Veresegyház Város Önkormányzata
2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének **2026. november 18-i rendes/rendkívüli ülésére**

Tárgy:	**Sportcélú ingatlanok hasznosítása (Csokonai utcai sporttelep, Veresegyház 627 hrsz. és ahhoz kapcsolódó 621, 622 és 623 hrsz., valamint „Harcművészeti Központ", Veresegyház 1101/28 hrsz.)**
Előterjesztő:	Cserháti Ferenc polgármester
Közreműködött:	Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
Szakmai egyeztetés:	Székelyné Szabó Andrea jegyző

Az előterjesztés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI. 7.) önkormányzati rendeletben foglaltakon alapul.

Tárgyalta:	Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság Pénzügyi és Jogi Bizottság Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottság

Az előterjesztés **nyílt/zárt** ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához **egyszerű/minősített** döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Előterjesztésemmel javaslattal élek a veresegyházi Csokonai utcai sportpálya (futballpályák), valamint a Sport utcai „Harcművészeti Központ" hasznosítására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) rendelkezéseinek megfelelően, mert célszerűnek, költségtakarékosnak és értéknövelő megoldásnak mutatkozik, ha valamennyi sportcélú ingatlan hasznosítása azonos módon történik.

Az Nvt. 7. § (2) bekezdése szerint nemzeti vagyont csak a közfeladat ellátása érdekében és átláthatóan, hatékonyan, költségtakarékos módon kell működtetni, értéknövelően kell használni, hasznosítani és gyarapítani. Jelenleg a Csokonai utcai sportpályát szerződés nélkül olyan jogi személy hasznosítja, mely arra az Nvt. 3. § (1) bekezdés 19. pontja alapján nem jogosult.

Ennek megfelelően a Veresegyház belterület 627 hrsz-ú kivett sporttelep, épület és a Veresegyház belterület 1101/28 hrsz-ú kivett üzem, udvar megnevezésű ingatlan, később pedig valamennyi sportcélú ingatlan hasznosításának alapvető átstrukturálására van szükség.

A Veresegyház Városi Sportkör Egyesülettel fennálló, Célhoz kötött pénzeszköz átadási megállapodás 2026. év december hónap 31. napjával megszűnik, annak meghosszabbítását, illetve új szerződés kötését nem javaslom.
Az Élhető Vidékért és Összefogás a Gyermekekért Egyesülettel a Sport utcai 1101/28 hrsz-ú ingatlanra kötött bérleti szerződés 2026. december 31-én szintén lejár, amelynek meghosszabbítását nem javaslom.
Az önkormányzati tulajdonú sportlétesítmények hasznosításának legmegfelelőbb módja véleményem szerint az, ha a gazdasági társaságunk a tulajdonos által meghatározott feltételek szerint hasznosítja azokat.

Mindezek alapján azt javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, döntsön arról, hogy a Veresegyház belterület 627 hrsz-ú és ahhoz kapcsolódó 621, 622 és 623 hrsz-ú, valamint a Veresegyház belterület 1101/28 hrsz-ú ingatlanokat az önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő gazdasági társaság, a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság az Nvt. 16. § (1) bekezdés l) pontja alapján az Nvt-ben meghatározott elvek mentén bérlet jogcímén hasznosítsa.

A 621, 622 és 623 hrsz-ú kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok érintettek az egyik sportpálya (az egyik futballpálya) területével. Az előterjesztést sorrendben elsőként tárgyaló Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottság az érintett határozati javaslat ennek megfelelő kiegészítését javasolja a képviselő-testületnek.
E bizottság 2026.év november hónap 11. napján megtartott ülésén javaslattal élt a II. határozati javaslat 2.) pontja vonatkozásában a bérleti díj 100.000,-Ft összegben történő megállapítására is, amely módosító indítványról a képviselő-testület dönteni fog.
Mindezek alapján az előterjesztést tárgyaló további két bizottsági tárgyalásra átdolgozásra kerül a bérleti szerződés tervezete is.

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. bérlő lesz majd jogosult a sportegyesületekkel történő megállapodásra a tényleges hasznosítás vonatkozásában.

