



Balatonfüzfő Város Önkormányzata

Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-923 Fax: 06/88 596-901

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/ /2024.
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester
Előkészítő: Székelyné Tóth Barbara aljegyző
A döntés egyszerű többséget igényel
Sürgősségi ok: A közelgő strandszezon

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2024. június 20-i nyilvános ülésére

Tárgy: Fövenystrandi üzlet bérbeadási kérelme

Tisztelt Képviselő-testület!

A Vipler-Bau Kft. képviselője a Fövenystandon lévő 6. számú büfé bérlője tájékoztatta a polgármester arról, hogy 2024. július 3. napjától 2026. június 30. napjáig a vendéglátóipari egységet bérbe kívánja adni. Az albérleti szerződést mellékelten megküldte.

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2006. (VI. 01.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 14. § (12) bekezdése értelmében az önkormányzati tulajdonú helyiséget a bérlő az alábbi feltételekkel adhatja albérletbe:

„(12) A helyiséget a bérlő a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával adhatja albérletbe. Az albérló magatartásáért a bérlő felel a bérbeadó felé. A felek között létrejött megállapodást a bérbeadónak be kell mutatni.

A bérbeadó a hozzájárulást akkor adhatja meg, ha

- a) a bérlőnek a bérbeadó fele nincs tartozása*
- b) a bérlő vállalja a bérbeadó által meghatározott magasabb bérleti díj fizetését, amely a bérlő által fizetendő bérleti díj 130 %-a,*
- c) az albérleti szerződés időtartama nem haladhatja meg a 2 évet*
- d) a bérlő vállalja annak biztosítását, hogy az albérló a helyiséget az albérleti szerződés, illetve a bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnése esetén minden elhelyezései igény nélkül kiüríti és a bérbeadóval szemben semmiféle további igényt nem támaszt.”*

A Vipler-Bau Kft. képviselője az Ör. szerinti szükséges nyilatkozatokat csatolta, a nyilatkozatok az előterjesztés mellékletét képezik. A Vipler-Bau Kft.-nek az önkormányzat felé nincs tartozása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Balatonfüzfő, 2024. június 17.


Szanyi Szilvia
polgármester



Határozati javaslat

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024. (.....) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Vipler-Bau Kft. által bérelt, a Fövenystrandon lévő 6. sorszámú önkormányzati tulajdonú vendéglátóipari egység K&K Catering Kft. részére történő albérletbe adásával. A Vipler-Bau Kft. és a K&K Catering Kft. közötti bérleti szerződés a határozat mellékleltét képezi.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Határidő: azonnal

Nyilatkozat

Alulírott Vipler Zoltán, mint a Vpler-Bau Kft. vezető tisztségviselője (bérelő) vállalom annak biztosítását, hogy az albérelő a helyiséget az albérleti szerződés, illetve a bérelő szerződésének bármilyen okból történő megszűnése esetén minden elhelyezései igény nélkül kiüríti és a bérbeadóval szemben semmiféle további igényt nem támaszt.



8175 Balatonfűzfő, Fürj u. 6.
Adószám: 13290971-2-19

PSZÁK: 11000006-00000000-12012187
Törzskönyvi szám: 10.09.507634

.....
Vipler-Bau Kft. képviselője:
Vipler Zoltán

Nyilatkozat

Alulírott Vipler Zoltán, mint a Vipler-Bau Kft (adószám: 13290971-2-19) vezető tisztségviselője kijelentem, hogy vállalom a bérbeadó által meghatározott magasabb bérleti díj fizetését, amely a bérlő által fizetendő bérleti díj 130%-a.

Balatonfűzfő, 2024.06.14.



8175 Balatonfűzfő, Fűz u. 6.
Adószám: 13290971-2-19
Banksz.: 11600006-00000000-12012187
Cégjegyzékszám: 19-09-507634

Vipler-Bau Kft



Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Magyar Államkincstár ASP-irat DHSZ bely
Jegyző

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.
Telefon: 06/88 596-900
e-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Ügyiratszám: ado/2585-2/2024/
Ügyintéző: Horváthné Karli Szandra

Hatósági bizonyítvány

Hatósági bizonyítvány a Balatonfűzfő Város Önkormányzata Adóhatósága által nyilvántartott helyi adók, adó jellegű és egyéb kötelezettségek, adók módjára behajtandó köztartozások megfizetéséről.

