

01/16/2025

BIRTOKBA VÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Helyszín: Siófok belterület 9598/2. hrsz., Vámház utca 2. sz. alatt található ingatlan
(továbbiakban: Vásárcsarnok) emeleti iroda helyiségében

Időpont: 2025. május 16. napja

Résztvevők: Sió Csarnok Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. mint Bérelő, birtokba adó
(székhelye: 8600 Siófok, Vámház utca 2., cégjegyzékszáma: 14-09-306240,
képviselője: Nagy Krisztina Kornélia ügyvezető)

Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. mint Bérbeadó, birtokba vevő
(székhelye: 8600 Siófok, Petőfi sétány 3., cégjegyzékszáma: 14-09-300003,
képviselője: Kósz Ágota ügyvezető)

együttesen mint Felek

Tárgy: Vásárcsarnok birtokba adása

A Vásárcsarnok birtokba adási/vételi eljárásra a Pécsi Ítéltábla Gf.V.40.033/2024/11.sz. jogerős ítéletében foglaltak alapján került sor, melynek teljesítésére a bíróság a Felek méltányos érdekeinek mérlegelése alapján ill. a kötelezettség természete miatt 30 napos, a mai nappal lejáró határidőt szabott meg.

A tárgyban ingatlant – a Vásárcsarnok épületét és a hozzá tartozó földterületet – a Bérelő a mai napon a Bérbeadóval együttesen megtekintett műszaki állapotban és jelen jegyzőkönyv felvételéhez készített fényképeken is látható állaggyal adta Bérbeadó birtokába. Jelen jegyzőkönyv aláírásával Felek elismerik, hogy az adathordozón található fényképek az ingatlan birtok átruházási állapotát mutatják és az adathordozó található fényképek semmilyen módon nem manipuláltak egyik fél részéről sem.

A Vásárcsarnok birtokba adását illetően a Felek egyhangúán és kölcsönösen az alábbiak szerint nyilatkoznak:

1. A Vásárcsarnok társasházi alapító okiratát, szervezeti és működési szabályzatát, alaprajzát, Bérelő a jelen jegyzőkönyv 1. sz. mellékletében foglaltak szerint Bérbeadónak a helyszínen átadta. A társasházi A/4, A/5 hrsz.-ú (húsbolt) és A/15, A/16, A/17 hrsz.-ú (táncsterem) albetétek nem lakás céljára szolgáló helyiségek összenyitása, valamint A/20 hrsz.-ú albetétben 3 db különálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség kialakítása a Bérelő által a 2005. január 26-tól kezdődő bérleti időszak alatt készített és Bérbeadó által jóváhagyott/aláírt beruházási jegyzőkönyvekben foglaltak szerint történt – azonban erre vonatkozó hatósági engedélyeket a Bérelő átadni nem tudott. Az A/13

hrsz.-ú albetét nem lakás céljára szolgáló (üzlettér) helyiség megosztása tekintetében a használatbavételi engedélyt (40.232-7/2008. határozat) átadta.