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. tevékenységi körei között szerepel a 8110'25 Építményüzemeltetés tevékenységi kör, így nincs akadálya az önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság általi hasznosításnak.

Alapelvi szinten javaslom megfogalmazni, hogy a sportegyesületek az utánpótlás nevelés körében a sportpályát a bérlő által meghatározott időkeretben ingyenesen használhatják.

A díjmentes hasznosítás nem jelenti azt, hogy a sportegyesületnek a használattal járó költségeket (pl. közüzemi díjak, hulladékgazdálkodási díj) ne kelljen megtérítenie. Egyéb hasznosítás vonatkozásában a bérlő az általa meghatározottak szerint, a jogszabályokban foglalt keretek között megkötött bérleti szerződés alapján, szabad megállapodás tárgyát képező használati vagy bérleti díj ellenében hasznosíthatja a sportcélú ingatlanokat.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI. 7.) 14. § (1) bekezdése, valamint Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról 15/2024. (X. 4.) önkormányzati rendelet 30. § p) pontja értelmében minősített többségű döntés szükséges *a költségvetési rendeletben és az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott esetekben.*

Kérem az előterjesztés támogatását és a határozati javaslatok meghozatalát.

Melléklet: bérleti szerződés tervezet

Veresegyház, 2026. november 12.

Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:
Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.

Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:

Székelyné Szabó Andrea
jegyző

Határozati javaslat I.:

1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kizárólagos önkormányzati tulajdonú Veresegyház belterület 627 hrsz-ú kivett sporttelep, épület megnevezésű, 3 ha 6214 m^2 alapterületű, természetben a 2112 Veresegyház, Csokonai utca 2/A. szám alatti, 621 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 986 m^2 alapterületű, természetben Hársfa u. 8/B. szám alatti, 622 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1014 m^2 alapterületű, természetben Hársfa u. 8/A. szám alatti és a 623 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 882 m^2 alapterületű, természetben Hársfa u. 8. szám alatti ingatlanokat 2027. év január hónap 01. napjával kezdődő hatállyal bérleti szerződés keretében hasznosítja. A hasznosítás körében a bérlő a sportegyesületek részére az utánpótlás-nevelés céljára történő hasznosításért díjat nem kér, lévén önkormányzati közfeladat ellátásáról van szó. A díjmentes hasznosítás nem jelenti azt, hogy a sportegyesületeknek a használattal járó költségeket (pl. közüzemi díjak, hulladékgazdálkodási díj) ne kelljen megtérítenie. A bérlő az általa meghatározottak szerint, a jogszabályokban foglalt keretek között megkötött bérleti szerződés

alapján, szabad megállapodás tárgyát képező használati vagy bérleti díj ellenében hasznosítja a sportcélú ingatlanokat.

2.) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy figyelemmel a hasznosítás eltérő jellegére, a K/41957-1/2025. iktatószámú, a Veresegyház Városi Sportkör Egyesülettel fennálló, Célhoz kötött pénzeszköz átadási megállapodást, amely 2026. év december hónap 31. napjával megszűnik, nem hosszabbítja meg, új, ilyen tartalmú és célú szerződést nem köt.

Határidő: 2026. december 31.
Felelős: polgármester

Határozati javaslat II.:

1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 100 %-os tulajdonában álló Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszáma: Budapest Környéki Törvényszék Cg.13-09-128844, székhelye: 2112 Veresegyház, Lévai utca 28.) részére bérleti szerződés keretében történő hasznosítás céljára 2027. január 01. napjától kezdődő hatállyal használatba adja a kizárólagos tulajdonában álló Veresegyház belterület 627 hrsz-ú kivett sporttelep, épület megnevezésű, 3 ha 6214 m^2 alapterületű, természetben a 2112 Veresegyház, Csokonai utca 2/A. szám alatti, 621 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 986 m^2 alapterületű, természetben Hársfa u. 8/B. szám alatti, 622 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1014 m^2 alapterületű, természetben Hársfa u. 8/A. szám alatti és a 623 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 882 m^2 alapterületű, természetben Hársfa u. 8. szám alatti ingatlanokat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 16. § (1) bekezdés l) pontja alapján.

