

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

1.)

**A Bérbeadó:**

Balatonmáriaifürdő Község Önkormányzata (8647 Balatonmáriaifürdő, Gróf Széchenyi Imre tér 9., képviselője: Galács György polgármester, bankszámlaszáma: Kéthely és Vidéke Takarékszövetkezet 66900045-10003176)

**A Bérelő:**

Ötujj Vendéglátó és Villamosipari Szolgáltató Kft. (8800 Nagykanizsa, Kazanlak krt. 9. II. em. 9. Cg:20-09-070077, adószám: 14981353-2-20, képv.: Molnár István ügyvezető)

2.) **Bérbeadó** tulajdonát képezi 1/1 arányban a Marcali Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Balatonmáriaifürdő belterület 1175/3 helyrajzi szám alatt felvett „strandfürdő” megjelölésű 1.7250 ha alapterületű ingatlan.

2/a.) Szerződő felek előzményként rögzítik, hogy az Önkormányzat 18/2011. (I.31.) számú határozata alapján ingatlan értékesítési hirdetményt (pályázatot) írt ki az 1/1 arányú tulajdonát képező Balatonmáriaifürdő belterület 1175/3 helyrajzi szám alatt felvett „strandfürdő” megjelölésű ingatlanon található 43 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény (Büfé) értékesítésére. A Képviselőtestület 79/2011. (IV.19.) számú határozatával az Ötujj Kft. ajánlatát fogadta el és vele 2011. május 6. napján adásvételi szerződést kötött a felépítményre, majd 2011. szeptember 21. napján felek földhasználati szerződést kötöttek a büfé épület alatti és az épületet körülvevő betonjárda mindösszesen 72,50 m<sup>2</sup> területű ingatlanra.

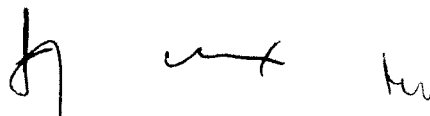
2/b.) Szerződő felek rögzítik, hogy Bérelő a Büfé épület és a körülötte elfekvő mindösszesen 85 m<sup>2</sup> területű terasz birtokában van 2011. május 6-tól. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérelő a fent hivatkozott adásvételi szerződés alapján 5.500.000.-Ft-ot vételár jogcímen átutalt Bérbeadó Kéthely és Vidéke Takarékszövetkezetnél vezetett 66900045-10003176 számlájára. A 85 m<sup>2</sup> terület használatára külön területbérleti szerződést kötött a bérbeadóval, amely alapján 450.000 Ft területbérleti díjat befizetett a fenti számlára, a még fennmaradó 250.000 Ft-ot bérbevevő már átutalta bérbeadó számlájára.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával közös megegyezéssel a fent hivatkozott két szerződést felbontják és a közöttük lévő jogviszonyt az alábbiak szerint rendezik:

3.) A szerződő felek a közöttük fennálló jogviszonyt oly módon rendezik, hogy a 2. pontban megjelölt üzlethelyiségre és teraszokra határozatlan időtartamú bérleti jogviszonyt létesítenek melynek kezdő időpontja 2011. május 6. napja. A bérelő a bérleti jogviszony tartama alatt a bérleti jogot harmadik személy részére átadhatja, amelyhez az önkormányzat hozzájárulása szükséges, melyet azonban a bérbeadó indokolatlanul nem tagadhat meg.

4.) A **Bérbeadó** bérbe adja a **Bérelőnek** az 1.) pontban megjelölt ingatlanon található, a jelen szerződés I. számú mellékletét képező térképen piros színnel jelölt 43 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiségből (BÜFÉ) álló felépítményt, valamint annak északi és nyugati oldalon található - a jelen szerződés I. számú mellékletét képező térképen sárga színnel jelölt - 85 m<sup>2</sup>-es területet (a továbbiakban: **Bérlemény**) a jelen szerződéshez csatolt II. számú mellékletben foglalt ingóságokkal együtt.

5.) A **Szerződő Felek** a 3.) pontban körülírt **Bérlemény** bérleti díját akként határozzák meg, hogy 12 év időtartamra - 2011. május 6-tól 2022. december 31. napjáig - a bérelő bérleti díjat nem fizet, ezen időszakra a felek elszámoltnak tekintik a bérelő által már kifizetett összesen 6.200.000 Ft-ot, azaz: hatmillió-kettőszázezer forintot. 2023. január 1. napjától kezdődően a



bérlemény évi bérleti díja bruttó 600.000 Ft -nak a jelen szerződés aláírásától 2023. január 1 napjáig a hivatalos inflációs rátával növelt összegében kerül meghatározásra. A **Bérlő** a bérleti díjat minden évben, tárgyév május 31. napjáig köteles a **Bérbeadónak** – számla ellenében – megfizetni. A bérleti díj meg nem fizetése súlyos szerződésszegésnek minősül, mely esetben a bérbeadó jogosult a szerződést azonnal hatállyal felmondani.

6.) A 2023. január 1. napjától esedékes bérleti díj, minden év januárjától a KSH által megadott értéknövekedéssel emelkedik, amelyet a felek kölcsönösen elfogadnak. A számla kiállításának és a bérleti díj kifizetésének pénzneme magyar forint (HUF) Magyarország euró-övezetbe történő belépésének időpontjáig. Amennyiben Magyarország tagjává válik az euró-övezetnek, úgy a számlakiállítás és a fizetés pénzneme automatikusan - a következő esedékességi naptól kezdődően - euróra változik. Az euró-forint átváltási árfolyama a Magyar Nemzeti Bank által a bérleti díj esedékességének napján közzétett hivatalos euró devizaárfolyam.