2. A Vásárcsarnokban a birtokba adás időpontjában érvényes **bérleti szerződéssel** rendelkező gazdálkodó szervezeteket és egyéni vállalkozókat, valamint az általuk használt – Bérbeadó által 2025. május 12-én a helyszínen felmért – bérleményeket jelen jegyzőkönyv 2. sz. *melléklete* tartalmazza, kivéve a piaci rendtartás szerinti ún. asztali árusító jegyet váltó mezőgazdasági őstermelőket.
3. A Vásárcsarnok építéséhez, használatbavételéhez, üzemeltetéséhez és jelenlegi hasznosításához kapcsolódó **műszaki dokumentációt** – kifejezetten ideértve a jelenleg működő gépek és berendezések (pl. tűzjelző és oltó rendszer, felvonó, kazánok, klíma, kémény) utolsó érvényes karbantartási jegyzőkönyveinek, valamint a gépkönyveket, gyártói garanciákat, jótállási jegyeket – Bérő a jelen jegyzőkönyv 3. sz. *mellékletében* foglaltak szerint Bérbeadónak a helyszínen átadta.
4. Felek illetékes képviselői 2025. április 26-án és május 6-án együttesen bejárták az ingatlant, mely során megállapítást nyert, hogy az épület árurakodó (hátsó) bejárata feletti előtető több helyen is sérült. Bérő elismeri e hibának az **épület állagát** károsító voltát, ami alapján a birtokba adást követően vállalja a **javítási munka saját költségen** történő elvégzését. Felek e tárgyban *külön megállapodást* kötnek, mely tartalmazza különösen a Bérő helyreállításra vonatkozó kötelezettségvállalását, a javítás kivitelezési határidejét és pénzügyi biztosítékát.
5. A Vásárcsarnok **bejárati ajtajainak** a Bérő által 2018. évben saját erőből elvégzett cseréjét ill. automatizálását (fotocella) érintően a 2019-2020 folyamán készült feljegyzések és beruházási jegyzőkönyvek alapján megállapítható, hogy Bérbeadó a kérelmezett fejlesztés megvalósítását előzetesen, majd először pénzügyi beszámítását is jóváhagyta. Azonban végül a beruházásból egy ajtó (északi bejárat belső oldalán) mégsem került a bérleti díj ellenében elszámolásra, így az mindmáig nem került Bérbeadó tulajdonába. Bérő az épület állagának sérelme nélkül leszerelhetné az ajtót, azonban Bérbeadó energiahatékonysági célból meg kívánja hagyni az eredeti bejárat mögé beépítésre került (többször) belső nyílászárót. Felek a beruházási vitát lezártak tekintik azzal, hogy a szóban forgó tárgyi eszköz Bérbeadó részére történő átruházásról *külön megállapodást* kötnek.
6. A Vásárcsarnok tetőszerkezetén 2013-2014 során megvalósult, napelemekből álló ún. háztartási méretű **kiserőmű** beruházásnak mindmáig csak a Bérő által finanszírozott önrésze került Bérbeadó tulajdonába. A megújuló energetikai fejlesztés vissza nem térítendő (EU társfinanszírozású) állami támogatást is kapott, ami a tulajdonos önkormányzat 172/2013. (XI.14.) sz. képviselő-testületi határozat alapján nem lehetett

a bérleti szerződés keretében elszámolni, így részben Bérő tulajdonában maradt. A beruházás kötelező fenntartási/üzemeltetési ideje már lejárt, így ma már nem áll fenn rajta elidegenítési tilalom. Figyelemmel arra, hogy az aktuális termelési kimutatás ill. kivitelezői felmérés alapján a kiserőmű jelenleg is képes az eredeti névleges teljesítmény 94%-ának leadására, továbbá a napelemekre 25 éves gyártói garancia érvényes, Bérő külön megállapodást köt a kiserőmű jelenleg még Bérő tulajdonában álló részének megszerzéséről.

7. A Vásárcsarnok épületének tartozékát nem képező, jelen jegyzőkönyv 4. sz. mellékletében felsorolt kis értékű tárgyi eszközöket (ingóságok), amelyekre Bérő a további működtetéshez igényt tart, a Felek külön megállapodást kötnek, a Bérő által a helyszínen 2025. május 6-án elvégzett helyiség leltár alapján. Bérő kijelenti, hogy a térítés ellenében a Bérőnek átadottakon kívül, a tulajdonában álló összes tárgyi eszközt a birtokba adás időpontjáig az ingatlanról elszállította.
8. Bérő vállalja, hogy a Vásárcsarnok zökkenőmentes és biztonságos üzemeltetésének fenntartása érdekében a nem közüzemi szolgáltatások körébe tartozó, jelen jegyzőkönyv 5. sz. melléklete szerinti szállítói szerződések (lift karbantartás, munka- és tűzvédelem, biztonsági kivonuló szolgálat, stb.) Bérő javára történő módosításához hozzájárul, a birtokba adást követően is jóhiszeműen és érdeemben együttműködik a szükséges intézkedések megtételét illetően.
9. A mai napon az ingatlanban található közművek (villamos energia, földgáz, víz- és csatorna) főmérő eszközök a Felek által együttesen leolvasásra kerültek, a mért óraállásokat jelen jegyzőkönyv 6. sz. melléklete tartalmazza. Bérő vállalja, hogy valamennyi közszolgáltatási szerződést saját nevében haladéktalanul megkötö, valamint a Bérő részére még a későbbiekben kiállított közüzemi számlák a birtokba adást követő időszakra eső időarányos részét megfizeti.
10. A hulladékszállítás tekintetében Bérő térítés ellenében, jelen jegyzőkönyv 7. pontja szerint átadja Bérőnek a biohulladék elkülönített gyűjtésére szolgáló edényeket, amelyek nem képezik részét a közüzemi szolgáltatásnak.
11. Az épülethez tartozó kulcsokat a Vásárcsarnok földszinti porta kulcsszekrényében ill. az emeleti iroda fali tartón Bérő hiánytalanul elhelyezte, azokat a megfelelő címkével ellátva.

Bérőnek nincs tudomása semmiféle olyan körülményről, esetleges rejtett hibáról vagy további hiányosságról, amelyről a birtokba adás időpontjáig ne tájékoztatta volna a Bérő, Siófok Város Önkormányzatát, mint az ingatlan tulajdonosát vagy az illetékes hatóságokat.

Bérlő vállalja, hogy a birtokba adás időpontjával egyidejűleg kezdeményezi a Sió Csarnok Kft. a Vásárcsarnok címén bejegyzett székhelyének megszüntetését.

Felek a fentiek alapján a Vásárcsarnok birtokba adási eljárást lezárták azzal, hogy a jelen jegyzőkönyv 4. pontjában foglaltakon túlmenően az épület állapotát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibát vagy hiányosságot nem tártak fel.

A jelen jegyzőkönyv 2 eredeti példányban készült, melyből a feleket 1-1 példány illet meg.

Mellékletek (6 db)

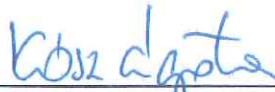
1. A Társasház okiratai
2. A Vásárcsarnok jelenlegi bérlői
3. A Vásárcsarnok műszaki dokumentáció jegyzéke
4. A Vásárcsarnok ingóságok leltára
5. A Vásárcsarnok nem közüzemi szolgáltatások körébe tartozó főbb szállítói
6. A Vásárcsarnok közműveinek mérőóra állásai

K.m.f.



Nagy Krisztina
ügyvezető
Sió Csarnok Kft.

SIÓ CSARNOK KFT.
8600 Siófok, Vámház u. 2.
Adószám: 13423470-2-14
OTP: 11743040-20082288



Kósz Ágota
ügyvezető
Balaton-parti Kft.

BALATON-PARTI KFT.
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Adószám: 10714234-2-14
1 sz.

Előttünk, mint tanúk előtt:

1.

2.

1. sz. melléklet

Siófok belterület 9598/2. hrsz., Várház utca 2. sz. alatt található ingatlan
(siófoki Vásárcsarnok)
birtokba vételi jegyzőkönyvéhez

A Társasház okiratai

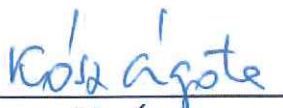
- Alapító Okirat
- Szervezeti és Működési Szabályzat
- alaprajzok (3db – szintenként, társasházi albetétek)
- használatbavételi engedély (Siófok Jegyzője 40.232-7/2008. sz. határozata)
- Piacrend

A fenti dokumentumok 1 nyomtatott példányban került átadásra-átvételre.

Kelt: Siófok, 2025. május 16.



Nagy Krisztina
ügyvezető
Sió Csarnok Kft.



Kósz Ágota
ügyvezető
Balaton-parti Kft.

SIÓ CSARNOK KFT.
8600 Siófok, Várház u. 2.
Adószám: 13423470-2-14
OTP: 11743040-20082288

2. sz. melléklet

Siófok belterület 9598/2. hrsz., Vámház utca 2. sz. alatt található ingatlan
(siófoki Vásárcsarnok)
birtokba vételi jegyzőkönyvéhez

A Vásárcsarnok jelenlegi bérlei

Sorszám	Cégnév	Tevékenység
1.	Cool-Top Kft.	Bútorbolt
2.	Kunság Kft.	Húsbolt
3.	K&H Bank Zrt.	Bankautomata
4.	Changeyouro Kft.	Étterem, kerthelység
5.	Royal Sütőde Kft.	Kenyérbolt, Pékség
6.	100 Forintos Bolt	Bolt
7.	Nagy Béla	Laci konyha, kolbászsütő
8.	Nagy Béláné	Édes-savanyú
9.	Zöldláda Virágüzlet	virág
10.	Naturland	gyógynövényes bolt
11.	Malya Zoltán e.v.	konyhafelszerelés
12.	Malya Zoltán e.v.	fűstöltárak boltja
13.	Mátyás László	Tej,-sajt bolt
14.	C&M Dance Studio TSE	Tánciskola
15.	Pár Károly e.v.	Méz automata

A fenti gazdálkodó szervezetek és egyéni vállalkozók rendelkeznek a Vásárcsarnokban található egyes bérleményekre a Sió Csarnok Kft. által korábban kötött bérleti szerződéssel, azonban a fenti lista kizárólag az üzletként működő helyiségeket tartalmazza, az egyéb kiszolgáló (raktár, hűtőház, iroda, öltöző) helyiségeket nem.

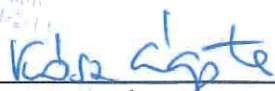
Kelt: Siófok, 2025. május 16.

SIÓ CSARNOK KFT.
8600 Siófok, Vámház u. 2.
Adószám: 13423470-2-14
OTP: 11743040-20082268



Nagy Krisztina
ügyvezető
Sió Csarnok Kft.

BALATON-PARTI KFT.
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Adószám: 10714234-2-11
Jsz



Kósz Ágota
ügyvezető
Balaton-parti Kft.

3. sz. melléklet

*Siófok belterület 9598/2. hrsz., Vármház utca 2. sz. alatt található ingatlan
(siófoki Vásárcsarnok)
birtokba vételi jegyzőkönyvéhez*

A Vásárcsarnok műszaki dokumentáció jegyzéke

1. Építés és kivitelezés eredeti iratai

- I. D terv (szellőztető berendezés, belső vízcsatorna, központi fűtés, Tyler berendezési terv, belső villanyszerelési terv)
- II. Közmű elektromos engedély terv
- III. Kiviteli terv (pavilonok)
- IV. Földgázellátási terv
- V. Kiviteli terv (pavilonok)
- VI. Műszaki tervrajzok (E 1,2,3,4,5,6,8,9,12,13,16,20)
- VII. Műszaki tervrajzok (Ge-1,-2,-6/M,-6/M/k,-8)
- VIII. Műszaki tervrajzok (Gf-1,-2,-3,-4)
- IX. Műszaki tervrajzok (B-2,-3,-4,-5)
- X. Fekete hőszugárzó
- XI. Villamos gépészeti terv
- XII. Víz-csatorna tervrajzok
- XIII. Világítás, fénytechnika
- XIV. Vízlágyító gépkönyv
- XV. Elektromos rajzok, vegyes dokumentáció
- XVI. Telefonvezeték elvi vázrajz
- XVII. Műszaki tervrajzok (E,S)
- XVIII. Műszaki tervrajzok (B)

Fenti iratok, tervrajzok és egyéb dokumentumok – sorszámozottan – külön iratgyűjtő dobozban kerültek átadásra-átvételre.

2. Gépek és berendezések

- BAXI BA730953 fali gázkazán (gázterv, felhasználási és szerelői kézikönyv, jótállási jegy)
- SYSTEMAIR PA2500W melegvízfűtésű légfüggöny (üzemeltetési és karbantartási útmutató)
- RECORD STA 16/9 EXPLORER automata tolóajtó (üzemeltetési utasítás)
- NOBO C/K/T/L fűtőpanel (szerelési útmutató, jótállási jegy)
- LIEBHERR CT(P)si hűtőszekrény (használati utasítás)
- GORENJE BR6AC-T0 főzőlap (gyártói garancia, jótállási jegy)

- SAMSUNG AR09FSFPKGMXZE légkondicionáló berendezés (gépkönyv, gyártói garancia, jótállási jegy)
- ELECTROLUX EJ2801AOW2 hűtőgép (használati útmutató)
- DELONGHI EC5.1. kávéfőző (gyártói garancia, használati útmutató)
- SAMSUNG SyncMaster TB301 TV monitor (használati útmutató, jótállási jegy)
- LG FH2C3TD(P) mosógép (használati útmutató)
- ZANUSSI ZOB442X sütő (használati útmutató, jótállási jegy)
- GORENJE M017E1W mikrohullámú sütő (használati útmutató, jótállási jegy)
- SENCOR SFE 3020 WH ventilátor

Fenti iratok és egyéb dokumentumok együttesen gyűjtő dobozban kerültek átadásra-átvételre.

3. Berendezések szabványossági és karbantartási felülvizsgálata, üzemeltetési szabályzatok

- Tűzveszélyességi osztályba sorolás
- Tűzriadó Terv
- Tűzvédelmi Szabályzat
- Tűzvédelmi felülvizsgálat
- Érintésvédelmi (áramütés elleni) felülvizsgálat
- Villámvédelmi felülvizsgálat
- Felvonó (lift) biztonságtechnikai felülvizsgálat
- Munkavédelmi Szabályzat
- Munkahelyi kockázatértékelés

Valamennyi fenti jogszabályi és hatósági előírások szerinti dokumentum jelenleg érvényes, azonban a belső szabályzatokat és utasításokat a Balaton-parti Kft. által aktualizálni szükséges.

Kelt: Siófok, 2025. május 16.


Nagy Krisztina
ügyvezető
Sió Csarnok Kft.

SIÓ CSARNOK KFT.
8600 Siófok, Várművez. u. 2.
Adószám: 13423470-2-14
OTP: 11743040-20082288


Kósz Ágota
ügyvezető
Balaton-parti Kft.

BALATON-PARTI KFT.
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Adószám: 10714253-2-14
1.sz.

4. sz. melléklet

Siófok belterület 9598/2. hrsz., Vámház utca 2. sz. alatt található ingatlan
(siófoki Vásárcsarnok)
birtokba vételi jegyzőkönyvéhez

A Vásárcsarnok ingóságok leltára

Tárgyi eszköz	darab
Heverő	21
Fényőágy+matracs	8
Éjjeliszekeény	28
Fehér-barna szekeény	8
Szekeény 3 ajtós 3 fiókos fehér/bézs	2
Étkező asztal	5
Szék	24
Szekeény tükrös fiókos 3 ajtós	1
Szekeény 2 ajtós fényő	5
Hűtő Hausmaister	10
Hűtő TEKA	1
Hűtő Whirpool	1
Hűtő Zanussi	1
Hűtő kombi Gorenje	1
Hűtő kombi Liebherr	1
Hűtő kombi Telefunken	1
Mosógép LG	1
Mosógép Samsung előltöltős	1
Kuka fehér kicsi	5
Fa falifogas	9
Előszobafal (fogasos)	1
Tv Samsung	5
TV Toshiba	8
TV Dyras	1
Tükör (fali)	10
Mini konyha	2
Beépített konyha mosogatóval	2
Beépített Zanussi tűzhely	2
Beépített főzőlap Gorenje	1
Beépített főzőlap Ariston	1
Páraelszívó Fagor	2
Rattan garnitúra 2 fotel+2fős kanapé+üveglapos asztal	1
Üveges szekeény	1



Sarokszekrény	1
Irattartó szekrény	2
Íróasztal	1
Kék faszekrény	1
Kulcsos szekrény	1
Fekete kuka 160 L	1
Barna kuka 120 L	21
Fém szemetes fekete-bordó	10
Udvari papírtároló	1

Vásárcsarnok épületének tartozékát nem képező, a fentiekben felsorolt kis értékű tárgyi eszközök leltára a birtokba adást megelőzően a helyszínen 2025. május 6-án történt.

Kelt: Siófok, 2025. május 16.



Nagy Krisztina
ügyvezető
Sió Csarnok Kft.

SIÓ CSARNOK KFT.
8600 Siófok, Vámház u. 2.
Adószám: 13423470-2-14
OTP: 11743040-20082288



Kósz Ágota
ügyvezető
Balaton-parti Kft.

BALATON-PARTI KFT.
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Adószám: 10714254-2-14
1 sz.

5. sz. melléklet

Siófok belterület 9598/2. hrsz., Vámház utca 2. sz. alatt található ingatlan
(siófoki Vásárcsarnok)
birtokba vételi jegyzőkönyvéhez

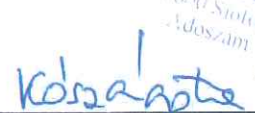
**A Vásárcsarnok nem közüzemi szolgáltatások körébe tartozó
főbb szállítói**

szolgáltatás	cég neve	székhelye
Kazán karbantartás	Termo-Diagnosztika Kft.	8600 Siófok, Aradi vértanúk útja 127.
Lift karbantartás	Nagy József EV	
Fotocellás ajtó	FAARC Hungary Kft.	2310 Szigetszentmiklós, Gyári út 56.
Biztonsági kamera	Ezüstlakat Kft.	8621 Zamárdi, Fő utca 5.
Önműködő kapu	Ezüstlakat Kft.	8621 Zamárdi, Fő utca 5.
Tűzvédelem	Kohelka Bt.	8600 Siófok, Vörösmarty u. 32/B.
Érintésvédelem	Erdélyi biztonságtechnika Kft.	8651 Balatonszabadi, Szabadság u. 35.
Villámvédelem	Kucska Péter EV	8651 Balatonszabadi, Vak Bottyán u. 50/b.
Riasztó rendszer	HC Patrol Kft.	8600 Siófok, Vak Bottyán utca 47.
Klíma berendezések	Termo-Diagnosztika Kft.	8600 Siófok, Aradi vértanúk útja 127.

Kelt: Siófok, 2025. május 16.


Nagy Krisztina
ügyvezető
Sió Csarnok Kft.

SIÓ CSARNOK KFT.
8600 Siófok, Vámház u. 2.
Adószám: 13423470-2-14
OTP: 11743040-20082288


Kósz Ágota
ügyvezető
Balaton-parti Kft.

BALATON-PARTI KFT.
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Adószám: 10714234-2-14
1.sz.

6. sz. melléklet

Siófok belterület 9598/2. hrsz., Vámház utca 2. sz. alatt található ingatlan
(siófoki Vásárcsarnok)
birtokba vételi jegyzőkönyvéhez

A Vásárcsarnok közműveinek mérőóra állásai

szolgáltatás	felhasználási hely (POD)	mérőóra gyári száma	mérőóra állása
víz	FH 0020537849	13300847	11091 m ³
áram	HU000120-11- S00000000039603	150022310106198	12522 kWh
áram	HU000120-11- S00000000029798	690211663130276	531646 kWh
áram	HU000120-11- S00000000029798	690211663130276 (HMKE betáp)	204103 kWh
földgáz	39N0402943920006	12214455	1594 m ³
földgáz	39N040325093000U	35198312	6568 m ³
földgáz	39N0403315270003	00797360	10748 m ³

A fenti mérőeszközökről Bérbeadó a birtokba vétel napján külön fénykép felvételeket is készített.

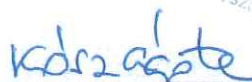
Felek egybehangzóan akként nyilatkoznak, hogy a birtokba adást követően is jóhiszeműen és kölcsönösen együttműködnek a fenti közszolgáltatási szerződések megszüntetésével ill. megkötésével szükséges intézkedések megtételét illetően.

Kelt: Siófok, 2025. május 16.



Nagy Krisztina
ügyvezető
Sió Csarnok Kft.

SIÓ CSARNOK KFT.
8600 Siófok, Vámház u. 2.
Adószám: 13423470-2-14
OTP: 11743040-20082288



Kósz Ágota
ügyvezető
Balaton-parti Kft.

BALATON-PARTI KFT.
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.
Adószám: 10714254-2-11
1.sz.