



**Veresegyház Város Polgármestere**


2112 Veresegyház, Fő út 35. Tel: 28-588-600 Fax: 28-588-646


---

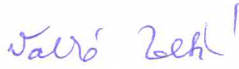
**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2021. november 29-i rendes / rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Bérleti szerződés megkötése ingatlan bérbevételére, vásárcsarnok üzemeltetésére (9600 hrsz)

**Készítette:**  Székelyné Szabó Andrea aljegyző

**Látta és ellenjegyzte:**  Garai Tamás jegyző

**Egyeztetve:**  Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető

**Tárgyalja:** Pénzügyi Bizottság  
Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű/minősített többség szükséges.

## Előterjesztés

**Tárgy: Bérleti szerződés megkötése ingatlan bérbevételére, vásárcsarnok üzemeltetésére (9600 hrsz)**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A veresegyházi piac látogatottságára, népszerűségére tekintettel évek óta nagy az igény egy olyan épület kialakítására, ahol a termelők és kereskedők állandó vagy rendszeres jelleggel értékesíthetik termékeiket, illetve a lakosság számára időjárási viszonyoktól függetlenül adott a lehetőség mezőgazdasági-, élelmiszeripari- és egyéb termékek vásárlására.

Ezt a célt szem előtt tartva kereste meg Veresegyház Város Önkormányzata a **Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot** (székhely: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. II. em.) annak érdekében, hogy a társaság **Veresegyház, Szadai út 7. szám alatti, 9600 hrsz-ú** ingatlanán található épületét bérbe vegye.


Tekintettel az említett ingatlan alapterületének nagyságára, Önkormányzatunk célja, hogy az épület belső átalakítását követően egy állandó jelleggel működő vásárcsarnokot üzemeltessen.

A vásárcsarnok üzemeltetéséhez előzetesen a „kivett bevásárlóközpont” rendeltetésének megváltoztatása szükséges, amelyet a tulajdonos hozzájárulásával a Pest megyei Kormányhivatalnál, mint rendeltetismódosítási hatóságnál kell kezdeményezni.

A bérleti szerződés **határozatlan időre szól**, a bérleményhasználatáért fizetendő díj **500.000,- Ft+ÁFA/hó**.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megvitatására, valamint határozati javaslatban foglaltak elfogadására.

Veresegyház, 2021. november 29.

  
**Pásztor Béla**  
polgármester

### Határozati javaslat:

- 1./ Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul, hogy Veresegyház Város Önkormányzata (székhely: 2112 Veresegyház, Fő út 35., KSH száma: 15730576-8411-321-13, adószám: 15730576-2-13) a Baldauf Invest Kft-vel (székhely: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167. II. em, cégjegyzékszám: 01 09 864473, adószám: 13615776-2-41) a Veresegyház belterület 9600 hrsz-ú, természetben Szadai út 7. szám alatti ingatlanra vonatkozóan bérleti szerződést kössön, valamint az épület belső átalakításához szükséges rendeltetismódosítási engedélyezési eljárást lefolytassa.
- 2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Veresegyház Város Önkormányzata és a Baldauf Invest Kft. között kötendő bérleti szerződés aláírására.
- 3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Veresegyház 9600 hrsz-ú, természetben Veresegyház, Szadai út 7. szám alatti ingatlan vonatkozásában a rendeltetismódosítási eljárás kezdeményezésére a Pest Megyei Kormányhivatalnál.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

Bérbeadó és Bérelő a következőbérletiszerződést (továbbiakban:"**Szerződés**") kötik:

**Bérbeadó:****Baldauf Invest Kft.**

Székhely: 1028 Budapest, Hidegkútiút 167. II. em.

Cégjegyzékszám:01 09 864473,

Adószám:13615776-2-41

Statisztikaazonosító:13615776-6820-113-01

Képviseli: Baldauf László János ügyvezető

(Bérbeadó, a továbbiakban "Bérbeadó"), és

**Bérelő:****Veresegyház Város Önkormányzata**

székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35.,

KSH száma: 15730576-8411-321-13

adószáma: 15730576-2-13,

képviselében a képviselő-testület ..... számú Kt. határozata alapján: Pásztor Béla polgármester)

(Bérelő, a továbbiakban "Bérelő")

(Bérbeadó és Bérelő a továbbiakbanegyütt"**Felek**")

**1.Bérlemény**

1.1. Bérbeadó Bérelőnek bérbe adja, Bérelő pedig a Bérbeadótól bérbe veszia Bérleményt a következő adatokkal, amelyben a Bérelő saját költségén köteles és jogosult a piac kialakítására.

