úgy módosítsák, hogy az Önkormányzat tovább bérlje a Rendőrőrs működéséhez a Rendőrségi Épületet, melyet az Erste Befektetési Alap is támogatott, azonban a felek jognyilatkozatai kiadásának módja és tartalma miatt a szerződés létrejötte polgári jogilag vitatható volt, így az Erste Befektetési Alap a szerződés létrejöttét nem ismerte el. Ezt követően a Képviselő-testület a 261/2019. (VIII. 15.) Kt. határozatával (8. melléklet), majd Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a 115/2020. (IV. 30.) számú határozatával (9.

melléklet) a Rendőrségnek a Rendőrségi Épület után fizetendő bérleti díj összegének 50 %-kal való támogatásáról döntött.

Miután Rendőrségi Épület használata okán a birtokba adására késve került sor - az Erste Befektetési Alap végül a Rendőrségi Épület nélkül birtokba vette a bérlemény többi részét -, az Erste Befektetési Alap 31.793.236 forint összegű lejárt számlatartozásról küldött fizetési felszólítást az Önkormányzatnak (10. melléklet). Az Erste Befektetési Alap és az Önkormányzat között jogvita alakult ki az Erste Befektetési Alap által kiszámlázott díj mértéke tekintetében is.

Az Erste Befektetési Alappal kötött Szerződés vonatkozó rendelkezéseire, valamint az Önkormányzat tényleges birtokbaadási késedelmére és az ezek alapján kialakult jogértelmezési vitára tekintettel, az Önkormányzat dr. László Jenő ügyvéd jogi munkáját is igénybe vette, az esetleges peres eljárás lehetséges kimenetelének mérlegelése érdekében. A rendelkezésünkre álló szerződések, egyéb okiratok alapján, valamint a késedelmes birtokbaadásra való tekintettel az alábbi – az Önkormányzat ügyvédje által összeállított – jogi érvelést tártuk az Erste Befektetési Alap elé, melynek bírósági érvényesíthetősége tekintetében biztosat nem lehet mondani, ugyanis számos elemének helyessége a bizonyítási eljárás befejezése esetén bírói mérlegeléssel állapítható meg:

- A Rendőrségi Épület további bérletére vonatkozóan a bérleti jogviszony az Erste Befektetési Alap és az Önkormányzat között az Ingatlan birtokbaadásra történt felajánlása ellenére fennállt, hiszen a bérbeadó ajánlati kötöttsége az Önkormányzat testületi döntéshozó mechanizmusára tekintettel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény figyelembevételével értelmezendő (szerződésmódosítási ajánlatuk 2019. január 11-én került megküldésre, a Képviselő-testület 52/2019. (II. 27.) Kt. határozatában 2019. február 7-én döntött és az aláírt szerződés az Erste részére visszaküldésre került), valamint, hogy a jogviszony létrejött az ajánlat és annak elfogadása viszonylatában – figyelemmel a szolgáltatás irreverzibilis, azaz visszafordíthatatlan voltára is - visszamenőleges hatályú nem lehet.
- Önkormányzatunk álláspontja szerint az Erste Befektetési Alap a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (jelen jogviszonyra a 2013. évi CLXXVII. törvény 1. §-a értelmében még nem a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései alkalmazandók; a továbbiakban: Ptk.) foglalt együttműködési kötelezettségét megsértette, mivel 2018. negyedik negyedévtől kezdődően 2019. év első negyedévéig dokumentáltan több alkalommal kértük, hogy az általuk 2019. január 12. napjában megjelölt birtokbaadási dátumot okirattal igazolják, mert sajnálatos módon önkormányzatunknál az irat nem lelhető fel, így a birtokbaadás teljesítéséhez szükséges munkálatok (a polgármesteri hivatal kiköltöztetése, festés) előkészítéséhez és elvégzéséhez rendelkezésre álló idő meghatározása elengedhetetlen a szerződés szerű teljesítéséhez, melynek az Erste Befektetési Alap csak 2019. március hónapban tett eleget, mellyel kárt okozott önkormányzatunk számára.
- Figyelemmel arra, hogy első ízben 2019. március 8-án, majd ezt követően több alkalommal kértük, hogy a Rendőrségi Épületen kívüli, önálló épüleategységként működő hivatali épületet (továbbiakban: Hivatali Épület) vegyék birtokba, a bérleti szerződés 6.5 pontja nem alkalmazható, hiszen a jogosulti késedelem a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja (Ptk. 302.§ (3) bekezdés).
- Az Erste Befektetési Alap magatartásával rosszhiszemű joggyakorlást folytatott, hiszen a Hivatali Épület mindig is funkcionálisan önállóan működő, a Rendőrségi Épülettől elkülönülő egység volt, annak birtokbavételét és önálló hasznosítását semmi nem zárta ki, figyelemmel arra is, hogy a Rendőrségi Épület önálló bérbeadását az Erste Befektetési Alap is kívánta, így amennyiben a szolgáltatás terjedelme lenne a vizsgálat tárgya, úgy a cselekményük a kárenyhítési kötelezettség megsértését jelenti.
- A jogvitában felmerülhet az érték-ellenérték feltűnő aránytalanságának kifogásként való érvényesítése is (Ptk. 236. § (3) bekezdés).

A jogvitát a felek egyeztetés útján megkíséreltek rendezni és az egyeztetés eredményre vezetett. Az Erste Befektetési Alap az általa követelt 31.793.236 forint helyett végül 18.000.000 forint kifizetésére tett javaslatot. Az Erste Befektetési Alap utolsó két levelében (11. és 12. melléklet) részben elfogadta az Önkormányzat érveit és mérsékelte követelése mértékét, de további engedményekre már nem volt kész. A Polgármester a rendelkezésre álló dokumentumokat és az Önkormányzat tényleges bérlői gyakorlatát, valamint a jogvitában képviselt tulajdonosi jognyilatkozatokat együttesen mérlegelve és az Önkormányzat ügyvédje által a mérlegelési szempontokról adott tájékoztatását megfontolva arra a megállapításra jutott, hogy az Önkormányzat jogi és gazdasági érdekeit jobban szolgálja, ha peren kívüli megállapodás keretében elfogadásra kerül az Erste Befektetési Alap javaslata. Mindezek alapján, a jogvita peren kívüli lezárása érdekében az előterjesztés 14. mellékletét képező megállapodás-tervezet (a továbbiakban: Megállapodás) került megszövegezésre a felek között, melynek elfogadására tesztek javaslatot. A Megállapodás mellékleteként csatolt tartozásanalitika egyeztetésre került az Adó- és Pénzügyi Iroda vezetőjével, aki a rendelkezésre álló dokumentumok alapján megállapította, hogy az Erste Befektetési Alap pénzügyi kimutatása

helytálló. Az Adó- és Pénzügyi Iroda vezetőjének levele - amely az előterjesztés 13. mellékletét képezi - tartalmazza, hogy a Megállapodásban szereplő összeg kifizetésének pénzügyi fedezetét a Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének a Pécel Város Önkormányzata 2021. évi költségvetéséről szóló 5/2021. (III. 12.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

A fentiek alapján a következő határozati javaslat elfogadását tartom indokoltnak, melyhez kérem a Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság tagjainak véleményét.

Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel - a rendelkezésre álló dokumentumokat, az Önkormányzat tényleges bérlői gyakorlatát, valamint a jogvitában képviselt tulajdonosi jognyilatkozatokat együttesen mérlegelve, továbbá a Pécel Város Önkormányzatának ügyvédje által a mérlegelési szempontokról adott tájékoztatást megfontolva - arra a megállapításra jutott, hogy Pécel Város Önkormányzata jogi és gazdasági érdekeit jobban szolgálja, ha peren kívüli megállapodás keretében elfogadásra kerül az az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26., képviseli: Erste Alapkezelő Zrt.) javaslata a Pécel, belterület 1234 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 2119 Pécel, Kossuth tér 1. szám alatt található ingatlanon álló, 1234/A/2 albetétszámon nyilvántartott 745,1 m² alapterületű 2. számú irodaház (a továbbiakban: Irodaház) megszűnt bérleti szerződésében szereplő határidőhöz mérten késedelmes birtokbaadás miatt keletkezett díjtartozás összegének elfogadására és megfizetésére.

A Polgármester úgy határoz, hogy az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap által megküldött és a jelen határozat mellékletét képező megállapodást, amely a megállapodásban szereplő Irodaház bérleti-használati díjával kapcsolatos jogvita lezárására irányul, elfogadja és Pécel Város Önkormányzata nevében azt aláírja.

A megállapodásban szereplő összeg kifizetésének pénzügyi fedezete a Pécel Város Önkormányzata 2021. évi költségvetéséről szóló 5/2021. (III. 12.) önkormányzati rendelet 2. melléklet Kiadások 1.3. dologi kiadások során rendelkezésre áll.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2021. április 15.


Pécel, 2021. április 15.

Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:


1. helyiségbérleti szerződés
2. értesítés ingatlan tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzéséről
3. a 160/2018. (V. 16.) Kt. határozat
4. a 163/2018. (V. 16.) Kt. határozat
5. a 370/2018. (XI. 29.) Kt. határozat
6. az 51/2019. (II. 7.) Kt. határozat
7. az 52/2019. (II. 27.) Kt. határozat
8. a 261/2019. (VIII. 15.) Kt. határozat
9. a 115/2020. (IV. 30.) számú határozat
10. az Erste Befektetési Alap meghatalmazottjának 2019. 08. 26. napján kelt fizetési felszólítása
11. az Erste Befektetési Alap meghatalmazottjának 2021. január 18-i keltezésű válaszlevele
12. az Erste Befektetési Alap meghatalmazottjának 2021. február 9-i keltezésű válaszlevele
13. az Adó- és Pénzügyi Iroda vezetőjének levele
14. megállapodás-tervezet (a határozati javaslat melléklete is)

Az előterjesztést készítette:


Szabó Attila
adó- és pénzügyi irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető


Oláh János jegyző

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az

Access Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: PSZÁF 1211-08, adószám: 18113059-2-41, KSH számjel: 18113059-7020-915-01) képviseli: Access Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia utca 7-9.; KSH számjel: 12497869-6712-114-01; nyilvántartja a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, cégjegyzékszám: Cg. 01-10-044378, adószám: 12497869-1-41; képviseli: Kovács Szilárd vezérigazgató), mint bérbeadó (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”)

másrészről a

Pécel Város Önkormányzata (székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., KSH számjel: 1539607-711-321-13, képviseli: Dr. Benkovics Gyula), mint bérlő (a továbbiakban: „**Bérlő**”)

(továbbiakban együttesen „**Szerződő Felek**” vagy „**Felek**”) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A helyiségbérleti szerződés tárgya

1.1. Jelen helyiségbérleti szerződés tárgyát a Gödöllői Körzeti Földhivatalnál Pécel belterület 1234 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Pécel, Kossuth tér 1. szám alatt lévő, a földhivatali nyilvántartás szerint kivett irodaház megjelölésű 3071 m² alapterületű ingatlan jelen Helyiségbérleti Szerződés elválaszthatatlan 1. sz. mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt 2. számú Irodaház összesen 745,1 m² alapterületű helyiségei - ideértve a különböző rendeltetésű helyiségeket, mellékhelyiségeket, előtereket, azok főbb alkotórészeit, tartozékait és berendezéseit - képezik, esetleges kivéve azonban az alábbi 1.2. pontban meghatározott részt, amennyiben Bérbeadó az 1.2. pontban számára biztosított joggal él, a más személynek való bérbeadás időtartamára (a továbbiakban: „**Bérlemény**”).

1.2. Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy a Bérlemény földszintjén legfeljebb 150 m² nagyságú részt irodahelyiség, üzlethelyiség, illetve bankfiók céljára más személynek bérbe adja, Bérlő az előbbieket tudomásul veszi és annak megvalósítását támogatja. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó kizárólag a Bérlemény birtokbaadásának napjáig élhet ezen joggal. Felek megállapodnak továbbá, hogy az ekként harmadik személy részére bérbeadott rész területére eső bérleti díj a jelen szerződés 4. pontja alapján kalkulált bérleti díj számítása során a Bérlő javára levonásra kerül.

1.3. A Felek kijelentik, hogy az 1.1 pontban megjelölt ingatlan 1/10 tulajdoni hányadának Bérbeadó általi megvásárlása vonatkozásában a mai napon egymással adásvételi szerződést (továbbiakban: „**Adásvételi Szerződés**”) kötöttek, mely alapján a vételár Bérbeadó – mint vevő – általi megfizetését követően Bérbeadót megilleti a Bérlemény kizárólagos birtoklásának, használatának, hasznosításának és az azzal történő kizárólagos rendelkezés joga, illetve az 1.1 pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó társasház

bejegyzését követően a Bérlemény Bérbeadó kizárólagos tulajdonába kerül. A fentiek alapján a felek kijelentik, hogy a Bérlemény Bérbeadó által - jelen helyiségbérelti szerződés szerint - történő bérbeadásnak jogi akadálya nincs.

1.4. Jelen helyiségbérelti szerződés aláírásával Bérbeadó – határozott időre – bérbe adja, Bérló pedig bérbe veszi a Bérleményt a birtokbaadás napjától kezdődően 10 (azaz tíz) év határozott időtartamra, azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a bérelti jogviszony a Bérló egyoldalú kezdeményezésére újabb 10 évvel meghosszabbodik a jelen szerződés 6.1. pontjában megfogalmazottak szerint.

2. A szerződés hatályba lépése, a Bérlemény birtokba adása

2.1.. Szerződő Felek megállapodása alapján jelen helyiségbérelti szerződés a fent hivatkozott Adásvételi Szerződés teljesülésével, vagyis az abban meghatározott vételár Bérbeadó – mint vevő – általi megfizetésével lép hatályba.

Szerződő Felek megállapodása alapján a Bérbeadó a Bérleményt a 2. számú Irodaházra vonatkozó jogerős használatba vételi engedély kiadását követő hónap első napján adja Bérló birtokába, amelyről a Szerződő Felek jegyzőkönyvet vesznek fel.

Szerződő Felek megállapodása alapján a bérelti díj fizetése a birtokbaadás napjától esedékes.

3. A Bérlemény kialakítása

3.1. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény területét - Bérló és a Bérbeadó között megállapodott módon, a Bérbeadó saját költségén – az Adásvételi Szerződés 5. pontjában megjelölt továbbépítési engedélynek megfelelően átalakítja.

3.2. A Bérbeadó a Bérleményt a fenti továbbépítési engedélynek megfelelően átalakítva adja át a Bérló részére. A fenti 3.1. pontban hivatkozott átalakítási munkálatok kivételével Bérbeadó a bérelt ideje alatt nem köteles egyéb átalakítási munkákat végezni a Bérleményen abban az esetben sem, ha azt a Bérló tevékenységére vonatkozó mindenkori jogszabályi előírások teszik szükségessé.

3.3. A Bérló a Bérlemény bármilyen felszerelésével, átalakításával kapcsolatban bármilyen munkát kizárólag saját költségén és a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával hajthat végre. A Bérbeadó nem tagadhatja meg a Bérló részére az épület átalakítást akkor, ha a célzott átalakítás a helyiség eredeti rendeltetését nem változtatja meg és az a bérlemény komfortjának és/vagy esztétikai állapotának javítását szolgálja.

3.4. A Bérleményen végzett bármilyen átalakításhoz, de különösen az épületszerkezet vagy hálózat átalakításhoz, vagy épületgépészeti megváltoztatásához szükséges a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása. A hozzájárulás kérésével egyidejűleg Bérló köteles a fenti átalakítások kivitelező(i) felelősségbiztosítási szerződése(i)nek másolatát Bérbeadó részére átadni. A munkálatok megkezdését Bérló tartozik Bérbeadóval közölni. Amennyiben a Bérbeadó a hozzájárulását adja, a Bérló egyeztet a kivitelezőkkel, viseli az engedélyekkel, illetve szerkezeti átalakításokkal kapcsolatos költségeket.

3.5. A Bérló felelős az általa végzett építési munka során okozott minden kárért.

4. Bérleti díj

- 4.1. Szerződő Felek a Bérlemény havi bérleti díjaként négyzetméterenként 2.000,- Ft-nak, azaz Kettőezer forintnak megfelelő euró + ÁFA összeget határoznak meg, amely a Bérlemény jelen bérleti szerződés 2.1 pontja szerinti birtokba adása napján kerül az MNB aznapi euró-forint középárfolyamán euró összegre átkonvertálásra, és ettől kezdve jelen helyiségbérleti szerződés teljes időtartama alatt (a 4.5 pont figyelembe vételével) irányadó lesz. A Felek megállapodása alapján Bérlő a Bérlemény teljes alapterülete után köteles Bérlő Bérbeadó részére megfizetni a fenti m²-ben meghatározott bérleti díjat, kivéve az 1.1. és az 1.2. pontokban körülírt azon esetet, amikor a más harmadik személynek bérbeadott rész után Bérlő nem köteles bérleti díjat fizetni.
- 4.2.. A Felek rögzítik, hogy a 4.1 pontban meghatározott bérleti díj nem foglalja magában a 2. számú Irodaház fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos (közüzemi, rezsi) költségeket, illetve a helyi és egyéb adókat (építményadó, kommunális adó, ingatlan adó, stb.), ezen költségek megtérítése Bérlőre hárul.
- 4.3. Az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény 2. számú melléklet 10. pontja alapján (SZJ 70.20-ból) az egyéb ingatlan bérbe-, haszonbérbe adása 2004.01.01-től tárgyi adómentessé vált, viszont Bérbeadó a trv. általános szabályok szerinti adózás választási lehetőségével élve, a bérbeadási tevékenységét áfa-körösen végzi. Ezzel összefüggésben Bérbeadó kijelenti, hogy mint az ÁFA törvény alanya, az egyéb ingatlan bérbeadás, haszonbérbeadás tekintetében a 30.§ (2) bekezdése alapján tárgyi adómentesség helyett, általános szabályok szerinti adózást választotta, ennek megfelelően azt az adóhatóságnál írásban bejelentette, így a bérleti díjhoz tartozóan továbbiakban is ÁFA-t számít fel.
- Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény 16. §-ának (11) bekezdésében megfogalmazottak vonatkozásában (azaz „... az adófizetési kötelezettség keletkezésének időpontja a felek által meghatározott teljesítési időpont, ...”) teljesítési időpontként a számla esedékességének időpontját tekintik.
- 4.4. A bérleti díjat Bérlő havonta, forintban, a tárgyhónap 1. napjáig köteles a Bérbeadónak az ERSTE BANK HUNGARY Nyilvánosan Működő Rt.-nél vezetett 11600006-00000000-11738383 számú bankszámlájára átutalással megfizetni, a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján. Bérbeadó köteles az adott hónapra vonatkozó és a bérleti díj összegét a tárgyhónapot megelőző hónap 15 napján az MNB euró-forint középárfolyama alapján megállapítani, és az arra vonatkozó számlát a tárgyhónapot megelőző hónap 20. napjáig Bérlő részére átadni.
- 4.5. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat Bérbeadó jogosult minden év kezdő napján, első alkalommal a használatbavételt követő év január 1. napjával kezdődően az Eurostat által közzétett, fogyasztási árindexnek előző naptári évhez viszonyított százalékos növekedésének megfelelően megváltoztatni.
- 4.6. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó intézkedik az érintett közüzemi szolgáltatóknál annak érdekében, hogy a Bérleményt a Bérlő költségére fogyasztási