7.) A **Bérlő** köteles a **Bérleményben** az üzlethelyiség elnevezésének megfelelő profilú vendéglátó egységet üzemeltetni. **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 bérlet vállalja, hogy a büfét az időjárástól függően minden évben a nyári szezonban (június 1-től augusztus 31-ig) folyamatosan működteti.

Az Büfé működéséhez szükséges engedélyek beszerzése – ideértve a működéshez szükséges valamennyi engedélyt – a **Bérlő** kötelezettsége.

8.) A **Bérlő** köteles a **Bérleményt** rendeltetésszerűen használni, annak állagát megővni, 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, köteles előzetesen beszerezni a bérbeadó hozzájáruló nyilatkozatát. A bérlet időtartama alatt szükségessé váló karbantartási munkák költsége a **Bérlőt** terheli.

A rendes karbantartáson felüli, nagyobb volumenű felújítási vagy helyreállítási munkák költségei is teljes egészében a **Bérlőt** terhelik figyelemmel a jogviszony tartós jellegére.

A **Bérlő** a szerződés megszűnésekor köteles a bérleményt használatra alkalmas állapotban visszaadni, az el nem használható ingóságokkal a leltár szerint elszámolni.

9.) A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy a **Bérlemény** a bérlet egész időtartama alatt harmadik személynek nincs olyan joga, amely a **Bérlőt** a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná. A **Bérlő** tudomásul veszi a **Bérleménnyel** együtt átadott berendezési és felszerelési tárgyak jelenlegi állapotát és azt, hogy azok üzemszerű működéséért a **Bérbeadó** felelősséget nem vállal.

A **Bérlő** köteles az átvett berendezési és felszerelési tárgyakat megfelelően karbantartani, javítani. Amennyiben valamely berendezési tárgy cseréjére kerül sor, az a **Bérlő** költségére történik, de jelen szerződés megszűnésekor jogosult lesz a **Bérlő** azt magával vinni. A **Bérlő** köteles a működéshez szükséges, jelenleg meg nem lévő berendezési és felszerelési tárgyak saját költségén való beszerzésére, amelyeket a szerződés megszűnésekor magával vihet.

10.) Jelen szerződés hatályba lépésének napja a szerződés aláírásának napja. A **Bérlő** ettől a naptól kezdődően viseli a **Bérleménnyel** kapcsolatos valamennyi terhet, illetve húzza annak hasznait. Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérleményben** található üzlethelyiség fogyasztását mérő mérőórák a **Bérlő** nevére kerültek átírásra, így azok szerint a **Bérlő** közvetlenül a közmuhszolgáltatók felé fizeti meg a rezsidíjakat.

W

11.) A bérelt terület beépítetlen részének takarításáról, gyomtalanításáról, a keletkezett szemét és hulladék elszállításáról a **Bérlő** saját költségén gondoskodik. Amennyiben a **Bérlő** későbbi tevékenységéből következően veszélyes hulladék keletkezne, annak kezelésénél a **Bérlő** az érvényes környezetvédelmi előírások betartását vállalja. A **Bérleménybe** bevitt, illetve a bérelt területen a bérlő által elhelyezett áruk vagyontvédelméről a **Bérlő** gondoskodik.

**Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérleményben** üzemelő üzlethelyiség vendégektől elzárt részein (konyha, raktár, iroda, stb.) a **Bérlő** képviselőin és alkalmazottain túl más személyek nem tartózkodhatnak.

**Szerződő Felek** rögzítik, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a Bérlő 1 db parkolóhelyet a saját gépkocsija elhelyezése, illetve áruszállítás céljából jogosult használni. A Bérbeadó Bérlő részére biztosítja az Bérlemény megközelíthetőségét.

Bérbeadó biztosítja továbbá, hogy a strand területén lévő vizesblokkot a strand üzemideje alatt a Bérlő képviselője, alkalmazottai, vendégei használják. A Bérbeadó külön megállapodás alapján, térítés ellenében biztosítja a vizesblokk használatát a strand üzemidején kívül.

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, azok bevételeiért és eredményességéért a **Bérbeadó** semmilyen felelősséget nem vállal.

13.) A bérbeadó vállalja, hogy a 2. pontban megjelölt ingatlan jogutódlása esetén (harmadik személy részére történő átadása az üzemeltetésnek, vagy a tulajdonjognak) tájékoztatja a harmadik személyt jelen szerződés tartalmáról és az abban foglalt bérbeadási kötelezettségekről, amelyeket a jogutód harmadik személy köteles betartani.

14.) **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy a rendkívüli felmondás esetét kivéve a szerződést annak megkötésétől számított 20 évig csak közös megegyezéssel szüntethetik meg, illetve módosíthatják. Ezen időtartam alatt szerződő felek a rendes felmondás jogával nem élhetnek.

15.) 2032. október 1. napjától kezdődően a bérleti szerződést a felek kölcsönösen a rendes felmondás szabályai szerint felmondhatják, a felmondási idő a közléstől számított egy év.

16.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek jelen 3 oldalból és 16 pontból álló bérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Balatonmárfürdő, 2012. november 8.

Balatonmárfürdő Község  
Önkormányzata  
Galács György polgármester  
Bérbeadó

Ötújj Vendéglátó és Villamos-  
Szolgáltató Kft.  
2000 Tiszaújváros, Kossuth köz. 9.  
Adó szám: 1493127-1-01  
Cégek és vállalkozások törzskönyvi közlönye 2009/9-10/9377

Ötújj Kft. képv. Molnár István üzletvezető  
b é r l ő

Ellenjegyzem: Mestyán Valéria címzetes főjegyző

Mestyán

ATOMMÁRIATÚRDÓ, HULLÁM UTCAI SZABADSTRAND  
FENDEGLÁTÓ ÜNET ÉS ELŐKERT