A tulajdoni lap tanúsága szerint

**A bérlemény címe:** 2112 Veresegyház, Szadai út 7.

Helyrajzi szám: **Veresegyház belterület 9600 hrsz**

A bérlemény alapterülete: 9558 m2 (továbbiakban:"**Bérlemény**")

1.2. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény fent megadottépület területe a Bérelő által felmért és Bérbeadó által elfogadott, a Bérlemény épülete határoló falainak belső síkjától számított terület, abba nem beleszámolva a tartószerkezeti falak területét. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan természetbeni, valós méretei és az ingatlan-nyilvántartási adatok eltérhetnek egymástól. Bérelő a jelen szerződést ennek tudatában és ezt elfogadva köti meg, a két alapterület közötti eltérés kapcsán semmilyen anyagi, bérleti díj leszállítási igényt Bérbeadóval szemben nem érvényesít.

1.3. Bérelő kijelenti, hogy a Bérleményt és annak jelenlegi állapotát előzetesen megismerte és az általa megismert műszaki állapotával kapcsolatban semmilyen igényt Bérbeadóval szemben nem támaszt. Bérelő tudomásul veszi,hogy a Bérleményben a piac kialakítását a jelen Szerződésben és az annak mellékletét képező Kiepitési terveben meghatározottak szerint Bérelő köteles saját költségére elvégezni, azzal, hogy Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérelővel együttműködik,és minden, a Bérelő által a kialakítás érdekében igényelt nyilatkozatot (különösen de nem kizárólag hatóságieljárásokhoz) késedelem nélkül megad a Bérelő részére,továbbá biztosítja a Bérelő részére a Bérlemény kialakításához szükséges munkaterületre történő bejárást jelen szerződés megkötését követően előzetesen egyeztetett időpontokban,illetőleg a kiépítési munkálatok zavartalan végzésének feltételeit- ideértve a szüksége s közműszolgáltatást.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhek:

Az Ingatlan a jelen szerződéshez csatolt tulajdoni lapok tanúsága szerint per, -teher és igénymentes.

1.4. Bérbeadó szavatol és helytállni tartozik azért, hogy a Bérlemény a rendeltetésszerű használatra mind a Birtokbaadáskor, mind a bérleti idő teljes tartamára alkalmas, a jelen Szerződésben foglalt Bérbeadói és Bérői kötelezettségekre figyelemmel. A Bérő által végzett / végzendő karbantartások hiányáért kialakult állapotokért Bérbeadó nem tartozik felelősséggel.

Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a bérletet a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

A szavatossági igény Bérő általi érvényesítésére a Ptk. szerinti jogkövetkezmények alkalmazhatóak.

Bérő kijelenti, hogy a Bérleményt és annak berendezését megismerte, a jelen Szerződéshez csatolt tervek elegendő mértékben részletezettek és tájékoztatásul szolgálnak. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérleményt birtokbaadáskor kiürített állapotban adja Bérő birtokába.

## 2. Bérleti díj

A Bérlemény használatáért és birtoklásáért Bérő havi bérleti díjat köteles megfizetni Bérbeadónak:

**500.000,-Ft + Áfa/hó**, azaz ötszázezer forint +ÁFA/hónap.

## 3. Közmű szolgáltatások

3.1. Felek rögzítik, hogy ha az ingatlanon a Bérő közműigényének megfelelő kapacitások nem állnak rendelkezésre, ezért közműfejlesztést kell végrehajtani, akkor a bérbeadó haladéktalanul kezdeményezi a közműfejlesztést. A közműfejlesztés a Bérő költsége.

3.2. Bérő a Bérleményben használni kívánt közüzemi szolgáltatások tekintetében közvetlenül jogosults köteles a közüzemi szolgáltatókkal szerződni és ezen közüzemi díjakat (elektromos áram, gáz, víz, csatorna, hulladékiszállítás) a szolgáltatókkal kötött egyedi fogyasztási szerződések alapján a Bérlemény mérőberendezései által mért fogyasztás után megfizetni. Bérbeadó Bérő írásbeli kérésére köteles kiadni minden olyan szükséges nyilatkozatot és hozzájárulást, amely a közüzemi szolgáltatókkal megkötendő szerződéshez szükséges. Ennek megfelelően, a fogyasztómérők átírásra kerülnek a Bérő nevére a birtokbaadást követően, amelynek tekintetében a Bérbeadó együttműködik. Felek ugyanakor megállapodnak abban, hogy a Bérlemény közmű szerződéseinek a Bérbeadó nevére történő visszaíratását a felek a jelen szerződés bármely okból való megszűnése esetén a megszűnés napját követő 5 munkanapon belül megindítani kötelesek, erre vonatkozó nyilatkozatokat a Bérő határidőben aláírni köteles.