almérőkkel lássák el. Amennyiben ez lehetséges, úgy Bérló az almérők szerinti közüzemi fogyasztás költségeit köteles havi elszámolás alapján a Bérbeadónak megfizetni. Amennyiben a Bérlemény fogyasztási almérőkkel ellátása nem lehetséges, illetve ameddig ez nem történik meg, Bérló területarányosan rá eső közüzemi költségeket köteles, havi elszámolás alapján a számla kibocsátást követő 8. banki napig a Bérbeadónak megfizetni.

5. Egyéb költségek viselése

5.1.A Bérló saját költségén és veszélyére köteles gondoskodni a Bérlemény megfelelő őrzéséről, takarításáról és a szemétszállításról.

5.2.A Bérbeadó saját költségére köteles elvégezni mindazon javítási és karbantartási munkálatokat, amelyek a Bérlemény rendeltetésszerű használata miatt keletkeznek.

A Bérló saját költségére köteles elvégezni mindazon javítási és karbantartási munkálatokat, amelyek a Bérlemény nem rendeltetésszerű használata miatt keletkeznek. Ez vonatkozik a Bérleményben a birtokbaadásakor megtalálható, vagy a Bérló által esetlegesen a későbbiekben felszerelésre kerülő műszaki berendezésekre is, így különösen az elektromos, fűtési és légkondicionáló berendezésekre.

5.3.Ha a Bérló e kötelezettségeinek a Bérbeadó írásbeli figyelmeztetésének keltétől számított egy hónapon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a munkálatok elvégzésére a Bérló költségére.

5.4.Amennyiben valamely a Bérlőt terhelő felújítási, karbantartási munka késedelmes elvégzése károsodással járna, a Bérbeadó jogosult a munkálatokat a kötelezett fél költségére haladéktalanul elvégeztetni.

5.5.A Bérló köteles azonnal elhárítani minden kárt, amely működésével összefüggésben keletkezik. Amennyiben ennek a Bérbeadó értesítése ellenére az ott megadott időtartamon belül nem tesz eleget, úgy a Bérbeadónak jogában áll a szükséges munkálatokat a Bérló költségére elvégeztetni.

6. A bérlet tartama

6.1.Szerződő Felek a jelen Helyiségbérleti Szerződést a Bérlemény 2.1. pont szerinti birtokbaadásának napjától kezdődően 10 év határozott időtartamra kötik, azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a bérleti jogviszony letelte előtt legalább 6 hónappal a Bérló írásban kezdeményezheti egyoldalú nyilatkozattal bérleti jogviszony újabb 10 évre szóló megújítását a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel.

6.2.A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlemény elidegenítése esetén az erre vonatkozó szerződésben kiköti, hogy a Bérló a bérleti jogviszonyt változatlan feltételekkel folytathassa.

6.3.Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen Helyiségbérleti Szerződést annak időtartama alatt a Felek egyoldalúan, rendes felmondással nem jogosultak felmondani. Egyebekben a Helyiségbérleti Szerződés megszűnésére kizárólag a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII.

törvény („Ltv.”) rendelkezéseinek megfelelően, valamint a jelen szerződés 9.1. pontjában meghatározott módon kerülhet sor.

6.4. Jelen Helyiségbérleti Szerződés megszűnésekor a Bérelő a Bérleményből legkésőbb a megszűnés napjáig kiköltözik, és azt az átvételkori állapotnak megfelelő állapotban (ideértve a Bérlemény kitakarítását és kifestését, de ide nem értve a Bérlemény tartozékainak a rendeltetésszerű használatból eredő állagromlásának a helyreállítását) – a Bérlemény birtokba-adásáról a 2.1 pont szerint felvett jegyzőkönyvben rögzített alkotórészekkel és tartozékokkal együtt – köteles visszaadni a Bérbeadónak.

6.5. Amennyiben a Bérelő nem üríti ki a Bérleményt a fentieknek megfelelően, úgy a Bérbeadó jogosult az arányos bérleti díj háromszorosának megfelelő összegre minden egyes nap után mindaddig, amíg a Bérelő a megszűnés időpontját követően a Bérleményt el nem hagyja.

7. Biztosítás

7.1. A Bérelő vállalja, hogy esetlegesen bekövetkező káresemények okán vagyoni- és a Bérelő által a Bérleményben a Bérbeadónak és/vagy harmadik személyeknek okozott károkra vonatkozó felelősségbiztosítást köt. A Bérelő a biztosítást egy, a Bérbeadó számára is elfogadható biztosító társasággal köti meg. A Bérbeadó kérésére a Bérelő köteles a Bérbeadónak bemutatni a Bérelő biztosítási kötvényét. Kétségek elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a Bérelő Bérleményben található saját felszerelésének és tulajdonának a biztosítása a Bérelő felelősségi körébe tartozik.

8. Értesítések

8.1. A Felek eltérő rendelkezése hiányában minden, a jelen Helyiségbérleti Szerződéssel kapcsolatos értesítést és közlést írásban kell megtenni. A jelen Helyiségbérleti Szerződéssel kapcsolatos értesítések és közlések akkor tekinthetők a másik Féllel közöltnek, amennyiben azt a Felek írásban teszik meg és személyesen vagy futárszolgálat közreműködésével, illetve tértivevényes levélben kézbesítik a másik Fél részére az alábbi címekre:

A Bérbeadó részére:

Kovács Szilárd Access Zrt. vezérigazgatója
1054 Budapest, Akadémia utca 7-9.
Telefon: +36 30 251 6425
Fax: +36 1 428 3199
E-mail cím: kovacs.szilard@access.hu

A Bérelő részére:

Pécel Város Önkormányzata polgármestere
2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Telefon: +36 28 452-751
Fax: +36 28 452-755
E-mail cím: polgarmester@pecel.hu

8.2. A Felek a fenti cím esetleges megváltozásáról haladéktalanul értesítik egymást. Mindaddig, amíg a címváltozásról a Fél megfelelő módon nem értesítette a másik Felet, a korábbi címre kézbesített küldeményt megfelelően kézbesítettnek kell tekinteni.

9. Szerződészegés

9.1. Amennyiben Bérlő a 4.4 pontban meghatározott időpontig a bérleti díjat, illetve a 4.6 pontban meghatározott időpontig a közüzemi díjakat, illetve azok költségtérítését nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban, a tárgyhónapot követő hónap utolsó napjára felmondással élhet.

9.2. Nyolc banki napot meghaladó fizetési késedelem esetén Bérlő a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamatot tartozik Bérbeadó részére megfizetni.

10. Egyéb rendelkezések

10.1. Bérlő az Ingatlant jogosult albérletbe adni. Bérlő a Bérleményt úgy adhatja albérletbe, hogy az nem sértheti az esetleges egyéb bérlő semmilyen érdekét, így különösen annak versenytársa nem lehet, így nem végezhet a *hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról* szóló 1996. évi CXII. törvény, a *tőkepiacról* szóló 2001. évi CXX. törvény, a *biztosítókról és a biztosítási tevékenységről* szóló 2003. évi LX. törvény, a *magánnyugdíjról és a magánnyugdíjpénztárakról* szóló 1997. évi LXXXII. törvény és az *Önkéntes Kölcsönös Biztosító Pénztárakról* szóló 1993. évi XCVI. törvény hatálya alá tartozó tevékenységet, nem végezheti továbbá az ezen törvények hatálya alá tartozó termékek közvetítését.

