

**INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS**

Módosítással egységes szerkezetben

amely létrejött egyrészről

**Budakeszi Város Önkormányzata** (képviseli: Dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester; székhely: 2092 Budakeszi, Fő utca 179.; adószám: 15730095-2-13, KSH törzsszám: 15730095,) mint Bérbeadó (továbbiakban: „Bérbeadó”)

másrészről

**Koszti Invest Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: Koszti Invest Kft. képviseli: Koszticz László ügyvezető, székhely: 5420 Túrkeve, Sáros utca 13., adószám: 14190544-2-16, cégjegyzékszám: 16-09-009805) mint Bérelő (továbbiakban: „Bérelő”)

(Bérbeadó és Bérelő a továbbiakban együttesen: „Felek”) között alulírott napon, az alábbi feltételek szerint:

**Preambulum**

Felek 2018. április 18-án szerződést kötöttek a Budakeszi 2727. helyrajzi számú, 6057 m<sup>2</sup> alapterületű kivett árok megnevezésű ingatlan 763 m<sup>2</sup>-es területének bérlete tárgyában. Felek a szerződést Budakeszi Város Képviselő-testületének 263/2018. (VII.5.) Kt határozatának felhatalmazása alapján módosítják és eredeti szerződést a 8.9. ponttal kiegészítve foglalják az alábbiak szerint egységes szerkezetbe.

**1. A szerződés tárgya**

1.1. Szerződő Felek megállapítják, hogy Bérbeadó tulajdonát képezi Budakeszi 2727 hrsz.-ú, 6057 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett árok megnevezésű ingatlan.

1.2. Bérbeadó kijelenti, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlanból 763 m<sup>2</sup> területet (továbbiakban: bérlemény) parkoló kialakítása céljából bérbead Bérelő részére az alábbi feltételek mellett:

- A 2727 hrsz.-ú ingatlanból a bérlemény területét jogilag is ki kell alakítani telekalakítási eljárás során történő megosztással, mely eljárás teljes egészében a Bérelő költségére történik.
- A parkoló megvalósítása teljes egészében Bérelő költségére történik, beleértve a tervezés, engedélyeztetés, kivitelezés, és a későbbiekben a karbantartás, üzemeltetés költségeit is.
- A terveztetés időszakában folyamatos konzultáció szükséges a Bérbeadóval, a kész tervet Bérbeadó Képviselő-testülete hagyja jóvá.

- A tervezésnek ki kell térnie a meglévő árok burkolására, lefedésére, legalább 40 méterenkénti tisztíthatóságára, valamint a parkoló Kagyló utcán túli önkormányzati területen történő folytatásának lehetőségére.

- Úgy kell kiépíteni a parkolási területet, hogy a Budaörsi úttal párhuzamos szervízút – jelenleg zsákutca – és a Kagyló utca közötti átjárhatóság biztosítva legyen gépjárművek számára az új, létesítendő parkolón keresztül.

- Ki kell építeni a meglévő szervízút és a Shell töltőállomás bekötőútja közötti szakaszon a Budaörsi úttal párhuzamosan, a jelenlegi kerítés áthelyezésével a vonatkozó útügyi előírásoknak megfelelő járdát a 2727 hrsz-ú parkoló és a 2422 hrsz-ú ingatlan teljes szélességében. .

-Bérbeadó vállalja, hogy a beruházáshoz szükséges tulajdonosi hozzájárulását, amennyiben a kiviteli terveket megismerte és elfogadta, az illetékes hatóságokhoz benyújtandó engedélyekhez a Bérlő rendelkezésre bocsátja.

-Bérlő köteles a parkoló létesítésével és üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi jogszabályi és hatósági előírásnak eleget tenni.

## **2. A szerződés időtartama**

2.1. A szerződés 50 év határozott időtartamra jön létre. A szerződés mindkét fél által történt aláírást követően akkor lép hatályba ha a Bérlő a 2422 hrsz-ú ingatlant megvásárolta és birokba lépett.