2.) A bérleti díj mértéke havonta 150.000,-Ft.

3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2026. december 31.
Felelős: polgármester

Határozati javaslat III.:

1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 100 %-os tulajdonában álló Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszáma: Budapest Környéki Törvényszék Cg.13-09-128844, székhelye: 2112 Veresegyház, Lévai utca 28.) részére bérleti szerződés keretében történő hasznosítás céljára 2027. január 01. napjától kezdődő hatállyal használatba adja a kizárólagos tulajdonában álló Veresegyház belterület 1101/28 hrsz-ú kivett üzem, udvar megnevezésű, 919 m^2 alapterületű ingatlant a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 16. § (1) bekezdés l) pontja alapján.

2.) A bérleti díj mértéke havonta 50.000,-Ft.

3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2026. december 31.
Felelős: polgármester, jegyző

Határozati javaslat IV.:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Veresegyház Város Önkormányzata 1/1 hányadú tulajdonában álló, Veresegyház belterület 1101/28 hrsz-ú kivett üzem, udvar megnevezésű, 919 m^2 alapterületű ingatlan edzőterem és sportcsarnokká való átminősítéséhez annak érdekében, hogy a használata jellegének megfelelő besorolású legyen.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 1101/28 hrsz-ú ingatlan edzőterem és sportcsarnokká való átminősítésének érdekében kérelmet nyújtson be az illetékes hatósághoz. A polgármester felkéri a jegyzőt, hogy a besorolásváltozását a vagyon-nyilvántartásban és a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: 2027. március 1.
Felelős: polgármester, jegyző

Ikt. sz.: _____/2026.

BÉRLETI SZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről **Veresegyház Város Önkormányzata** (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13, statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. §-a szerint: Cserháti Ferenc Attila polgármester, a kötelezettségvállalást törvényességi szempontból ellenjegyző: Székelyné Szabó Andrea jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 37. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi ellenjegyző: Jeszenszkiné Szikra Brigitta pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről a **Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 2112 Veresegyház, Lévai u. 28., cégjegyzékét vezető bíróság megnevezése és cégjegyzékszáma: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg.13-09-128844, adószáma: 14768138-2-13, törvényes képviseletében Csikós István Béla ügyvezető önálló cégjegyzési joggal), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő)** (a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen Szerződő felek) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Bérbeadó 1/1 hányadú tulajdonában áll a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által vezetett ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett

i. **Veresegyház belterület 627 hrsz-ú,** „kivett sporttelep, épület" megnevezésű 3 ha 6214 m^2 alapterületű ingatlan, mely természetben: **2112 Veresegyház, Csokonai utca 2/A.** szám alatt található, továbbá ahhoz kapcsolódóan az egyik sportpálya érinti a Veresegyház belterület **621 hrsz**-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 986 m^2 alapterületű, természetben Hársfa u. 8/B. szám alatt található, Veresegyház belterület **622 hrsz**-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 1014 m^2 alapterületű, természetben Hársfa u. 8/A. szám alatt található és Veresegyház belterület **623 hrsz**-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 882 m^2 alapterületű, természetben Hársfa u. 8. szám alatt található ingatlanokat (a továbbiakban együtt: Ingatlan1),

ii. **Veresegyház belterület 1101/28 hrsz-ú,** „kivett üzem, udvar" megnevezésű 919 m^2 alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2).

Szerződő felek megállapodnak, hogy az Ingatlan1 és az Ingatlan2 a továbbiakban együttesen: Ingatlanok.

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 16/2026. (IX. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 6. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Ingatlanokat pályázat nélkül bérbe lehet adni, mivel a Bérlő a bérbeadó önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő gazdasági társaság, korlátolt felelősségű társaság.

1.) Bérbeadó az Nvt. 16. § (1) bekezdés l) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával bérbe adja a Bérlőnek

a) az Ingatlan1-t és

b) az Ingatlan2-t

mint az **Mötv. 13. § (1) bekezdés 15. pontja alapján történő önkormányzati közfeladat ellátása, közszolgáltatás nyújtása keretében sportcélú ingatlanok üzemeltetése, hasznosítása** céljára, Bérlő pedig **sportcélú ingatlanok üzemeltetése, hasznosítása** céljára bérbe veszi azokat.