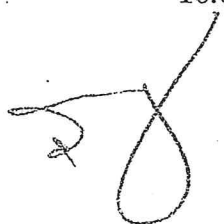
10.2. Amennyiben Bérlő az Ingatlant a rendeltetésszerű, irodai célú használattól eltérő módon kívánja hasznosítani, úgy köteles megkérni Bérbeadó írásos engedélyét.

10.3. Bérlő a Bérlemény területére nem visz, nem enged be és ott nem tart semmiféle olyan veszélyes anyagot, amelynek birtokban tartását magyar jogszabályok vagy önkormányzati rendeletek tiltják, és amennyiben ilyen anyagot talál, nem engedélyezi az ott tartását.

10.4. Bérlő a Bérbeadó részére előzetes bejelentés alapján évi egy alkalommal belépést biztosít a Bérlemény területére annak érdekében, hogy a Bérbeadó megvizsgálja a Bérlemény állapotát, leltárt készítsen és minden, a jelen Bérleti Szerződés alapján őt megillető jogát gyakorolja. A Bérbeadót megillető, a Bérlemény területére való belépési jog kiterjed minden, a Bérbeadó és a Bérlő által is elfogadott, és a Bérbeadó által meghatalmazott személyre, esetleges vita esetén ezen személy a Bérbeadó mindenkori vezérigazgatója. A veszélyhelyzetek kivételével a fenti jogokat a jogosultak a másik Fél megfelelő értesítése mellett gyakorolhatják.

10.5. Bérlő a Bérleményben keletkezett károkról a Bérbeadót haladéktalanul értesíti, és minden tőle elvárhatót megtesz annak érdekében, hogy a Bérleményt ért kár mértékét csökkentse.

10.6. Jelen Helyiségbérleti Szerződést módosítani, vagy kiegészíteni csak írásban lehet.

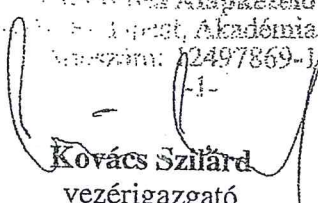


10.7. Felek megállapodnak, hogy Bérelő jogosult maga helyett más bérletet állítani, de ebben az esetben ezen új bérlet által jelen szerződés rendelkezései szerint fizetendő bérleti díjért Bérelő készfizető kezességét vállal. Bérbeadó köteles a jelen szerződéssel azonos feltételek mellett – mutatis mutandis – a Bérlemény vonatkozásában helyiségbérleti szerződést kötni a kijelölt bérlettel. A Felek megállapodnak továbbá, hogy amennyiben a Bérelő által állított másik bérlet jogutód nélkül megszűnne, akkor jelen bérleti szerződés – ugyanilyen feltételekkel - ezzel egyidejűleg újból a Bérbeadó és a Bérelő között fog fennállni.

11. A jelen Helyiségbérleti Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az Ltv. az irányadó. A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő esetleges vitás kérdéseket a Felek jóhiszeműen, tárgyalásos úton kísérik meg rendezni. Ennek sikertelensége esetére a Felek a jelen szerződésből származó, bíróságra tartozó jogvitákra kikötik a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróság (Budapest) kizárólagos illetékességét. A Választott Bíróság saját Eljárási Szabályzata szerint jár el. Az eljárás nyelve magyar.

Szerződő Felek jelen Helyiségbérleti Szerződést, – amely hét számozott oldalból áll – mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag cégszerűen négy eredeti példányban aláírták.

Kelt Budapesten, 2007. év szeptember hónap 13. napján

ACCESS
Kereskedelmi Alapkezelő Zrt.
1051 Budapest, Akadémia u. 7-9.
Telefon: 2497869-141
-1-

Kovács Szilárd
vezérigazgató
Bérbeadó képviselőként



Dr. Benkóczy Gyula
polgármester
Bérlet képviselőként

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről az

Access Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: PSZÁF 1211-08, adószám: 18113059-2-41, KSH számjel: 18113059-7020-915-01) képviseli: Access Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia utca 7-9.; KSH számjel: 12497869-6712-114-01; nyilvántartja a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, cégjegyzékszám: Cg. 01-10-044378, adószám: 12497869-1-41; képviseli: Kovács Szilárd vezérigazgató), mint bérbeadó (a továbbiakban: „Bérbeadó”)

másrészről

Pécel Város Önkormányzata (székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., KSH számjel: 1539607-711-321-13, képviseli: Dr. Benkovics Gyula), mint bérlő (a továbbiakban: „Bérlő”)

(továbbiakban együttesen „Szerződő Felek”) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

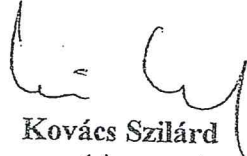
1. Szerződő Felek megállapítják, hogy közöttük 2007. szeptember 13. napján a Gödöllői Körzeti Földhivatalnál Pécel belterület 1234 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Pécel, Kossuth tér 1. szám alatt lévő, a földhivatali nyilvántartás szerint kivett irodaház megjelölésű 3071 m² alapterületű ingatlan tekintetében a helyiségbérleti szerződéshez csatolt 1. sz. mellékletet képező helyszínrajzon megjelölt 2. számú Irodaház összesen 745,1 m² alapterületű helyiségei (továbbiakban: „Bérlemény”) vonatkozásában helyiségbérleti szerződés (továbbiakban: „Szerződés”) jött létre, amely Szerződést közös megegyezéssel az alábbiak szerint kívánják módosítani.
2. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény jelenleg szerkezetkész állapotú, és a Bérlemény részleges átépítésére, illetve teljes befejezésére vonatkozó jogerős és végrehajtható továbbépítési engedély alapján Bérlemény területe meg fog változni, illetve a Bérlemény befejezésére ezen megváltozott terület mellett kerül sor. Erre tekintettel szükségessé vált a Szerződés 1.1. és az 1.2. pontjaiban megjelölt területek módosítása, és a Szerződés ezen rendelkezéseit a Felek az alábbiak szerinti tartalommal kívánják módosítani:
 - 1.1. Jelen helyiségbérleti szerződés tárgyát a Gödöllői Körzeti Földhivatalnál Pécel belterület 1234 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Pécel, Kossuth tér 1. szám alatt lévő, a földhivatali nyilvántartás szerint kivett irodaház megjelölésű 3071 m² alapterületű ingatlan jelen Helyiségbérleti Szerződés elválaszthatatlan 1. sz. mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt 2. számú Irodaház összesen 795,6 m² alapterületű helyiségei - ideértve a különböző rendeltetésű helyiségeket, mellék helyiségeket, előtereket, azok főbb alkotórészeit, tartozékait és berendezéseit - képezik, esetleges kivéve azonban az alábbi 1.2. pontban meghatározott részt, amennyiben Bérbeadó az 1.2. pontban számára biztosított jogával él, a más személynek való bérbeadás időtartamára (a továbbiakban: „Bérlemény”).


1.2. Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy a Bérlemény földszintjén legfeljebb **156,2 m²** nagyságú részt irodahelyiség, üzlethelyiség, illetve bankfiók céljára más személynek bérbe adja, Bérló az előbbieket tudomásul veszi és annak megvalósítását támogatja. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó kizárólag a Bérlemény birtokbaadásának napjáig élhet ezen jogával. Felek megállapodnak továbbá, hogy az ekként harmadik személy részére bérbeadott rész területére eső bérleti díj a jelen szerződés 4. pontja alapján kalkulált bérleti díj számítása során a Bérló javára levonásra kerül.

3. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Szerződés jelen szerződésmódosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Szerződő Felek jelen szerződésmódosítást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag cégszerűen négy eredeti példányban aláírták.

Kelt Budapesten, 2007. év december hónap 11. napján

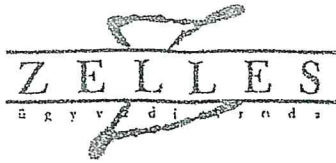

Kovács Szilárd
vezérigazgató
Bérbeadó képviselőként


Dr. Benkovics Gyula
polgármester
Bérló képviselőként



ACCESS
Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
1054 Budapest, Akadémia u. 7-9
Adószám: 18113059-2-41





Z. ZELLES

/E

E 3972
2009. 02. 24.

nyilatkozat:
1) megkövetelt
2) Ulzei Alap
E/15/2009

Pécel Város Önkormányzata
2119 Pécel
Kossuth tér 1.

Benkovics Gyula Polgármester Úr részére

E/15/10/2009

Tárgy: Jogutódlási értesítés

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott dr. Zelles Zoltán ügyvéd – Zelles és Társa Ügyvédi Iroda (1026 Budapest, Pasaréti út 52/B.) – megbízóm, az ERSTE NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., PSZÁF engedély száma: III/120.018-1/2004. lajstromszáma: 1211-7, statisztikai számjele: 18182587-6820-915-01, képviseli: ERSTE Alapkezelő Zrt.) képviseletében – a mellékelt nyilatkozat útján értesítem Önt, hogy az ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap – továbbiakban: „Vevő” – az ACCESS NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP (székhelye: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9., PSZÁF engedély száma: III/120.017-1/2004., statisztikai számjele: 18113059-6820-915-01, adószáma: 18113059-2-41, képviseli: Access Befektetési Alapkezelő Zrt.) Eladóval 2008. október 15. napján megkötött adásvételi szerződés alapján megszerezte a Pécel belterület 1234/A/2 hrsz alatti ingatlan tulajdonjogát.