2.2. Bérlő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát, illetve állagát ismeri.

## **3. Bérleti díj**

3.1. A Felek a bérlemény bérleti díját – 50 év határozott időre - bruttó 60.000.000,-Ft azaz bruttó hatvanmillió forint összegben határozzák meg. A bérleti díjat a Bérlő a szerződés hatályba lépését követően 2018.december 31-ig köteles megfizetni a Bérbeadó által kiállított, a hatályos jogszabályoknak megfelelő 30 napos fizetési határidőt tartalmazó számla ellenében.

## **4. Birtokba lépés**

4.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény birtokbaadására a Bérlő által megvásárolni kívánt 2422 hrsz-ú ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg kerül sor.

4.2. Jelen szerződés aláírásával Bérlő elismeri, hogy a bérleményt alaposan megismerte, és azt jelen megállapodás vonatkozásában a céljainak megfelelő rendeltetésszerű használatra a szükséges beruházások elvégzését követően alkalmasnak találta.

## **5. Bérlo jogai és kötelezettségei**

5.1. Bérlo köteles a bérleményt rendeltetésszerűen használni, állagát megóvni. A bérleményt kizárólag a szerződésben meghatározott tevékenységre használhatja.

5.2. Bérlo felelős mindazokért a károkért, amelyek a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használatból fakadnak.

5.3. A Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a mindenkor jogszabályi előírásoknak - különös tekintettel a környezetvédelmi előírásokra - megfelelően használja.

5.4. Bérlo köteles a szerződés 3. pontjában meghatározott bérleti díjat megfizetni.

5.4. Bérlo köteles a szerződés megszűnése napján a bérleményt a Bérbeadó birtokába adni.

## **6. Bérbeadó jogai és kötelezettségei**

6.1. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény jelen szerződés fennállta alatt folyamatosan a jelen szerződésnek megfelelő rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen.

6.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dologra harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlo-t a szerződésszerű és rendeltetésszerű használatban akadályozná vagy korlátozná.

6.3. Bérbeadó a Bérlo szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a bérlemény használatát.

## **7. A szerződés megszűnése**

7.1 A szerződés megszűnik, ha

- a Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- a bérlemény megsemmisül;
- Bérlo vagy a Bérbeadó jogutód nélkül megszűnik; valamint
- az arra jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondja;

7.2. Felek megállapodnak abban, hogy szerződést – figyelemmel annak határozott idejére -nem lehet rendes felmondással megszüntetni.

7.3. A Feleket – a másik fél súlyos szerződésszegése esetére – megilleti a jelen szerződés rendkívüli, azonnali hatályú felmondásának joga.

A Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani,

a.) ha a Bérlo a szerződésben vállalt díjfizetési, vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,

b.) ha a Bérlo a bérleményt megrongálja, vagy a rendeltetésével ellentétesen használja, és a szerződésszegő magatartását írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül nem szünteti meg.

A Bérelő jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben

- a.) a Bérbeadó ok nélkül tagadja meg a tulajdonosi hozzájárulást a parkoló kiépítéséhez szükséges beruházásokhoz,
- b.) a Bérbeadó az ingatlan rendeltetésszerű és szerződésszerű használatát nem biztosítja,

és a szerződésszegő magatartását írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül nem szünteti meg.

## **8. Vegyes és záró rendelkezések**

8.1. Bérbeadó jelen szerződés hatálybalépésétől számított 50 év határozott időre ellenérték fizetése nélkül elővásárlási jogot alapít Budakeszi 2727 hrsz.-ú ingatlanon Bérelő javára. Bérelő tudomással bír arról, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.

8.2. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérbeadó az ingatlant el kívánja adni, a kapott ajánlatot köteles Bérelővel teljes körűen közölni. Felek megállapodása értelmében a közlésre úgy kerül sor, hogy Bérbeadó a kapott és általa elfogadott vételi ajánlatot Bérelő részére ajánlott, „tértivevényes” postai küldemény útján megküldi, azzal, hogy a vételi ajánlat kézhezvételét követő 30 napon belül Bérelő az elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában nyilatkozzon és annak esetleges gyakorlása esetén tegyen elfogadó nyilatkozatot. Amennyiben Bérelő 30 napon belül nem nyilatkozna vagy a kézhezvételtől számított 30 napon belül az elfogadó nyilatkozatot nem küldené Bérbeadó részére vissza, úgy, hogy az fenti címére megérkezzék, azt úgy kell tekinteni, hogy Bérelő elővásárlási jogával nem kíván élni. Elővásárlási jog gyakorlása esetén a vételárba a bérleti díj arányos része beszámítandó.