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. tv. 126. §-a, valamint az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII.28.) Korm. rendelet 1. § (4) bekezdése és a 24. § (1) bekezdése értelmében a mai napon - **2024.06.14.** - fennálló állapotnak megfelelően az alábbiakat igazoljuk.

Adózó neve: Vipler-Bau Kft.

Adószáma: 13290971-2-19

Cégbírószági nyilvántartási szám: 19-09-507634

Székhely: 8175 Balatonfűzfő, Fürj utca 6.

Az adóalany a **2023** évi helyi iparűzési adó éves bevallási és az ebből adódó befizetési kötelezettségének a Balatonfűzfő Város Önkormányzata Adóhatóságánál eleget tett; helyi adó, idegen helyről átjelentett köztartozás, gépjárműadó vonatkozásában folyószámláján lejárt esedékességű **tartozása nincs**. 2024.06.14. napjáig bérleti szerződéséből adódó fizetési kötelezettségének eleget tett **tartozása nincs**.

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. 126. § [A hatósági bizonyítvány, igazolvány]

(1) Az adóhatóság a jogszabályban meghatározott esetekben az adózó kérelmére adat igazolására hatósági bizonyítványt ad ki.

(2) Az adózó kérelmében feltünteti a felhasználás célját, megjelölve azt a szervet, szervezetet vagy más, az adózótól eltérő személyt is, amelynek eljárásában a hatósági bizonyítványt fel kívánja használni.

(3) Ha az adózó valótlan vagy olyan adat igazolását kéri, amely az adóhatóság nyilvántartásában nem szerepel, az adóhatóság a hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja.

(4) A hatósági bizonyítvány és igazolvány határozatnak minősül.

(5) Ha a hatósági bizonyítványt az adóhatóság visszavonta, módosította, kiegészítette vagy kijavította, az erről szóló határozatot annak a szervnek, szervezetnek vagy más, az adózótól eltérő személynek is meg kell küldeni, amelynek eljárásában tudomása szerint az adózó a hatósági

bizonyítványt felhasználta vagy fel kívánta használni.

Az adóigazolást az ügyfél kérésére **Szerződéskötés** céljából Balatonfűzfő Város Önkormányzat részére adtuk ki.

Az illetékekről szóló többszörösen módosított 1990. évi XCIII. tv. 2. számú melléklete alapján az adójogi eljárások közül az adóhatósági igazolások kiállítása **illetékmentes**.

Az igazolás más eljárásban nem használható fel.

Balatonfűzfő, 2024. június 14.

Soltész Attila jegyző nevében és megbízásából:

Flieghné Rimai Merita
megbízott adóügyi csoportvezető

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Vipler-Bau Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 19-09-507634., adószám: 13290971-2-19., statisztikai számjel: 13290971-4120-113-19., képvis.: Vipler Zoltán ügyvezető) 8175, Balatonfüzfő, Fürj utca 6. szám alatti társaság – Bérbeadó, a továbbiakban bérbeadó

és másrésről

K&K Catering Kft. (Cégjegyzékszám: 01-09-378889, adószám: 28996996-2-42.) 1141 Budapest, Vízakna utca 28. szám alatti társaság, - **Bérlő**, a továbbiakban bérlő

között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

1./ A bérleti szerződés tárgya

1.1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólagos használatában áll Balatonfüzfő, **belterület 300 hrsz alatt felvett** (balatonfüzfői Fövenystrand) ingatlanon található 39,69 m² térmértékű vendéglátóipari üzlet (6. sorszámú pavilon), a hozzá tartozó 34,20 m² fedett, nyitott fogyasztótér, 36 m² strandon belüli nyitott fogyasztótér, valamint 36 m² strandon kívüli nyitott fogyasztótér (továbbiakban: **bérlemény**)

Felek megállapodnak, hogy a **bérleti szerződés kiterjed a bérleményben található, jelen megállapodás 1. számú mellékletét képező ingóságok** (gépek, berendezések) bérlésére is, melyet a bérleti díj tartalmaz.

Felek kifejezetten akként állapodnak meg, hogy a bérleményben található ingóságok üzemeltetése bérlő kizárólagos feladata és kötelezettsége, bérlőt terhelik az ingóságok esetleges javításával vagy pótlásával felmerülő valamennyi költség.

Szerződő felek rögzítik, hogy Bérbeadó a bérlemény vonatkozásában Balatonfüzfő Város Önkormányzatával bérleti szerződést kötött, mely szerződés alapján **Bérbeadó bérleti joga 2019. május 02. napjától 2042. április 30. napjáig tart.**

1.2. A Bérbeadó kijelenti, hogy a bérlemény bérbeadására kizárólagosan jogosult.

1.3./ A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi jelen bérleti szerződés tárgyát képező, 1.1. pontban körülírt bérleményt (továbbiakban: Bérlemény) a jelen szerződésben írt feltételek mellett, **2024. július 03. napjától (24 hónapos) határozott időre, 2026. június 30. napjáig.**

2./ A bérleti szerződés időtartama

A bérleti Szerződés annak aláírásával lép hatályba. **A birtokba lépés napja a jelen szerződés 1.3. pontjában meghatározott időpont.**

Felek között a bérleti jogviszony az 1.3. pontban meghatározott kezdeti időponttól számítottan 2 (kettő) éves időtartamra jön létre.

3./ A bérleti díj összege, fizetés módja, késedelmes fizetés esetére irányadó szabályok

3.1. A bérleti díjat a felek **2.552.000,- Ft + ÁFA (689.040,- Ft)/Év, azaz kettőmillió-ötszázötvenkétezer Forint + ÁFA/Év, mindösszesen bruttó 3.241.040,- Ft/Év** összegben határozzák meg, mely év váltáskor az infláció mértékével emelkedik. 2024.07.-2024.12.31. a bérleti díj: **br. 270.086 Ft/hó.**

3.2. A bérleti díjat a bérlő a minden hónap 10. napjáig átutalással fizeti meg.

3.3. A bérlemény használatával kapcsolatos egyéb rezsi, közüzemi költségeket, személyszállítás díja, valamint internet előfizetés teljes egészében bérlő viseli, azokat a bérleti díj nem tartalmazza, ezek díját közvetlenül fizeti meg a jogosultak részére.

3.4. A Balatonfüzfő Város Önkormányzata felé fizetendő területhasználati díjat 2024.07.01. napjától minden évben inflációt követve, esedékességi határidőben a bérbeadó tovább számlázza a bérlőnek.

3.5./ Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérlő a bérleti díj fizetésével késedelembe esik, abban az esetben köteles a késedelembe esés napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 6:155. § (1) bekezdésében rögzített mértékű kamatot megfizetni Bérbeadó részére.

3.6./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a bérleti szerződés megkötésekor Bérlő köteles 1.000.000,- Ft, azaz Egy millió forint kauciót megfizetni Bérbeadó részére, melynek átvételét bérbeadó jelen okirat aláírásával elismer és nyugtáz.

3.7./ A kaució akkor használható fel, amennyiben a Bérlőnek, nem vitatott, lejárt kiegyenlített tartozása van a Bérbeadó felé, illetve, ha a Bérbeadót vagy a Bérleményt igazoltan kár érte a Bérlő jelen Szerződésből fakadó kötelezettségeinek megszegése következtében, beleértve különösen az alábbi eseteket:

- Bérlő esedékességkor nem fizeti meg a Bérleti Díjat vagy a jelen Szerződés alapján fizetendő bármely más összeget;
- Bérlő nem téríti meg az általa (vagy Bérlő alkalmazottai, vendégei által) a Bérleményben okozott károk elhárításának költségeit;
- Bérlő a lejárt összegek tekintetében nem fizet késedelmi kamatot; vagy
- Bérlő nem hagyja el a Bérleményt a Lejárat Napján vagy a Bérleti Idő meghosszabbítása esetén annak lejártakor vagy a Szerződés korábbi megszűnésekor.

3.8./ Amennyiben a kaució egészben vagy részben Bérbeadó által jogszerűen lehívásra kerül, a Bérlő a Bérbeadó erre vonatkozó értesítésének kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül köteles a kaució összegét az eredeti összegre kiegészíteni és ezt egyidejűleg a Bérbeadónak igazolni.

3.9./ A Bérleti Díjat és a jelen Szerződés alapján a Bérbeadónak fizetendő bármely összeget a Bérlő mindennemű levonás, beszámítás vagy ellenkövetelés nélkül köteles megfizetni. Bérlő nem jogosult semmilyen, a jelen Szerződés alapján a Bérbeadónak fizetendő összeg visszatartására vagy annak megfizetésének késleltetésére a Bérlőnek a Bérbeadóval szemben fennálló bármely követelésére hivatkozva. A Bérlő Bérleti Díjra vonatkozó fizetési kötelezettsége akkor tekintendő teljesítettnek, ha a Bérleti Díj teljes összegét hiánytalanul és visszavonhatatlanul jóváírták a Bérbeadó számláján.



4./ A bérlemény birtokbaadása – birtokbavétele

Bérbeadó az ingatlant annak kulcsaival együtt az 1.3. pontban rögzített időpontban adja Bérló birtokába. Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérló a bérleményt **nem jogosult** további bérletbe adni.

Felek megállapodnak abban, hogy – eltérő külön, írásbeli megállapodásuk hiányában – a Bérleti Szerződés tartama alatt a Bérleményben bármely jellegű átalakítást, beruházást a Bérló csak a saját költségére és kockázatára, és kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet, és a Bérló a Bérbeadó felé semmilyen követelést (pl. értéknövelő beruházás megtérítése) ezzel kapcsolatban semmilyen jogcímen nem támaszthat. A bérleti jogviszony megszűnésekor, a birtokba visszaadás előtt, Bérló köteles az eredeti állapotot visszaállítani, kivéve, ha a Felek akkor másképp nem rendelkeznek.

Az átadás alkalmával jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben az esetleges hiányosságokat rögzíteni kell.

A Bérló a fenti feltételeknek megfelelő bérleményt jelen szerződés alapján köteles átvenni.

Abban az esetben, ha Bérló a Bérbeadó felhívása ellenére önhibájából **nem tenne eleget** birtokba vételi kötelezettségének, Bérló akkor is köteles a **bérleti díj** fizetési kötelezettségének a Bérlet Kezdetének időpontjától eleget tenni.

A Bérló a Bérleményben kialakításra kerülő üzlethelyiség megnyitásához és **működtetéséhez** köteles saját költségén a működéshez szükséges hatósági engedélyeket **beszerezni**. Az illetéket és egyéb esetleges eljárási költségeket a Bérló köteles viselni, illetve köteles a Bérbeadót mentesíteni minden esetlegesen általa kifizetendő ehhez kapcsolódó költség megfizetése alól.

5./ A bérlemény hasznosítása

Bérló a Bérleményt albérletbe nem jogosult adni, a Bérleményre vonatkozó bérleti jogot **nem** apportálhatja, a bérleményt társaság székhelyéül vagy telephelyéül nem jogosult **megjelölni**, illetve a cégnyilvántartásba bejegyeztesni, a Bérbeadó hozzájárulása nélkül.

Az épület biztosítása bérbeadót terheli, a bérleményben található **berendezési tárgyak** biztosítása a bérló kötelezettsége.

Az épület biztosítása a bérleti díj tartalmazza, mely minden évben megújítandó.

6./ A Bérló rendeltetésszerű használathoz kapcsolódó kötelezettsége

A Bérló a Bérleményt kizárólag a megszerzendő működéshez szükséges engedélyekben, és azoknak a Bérbeadóval egyeztetett módosításaiban felsorolt tevékenységek (a „Tevékenységi Körök”) végzésére használhatja.

Ezen tevékenység: vendéglátás

A működéshez szükséges engedélyek és a Tevékenységi Kör Bérbeadó által engedélyezett módosítása következtében szükségessé váló valamennyi engedélyt és jóváhagyást a Bérló saját költségén köteles haladéktalanul beszerezni, illetve valamennyi ezzel kapcsolatos bejelentési kötelezettség is Bérlőt terheli.

A bérlő köteles az ingatlant rendeltetésszerűen használni, állagát a jó gazda módjára megőrizni. Felek megállapodnak, hogy Bérlő semmilyen állatot nem jogosult az ingatlanban tartani. Ezen kötelezettség megszegése rendkívüli felmondási ok.

A Felek megállapodnak, hogy a Bérlő a Bérleményt nem csak bérlő, hanem teljes körűen és saját költségén üzemelteti és működteti is egyben. A Bérlő köteles viselni minden, az üzemeltetéssel és működtetéssel kapcsolatos költséget és felelősséggel tartozik az ezzel okozott vagy ebből eredő károkért. Bérbeadó a Bérlő által végzett üzleti és egyéb tevékenységekkel kapcsolatban harmadik személyek irányába (ideértve a hatósági szerveket is) nem felelős. A Felek a Bérbeadónak a Bérlő, a Bérlő megbízottjai, illetőleg a Bérlő érdekkörébe eső személyek által az üzemeltetéssel vagy azzal összefüggésben okozott károkért való felelősségét kizárják. Amennyiben a Bérbeadóval szemben a Bérlő vagy az érdekkörébe tartozó más személy tevékenységével vagy mulasztásával kapcsolatban bármely személy vagy hatóság igényt lép fel, azt köteles a Bérlő viselni, illetőleg a Bérbeadó felé haladéktalanul, de legkésőbb az ezirányú felhívástól számított 5 napon belül megtéríteni.

A Bérlő (valamint a bérlemény használatára jogosított személyek) a bérleményt, annak berendezéseit, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területet, továbbá az épület központi berendezéseit rendeltetésszerűen, gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül köteles használni.

A Bérlő köteles megakadályozni, hogy bármely olyan anyag, amely veszélyes, szennyező, vagy azzá válhat, illetve amely az bérleményt vagy a környezetet károsíthatja, avagy amely ártalmas lehet az emberi egészségre, az ingatlanba vagy a környezetbe kerüljön.

A Bérlő köteles az illetékes hatóság tűzvédelmi óvintézkedésekre, az ingatlant érintő menekülési lehetőségekre minden előírását és ajánlását betartani, továbbá köteles biztosítani ezek, valamint az bérleményből kivezető menekülési lehetőségek szabad megközelítését.

Ugyancsak kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a Bérlő a bérleményt bármely társaság székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként felhasználni, illetve bármely személy lakhelyeként megjelölni, majd köteles a bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg, ezek megfelelő megszüntetését hitelt érdemlően igazolni a Bérbeadó felé.

A jelen Szerződés alapján a Bérlő a jelen szerződésből fakadó bármely jogát vagy követelését csak a Bérbeadó kifejezett és előzetes írásbeli jóváhagyásával jogosult átruházni.

7./ Karbantartási és javítási munkálatok

A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület fő szerkezeteinek karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek (amennyiben ilyennel a bérlemény rendelkezik) állandó üzemképes állapotáról;

Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – a fentiekben nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítéséről és karbantartásáról a bérlő köteles gondoskodni. Köteles gondoskodni továbbá a bérlemény ápolásáról, gondozásáról, tisztán tartásáról.

A bérbeadó a fentiekben meghatározott kötelezettségét:

a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy az ingatlan illetőleg a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;

b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

A Bérő tudomásul veszi, hogy köteles tőni a jelen pontban meghatározott karbantartási munkálatok elvégzését, folyamatos bérleti díj fizetése mellett, illetve kártérítési igény nélkül, kivéve, ha a Bérő által végzett karbantartási munkálatok a Bérő kiköltözését igénylik. A Bérő köteles eltőni a bérlemény környezetével kapcsolatosan a Bérő, illetve harmadik személyek által végzett karbantartási és fenntartási munkálatokat is.

8./ Bérő helytállási kötelezettsége

A bérő kizárólagosan felel a bérlemény állagának megóvásáért, a bérleménybe lépő személyek magatartásáért.

Felek tudomásul veszik, hogy bérő nem tartozik felelősséggel a közműszolgáltató szervezetek, illetve a 3. személyek által a Bérőnek okozott károkért.

9./ A bérleti szerződés megszüntetése

9.1. A Bérő jelen bérleti szerződést a Bérőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal, azonnali hatályú rendkívüli felmondással jogosult megszüntetni az alábbi esetekben:

- amennyiben a Bérő felhalmozódott és esedékes bérleti díj-tartozását írásbeli felszólítás ellenére sem fizeti meg,
- amennyiben a Bérő 1 havi közüzemi tartozást halmoz fel, és 8 napon belül nem rendezi.
- amennyiben Bérő a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, kárt okoz, vagy a szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
- ha Bérő a karbantartással, felújítással, átalakítással, korszerűsítéssel kapcsolatos munkákat akadályozza,
- ha Bérő a Bérő hozzájárulása nélkül albérleti szerződést köt
- ha Bérő a helyiséget a Bérő hozzájárulása nélkül harmadik személy részére használatba engedi, vagy azon bármilyen átalakítást végez.

9.2. A Bérő jelen bérleti szerződést a Bérőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal, azonnali hatályú rendkívüli felmondással jogosult megszüntetni az alábbi esetekben:

- amennyiben a Bérő rendeltetésszerű használatra nem alkalmas és a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot a Bérő az erre vonatkozó írásbeli felszólítás ellenére sem állítja helyre,
- amennyiben a Bérő használatában – önhibáján kívül – akadályoztatva van bérőnek felróható okból, és ezen állapotot a Bérő az erre vonatkozó írásbeli felszólítás ellenére sem rendezi.
- amennyiben Bérő a szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

Egyebekben a bérleti jogviszony a határozott idő elteltével automatikusan megszűnik.

A bérleti szerződés megszűnésekor a Bérő a bérleményt elhelyezési és megtérítési igény nélkül köteles elhagyni. Bérő a bérleményt kiürítve, a birtokbavételkor fennállott eredeti állapot szerint állapotban köteles Bérőnek birtokba bocsátani.

Amennyiben a Bérő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt nem üríti ki, köteles arra az időre, amíg a bérleményt jogcím nélkül használja, használati díjat fizetni,

melynek mértéke megegyezik a 3.1. pontban rögzített bérleti díj mértékével, továbbá köteles az ingatlan használatával járó költségek megfizetésére is.

10./ A bérleti szerződés megszűnésének esetén követendő eljárás

10.1./ A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlő jogosult az állag romlása nélkül eltávolítható, általa létesített berendezési és felszerelési tárgyait bérleményből elvinni. A bérlő által eszközölt, egyéb értéknövelő beruházások ellenértékét bérlő nem követelheti bérbeadótól. A létesítés költségei teljes mértékben a Bérlőt terhelik, ezzel kapcsolatos megtérítési vagy tulajdoni igénye a Bérlőnek a bérleti szerződés megszűnését követően sem lehet.

10.2./ Amennyiben a Bérlő a bérleti szerződés megszűnését követő 3 napon belül, a számára felróható okból nem adja birtokba az Ingatlant a Bérbeadónak, úgy a Bérbeadó jogosult az Ingatlant önhatalmúlag birtokba venni. Ebben az esetben a Bérlő már a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó birtokbavételét semmilyen módon és formában nem akadályozza meg, továbbá visszavonhatatlanul lemond arról, hogy bármiféle ideiglenes intézkedésért - különösen a Ptk. alapján birtokvédelemért – folyamodjon akár az Ingatlan fekvése szerinti Önkormányzat jegyzőjéhez, akár a helyi bírósághoz, és arról, hogy bármilyen hasonló igénnyel lépjen fel a Bérbeadóval szemben.

10.3./ A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadót a hátralékos bérleti díj és járulékai, valamint közműhátralékok (víz-, villanyhasználat, fűtési díj, stb.) erejéig a bérleményben lévő személyes vagyontárgyaira, a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:337. § (1) bekezdése alapján törvényes zálogjog illeti meg, azaz mindaddig, amíg a zálogjoga fennáll – megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

Ha a bérlő a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó követelheti a dolognak a bérlő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

Bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy zálogjog érvényesítése esetén Bérbeadó jogosult a zálogjog tárgyát képező ingóságokat általa választott raktárba elszállítani. Ezen esetben a szállítás és tárolás költsége Bérlőt terheli.

12./ Egyéb rendelkezések

12.1./ Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérbeadó a bérleti jogát értékesíteni kívánja, abban az esetben a bérlő javára, a bérleti jogviszony fennállása alatt elővásárlási jogot alapítanak, mely **elővásárlási jog** a bérleti jogviszonnyal együtt megszűnik.

12.2./ A jelen szerződés módosítására vagy megszüntetésére érvényesen csak írásbeli alakban kerülhet sor, ahogy a jelen megállapodással kapcsolatos bármely jognyilatkozatot is érvényesen csak írásban lehet megtenni. Írásbeli közlésnek minősül az ajánlott, tértivevényes levél, valamint személyes kézbesítés útján történő közlés is, azzal, hogy:

- személyes kézbesítés esetén a kézbesítendő irat átadás- átvételéről a felek átvételi elismervényt kötelesek kiállítani,
- az ajánlott tértivevényes postai küldeményt a címzett fél jelen okirat fejlécében megjelölt lakcímre kell megküldeni. A megküldött postai küldemény, a küldemény postára adásától számított 8. munkanapon abban az esetben is kézbesítettnek minősül, ha a küldemény a feladóhoz „nem kereste”, „cím elégtelen”, „elköltözött”, „átvételt megtagadta”, „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza.

12.3./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatait, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a pénzmosás elleni törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Szerződő Felek személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekről szóló 1998. évi. XI. törvény 27/B-27/D. § -ban, valamint az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendeletben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

12.4./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. (2013. évi. V. tv.) és a lakástörvény rendelkezései az irányadóak.

12.5./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a közöttük felmerülő jogvitákat elsősorban peren kívül próbálják rendezni. Amennyiben erre már nincs lehetőség, arra az esetre felek a Veszprémi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Amennyiben a per törvényszéki hatáskörbe tartozna, erre az esetre felek a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

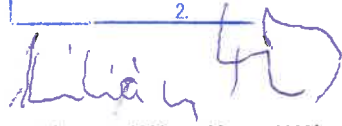
Jelen megállapodást felek elolvasták, közösen értelmezték, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, a készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Veszprém, 2024.06.12.


8175 Balatonfüzfő, Fürj u. 6.
Adószám: 13290971-2-19
Banksz.: 11600006-00000000-12012187
Cégjegyzékszám: 19-09-507634

VIPLER-BAU Kft
képv.: Vipler Zoltán ügyvezető
bérbeadó

K&K Catering
8175 Balatonfüzfő, Föveny St:
Banksz.: 10409015-505266
Adószám: 28996996-
2.


K&K Catering Kft.
képv.: Kilián Miklós Ottó ügyvezető
bérelő

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésztől **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** (8184 Balatonfüzfő, Nike krt. 1., törzsszáma: 734213, adószáma: 15430207-2-19, képviseli: Marton Béla polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrésztől: a **Vipler Bau Kft.** (székhelye: 8175 Balatonfüzfő, Fürj u. 6. cégjegyzékszám: 19-09-507634 adószáma: 13290971-2-19, képviseli: Vipler Zoltán ügyvezető) mint bérlő (továbbiakban: Bérlő)

(továbbiakban együtt: Felek)

között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1. Szerződő felek 2015. november 20. napján bérleti jog megváltására és előbérleti szerződés létrehozására irányuló szerződést kötöttek a Bérbeadó tulajdonát képező balatonfüzfői 300 hrsz-ú ingatlanon „A balatonfüzfői Fövenystrand felújítása” tárgyú projekt keretében megépítendő 39,69 m² térmértékű vendéglátóipari üzlet rendeltetési egység és a hozzá tartozó 34,20 m² fedett, nyitott fogyasztótér + 36,00 m² strandon belüli nyitott fogyasztótér + 36,00 m² strandon kívüli nyitott fogyasztótér (a továbbiakban: bérlemény) 25 éves bérleti jogviszonya tárgyában (6. sorszámú pavilon). A pavilon kivitelezési munkálatai során a 34,20 m² fedett nyitott fogyasztótér beépítésre került, így vendéglátóipari üzlet térmértéke 73,89 m²-re változott.
2. Az 1. pont szerinti szerződés értelmében Felek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a bérlemény bérbeadása tárgyában a bérlemény használatbavételi engedélyének időpontját követő hó 1. napjától 25 éves időszakra bérleti szerződést kötnek az előbérleti szerződésben meghatározott feltételekkel.
3. A bérlemény Balatonalmádi Jegyzőjének VE-03D/EH/00029-16/2017. számú 2017. április 12. napján jogerős határozata értelmében használatbavételi engedélyt kapott.
4. A 2. pont szerinti bérleti szerződés a 3. pontban meghatározott határidőre – bérlő mulasztása miatt - nem jött létre.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

5. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi az 1. pont szerinti vendéglátóipari üzlet rendeltetési egységű bérleményt az alábbi feltételekkel.
6. A bérlemény éves bérleti díja bruttó 600.000,- Ft / év, melynek mértéke a KSH által közölt infláció mértékével évente növekszik.



7. Az éves bérleti díjat bérelő két részletben fizetheti meg – az önkormányzat tulajdonában álló Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft. által kiállított számla alapján -, az éves bérleti díj 50 %-át július 15. napjáig, az éves bérleti díj fennmaradó 50 %-át pedig szeptember 15. napjáig. Felek megállapodnak abban, hogy bérelő – tekintettel arra, hogy a bérleményre vonatkozó bérleti szerződést 2017. május 1. napjától kellett volna a feleknek megkötönniük – a 2017. évre esedékes 8 havi bérleti díjat, valamint a 2018. évi bérleti díjat 2019. június 1. napjáig fizeti meg a bérbeadó részére.
8. A bérlemény használatával kapcsolatos működési engedélyek beszerzése, hatósági bejelentések megtétele a Bérelő kötelezettsége.
9. Bérelő tudomásul veszi, hogy a közüzemi díjakat és a bérlemény használatával kapcsolatos egyéb költségeket viselni tartozik, a keletkező hulladék elszállításáról gondoskodni köteles.
10. A bérlemény vagyonbiztosítása a bérelő kötelezettsége.
11. Bérelő személyében és alkalmazottai vonatkozásában is kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményen keresztül a Strand területére be-, illetve átjárást illetéktelenek számára nem engedélyez.
12. A bérlemény bérleti joga örökölhető és átruházható. A bérlemény bérleti jogát a Bérelő a Bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át. Bérbeadó hozzájárulásának feltételei:
 - a) Bérelő a bérleti jogának átruházásáról szóló szerződés-tervezetet köteles megküldeni Bérbeadó részére.
 - b) Bérbeadó hozzájárulása esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül bérelő köteles megfizetni 3 havi bérleti díjnak (a bérleti díj 25 %-a) megfelelő bánatpénzt Bérbeadó önkormányzat részére.
 - c) A bérleti jog átruházásáról szóló szerződés kizárólag a Bérelő és Bérbeadó közti eredeti bérleti szerződésben foglalt célra és időtartamra köthető.
 - d) Bérelőnek bérbeadó felé nincs tartozása.
13. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt üzemelteti, bérleményben egész évben üzemelő – mindenki által használható – szociális kiszolgáló egységet működtet. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg.
14. A bérleti idő elteltével a Bérelő köteles kifogástalan – szerződéskötéskori – állapotban a bérleményt a Bérbeadó részére visszaadni, bérlőt a bérlemény újbóli bérbeadásakor előbérleti jog illeti meg.
15. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérelő az aktuális bérleti díj megfizetésével, vagy közüzemi díj megfizetésével 3 hónapot késik, a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül megváltoztatja, bérleményen keresztül a Strand területére be-, illetve átjárást illetéktelenek számára engedélyez, vagyonbiztosítási kötelezettségét nem

teljesíti, a bérlemény bérleti jogát a Bérbeadó hozzájárulása nélkül ruházza át, vagy a 13. pontban meghatározott szociális kiszolgáló egységet nem a jelen szerződésben foglaltak szerint üzemelteti, úgy Bérbeadó a szerződést egyoldalúan, azonnali hatállyal kártalanítási kötelezettség nélkül felmondhatja.

III. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

16. Jelen szerződést felek határozott időre kötik 2019. május 2. napjától 2042. év április 30. napjáig időtartamra.
17. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült vitákra – amennyiben az peren kívül nem rendezhető – a Veszprémi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
18. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Balatonfűzfő, 2019. május 2.


Balatonfűzfő Város Önkormányzata
képviselében:
Marton Béla polgármester
bérbeadó



Vipler Bau Kft.
képviseli:
Vipler Zoltán
bérelő

Pénzügyi ellenjegyző:

Balatonfűzfő, 2019. május 2.

Wildné Gál Marianna
Pénzügyi vezető