2.) Szerződő felek megállapodnak, hogy az Ingatlan1 és az Ingatlan2 a továbbiakban együttesen: **Bérlemény**.

3.) A Bérbeadó kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt Bérlő a Bérleményt telephelyként használhassa, erről a Bérlő igénye szerint a jogszabályoknak megfelelő tartalmú befogadó nyilatkozatot állít ki.

4.) A Bérlő a feladatellátásához szükséges mértékben a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül is jogosult a Bérleményt vagy annak egy részét harmadik személynek albérletbe vagy használatba adni. A Bérlő az általa meghatározott feltételek szerint, a jogszabályokban foglalt keretek között megkötött albérleti vagy használati szerződések alapján, szabad megállapodás tárgyát képező használati vagy bérleti díj ellenében hasznosíthatja a sportcélú ingatlanokat, a Bérleményt. Az albérletbe vagy használatba adás egyetlen korlátja, hogy a futball sportág tekintetében a sportegyesületek az utánpótlás nevelés körében a Veresegyház belterület 627 hrsz-ú (és az ahhoz kapcsolódó 621, 622 és 623 hrsz-ú ingatlanokon található) sporttelepet a Bérlő által meghatározott időkeretben ingyenesen használhatják. A bérleti- vagy használatidíj-mentes hasznosítás esetén is a sportegyesületeknek a használattal járó költségeket (pl. közüzemi díjak, hulladékgazdálkodási díj) meg kell téríteniük, ezeket a költségeket viselniük kell.

5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy **a Bérlő az Ingatlan1 vonatkozásában az önkormányzat korlátozottan forgalomképes, az Ingatlan2 tekintetében az önkormányzat forgalomképes törzsvagyonhoz tartozó nemzeti vagyon hasznosítása során az Nvt. 7. § (2) bekezdése szerint a nemzeti vagyont csak a közfeladat ellátása érdekében és átláthatóan, hatékonyan, költségtakarékos módon köteles működtetni, értéknövelően használni, hasznosítani és gyarapítani**.

6.) A Bérlő a jelen szerződés időtartamának lejárata, megszűnése után csereingatlanra, cserehelyiségre nem jogosult. Hasonlatosképpen a Bérlemény megsemmisülése vagy használhatatlanná válása esetén az albérlők vagy használók sem jogosultak csereingatlanra vagy cserehelyiségre.

7.) **A bérleti idő határozatlan idejű: 2027. év január hónap 01. napjától határozatlan ideig tart.**

8.) A bérleti díj mértéke az Ingatlan1 vonatkozásában 150.000,- Ft/hó, azaz havonta százötvenezer forint.
A bérleti díj mértéke az Ingatlan2 vonatkozásában 50.000,- Ft/hó, azaz havonta ötvenezer forint.

a) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó a bérleti díjat 2028. január 1. napjától kezdődően** minden év január hónap 1-jét követően az előző évre vonatkozó, **a KSH által kiadott, fogyasztói árindexnek megfelelő mértékben jogosult egyoldalú jognyilatkozatával megemelni**. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj bármely más okból és jogcímen történő emelésére a Bérbeadó csak közös megegyezés esetén jogosult. Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj emelésének szándékáról és annak mértékéről a Bérbeadó az évfordulót megelőző 30 nappal köteles a Bérlőt írásban tájékoztatni. Amíg a Bérlő a Bérbeadótól az erre vonatkozó értesítést meg nem kapja, a Bérlő változatlan bérleti díjat köteles fizetni.

b) **A bérleti díjat a Bérlő minden hónapot követő hónap 5. napjáig egyösszegben, banki átutalással** utólag tartozik megfizetni Bérbeadó részére a Bérbeadó által kibocsátott, a hatályos jogszabályoknak mindenben megfelelő tartalmú számla alapján.

c) Bérbeadó bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014.

d) A jogügylet jelenleg az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfatv.) 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján tárgyi adómentes, ezért a bérleti díj ÁFÁ-t nem tartalmaz. Amennyiben Bérbeadó úgy dönt, hogy az ingatlan bérbeadás tevékenységét az Áfatv.