8.3. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

8.4. Jelen szerződés kizárólag írásban, közös megegyezéssel módosítható.

8.5. Minden értesítés és egyéb közlés, melyet a jelen szerződés alapján meg kell vagy meg lehet tenni, írásban teendő meg. A felek értesítési címei megegyeznek a fejlécben megjelölt székhelyekkel. Felek kötelezik magukat, hogy címük és egyéb elérhetőségük esetleges megváltozásáról 5 munkanapon belül értesítik egymást.

8.6. Bérelő képviselője a jelen szerződés aláírásával is nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján átlátható szervezetnek minősül. Kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az átláthatóságát befolyásoló, az átláthatósági nyilatkozatban megadott adatokban változás következik be, vagy ha a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, úgy azt haladéktalanul, de legkésőbb 3 napon belül írásban közli a Bérbeadóval. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal elállhat jelen szerződéstől, ha

az átláthatósági nyilatkozatban valótlan adatot közölt, vagy ha a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

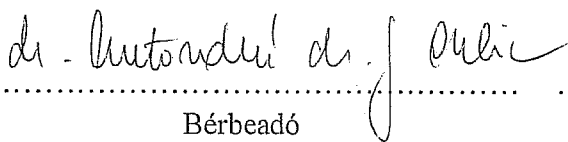
8.7. Bérelő képviselője kijelenti, hogy jelen szerződés aláírására korlátozás nélkül jogosult. Bérbeadó képviselője jelen szerződés aláírására a 94/2018 (III.29.) Kt. határozat alapján jogosult.

8.8. Jelen megállapodás egyes rendelkezéseinek esetleges jogellenessége, érvénytelensége, hatálytalansága vagy végrehajthatatlansága a megállapodás egyéb rendelkezéseinek jogszerűségét, érvényességét, hatályosságát vagy végrehajthatóságát nem érinti.

8.9. *Jelen megállapodásban körülírt bérleti jog, mint vagyoni értékű jog a Budakeszi 2422 helyrajzi számú, természetben a 2092 Budakeszi Budaörsi út 15. szám alatt található ingatlan mindenkori tulajdonosát illeti meg.*

A jelen megállapodást a felek elolvasás és megértés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Budakeszi, 2018. július „19”



Bérbeadó

Budakeszi Város Önkormányzata

képv: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia  
polgármester



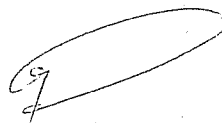
Bérelő

Kosztic Invest Kft.

képv: Koszticza László ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyzés:

Budakeszi, 2018. július „19”



Cserép Zsolt  
pénzügyi osztályvezető



## Cserép Zsolt

---

**Feladó:** László Koszticza <koszticzalaszo@gmail.com>  
**Küldve:** kedd 2019. január 22 15:09  
**Címzett:** Cserép Zsolt  
**Tárgy:** Fwd: Önk

Tisztelt Önkormányzat !

Ezúton szeretnénk kérni,hogy a cégünk - a Koszti Invest kft.- és Önök között létrejött területbérleti szerződést,mely a volt VW szalon melletti területre szólt és nem ment át teljesülésbe meghosszabbítani sziveskedjenek.

Az eddigiekben, a terület szükséges terveit ugyan sikerült létrehozni, de a vízügyi szakhatóság hozzájárulását a parkoló létesítéshez ,eddig nem kaptuk meg.Várhatóan az első negyedévben lehetséges.

Emellet a tulajdonossal sem sikerült, a Plazatörvény kiegészítéseként született ,rendeltetésmódosítás tárgyában megegyezni,sajnos nem hajlandó nyilatkozatot tenni arról, amiben megállapodás született közöttünk szóban,csak a korábbi megállapodáson felüli összegek megfizetése után.Igy kénytelenek vagyunk terveinket a koncepció kismértékű átkalibrálásával,más jogi kategóriába helyezni.

E tekintetben kérjük előzetes jóváhagyásukat,illetve vállaljuk az építéshatósággal és a szükséges szakhatóságokkal való egyeztetést.

Köszönettel,

Koszticza László