## 4. Üzemeltetési költségek, közterhek

4.1 Üzemeltetési költség alatt valamennyi, a Bérleménnyel, a Bérlemény épületével és az Ingattal kapcsolatosan közvetlenül felmerült üzemeltetési költséget értik a felek. Ezeket főszabály szerint a Bérő viseli azzal, hogy az ingatlan terhelő különböző adók és közterhek (pl. ingatlan- és építményadó, egyéb az ingatlan tulajdonjogához kapcsolódó adók) nem része az üzemeltetési költségnek, így azt Bérbeadó viseli.

4.2. Bérőa fentiekén felül kizárólag az alábbi költségek viselésére köteles:

4.2.1. A Bérlemény használatával és működésével kapcsolatos valamennyi engedély beszerzésének és érvényben tartásának költsége,

4.2.2. a Bérlemény vagyonbiztosításának és a Bérő felelősségbiztosításának a költségei a jelen szerződésben rögzítettek szerint.

4.2.3 A kültéri reklámok önkormányzati rendeletben, illetve vonatkozó jogszabályi, közigazgatási előírásokban rögzített díja.

## 5.A bérleti díj és egyéb költségek fizetése

- 5.1. Amennyiben jelen Szerződés másképpen nem jelöli, a jelen Szerződés alapján teljesítendő valamennyi kifizetés nettó összegként értendő és a jogszabályok vonatkozó előírásai szerint forgalmi adóval együtt fizetendő a Bérbeadónak. Bérlőt a bérleti díj fizetési kötelezettség (2. pont szerint) és az Üzemeltetési költség fizetési kötelezettség (4. Pont szerint) – esetlegesen a Közüzemi díj fizetési kötelezettség (3.1. pont szerint)–a Birtokbaadás Napjától kezdődően terheli. A birtokbaadás tervezett napja a Bérlemény tekintetében 2021. december 1. napja.
- 5.2. A jelen Szerződésben meghatározott összegeket (különösen havonta a bérleti díjat) Bérlő forintban köteles Bérbeadónak megfizetni.
- 5.3. Bérlő a jelen Szerződésből eredő bérletidíj fizetési kötelezettségeinek minden tárgyható ötödik napjáig, mindenkor, átutalással, előre köteles eleget tenni, számla ellenében. Felek megállapodnak, hogy Bérlő jelen szerződésből fakadó egyéb fizetési kötelezettségének fizetési határideje a számla Bérlő székhelyére történő beérkezés dátumától számított a Szerződésben meghatározott fizetési határidő utolsó napja.
- 5.4. Jelen Szerződés szerinti, illetve a jelen Szerződéssel összefüggő bármely fizetési kötelezettség késedelmes teljesítése esetén Bérbeadónak joga van évente a Ptk.szerinti mindenkori törvényes késedelmi kamatot, legalább azonban a Magyar Nemzeti Bank mindenkori jegybanki alapkamat + 8 %-kal megegyező mértékű késedelmi kamatot érvényesíteni az ezt meghaladó kártérítési igények csorbítása nélkül.
- 5.5.A bérleti díj túlfizetésekre, előre befizetett költségekre Bérbeadó kamatot nemfizet.
- 5.6. Bérbeadó az Üzemeltetési költség havi összegére vonatkozó számlát az azonos hónapra vonatkozó Bérleti díjról kiállított számlájával egyidejűleg vagy önállóan is jogosult Bérlőnek benyújtani, mely számlát Bérlő a számla beérkezést követő 30 napon belül köteles kiegyenlíteni.

## 6.Bérlemény célja

A Bérbeadó Bérleményt a Bérlőnek piac kialakítás és működtetésének céljából adja bérbe.

## 7.Bérleti időtartam

7.1. Felek jelen Bérleti Szerződést 2021..... **napjától kezdődő határozatlan** időtartamra kötik.

## 8. Bérlemény birtokbaadása

8.1. A Felek megállapodnak, hogy .....napján Bérbeadó köteles az adott Bérleményt Bérlő birtokába adni, Bérlő pedig birtokba venni.

Felek rögzítik, hogy a Bérlemény birtokbaadásakor birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel.

A Bérlő a 8.1 pont szerinti időpontban köteles a Bérleményt a Bérbeadótól átvenni.

## 9. Bérlemény üzemeltetése és karbantartása

9.1. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény üzemeltetésével és karbantartásával összefüggő valamennyi feladat ellátása Bérlő kötelessége, Bérlő köteles az ezzel kapcsolatos költségek viselésére.

9.2. Bérlő kötelezimagát, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen működteti és fenntartja, valamint a Bérleményt a jelen Szerződésben rögzítettektől eltérő célra nem használja.

9.3.A Bérló kötelezettsége a Bérlemény megnyitása előtt megszerezni valamennyi, a Bérlemény üzemeltetéséhez, illetve működéséhez szükséges engedélyt.

9.4. ABérlőt az üzemeltetése során különösen a következő kötelezettségek terhelik:

- A Bérleményt kívül-belül saját költségére folyamatosan tiszta és rendezett állapotban tartani, karbantartani;
- Bérló köteles a saját kötelezettségi körébe tartozó hibákat haladéktalanul megszüntetni;
- Rendszeres karbantartásokat a gépészet és egyéb berendezések tekintetében elvégezni;
- Hómentesítés

## 10.A Szerződés felmondása

10.1.Jelen Szerződést bármelyik fél jogosult 60 napos felmondási idővel, írásban, indoklás nélkül felmondani.

10.2.Az egyértelműség kedvéért Felek rögzítik, hogy közös megegyezéssel kifejezetten eltérnek A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. éviLXXVIII.törvény (Ltv.) 25. §-ában foglalt felmondásiszabályoktól – kivéve, ha jelen szerződés azt kifejezetten alkalmazni rendeli - és jelen Szerződés esetleges felmondása során kizárólag az általukjelen Szerződés keretében meghatározott módon és feltételek szerint járnak el.

10.3.Jelen Bérleti Szerződést Bérbeadó jogosult indoklást tartalmazó írásbeli rendkívüli felmondással 15 (tizenöt) napos felmondási idővel felmondani az alábbi esetekben, ha Bérbeadó 15 (tizenöt)napos határidő tűzésével írásban felszólította Bérlőt a szerződésszegés orvoslására, és a 15 (tizenöt) napos határidő alatt Bérló a szerződésszegést nem orvosolta (Súlyos szerződésszegés):

- Bérló fizetési késedelembe esik több mintegyhavi (Áfa-val növelt) Bérleti Díj, valamint az esedékes Bérloi Üzemeltetési és egyéb Költségekvonatkozásában;
- a Bérló a piacot napjáiig nem alakítja ki

10.4. A Bérleti Szerződés felmondását Bérlóval ajánlott, tértivevényes levélben kell közölni.

10.5. Bérló jogosult a jelenszerződést 30 napos felmondási határidővel a hónap végére rendkívüli felmondással felmondani, amennyiben(i) piac kialakítása vagy megnyitása bármely, Bérlónek fel nem róható okból ellehetetlenül.

10.6.Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben Bérló a Bérleményből a jelen Szerződés megszűnését megelőzően kiköltözik, úgy ilyen esetben Bérbeadó továbbra is jogosult a bérleti díjra.

10.7. Birtokbaadást követően az Ingatlan átalakítása a Bérló saját költségén, és saját kockázatára történhet, annak a bérleti díjba való beszámítása kizárt. A Bérlemény belső területének az átépítése a teljes bérleti időszak alatt megengedett a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyása mellett. A bérleti szerződés lejártakor Bérló nem köteles és nem is jogosult az eredeti állapot visszaállítására. Hatósági engedélyeztetések esetén a Bérbeadó kötelezi magát, hogy 30 napon belül aktívan közreműködik az engedélyek megszerzése érdekében, azokhoz hozzájárulását adja.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérleti szerződés teljes hatálya alatt Bérló az általa vállalt kötelezettségek tekintetében a Bérlemény jogszabályok és hatósági előírásoknak való megfeleltetését (pl. tűzvédelem stb.) saját költségén köteles biztosítani, így a Bérló felel a hatósági és jogszabályi előírások által megkövetelt szabályzatok elkészítéséért és meglétéért is. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a birtokbaadást követően a Bérló által kezdeményezett átalakítás eredményeként vagy azok elvégzéséhez szükséges a Bérlemény átalakítással érintett szerkezeti elemeinek vagy annak tartozékainak (p. tűzvédelmi szempontból) átalakítása, úgy ennek feladata és költsége a Bérlőt terheli.

## 11. Jogok átruházása

11.1. Bérelő a Bérleményt vagy annak részeit csak a Bérbeadó előzetes, kifejezett és írásbeli hozzájárulásával jogosult bérbe/albérletbe adni.

11.2. Amennyiben az Ingatlan 3. személy részére kerül átruházásra a bérleti időszak fennállása alatt, úgy – a felek eltérő megállapodása hiányában - a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével a Bérbeadó a bérleti szerződésből eredő jogai és kötelezettségei az új tulajdonosra, mint jogutódra szállnak át.