88. § (1) bekezdés b) pontja alapján adókötelessé teszi, akkor az esedékes bérleti díj az ÁFA összegével növelten kerül kiszámlázásra.

9.) A Bérlemény **összközműves**, a közműszolgáltatók mérőóráit a **Bérlő** jogosult és köteles a nevére íratni. A bérleti jogviszony bármely esetben történő megszűnése esetén Bérlő a közművekkel nem rendelkezhet, azokat Bérbeadó köteles a megszűnést követő egy (1) hónapon belül saját nevére átíratni.

10.) A közműszolgáltatók felé fennálló díjtartozás is azonnali hatályú felmondási ok.

11.) Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő a Bérleménnyel összefüggésben igénybe veendő egyéb szolgáltatásokra (pl.: telekommunikáció, karbantartás, időszakos felülvizsgálat) közvetlenül jogosult megkötni a vonatkozó szerződéseket a megfelelő szolgáltatókkal, amely szerződések alapján a Bérlő a szolgáltatási díjakat közvetlenül fizeti meg a szolgáltatók részére.

12.) Szerződő felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, ha a Bérleménnyel összefüggésben igénybe veendő szolgáltatások vonatkozásában a szerződések Bérlő általi megkötése nem lehetséges, úgy ezen szolgáltatások tekintetében a Bérbeadó köt szerződést a Bérlő által megjelölt szolgáltatóval azzal, hogy az ilyen szolgáltatások esetében a Bérbeadó a felmerült díjakról a Bérlő részére – a megfelelő szolgáltató számlája alapján, adminisztrációs vagy egyéb költség felszámítása nélkül – a szolgáltatási szerződés szerinti gyakorisággal számlát állít ki, amely számlához mellékeli a szolgáltató vonatkozó számlájának másolatát és azt a Bérlő részére a Bérlőnek az esedékességet legalább tizenöt (15) nappal megelőzően kézbesíti.

13.) Bérlő köteles a Bérleményt és a környékét tisztán, rendben tartani. Bérlő köteles a keletkező kommunális hulladék elszállításáról saját költségén gondoskodni.

14.) A Bérlő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást és értéknövelő beruházást nem végezhet. A rendszeres karbantartási, az egyszeri nettó 1.000.000,- Ft-ot meg nem haladó felújítási, valamint a bérbeadói előzetes írásbeli hozzájárulással végzett munkálatok minden költsége és kockázata a Bérlőt terheli. A bérleti jogviszony végén a Bérlő a Bérlemény állagának sérelme nélkül el nem vihető egyszeri nettó 10 millió forint értékig kivitelezett beruházásai és átalakítási munkálatai ellenértékét Bérbeadótól nem követelheti.

A Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a bérleti jogviszony végén a Bérlő a Bérlemény állagának sérelme nélkül el nem vihető, egyszeri nettó 10 millió forintot meghaladó értékben kivitelezett beruházásokat és átalakításokat, azok ellenértékének elszámolásáról, a Bérlő által eszközölt beruházások avulás figyelembe vételével történő megtérítésének szabályairól a felek a beruházáshoz, az átalakításhoz történő hozzájárulás megadásával egyidejűleg kötelesek külön megállapodásban rendelkezni.

Hasonlóképpen a Bérlő által kötött albérleti szerződések vagy használati megállapodások esetében a Bérleményt tényleges használók előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást és értéknövelő beruházást nem végezhetnek. Az albérleti vagy használati jogviszony végén a tényleges használók a Bérlemény állagának sérelme nélkül el nem vihető beruházásai és átalakítási munkálatai ellenértékét a Bérlőtől nem követelhetik. Az ilyen beruházásokat vagy átalakítási munkálatokat a tényleges használók a saját kockázatukra és költségükre kivitelezik, végzik.

15.) Bérlő a bérlet tárgyára vonatkozóan köteles a saját tevékenységére előírt valamennyi jogszabályi követelményeknek megfelelni a tevékenysége végzése során.

16.) A Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés rendes felmondás útján történő megszüntetésének jogát kölcsönösen és kifejezetten kizárják.

a) Szerződő felek a jelen bérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.

b) Szerződő felek megállapodnak, hogy a **Bérbeadó azonnali hatállyal** felmondhatja a bérleti szerződést, ha:

aa) Bérlő a Bérleményt nem az 1.) pontban meghatározott tevékenység céljára használja;

ab) Bérlő a bérleti díj megfizetésével három (3) hónapon túl elmarad és azt a Bérbeadó írásbeli felszólításában megjelölt, legalább tizenöt (15) napos határidő lejártáig sem teljesíti.

c) Szerződő felek megállapodnak, hogy a **Bérlő azonnali hatállyal** felmondhatja a bérleti szerződést, ha:

ca) Bérbeadó nem biztosítja számára a Bérlemény rendeltetésszerű használatát vagy a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik;

cb) Bérbeadó akadályozza a Bérlő működését.

17.) Az ingatlanbérleti jogviszony megszűnése esetén a megszűnést vagy megszüntetést követő 5 napon belül Bérlő köteles a Bérleményt Bérbeadónak határidőre tisztán, átvételkori állapotnak megfelelően átadni. Amennyiben Bérlő a visszaadással késedelembe esik, akkor a mindenkori havi bérleti díj kétszeresét kitevő összeg 1/30-ad részének megfelelő napi használati díjat köteles fizetni Bérbeadó részére mindaddig, amíg Bérbeadó az ingatlan birtokába nem kerül visszabocsátásra. Bérlő már a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi és nem tiltakozik az ellen, hogy Bérbeadó a bérlet lejáratát követően a Bérlemény birtokába lép.

18.) Amennyiben az ingatlanbérleti jogviszony bérleti díj nemfizetése miatt szűnik meg és a Bérleményt Bérlő önként nem adja át, azt Bérbeadó Bérlő megkérdezése nélkül önként, önhatalommal birtokba veheti.

19.) Bérlő köteles az általa bevitt vagyontárgyaira megfelelő vagyonbiztosítást kötni és azt a bérlet időtartama alatt folyamatosan hatályban tartani. Szerződő felek abban is megállapodnak, hogy Bérlő a tevékenységével harmadik személyeknek okozott károk megtérítésére fedezetül köteles saját költségén felelősségbiztosítást kötni és azt a bérlet időtartama alatt folyamatosan hatályban tartani. Az épület felszerelési és berendezési tárgyai, illetve tartozékai által harmadik személyeknek okozott károkért Bérlő akkor tartozik felelősséggel, ha a szokásos karbantartási és ellenőrzési kötelezettségének nem tett eleget.

20.) A Bérbeadó a Bérlő szükségtelen zavarása nélkül jogosult a használatot ellenőrizni. Az ellenőrzési jogot a Veresegyházi Polgármesteri Hivatal gyakorolja. Bérbeadó kifejezetten elfogadja, hogy ő maga vagy a Veresegyházi Polgármesteri Hivatal munkatársai a Bérleménybe kizárólag a Bérlő egyidejű jelenlétével léphetnek be ellenőrzés céljából.

21.) A Szerződő felek megállapítják, hogy Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a __/2026. (XI.__.) Kt. határozatában a jelen szerződés megkötéséhez hozzájárult és a Szerződő felek képviselőit felhatalmazta a jelen szerződés aláírására.

22.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a továbbiakban az Nvt., a Ptk., valamint az Ör. és Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) önkormányzati rendelet szabályait tekintik megfelelően irányadónak.

23.) Jelen ingatlanbérleti szerződést Szerződő felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Veresegyház, 2026. november __.

.....	.....
Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság Bérlő törvényes képviseletében: Csikós István Béla ügyvezető	Veresegyház Város Önkormányzata Bérbeadó képviseli: Cserháti Ferenc Attila polgármester

A kötelezettségvállalást törvényességi szempontból ellenjegyzem: Veresegyház, 2026. november __.

.....
Székelyné Szabó Andrea jegyző

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján ellenjegyzem: Veresegyház, 2026. november __.

.....
Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető