

BÉRLETI SZERZŐDÉS HATÁROZOTT IDŐRE

Amely létrejött alulírott helyen és időben az 1.) pontban meghatározott felek között az alábbi feltételek szerint:

A Bérbeadó:

Balatonmárfafürdő Község Önkormányzata
8647 Balatonmárfafürdő, Gróf Széchényi Imre tér 9.
képviselője: Galács György polgármester,
bankszámlaszáma: Takarékbank Zrt. 66900045-10003176
törzsszáma: 397395
adószáma: 15397397-2-14,
továbbiakban, mint **Bérbeadó**

A Bérelő:

Zombori Balázs egyéni vállalkozó
7400 Kaposvár, Kölcsey Ferenc utca 51.
bankszámlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11743002-20206567
adószáma: 67049882-2-34
továbbiakban, mint **Bérelő**

1.) **Bérbeadó** tulajdonát képezi 1/1 arányban Somogy Megyei Kormányhivatal (---) ingatlan-nyilvántartásában Balatonmárfafürdő belterület 500/11 helyrajzi szám alatt felvett „különleges terület” megjelölésű 3524 m² alapterületű strandi ingatlan. Az ingatlanon található a csatolt helyszínrajzon (I. számú melléklet) jelölt „Kivett strandfürdő és üzlet és egyéb épület”, amely áll:

Földszint:

„A” helyiség	30,09 m ²
„B” helyiség	17,27 m ²
Öltöző WC-vel	3,27 m ²
Összesen:	50,63 m²

Emelet:

Szoba 1.	24,48 m ²
Szoba 2.	19,65 m ²
Közlekedő	2,74 m ²
Összesen:	46.87 m²

valamint az egységhez tartozik 18,36 m² terasz, az épület északi részén az épület is a járda közötti 46 m² terület, illetve az épület déli részén található 49 m² területű tároló továbbiakban együtt: **Bérlemény**

2.) Szerződő felek előzményként rögzítik, hogy a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett és a 2021. évi I. törvény által meghosszabbított veszélyhelyzetben, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva a Polgármester 3/2021. (I.20.) számú határozata alapján pályázatot írt ki a **Bérlemény** üzemeltetésére és a 14/2021. (II.25.) számú határozatával Zombori Balázs ajánlatát fogadta el. A **Bérelő** kijelenti, hogy a pályázati eljárás során a **Bérleményt** megtekintette, állapotát ismeri, ezek tudatában nyújtotta be pályázatát és köti meg jelen bérleti szerződést.

3.) A **Bérbeadó** – figyelemmel a 2.) pontban megjelölt határozatára – bérbe adja a **Bérelőnek** az 1.) pontban részletesen körülírt **Bérleményt** határozott időre, **2024. december 31. napjáig**.

4.) A **Szerződő Felek** a 1.) pontban körülírt **Bérlemény** bérleti díját **4.150.000.-Ft**, azaz négymillió-egyszázötvenezer forint összegben állapítják meg a 2021-es évre vonatkozóan. A **Bérelő** a bérleti díj 50%-át, azaz 2.075.000-Ft-ot, azaz kettőmillió-hetvenötezer forintot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, míg a további 50 %-ot 2021. augusztus 15. napjáig köteles a **Bérbeadó** Takarékbank Zrt.-

Zombori Balázs

nél vezetett 66900045-10003176 számú bankszámlájára való utalással megfizetni. Az ezt követő években a **Bérlő** a bérleti díj első 50 %-át minden évben a tárgyév május 15. napjáig köteles megfizetni. A fennmaradó 50 %-ot, azaz 2.075.000-Ft-ot, azaz kettőmillió-hetvenötezer forintot pedig minden tárgyév augusztus 15. napjáig köteles a **Bérbeadó**nak – számla ellenében – megfizetni.

A **Szerződő Felek** egyező akarattal rögzítik, hogy a bérleti díj – a várható időközi pénzromlás ellentételezéseként – korrigálásra kerül oly módon, hogy annak összege a KSH által közzétett éves általános inflációs ráta mértékével évente automatikusan emelkedik.

A 60 napnál régebbi bérleti díjtartozás, illetve a bérleti díj meg nem fizetése súlyos szerződésszegésnek minősül, mely esetben **Bérbeadó** jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

5.) Bérlő vállalja, hogy saját költségén a **Bérleményt** üzemeltetésre alkalmas állapotba hozza, melynek költségeinek megtérítésére igényt nem tarthat, azt a bérleti díjban el nem számolhatja.

6.) A Bérlő köteles a **Bérleményben** vendéglátó egységet üzemeltetni, azt köteles a Strand éves nyitva tartási rendjével (minimálisan május 15 - szeptember 15 között) azonos időintervallumban nyitva tartani. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy csak a **Bérbeadó** hozzájárulásával változtathatja meg a bérleményben folytatott tevékenységeket. Abban az esetben, ha a **Bérlő** a tevékenységeket a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül megváltoztatja, akkor ez súlyos szerződésszegésnek minősül, és a **Bérbeadó** jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményt albérletbe nem adhatja.

A büfé működéséhez szükséges engedélyek megszerzése – ideértve az ehhez szükséges valamennyi berendezés, felszerelés beszerzése, felújítások, átalakítások elvégzése – a **Bérlő** kötelezettsége. A **Bérlő** kijelenti, hogy mint vendéglátó ipari végzettséggel rendelkező egyéni vállalkozó jogosult melegkonyhás vendéglátóhely üzemeltetésére. **Bérlő** vállalja a HACCP szabványnak megfelelő felszereltség és üzemeltetés folyamatos biztosítását saját költségén.

7.) A Bérlő köteles a **Bérleményt** rendeltetésszerűen használni, annak állagát megóvni, ideértve annak tartozékait, felszereléseit és bútorzatát is. A **Bérlő** felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye. Amennyiben a **Bérlő** a bérleményen bármilyen átalakítást, felújítást vagy egyéb értéknövelő munkát kíván végrehajtani, azokat kizárólag a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása esetén teheti meg. A bérlet időtartama alatt szükségessé váló karbantartási munkák költsége a **Bérlőt** terheli.

A rendes karbantartáson (festés, mázolás, javítás, stb.) felüli, nagyobb volumenű felújítási vagy helyreállítási munkák- ide nem értve az 5.) pontban írtakat – költségei teljes egészében a **Bérbeadót** terhelik. Ilyen esetben a **Bérlő** köteles túrni a karbantartással, felújítással, helyreállítással kapcsolatos munkák elvégzését, illetve ha azok elvégzésének szükségességét észleli, köteles arról a **Bérbeadót** haladéktalanul értesíteni.

A **Bérlő** a szerződés megszűnésekor köteles a bérleményt üzemeltetésre alkalmas jó állapotban visszaadni.

8.) A Bérbeadó szavatol azért, hogy a **Bérlemény** a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a **Bérlőt** a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná.

A **Bérlő** köteles a működéshez szükséges, jelenleg meg nem lévő berendezési és felszerelési tárgyak saját költségén való beszerzésére, amelyeket a szerződés megszűnésekor magával vihet.

9.) Jelen szerződés 2021. 03. 18. napján lép hatályba, a **Bérlemény** birtokbaadása 2021. 03. 18. napja. A **Bérlő** a birtokbaadás napjától kezdődően viseli a **Bérleménnyel** kapcsolatos valamennyi terhet, illetve húzza annak hasznait. Szerződő felek megállapodnak, hogy a közszolgáltatásokra a **Bérbeadó** köt szerződést, a számlákat a **Bérbeadó** fizeti a Szolgáltató felé, melyet a **Bérlő** részére továbbszámház. A továbbszámházott összeget a **Bérlő** a megadott határidőn belül átutalással fizeti meg a **Bérbeadó** 66900045-10003176 számú bankszámlájára.

A 60 napnál régebbi számlatartozás súlyos szerződésszegésnek minősül, mely esetben **Bérbeadó** jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Bérlő Bérlő

A **Bérlemény** birtokbaadása, a kulcsok átadása, illetve az ezek tényét, továbbá a mérőóra állások számadatait tartalmazó jegyzőkönyv elkészítése és aláírása a birtokba lépéssel egyidejűleg, azaz 2021. 03. 18. napján történik. Az átadáson készült jegyzőkönyv jelen szerződés II. számú mellékletét képezi.

10.) A bérelt terület beépítetlen részének takarításáról, gyomtalanításáról, a keletkezett szemét és hulladék elszállításáról a **Bérlő** saját költségén gondoskodik. A **Bérlő** vállalja, hogy a **Bérleményben** a rovar-és rágesálóirtást szükség szerint elvégezteti. A **Bérleményhez** tartozó szennyvízesatorna rendszeres tisztítása a **Bérlő** feladata. Amennyiben a **Bérlő** későbbi tevékenységéből következően veszélyes hulladék keletkezne, annak kezelésénél a **Bérlő** az érvényes környezetvédelmi előírások betartását vállalja, és minden év végén erről dokumentációt köteles benyújtani a **Bérbeadónak**. A **Bérleménybe** bevitt, illetve a bérelt területen a **Bérlő** által elhelyezett áruk vagyonvédelméről a **Bérlő** gondoskodik. A **Bérlőnek** a **Bérleményben** található ingóságokra általános vagyon és felelősségbiztosítással kell rendelkeznie, melynek meglétét a **Bérbeadó** felé hitelt érdemlően igazolnia kell legkésőbb 2021. 03. 31. napjáig.

11.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérleményben** üzemelő üzlethelyiségek vendégektől elzárt részein (konyha, raktár, iroda, stb.) a **Bérlőn** és alkalmazottain túl más személyek nem tartózkodhatnak. A **Bérlő** vállalja, hogy a **Bérlemény** felső szintjén található két helyiséget szálláshelyszolgáltatás céljából nem hasznosítja, kizárólag a bejelentett szakszemélyzet elszállásolása engedélyezett, a **Bérbeadóval** kötött külön megállapodás alapján.

12.) A **Bérbeadó** előre tájékoztatni köteles a **Bérlőt** a Strand működésében előreláthatóan bekövetkező változásokról, mint például a szezon (nyitva tartás) kezdete és vége, nagyjavítás vagy bármilyen más okból történő átmeneti vagy végleges bezárás. A **Bérlő** a **Bérleményt** a saját kockázatára üzemelteti, annak bevételeiért és eredményességéért a **Bérbeadó** semmilyen felelősséget nem vállal.

13.) A **Felek** megállapítják, hogy az **Bérbeadó** tulajdonát képezi 1/1 arányban a Somogy Megyei Kormányhivatal Marcali Járási Hivatal (---) ingatlan-nyilvántartásában Balatonmáriaifürdő belterület 500/11 helyrajzi szám alatt felvett „különleges terület” megjelölésű 3524 m² alapterületű strandi ingatlan. Az ingatlanon található a **Bérbeadó** által üzemeltetett bruttó 60 m² alapterületű WC épület. A **Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérlő** együttműködik az **Bérbeadó** üzemeltetési feladatainak ellátásában az alábbiak szerint

- a.) A **Bérbeadó** által átadott, felszerelt egészségügyi láda használatával térítésmentesen közreműködik a strandvendégek egészségügyi ellátásában.
- b.) A **Bérbeadó** által kialakított Baba-Mama szoba üzemeltetésében térítésmentesen közreműködik a szolgáltatást igénybe vevők részére történő belépési lehetőség biztosításával (vendég részére történő kulcsátadással).
- c.) A **Bérbeadó** által üzemeltetett WC strandvendégek részére történő nyitva tartását térítésmentesen biztosítja a **Bérlemény** nyitvatartási idejével megegyező időben.

A **Bérlő** a WC használata során köteles annak állagát, tisztaságát megővni, a WC-hez tartozó kulcsot harmadik személynek át nem adhatja. Továbbá köteles, az épület állagában történt bármely károkozás, rongálást illetve abból adódó hibát jelenteni az **Bérbeadó** felé, az észleléstől számított 12 órán belül.

14.) Tekintettel arra, hogy jelen szerződés határozott időre szól, a **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy a rendkívüli felmondás esetét kivéve a szerződést csak közös megegyezéssel szüntethetik meg, illetve módosíthatják. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a határozott idő lejártával a bérleti jogviszony minden külön aktus nélkül megszűnik, az határozatlan idejűvé nem alakulhat át.

15.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók. Esetleges jogvitákat elsősorban tárgyalás útján rendezik, egyéb esetben a Marcali Járásbíróság illetékességét jelölik meg.

Bérlő Bérlő k

Szerződő Felek jelen 4 oldalból és 15 pontból álló bérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Balatonmárfürdő, 2021. 03. 18.

Balatonmárfürdő Község Önkormányzata
(Galács György polgármester)
Bérbeadó



Zombori Balázs
Bérlő

JEGYZŐKÖNYV

Mely készült **2021. év március hónap 18.** napján

Balatonmárfürdő Hajóállomási szabadstrand, 500/11 hrsz.-on nyilvántartott üzlethelyiség bérleti tevékenység megkezdése előtti **közüzemi mérő** leolvasásáról/átadásról a Balatonmárfürdő Község Önkormányzata, mint Bérbeadó (képviseli: Galács György polgármester) és Zombori Balázs, mint Bérelő között megkötött Határozott időre (2021. március 18-tól 2024. december 31-ig) megkötött bérleti szerződésben foglalt „Bérleti jogviszony létesítése a Balatonmárfürdő, Bernáth Aurél sétány 9. (Hrsz. 500/11) alatt lévő „Kivett strandfürdő és üzlet és egyéb épület” megnevezésű ingatlan üzleti célú hasznosítására.” tevékenység végzéséhez szükséges közmű ellátás dokumentálására.


Mérőóra típusa	Mérőóra gyári száma	Mérőóra állása	Megjegyzés
Áram mérő Vételezett	440051900014943	5513 kWh	-
Áram mérő Visszatáplált	440051900014943	4928 kWh	-
Víz óra Főmérő	ZR94331448	23 m ³	-

A táblázatban foglalt adatok megfelelnek a valóságnak, azt mind a Bérbeadó, mind pedig a Bérelő elismeri, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Jelen jegyzőkönyv 4. példányban készült.

Kmft.


Balatonmárfürdő Község Önkormányzata
(Galács György polgármester)
Bérbeadó


Zombori Balázs
Bérelő