## 12. Energiaellátás (áram, víz, hő)

12.1.A Bérleményen belül, illetve a Bérelő által kiépített vezetékhálózat és a berendezési tárgyak üzemeltetésével (energia-igényével), valamint karbantartásával kapcsolatos feladatok ellátása kizárólag Bérelő kötelessége és az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket és kiadásokat kizárólag Bérelő viseli.

12.2. Bármely az Ingatlanon található, vagy ahhoz kapcsolódó műszaki berendezés (felszerelés, vezeték, elosztó stb.) Bérbeadónak nem felróható meghibásodása, vagy a közművek Bérbeadónak nem felróható kiesése, illetve a közművek (víz, gáz, energia, szennyvíz, telekommunikációs szolgáltatások stb.) ellátásban fellépő és Bérbeadónak nem felróható ingadozása, megszakadása és esetleges szünetek (pl. feszültségcsökkenés, víznyomáscsökkenés, áramszünet stb.) Bérelőt nem jogosítja fel kártérítésre, bérleti díj csökkentésére, vagy bármely más egyéb igényre, illetve követelésre. Ugyanez érvényes minden karbantartáshoz vagy egyébként szükséges üzemszünetre, függetlenül annak típusától, Bérbeadó azonban köteles ilyen esetekben haladéktalanul és észszerűen elvárható módon intézkedni az üzemszünet megszüntetése érdekében.

12.3. Bérelő jogosult saját fűtőrendszert kiépíteni a Bérleményben, melynek kiépítési és közüzemi díjait saját maga köteles viselni. A bérleti jogviszony végén a felszerelt fűtőttesteket nem jogosult leszerelni, és magával vinni, e vonatkozásban a Bérbeadóval szemben elszámolási igényel nem léphet fel.

## 13. Be- és átépítések, építészeti változtatások Bérelő részéről

13.1. Bérelő a Bérleményben az Átadási Jegyzőkönyvben rögzített állapotokhoz és a jelen szerződés mellékletét képező Kiépítési tervek szerinti kialakításához, illetve egyébként is csak a Bérbeadó előzetes tájékoztatásával kizárólag a Bérelő saját költségére hajthat végre építészeti, illetve egyéb szerkezeti változtatásokat.

13.2. Bérelő köteles beszerezni a változtatáshoz szükséges minden hatósági engedélyt, és viselni a változtatásokkal (hatósági kötelezésekkel) kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget. Mindezt Bérelő Bérbeadónak – különösen a megfelelő és jogerőre emelkedett engedélyek, másolati példányban történő átadásával – igazolni köteles.

13.3. Bérelő köteles gondoskodni arról, hogy ezen változtatások végrehajtása során és érdekében szakképzett vállalkozók-/megbízottak járjanak el, illetve Bérelő ezen személyek magatartásáért Bérbeadó felé úgy felel, mint saját magatartásáért. Az építészeti változtatások miatt keletkező közvetlen és közvetett károkért Bérelő felel.

13.4. Bérelő a szükséges hatósági engedélyekért és a működési engedélyt köteles a Bérlemény megnyitása előtt saját költségén beszerezni, továbbá teljesíteni a Bérleményben folytatott tevékenységére előírt jogszabályi rendelkezéseket és hatósági előírásokat, és ezzel kapcsolatban nem támaszthat megtérítési igényt vagy tulajdoni igényt (sem ráépítés, sem egyéb jogcímen) Bérbeadóval szemben. A Bérelő köteles valamennyi általa megkért engedélyről Bérbeadót tájékoztatni és az engedélyek egy másolati példányát Bérbeadónak átadni. A kivitelezést a Bérelő a kiadott végleges engedélyeknek megfelelően köteles elvégezni, ettől való eltérés esetén a teljes felelősség a Bérelőt terheli.

## 14. Bérelő által végzett karbantartás és Bérelő felelőssége

14.1. Bérló köteles saját költségén a Bérleményben felszereltés működtetett berendezések karbantartásáról gondoskodni, azt saját költségére jóállapotban tartani. Ez magában foglalja a víz-és egyéb vezetékek, illetve gépészeti-, műszaki berendezések és rendszerek javítását és karbantartását is, amennyiben azok kizárólag a Bérlemény ellátását, illetve érdekét szolgálják független ülattól, hogy azoka Bérleményen belül vagy ahhoz kapcsolódva helyezkednek el. Bérló kijelenti, hogy karbantartási kötelezettségeinek körét megismerte.

14.2. Felek kötelesek azt a károsodást, amelyért felelnek, azonnal megszüntetni. Amennyiben Bérló az általa okozott károsodás megszüntetését nem kezdi meg, Bérbeadó a károsodást - a kezdeményezésre rögzített határidő elmulasztásától számított 10 napos póthatáridő tűzése mellett, előzetes írásbeli figyelmeztetést követően - a Bérló költségére megszünteti. Ha a késedelem veszélyes, az írásbeli felszólítás és a határidő betartása nem kötelező.

14.3. Felek kötelesek kártalanítani, megvédeni és mentesíteni egymást minden olyan követelés, igény, eljárás, veszteség, kár, kiadás, költség és egyéb teher, illetve felelősség (beleértve, de nem kizárólagosan, az észszerű ügyvédi díjat és bírósági eljárási költséget is, továbbiakban a "**Követelés**") alól, illetve azokkal szemben, amelyet egymással szemben támasztanak vagy érvényesítenek bármely alábbi esemény következtében:

- a) a Bérlemény vagy az Ingatlan birtoklása, átalakítása, fenntartása vagy bármely más Bérleményben vagy az Ingatlanon a Felek, albérlői, azok megbízottai, vállalkozói, munkavállalói által végzett bármelymunka vagy tevékenység;
- b) a Felek jelen Szerződésből eredő bármely kötelezettségének elmulasztása, illetve megszegése, illetve nem szerződésszerű teljesítése vagy
- c) a Felek, esetleges albérlői, azok megbízottai, munkavállalói, vállalkozói vagy vevői bármely magatartása vagy mulasztása.

Bármely fél a másik fél felhívására haladéktalanul köteles saját költségén az ilyen Követeléssel szemben fellépni. Amennyiben bármely fél nem a másik félnek felróható okból a másik fél ellen indított bármely peres eljárás részese lesz, abban az esetben a fél köteles kártalanítani, megvédeni és mentesíteni a másik felet az ilyen peres eljárással kapcsolatban felmerült bármely és valamennyi Követelés alól. A jelen pontban meghatározott kötelezettségek a jelen Szerződés bármely okból történő megszűnését követően 1(egy)évig hatályban maradnak.

## 15. Bérbeadó részéről történő építészeti bővítések és változtatások

15.1. Bérbeadó a Bérló hozzájárulása nélkül, de annak előzetes értesítésével jogosult, az Ingatlan vagy a Bérlemény fenntartása céljából szükséges építészeti változtatásokat végrehajtani lehetőleg úgy, hogy a Bérló tevékenységét szükségtelenül ne zavarja. Ez különösen irányadó arra az esetre, ha az érintett változtatással kapcsolatos késedelem veszéllyel jár, illetve, ha a károk haladéktalan elhárításához szükséges. A Bérbeadó által végrehajtott változtatások nem befolyásolhatják hátrányosan a Bérlemény rendeltetésszerű használhatóságát.

Bérbeadó köteles a munkák elvégzésénél a lehető legnagyobb mértékben tekintettel lenni Bérlóra és a Bérleményre, úgy, hogy lehetőség szerint szükségtelenül ne zavarja a szokásos üzletmenetet. Bérló ugyanakkor ezen feltételek betartása esetén kár/vagy egyéb megtérítési igénnyel nem élhet és nem kérhet bérleti díj csökkentést sem.

## 16. A Bérleménybe való bejutás

Bérbeadó, valamint az általa feljogosított személyek jogosultak az ünnepnapok kivételével minden munkanapon 9.00 órától 17.00 óráig előre egyeztetett időpontban Bérló felügyelete mellett bármikor belépni a Bérleményhez tartozó helyiségekbe vagy területekre és a jelen Szerződés rendelkezéseinek Bérló általi megtartását ellenőrizni.



Egyéb időpontban történőellenőrzési szándékáról a Bérbeadó köteles a Bérletet 24 órával a belépés előtt értesíteni.

## 17. Biztosítások

17.1A Bérleményre vonatkozó biztosításokat (vagyon és felelősségbiztosítás, tűzkárt is beleértve) a felek az alábbiak szerint kötik meg: a Bérbeadó az egyes ingatlanok falazata és tetőszerkezete, a Bérlet egyéb tekintetben. Mindkét fél maga viseli a biztosítás költségét és az önrészt is. Mindkét fél olyan biztosítást köt, amely fedezi az ingatlan teljes helyreállítási költségét. Felek a biztosítások meglétét évente kölcsönösen igazolják egymásnak. A fél nem felelős a másik félnél felmerült, biztosítási fedezet hiányából eredő állapotok tekintetében.

17.2Amennyiben az adott fél a biztosítás megkötésére vagy fenntartására vonatkozó kötelezettségeit elmulasztja, úgy a másik fél írásbeli felhívást és 14 napos eredménytelen póthatáridő tűzését követően jogosult választása szerint az érintett biztosítási szerződés társaság mulasztó fél költségére megkötni, és a biztosítás költségeit a mulasztó fél felé kiszámlázni. Felek ilyen esetben haladéktalanul nyilatkozni kötelesek a másik fél részére a biztosítás megkötéséhez szükséges biztosított értékekről, és így a másik fél jogosult a nyilatkozat szerinti értéknek megfelelően a biztosítást megkötni.

## 18. Befejezés és visszaszolgáltatás

18.1. A bérleti jogviszony- bármely okból történő megszűnésekor, a megszűnés napját követő 30 napon belül a Bérlet a Bérleményt az alábbiakban részletezettek szerint köteles Bérbeadóknak visszaadni. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérlet az eredeti állapot helyreállítására nem köteles. A Bérlemény visszaadásáról felek jegyzőkönyvet vesznek fel.

18.2. Bérlet – a 18.3. pontban foglaltakat kivéve – köteles a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűntetésekor (lejáratkor) a Bérleményhez tartozó helyiségeket és területeket kiürítve, kitakarítva és az abban keletkezett károsodást helyreállítva, átépített állapotban visszaszolgáltatnia Bérbeadóknak. Ennek elmaradása esetén Bérbeadó jogosult Bérlet költségére az ilyen fajta kiürítést és takarítást saját maga elvégeztetni.

18.3.A Bérlet által létesített kiépítések és berendezések, illetve ezek azon elemeinek (alkotórész) tulajdonjoga, amelyek a Bérlemény épületének állagsérelme nélkül nem távolíthatóak, a Bérbeadó tulajdonába kerülnek ellenérték megfizetése nélkül.

A Bérlet azon, az árusításhoz kapcsolódó ingóságai vonatkozásában, amelyek a Bérlemény épületének állagsérelme nélkül eltávolíthatóak, a Bérlet állagsérelme nélkül leszerelhet és elszállíthatja. A Bérlet a Bérlemény alap közműveivel kapcsolatos berendezéseket (pl. hűtés, fűtés, elektromos áram) leszerelni, vagy használhatatlanná tenni nem jogosult. A leszerelhető ingóságokat a Bérlet vételre ajánlhatja a Bérbeadóknak. Amennyiben ezen ingóságok vételárában felek nem tudnak megállapodni, Bérlet a Bérleményt kiüríteni tartozik.

18.4 A jelen Szerződés- bármely okból történő- megszűnésekor Bérbeadó, amennyiben Bérlet kiürítési kötelezettségének önként nem tesz eleget, a bírósági eljárás megindításának lehetőségén túl jogosult a Bérleményt kinyitni, és abból ott található valamennyi ingóságot Bérlet költségére és kockázatára eltávolítani, esetlegesen elszállíttatni, annak elhelyezéséről és őrzéséről Bérlet költségére és veszélyére gondoskodni és ezen túl meghozni mindenolyan intézkedést, amely megakadályozza, hogy Bérlet a bérleti jogviszony megszűnését követően bejusson a Bérleménybe Bérbeadó felelős az így, általa elszállított tárgyakért ideértve a szállítást, megőrzést.

18.5 A Bérleményhez tartozó helyiségek és területek fentiek szerinti kiürítésének elmulasztása esetén — Bérbeadó egyéb jogosultságai csorbítása nélkül— Bérletnek a kiürítési határidő lejáratát követően a kiköltözéséig, vagy a Bérleményben található ingóságok Bérbeadó általi elszállításaig az aktuális bérleti díj kétszeresét kell használati díj címén megfizetnie Bérbeadóknak, illetve Bérletet az egyéb fizetési kötelezettségek (üzemeltetési költség)

változatlan tartalommal terhelik.

Erreaz esetre Bérló kifejezetten felhatalmazza a Bérbeadó, hogy a Bérleménnyel kapcsolatos közmű-és egyéb szolgáltatásokat korlátozza.

- 18.6.A Bérlemény valamennyi kulcsát a kiürítéskor vissza kell szolgáltatni Bérbeadónak, tekintet nélkül arra, hogy ezeket Bérbeadó adta át vagy yBérló saját maga szerezte be. Ha Bérló nem ad vissza minden kulcsot, Bérbeadó jogosult Bérló költségére a szóban forgó zárat kicseréltetni.
- 18.7.A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a Bérló elhelyezésre, vagy cserehelyiségre nem tarthat igényt.