A tulajdonjog átszállásának időpontja: 2009. február 19. napja.

Tájékoztatom Önt, hogy Vevő fenti tulajdonszerzésére tekintettel, a Pécel Város Önkormányzata által bérelt Bérlemény vonatkozásában a Bérbeadó személyében változás, azaz jogutódlás történt 2009. február 19. napján.

Tájékoztatom továbbá Önt, hogy a csatolt nyilatkozat kézhezvételétől a Pécel Város Önkormányzata a fennálló bérleti szerződés szerint a Bérbeadóval szembeni fizetési kötelezettségét a Vevő felé jogosult és köteles teljesíteni.

Kelt: Budapesten, 2009. február 23. napján

Tisztelettel,
DR. ZELLES ZOLTÁN
Ügyvéd
§
1026 Budapest
Pasaréti út 52/B.
Tel.: 225-03-70

1234

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2018. május 16-án megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

160/2018. (V.16.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az Access Ingatlan Befektetési Alappal 2007. szeptember 13. napján megkötött, majd 2007. december 11. napján módosított, a Pécel, belterület 1234/A/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó helyiségbérleti szerződést - amely szerződés jogutódlás után az Erste Nyíltvégű Befektetési Alappal hatályos 2008. február 19. napjától - nem kívánja meghosszabbítani.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse az Erste Nyíltvégű Befektetési Alapot.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester

Határidő: 2018. május 31.

k.m.f.

P.H.

Szöllősi Ferenc
polgármester

Tóth László
jegyző

1.1. 2018. május 16.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2018. május 16-án megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

163/2018. (V.16.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Péceli Polgármesteri Hivatal II. számú épülete (Pécel 1234/A/2 helyrajzi szám) egy éves bérletére kezdeményezzen tárgyalást az Erste Nyíltvégű Befektetési Alappal.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

Szöllősi Ferenc
polgármester

Tóth László
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2018. november 29-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen, 0 nem szavazattal, 3 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

370/2018. (XI. 29.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, folytasson tárgyalásokat az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alappal a Pécel, Kossuth tér 1. sz. alatti ingatlan (1234/A/2. hrsz.) megvásárlása érdekében. A tárgyalás terjedjen ki a tulajdonos által ajánlott vételár mértékének mérséklésére, illetve a vételár megfizetési módjának ütemezésére.

Felkéri továbbá, hogy folytasson tárgyalást az ingatlan megvásárlásához szükséges hitelfelvétel feltételei tekintetében, amelyről tájékoztatssa a testületet.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester

Határidő : 2019. január 15.

k.m.f.

P.H.

Szöllősi Ferenc
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. február 7-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

51/2019. (II. 7.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy elfogadja a polgármester javaslatát és nem vásárolja meg a 2119 Pécel, Kossuth tér 1., 1234/A/2. Hrsz. alatti ingatlant.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse az ingatlan tulajdonosát.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester

Határidő: 2019. február 14.

k.m.f.

P.H.

Szöllősi Ferenc
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. február 7-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

52/2019. (II. 7.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Péceli Rendőrőrs működéséhez továbbra is biztosítani kívánja a 2119 Pécel, Kossuth tér 1., 1234/A/2. Hrsz. alatti ingatlan földszintjén lévő összesen 197,1 m² alapterületű helyiségeket az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alappal kötött helyiségbérlési szerződés útján.

A Képviselő-testület tudomásul veszi a polgármester intézkedését, amely szerint a bérleményre vonatkozóan a határozat melléklete szerinti tartalmú „Helyiségbérlési Szerződés 2. számú Módosítása” című szerződésmódosítást aláírta és megküldte az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alapnak.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

Szöllősi Ferenc
polgármester

Oláh János
jegyző

12 52/2019. (11.7.) Jkt. határozat
melléklet

Helyiségbérelti Szerződés 2. számú Módosítása

Amely létrejött egyrészről

az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

MNB nyilvántartási száma: 1111-169

adószáma: 18134591-2-41

képviselésében eljár az Erste Alapkezelő Zrt. (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044157; adószám: 11895336-2-41; képviseli: Pázmány Balázs igazgatósági tag és Lukács Zsolt munkavállaló),

mint bérbeadó (továbbiakban: *Bérbeadó*)

másrészről

a Pécel Város Önkormányzata

székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.

államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 740120

adószám: 15730538-2-13

statisztikai számjel: 15730538-8411-321-13

képviseli: Szöllősi Ferenc polgármester

mint bérlő (továbbiakban: *Bérlő*), a továbbiakban együttesen: *Felek*

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó jogelődje (Access Ingatlan Befektetési Alap) és a Bérlő között 2007. szeptember 13. napján helyiségbérelti szerződés jött létre a Pécel belterület 1234 helyrajzi számon felvett, természetben a 2119 Pécel, Kossuth tér 1. szám alatt lévő kivett irodaház megnevezésű 3071 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) tekintetében, összesen 795,6 m² alapterületű helyiségei (a továbbiakban: *Bérlemény*) vonatkozásában, mely helyiségbérelti szerződést a Bérbeadó jogelődje és a Bérlő 2007. december 11. napján közös megegyezéssel módosították (a helyiségbérelti szerződés és annak módosítása a továbbiakban együttesen: *Bérelti Szerződés*).

Felek egyezően rögzítik továbbá, hogy a Bérbeadó jogelődje élt a Bérelti Szerződés 1.2. pontjában biztosított jogával, amely alapján a Bérlemény földszintjén található 156,2 m² alapterületű részt bankfiók céljára más személynek bérbe adta. Mindezek figyelembevételével a Bérlő birtokában lévő bérelt terület mindösszesen 639,4 m² alapterületű és ezen 639,4 m² alapterület után köteles bérelti díjat fizetni a Bérelti Szerződés alapján. Ezen körülményre tekintettel Felek a továbbiakban nem kívánják a Bérlemény földszintjén található 156,2 m² alapterületű részre vonatkozóan fenntartani a Bérelti Szerződést.

Bérbeadó megvásárolta a Bérleményt is magában foglaló Ingatlant, ezzel az Access Ingatlan Befektetési Alap jogutódjává vált az ezen időpontban fennálló bérelti szerződések vonatkozásában.

Felek rögzítik, hogy a Bérelti Szerződést a jelen szerződésmódosítás megkötésével közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják:

2. Felek a Bérleti Szerződés 1.1. pontját hatályon kívül helyezik és helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„1.1. Jelen helyiségbérleti szerződés tárgyát a Pécel belterület 1234 helyrajzi számon felvett, természetben a 2119 Pécel, Kossuth tér 1. szám alatt lévő kivett irodaház megnevezésű 3071 m² alapterületű ingatlan összesen 197,1 m² alapterületű helyiségei – ideértve a különböző rendeltetésű helyiségeket, mellékhelyiségeket, előtereket, azok főbb alkotórészeit, tartozékait és berendezéseit – képezik (a továbbiakban: Bérlemény).”

3. Tekintettel a jelen szerződésmódosítás 1. pontjának 2. bekezdésében foglalt körülményre Felek a Bérleti Szerződés 1.2. pontját hatályon kívül helyezik. Felek megállapítják továbbá, hogy a hivatkozott pontban meghatározott, a Bérlemény 156,2 m² alapterületű része Bérlő részére nem került birtokbaadásra, ezért annak Bérlő általi visszaszolgáltatására nincs szükség.

4. Felek a Bérleti Szerződés 1.4. pontját hatályon kívül helyezik és helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„1.4. Jelen helyiségbérleti szerződés aláírásával Bérbeadó határozatlan időre bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt.”

5. Felek a Bérleti Szerződés 4.1. pontját hatályon kívül helyezik és helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„4.1. Szerződő Felek a Bérlemény havi bérleti díjaként négyzetméterenként 2.000,- Ft-nak, azaz Kettőezer forintnak megfelelő euró + ÁFA összeget határoznak meg, amely a Bérlemény birtokba adása napján kerül az MNB aznapi euró-forint középárfolyamán euró összegre átkonvertálásra, és ettől kezdve jelen helyiségbérleti szerződés teljes időtartama alatt (a 4.5. pont figyelembevételével) irányadó lesz. A Felek megállapodása alapján Bérlő a Bérlemény teljes alapterülete után köteles Bérlő Bérbeadó részére megfizetni a fenti m²-ben meghatározott bérleti díjat.”

6. Felek a Bérleti Szerződés 6.1. pontját hatályon kívül helyezik és helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„6.1. Szerződő Felek a jelen helyiségbérleti szerződést határozatlan időtartamra kötik.”

7. Felek a Bérleti Szerződés 6.3. pontjának első mondatát hatályon kívül helyezik és helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„6.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen helyiségbérleti szerződést annak időtartama alatt bármelyik fél jogosult 1 (egy) hónap felmondási idővel felmondani.
...”*

8. Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérleti Szerződés 8.1. pontját hatályon kívül helyezik és helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„8.1. A Felek eltérő rendelkezése hiányában minden, a jelen helyiségbérleti szerződéssel kapcsolatos értesítést és közlést írásban kell megtenni. A jelen helyiségbérleti szerződéssel kapcsolatos

értesítések és közlések akkor tekinthetők a másik Féllel közöltnek, amennyiben azt a Felek írásban teszik meg és személyesen vagy futárszolgálat közreműködésével, illetve tértivevényes levélben kézbesítik a másik Fél részére az alábbi címekre:

a Bérbeadó részére: ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap
kapcsolattartó: Varga Róbert
cím: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26. 9. em.
telefon: +36 30 242 7978
fax: +36 1 920 2199
e-mail: robert.varga@erstealapkezeslo.hu

a Bérelő részére: Pécel Város Önkormányzata polgármestere
cím: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
telefon: +36 28 452-751
fax: +36 28 452-755
e-mail: polgarmester@pecel.hu"

9. Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen szerződés módosítás hatálybalépése napján a Bérelő visszaszolgáltatja Bérbeadó részére az Ingatlanban található összesen 442,3 m² alapterületű helyiségeket a Bérleti Szerződés vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően, mely visszaadásról Felek birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérelő nem üríti ki a Bérleti Szerződés rendelkezéseinek megfelelően a fentiekben rögzített 442,3 m² alapterületű helyiségeket, úgy a Bérbeadó jogosult az arányos bérleti díj háromszorosának megfelelő összegre minden egyes nap után mindaddig, amíg a Bérelő a fentiekben rögzített 442,3 m² alapterületű helyiségeket a megszűnés időpontját követően el nem hagyja.
10. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés módosítás 2019. február 15. napján lép hatályba.
11. A jelen szerződés módosítással nem érintett, illetve eltérően nem szabályozott kérdésekben a Bérleti Szerződés rendelkezései alkalmazandók megfelelően.

Felek a jelen szerződés módosítást annak átolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá, és magukra nézve kötelezőnek ismerték el.

Budapest, 2019. január ...

Pécel, 2019. január ...

Bérbeadó
ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési
Alap
Képviselőtében eljár: Erste Alapkezelő Zrt.
Képviseli: Pázmány Balázs igazgatósági tag és
Lukács Zsolt munkavállaló

Bérelő
Pécel Város Önkormányzata
Képviseli: Szöllősi Ferenc
polgármester

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. augusztus 15-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

261/2019. (VIII. 15.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Péceli Rendőrőrs zökkenő-és megszakításmentes működésének érdekében hozzájárul, hogy a Rendőrség és az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap 2019. augusztus 16-tól létrejövő bérleti szerződés díjának 50%-át átvállalja, 875 Ft +Áfa/m²/hó értéken.

A Képviselő-testület a helyiségbérleti szerződés 50%-os összegének 2019. évi fedezetét (összesen bruttó 985.123 Ft) a Pécel Város Önkormányzata 2019. évi költségvetéséről szóló 6/2019. (III.5.) önkormányzati rendelet 2. melléklet dologi kiadások terhére biztosítja.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a helyiségbérleti szerződés 50%-os fedezetének finanszírozása érdekében támogatási szerződést kíván kötni a Pest Megyei Rendőr-főkapitánysággal. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a támogatási szerződés megkötésével kapcsolatos lépéseket tegye meg és annak eredményét terjessze a Képviselő-testület elé.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse a Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Gazdasági Igazgatóságát.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester

Határidő: 2019. augusztus 30.

k.m.f.

P.H.

Szöllősi Ferenc
polgármester

Oláh János
jegyző

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS**115/2020. (IV. 30.) számú határozat:**

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel úgy határoz, hogy a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Gödöllői Rendőrkapitányság Péceli Rendőrőrsének működésének támogatása érdekében Pécel Város Önkormányzata a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság és az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap között a 2119 Pécel, Kossuth tér 1. szám alatti ingatlan egy részének bérletével kapcsolatosan megkötött helyiségbérleti szerződés 2019. és 2020. évi összesített bérleti díja összegének 50%-át, összesen 6.422.008 forintot támogatásként biztosítja a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság részére.

A polgármester úgy határoz, hogy a támogatás pénzügyi fedezetét a következők szerint biztosítja:

A Pécel Város Önkormányzata 2020. évi költségvetéséről szóló 6/2020. (III. 4.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.3. Dologi kiadások soráról 6.422.008 forintot átcsoportosít a 2. melléklet 1.5. Egyéb működési célú kiadások sorra (részletezve a 11. mellékletben).

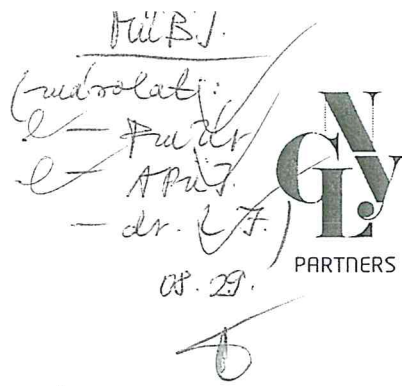
A polgármester úgy határoz, hogy a határozat 1. és 2. mellékletét képező támogatási szerződést aláírja.

A polgármester úgy határoz, hogy a döntésről értesíti a Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Gazdasági Igazgatóságát.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2020. május 29.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző



PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL			
Érkezett:	2019 AUG 29.	Érkeztette:	M. G. Á.
Iktatószám:	M/9 - 37/2019	Iktatta:	Á.
Előszám:		Melléklet:	
		Ügyintéző:	Á.

n. ügyvéd !!

Pécel Város Önkormányzata
2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Szöllösi Ferenc Polgármester Úr részére

Tárgy: fizetési felszólítás

Budapest, 2019.08.26.

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott dr. Nagy Gabriella (dr. Nagy Gabriella Ügyvédi Iroda, 1037 Budapest, Folyondár köz 6/A.), mint az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., MNB nyilvántartási szám: 1111-169, képviseletében eljár az Erste Alapkezelő Zrt., székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em., cégjegyzékszám: 01-10-044157, a továbbiakban: *Hitelező*) csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselője (1.sz.melléklet), a Hitelező mint bérbeadó és mint a Pécel belterület 1234/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 2119 Pécel, Kossuth tér 1. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) kizárólagos tulajdonosa valamint Pécel Város Önkormányzata mint Bérló között 2007. szeptember 13. napján létrejött bérleti szerződés alapján az alábbi

fizetési felszólítást

küldjük Önöknek:

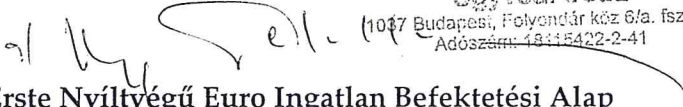
1. Ügyfelünk által a rendelkezésünkre bocsátott okiratok alapján megállapítható, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan, jogcím nélküli túlhasználat miatt Önöknek 31.793.236,- Ft (azaz Harmincegymillió-hétszázkilencvenháromezer-kettőszázharminchat forint) összegű lejárt számlatartozásuk áll fenn a Hitelezővel szemben (2.sz.melléklet).
2. Az előbbiekre tekintettel ezúton FELSZÓLÍTJUK Önöket, hogy használati díjból díjból eredő tartozásukat, továbbá a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot a jelen felszólítás kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül maradéktalanul fizessék meg ügyfelünk ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-17514433 számú számlájára, egyúttal a megfizetés tényét igazoló visszavonhatatlan banki átutalási megbízást küldjük a gabriella.nagy@ngyipartners.hu e-mail címre.



3. Tájékoztatjuk Önöket, hogy amennyiben a használati díjfizetési kötelezettségüknek a jelen levelünk kézhezvételétől számított 8 napon belül nem tesznek eleget, úgy a bérleti szerződés 11. pontjában foglalt választottbírói kikötés alapján kénytelenek leszünk követelésünket a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbírói elött haladéktalanul érvényesíteni.
4. A jelen levelünk mellékleteként visszaküldjük Önöknek az alábbi számláink eredeti példányait: - SZB19S 0000510 számla, SZB19S 0000603 számla, SZB19S 0000662 számla, SZB19S 0000786 számla, SZB19S 0000875 számla, SZB19S 00001002 számla, SZB19S 0001003 számla.

Tisztelettel:

DR. NAGY GABRIELLA
Ügyvédi Iroda
1037 Budapest, Folyondár köz 6/a. fszt. 2.
Adószám: 48115422-2-41


Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap
képviselésében
dr. Nagy Gabriella
dr. Nagy Gabriella Ügyvédi Iroda

Melléklet:

- 1. sz. melléklet: meghatalmazás
- 2.sz. melléklet: tartozás-kimutatás
- 3. sz. melléklet: a SZB19S 0000510 számla, SZB19S 0000603 számla, SZB19S 0000662 számla, SZB19S 0000786 számla, SZB19S 0000875 számla, SZB19S 00001002 számla és a SZB19S 0001003 számla eredeti példányai.

2021. 01. 22.

"E" M/93/2020.



PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett: 2021 JAN 22.	Érkeztette:	
Iktatószám: M/156-1/2021	Iktatta: [Signature]	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: [Signature]

Műb
01. 22
6

Pécel Város Önkormányzata
2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Horváth Tibor Polgármester Úr részére

Tárgy: A Pécel, 1234/A/2. hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos jogvita, válasz a 2020. december 16-án kelt levelükre, peren kívüli egyezségi ajánlat

Budapest, 2021. január 18.

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott dr. Nagy Gabriella Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Perc utca 8. 1. emelet), mint az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., MNB nyilvántartási szám: 1111-169, adószám: 18134591-2-41, képviselőjében eljár: Erste Alapkezelő Zrt., székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em., cégjegyzékszám: 01-10-044157, a továbbiakban: Tulajdonos vagy Bérbeadó), korábban már csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselője, a tárgyban megjelölt ügyben a 2020. december 16-án kelt és 2021. január 6-án kézhezvett levelükben foglaltakra az alábbiakról tájékoztatom:

A már részletesen kifejtett jogi álláspontunkat változatlanul fenntartjuk. A 2020. november 24-én kelt levelünkben jelentős engedményt ajánlottunk Önöknek azzal, hogy a Felek jogviszonyára irányadó Bérleti Szerződés szerinti, a bérleti díj háromszorosának megfelelő használati díj helyett kétszeres mértékre tettünk peren kívüli egyezségi ajánlatot. Tájékoztatjuk, hogy a 2020. december 16-án kelt levéllel közölt ellenajánlatukat nem áll módunkban elfogadni, figyelemmel arra is, hogy a Tulajdonos egy bejegyzett ingatlan alap, amelynek a rá vonatkozó jogszabályok szerint a befektetők érdekeinek figyelembe vételével kell eljárnia, és mint ilyen, csak igen korlátozottan, speciális esetekben van lehetősége az őt szerződés alapján megillető díjaktól eltekinteni, vagy azok mérséklését jóváhagyni.

Jogi álláspontunk fenntartása mellett - kifejezetten a költséges választottbírói eljárás elkerülése érdekében – jelen levelünkkel végleges peren kívüli egyezségi ajánlatot teszünk az alábbiak szerint: Amennyiben vállalják, hogy bruttó 18.000.000,- Ft-ot 15 napos fizetési határidővel megfizetnek részünkre, úgy a jogvita peren kívüli rendezése érdekében a Tisztelt Önkormányzattal szembeni további követelésünkről lemondunk.



Peren kívül egyezségi ajánlatunkat a jelen levelünk kézhezvételétől számított 10. napig tartjuk fenn azzal, hogy amennyiben ezen határidőig a peren kívüli egyezség elfogadásáról nem tesznek nyilatkozat, a jelen ajánlatunk automatikusan hatályát veszti.

A jelen peren kívüli ajánlat joglemondást nem jelent, peres eljárásban vagy választottbíróági eljárásban való felhasználását, vagy ezen egyezségi ajánlatra való hivatkozást kizárjuk.

Tisztelettel:

DR. NAGY GABRIELLA
Ügyvédi Iroda
1036 Budapest, Perc utca 8. I. emelet
Adószám: 18115422-2-41

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap
képviselésében dr. Nagy Gabriella ügyvéd
dr. Nagy Gabriella Ügyvédi Iroda

V.K.I.
2021. 02. 17.
A



Pécel Város Önkormányzata
2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Horváth Tibor Polgármester Úr részére

K. MELEKLET

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett: 2021 FEBR 12.		Érkeztette:
Iktatószám: M/156-3/2021		Iktatta: D
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: UKI.

02. 12

Tárgy: A Pécel, 1234/A/2. hrsz-ú ingatlanl kapcsolatos jogvita, válasz a 2021. január 27-én kelt levelükre

Budapest, 2021. február 9

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott dr. Nagy Gabriella Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Perc utca 8. 1. emelet), mint az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., MNB nyilvántartási szám: 1111-169, adószám: 18134591-2-41, képviselője: Erste Alapkezelő Zrt., székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em., cégjegyzékszám: 01-10-044157, a továbbiakban: *Tulajdonos* vagy *Bérbeadó*), korábban már csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselője, a tárgyban megjelölt ügyben a 2021. január 27-én kelt és 2021. február 3-án kézhez vett levelükben foglaltakra az alábbiakról tájékoztatom:

A már részletesen kifejtett jogi álláspontunkat változatlanul fenntartjuk. Az Önök által hivatkozott 8.277.306,- Ft. és 4.147.024,- Ft. összegekről szóló befizetések természetesen a 2020. november 24-én kelt levelünk megírásakor már figyelembe vettük, így az egyezségi ajánlatunkat is a levelünkhöz csatolt aktuális analitika alapján tettük meg Önök felé. A fent hivatkozott levelünkben tájékoztattuk Önöket arról, hogy Pécel Város Önkormányzatának 29.726.048,- Ft. összegű tartozása áll fenn az Tulajdonossal szemben. A levelünkhöz csatoltuk a tartozás analitikát, amelyből látható, hogy az Önök által korábban már megfizetett összegeket és kifizetett számlákat az analitika már nem tartalmazta, tartozásként nem tüntette fel. **A bruttó 29.726.048,- Ft. összegű tartozásukhoz mérten tettünk Önök felé egy jelentős mértékű kedvezményt, bruttó 18.000.000,- Ft. összegre vonatkozó peren kívüli egyezségi ajánlatot azzal, hogy jogi álláspontunk szerint a teljes számlázott követelésünk megáll és az érdeemben nem vitatható.**

Mindezekre figyelemmel nem fogadjuk el és határozottan visszautasítjuk, hogy a peren kívüli ajánlatunkat követően Önök olyan múltbeli utalásokat kívánják figyelembe venni és tartozásukba beszámítani, amelyek az ajánlatunk alapját képező tartozás-kimutatásnak sem képezték már a tárgyát. **A már közölt peren kívüli ajánlatunk szerinti bruttó 18.000.000,- Ft. összeget végleges ajánlatnak tekintjük, abba semmilyen jogcímen**

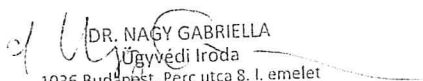


beszámítást nem engedünk.

Amennyiben a jelen levelünk kézhezvételétől számított 10. napig érdeemben nem nyilatkoznak a peren kívüli ajánlatunk teljes körű elfogadásáról, ajánlatunk automatikusan hatályát veszti.

A már közölt peren kívüli ajánlat joglemondást nem jelent, peres eljárásban vagy választottbírói eljárásban való felhasználását, vagy ezen egyezségi ajánlatra való hivatkozást kizárjuk.

Tisztelettel:


DR. NAGY GABRIELLA
Ügyvédi Iroda
1036 Budapest, Perc utca 8. I. emelet
Adószám: 18115422-2-41

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap
képviselésében **dr. Nagy Gabriella ügyvéd**
dr. Nagy Gabriella Ügyvédi Iroda



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

Fwd: Erste-Pécel Város Önkormányzata peren kívüli egyezség

Szabó, Attila <szabo.attila@pecel.hu>

2021. március 11. 12:29

Címzett: Jenő László <laszlojeno@gmail.com>

Másolatot kap: Jegyző <jegyzo@pecel.hu>, Ibolya Veszeli-Kállai <kallai.ibolya@pecel.hu>, Péter Hegedűs <hegedus.peter@pecel.hu>

Tisztelt Ügyvéd Úr!

A részemre megküldött ERSTE pénzügyi kimutatása - a rendelkezéseimre bocsátott dokumentumok alapján - megállapítható, hogy helytálló, mivel Kovács Zoltán ügyirataiban fellelhető a kimutatásban felsorolt számlák visszaküldésére vonatkozó levelezés.

Az ERSTE 2020.09.08. napján kelt nyilvántartása szerint az akkor aktuális tartozás 38.003.354 Ft volt.

Az önkormányzat 2020.10.01. napján átutalt az ERSTENEK 8.277.306 Ft-ot, melyet a SZB19S 0000510 sorszámú számlájukban teljesen, az SZB19S 0000603 sorszámú számlájukban részben jóváírt. Így a kiállított számlák és az ERSTE 2020.11.10. napján kelt kimutatása alapján az önkormányzat tartozása, azaz a 29.726.048 Ft helytálló.

Üdvözlettel

--
Szabó Attila

Péceli Polgármesteri Hivatal

Jenő László <laszlojeno@gmail.com> ezt írta (időpont: 2021. márc. 5., P, 12:00):

Szia Attila!

Az Erste pénzügyi kimutatásának helyességét ellenőrizték kérlek! Köszönöm!

J

Szabó, Attila <szabo.attila@pecel.hu> ezt írta (időpont: 2021. márc. 5., Pén 11:50):

Tisztelt Ügyvéd Úr!

Az ERSTE megállapodásában szereplő összeg kifizetésének pénzügyi fedezetét a 2021. évi költségvetési rendelet tervezet tartalmazza.

Azonban az összeg jogszerű kifizetésében nem tudok állást foglalni. Ebben kérem szakmai állásponthozat.

Köszönettel

--
Szabó Attila

Péceli Polgármesteri Hivatal

[Az idézett szöveg el van rejtve]

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

az **ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap**

székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

MNB nyilvántartási száma: 1111-169

adószáma: 18134591-2-41

képviselőként eljár az Erste Alapkezelő Zrt. (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044157; adószám: 11895336-2-41),

(továbbiakban: **Tulajdonos**)

másrészről

Pécel Város Önkormányzata

székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.

államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 740120

adószám: 15730538-2-13

statisztikai számjel: 15730538-8411-321-13

képviseli: Horváth Tibor polgármester

(továbbiakban: **Önkormányzat**),

a továbbiakban együttesen: **Felek**

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

Előzmény:

A Felek rögzítik, hogy a Pécel belterület 1234/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 1. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) vonatkozásában a Tulajdonos jogelődje (Access Ingatlan Befektetési Alap) mint bérbeadó és az Önkormányzat mint bérlő között 2007. szeptember 13. napján bérleti szerződés (a továbbiakban: **Bérleti Szerződés**) jött létre az Ingatlan meghatározott részei (a továbbiakban: **Bérlemény**) vonatkozásában. A Tulajdonos az Ingatlan megvásárlását követően az Access Ingatlan Befektetési Alap jogutódjaként a Bérleti Szerződés bérbeadói pozíciójába lépett.

A Bérleti Szerződés 10 év határozott időtartamra jött létre, amely 2019. január 11. napján lejárt, azonban az Önkormányzat 2019. január 12. napjától a lejáratú időn túl is tovább használta a Bérleményt. A Bérlemény rendőrségi épületen kívüli részének Tulajdonos részére történő birtokba adására 2019. július 1-én került sor, a rendőrségi épület visszaadására pedig 2019. augusztus 15-én került sor. A Tulajdonos a jogcím nélküli túlhasználat miatt 2019. január 12. napjától a fenti birtokbaadási időpontokig számlázta az Önkormányzat felé a Bérleti Szerződés 6.5. pontja szerinti használati díjat, amelynek mértéke a bérleti díj háromszorosának megfelelő összeg volt.

A Felek között jogvita alakult ki a Tulajdonos által számlázott használati díj tekintetében, azonban a Felek jogvitájukat egyeztetés útján megkísérelték rendezni. Egyeztetésük eredményes volt, így erre tekintettel a Felek kifejezetten a peres eljárás,

illetve választottbíróági eljárás elkerülése és a jogvita peren kívüli lezárása érdekében a jelen megállapodás útján az alábbi egyezséget kötik:

1. A Felek rögzítik, hogy jelenleg Pécel Város Önkormányzatának a jelen megállapodás 1. számú mellékleteként csatolt tartozás-kimutatás szerint bruttó 29.726.048,- Ft. összegű számlatartozása áll fenn a Tulajdonossal szemben.
2. A Felek megállapodnak, hogy a **jelen megállapodás hatálybalépését követő 15 napon belül az Önkormányzat a jelen megállapodás alapján megfizet a Tulajdonos részére bruttó 18.000.000,- Ft. összeget** a Tulajdonos 11600006-00000000-17514433 számú számlájára történő átutalással, amelyből a Felek bruttó 3.127.492,- Ft. összeget a Bérleti Szerződés alapján az Önkormányzat részére továbbszámlázott építményadó megfizetéseként, míg bruttó 14.872.508 Ft. összeget használati díj megfizetéseként számolnak el. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a bruttó 18.000.000,- Ft-ot bármely levonás vagy beszámítás nélkül köteles egyösszegben teljesíteni.
3. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Önkormányzat határidőben nem tesz eleget a jelen megállapodás 2. pontjában foglalt fizetési kötelezettségének, úgy a jelen megállapodás automatikusan hatályát veszti (*bontó feltétel*).
4. A Tulajdonos az Önkormányzat 2. pontban foglalt fizetési kötelezettségének teljesítését követően jogosult és köteles a bérleti díj háromszoros összegének megfelelő mértékű használati díjról szóló számlákat helyesbíteni a bérleti díj kétszeres összegének megfelelő mértékű használati díjra.
5. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Önkormányzat a 2. pont szerinti fizetési kötelezettségét határidőben teljesíti a Tulajdonos felé és erre tekintettel a jelen megállapodás hatályon kívül helyezése sem következik be, úgy a Feleknek a fenti bérleti-használati jogviszony alapján további követelésük, igényük egymással szemben nincs, arról a jelen megállapodás aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak.
6. A jelen megállapodás annak mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba.

Felek a jelen megállapodást annak átolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá, és magukra nézve kötelezőnek ismerték el.

Budapest, 2021.

Melléklet:

- 1. számú melléklet: tartozás-analitika

Tulajdonos
ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan
Befektetési Alap
Képviselőjében eljár: Erste Alapkezelő
Zrt.

Képviseli: és
.....

Adós
Pécel Város Önkormányzata
Képviseli: Horváth Tibor
polgármester

Hivatkozási számonkénti számla tétel lista

Nem részletező kimutatás

Partner
Sorrend: Szintetika, Partner
Vevő: Kiegyenlített tételek
Naprakész lista

0005 -tól 0005 -ig (Pécel Város Önkormányzata)

T S B K A E R

Iktatószám nélküli bank
tételekkel

Más időszakra eső
kiegyenlítésekkel

Sztornó tételekkel

Kiegy. iktatással tételekkel

Minden tétel

Napló Dossz	Partner	Kipontozószám	Iktatószám	SZ/B Bizonylatszám	Biz.kelt	Esedékesség	Teljesítés	Beérkezés	Fennálló tart.	Értékesítés	Forgalom Fj	St	Átutalt összeg	Megjegyzés	Áll.		Dev.
															Elsz. ért.v.	Számla össz.dev.	
SZB	69	0005	SZB19S 0000603	SZB19S 0000603 S	2019.04.04	2019.04.19	2019.04.19			6 320 570,00	T		0,00	2019.03.01-2019.03.31. időszak			I
BPH	190	0005	SZB19S 0000603	SZB19S 0000603 B	2020.10.01	2019.04.19		2020.10.01		1 882 212,00	K		0,00	2019.03.01-2019.03.31. időszak			I
	311101		SZB19S 0000603	hiv. szám össz.:	1 882 212,00	4 438 358,00				0,00	4 438 358,00						
SZB	78	0005	SZB19S 0000662	SZB19S 0000662 S	2019.05.07	2019.05.22	2019.05.22			6 246 644,00	T		0,00	2019.04.01-2019.04.30. időszak			I
	311101		SZB19S 0000662	hiv. szám össz.:	0,00	6 246 644,00				0,00	6 246 644,00						
SZB	104	0005	SZB19S 0000786	SZB19S 0000786 S	2019.06.21	2019.07.06	2019.07.06			6 373 035,00	T		0,00	2019.05.01-2019.05.31. időszak			I
	311101		SZB19S 0000786	hiv. szám össz.:	0,00	6 373 035,00				0,00	6 373 035,00						
SZB	123	0005	SZB19S 0000875	SZB19S 0000875 S	2019.07.09	2019.07.24	2019.07.24			6 457 893,00	T		0,00	2019.06.01-2019.06.30. időszak			I
	311101		SZB19S 0000875	hiv. szám össz.:	0,00	6 457 893,00				0,00	6 457 893,00						
SZB	146	0005	SZB19S 0001002	SZB19S 0001002 S	2019.08.22	2019.09.06	2019.09.06			2 117 037,00	T		0,00	2019.07.01-2019.07.31. időszak			I
	311101		SZB19S 0001002	hiv. szám össz.:	0,00	2 117 037,00				0,00	2 117 037,00						
SZB	147	0005	SZB19S 0001003	SZB19S 0001003 S	2019.08.22	2019.09.06	2019.09.06			965 589,00	T		0,00	2019.08.01-2019.08.15. időszak			I
	311101		SZB19S 0001003	hiv. szám össz.:	0,00	965 589,00				0,00	965 589,00						
SZB	180	0005	SZB19S 0001219	SZB19S 0001219 S	2019.10.25	2019.11.25	2019.10.25			3 127 492,00	T		0,00				I
	311101		SZB19S 0001219	hiv. szám össz.:	0,00	3 127 492,00				0,00	3 127 492,00						
										0,00	3 127 492,00						
Mindösszesen:										31 608 260,00			1 882 212,00	29 726 048,00			

Mindösszesen:

0,00 29 726 048,00