## 19. Záró rendelkezések

19.1 A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogrendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

19.2. Amennyiben a jelen Szerződés valamely rendelkezése érvénytelenné vagy hatálytalanná válna, ez nem érinti a további rendelkezések érvényességét. Az érvénytelen vagy hatálytalan rendelkezés helyére olyan rendelkezés lép, amely az érvénytelen vagy hatálytalan rendelkezés értelmének és céljának leginkább megfelel. A Felek kötelesek a lehető leghamarabb egyilyen jellegű módosító rendelkezésről megegyezni.

19.3. A Szerződés módosítása vagy kiegészítése csak akkor érvényes, ha az írásban történik. Ez az írásbeliség követelményétől való eltérésre is irányadó.

19.4. A jelen Szerződésben meghatározott értesítéseket írásba kell foglalni és a Felek székhelyére kell megküldeni átvételi elismervénnyel igazolt személyes kézbesítés, vagy futárszolgálat, vagy postai küldemény útján. Bármely értesítés akkor tekintendő kézbesítettnek, amikor azt kézhez veszik, vagy a kézhezvételt elutasítják, és azt tértivevény, vagy a kézbesítő átvételi nyomtatványa igazolja. Felek megállapodnak abban, hogy a másik fél székhelyére, illetve a fentiek szerint megjelölt címre postai úton továbbított küldemény a feladást követő 5.napon abban az esetben is kézbesítettnek tekinthető, ha az a másik féltől a "nem kereste", "ismeretlen címzett", "nem vette át" vagy "elköltözött" stb. jelzéssel érkezik vissza. A jelen alpont rendelkezései a Szerződés bármelyokból történő megszűnése esetén is változatlan tartalommal érvényben marad.

19.5. Bérló és Bérbeadó kötelezik magukat, hogy a jelen Szerződést– különösen annak a bérleti díj mértékéről szóló rendelkezéseit– üzleti titokként kezelik, és a bizalmas információkat jogosulatlan személyekkel nem közlik.

Felek kijelentik, hogy a fenti Szerződést, annak valamennyi pontját egyedileg és kölcsönösen megtárgyalták, illetve azt és annak mellékleteit megismerték, megértették és azt aláírásukkal jóváhagyólag elfogadják.

Jelen szerződés mellékletei:Kiépítési terv

Budapest,2021.....

---

**Bérbeadó**  
**Baldauf Invest Kft.**  
képv: **Baldauf László János**  
**ügyvezető**

---

**Bérló**  
**Veresegyház Város**  
**Önkormányzata**

Képviseli: Pásztor Béla  
polgármester

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	VVPH0114 (Lejártat:4012.04.16) Kilépés
-----------------	--------------	---

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/101927/2021

2021.09.24

Szektor : 33

VERESEGYHÁZ

Belterület 9600 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Szadai út 7.

Széjegy: 242787/2021 2021.08.02

Tulajdonjog fenntartással történt eladás törlése iránti kérelem, LIDL MAGYARORSZÁG  
KERESKEDELMI BT 1037 BUDAPEST Rádl árok 6.**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	osztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett bevásárlóközpont	0	9558	0.00

2. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

**I R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57296/2008.07.25

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BALDAUF INVEST INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT

cím: 1028 BUDAPEST Hidegkúti út 167. II.em.

törzsszám: 13615776

A III/9. sorszám alatt törölt - 54818/2007.07.04. számú - feljegyzés rangsorában.

**I R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36365/1996.04.15

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a külterületi 03/31 hraz- ból.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34995/1996.03.26

Önálló szöveges bejegyzés egyesítve az 1100/16 hrazámú ingatlan- nal.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 35422/2008.2007.07.18

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének ténye feljegyezve.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/101927/2021

2021.09.24

Szektor : 33

VERESEGYHÁZ

Belterület 9600 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 54637/2010.05.21

Vezeték jog

96 m2 nagyságú területre a VMB-125/2009. engedélyszámú (7718) HUMA\_VERESEGYHÁZ\_HUMA 20 kV-os vezeték javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 222811/2020.03.12

Jelzálogjog 276 400 000 FT, azaz kétszázhetvenhatmillió-négyszázezer FT kölcsön és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: LIDL MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI BT törzsszám: 21588017

cím : 1037 BUDAPEST Rádl árok 6.

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 222811/2020.03.12

Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás szerinti jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/17.

jogosult:

név: LIDL MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI BT törzsszám: 21588017

cím : 1037 BUDAPEST Rádl árok 6.

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 223016/2020.03.13

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: LIDL MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI BT törzsszám: 21588017

cím : 1037 BUDAPEST Rádl árok 6.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap