

BÉRLETI JOG ÁTRUHÁZÁSÁRA VONATKOZÓ MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött egyrészről a **VIPLER-BAU Kft.** (Cg: 19-09-507634, székhelye: 8175 Balatonfüzfő Fürj utca. 6, adószám: 13290971-2-19, képviselőjében Vipler Zoltán ügyvezető), mint bérleti jog átruházó (továbbiakban **bérleti jogot átruházó**),

másrészről **Marangone Kft.** (Cg: 07-09-037469, székhelye: 8000 Székesfehérvár, Kossuth u. 3. TT 7. ajtó, adószám: 33025892-2-07, képviselőjében: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető) mint bérleti jogot szerző (továbbiakban **bérleti jogot átvevő**) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. Preambulum

1./ Felek rögzítik, hogy a VIPLER-BAU Kft. 2019. május 2. napján bérleti szerződést kötött Balatonfüzfő Város Önkormányzatával (8184 Balatonfüzfő, Nike krt. 1., törzsszám: 734213, adószám: 15430207-2-19), mint bérbeadóval.

2./ A bérlet tárgya a hivatkozott alapszerződés I.1. pontja szerint a bérbeadó tulajdonát képező **Balatonfüzfő 300 hrsz.** ingatlanon, Balatonfüzfői Fővenystrand területén található vendéglátóipari üzlet rendeltetési egység (6. számú pavilion - 73,89 nm vendéglátóipari üzlet + 36 nm strandon belüli nyitott fogyasztótér + 36 nm strandon kívüli nyitott fogyasztótér).

3./ Hivatkozott bérleti szerződés és az azt módosító okirat értelmében a bérleti jogviszony 2019. május 2. napjától 2042. április 30. napjáig határozott időtartamra szól.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy a hivatkozott bérleti szerződést a bérleti jogot átruházó jelen szerződés aláírását megelőzően bérleti jogot átvevő részére átadta, mely okiratok átvételét bérleti jogot átvevő jelen szerződés aláírásával elismeri és kijelenti, hogy az okiratokat áttanulmányozta és azok tartalmát megismerte és értelmezte.

5./ Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés illetve a jelen szerződésben rögzített – a bérleti jog átruházását célzó - jogügylet hatályosulásához harmadik személy, a bérbeadó, azaz Balatonfüzfő Város Önkormányzatának írásbeli jóváhagyása szükséges (alapszerződés 12./ pont). A jóváhagyás elmaradása esetén jelen szerződés mindennemű külön jognyilatkozat nélkül hatályát veszti.

1

Kézjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

6./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés 5./ pontjában rögzített bérbeadói hozzájárulás feltételeit az alapszerződés 12./ pontja rögzíti az alábbiak szerint:

12./ A bérlemény bérleti joga örökölhető és átruházható. A bérlemény bérleti jogát a Bérelő a Bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át. A Bérbeadó hozzájárulásának feltételei:

- a.) Bérelő a bérleti jogának átruházásáról szóló szerződéstervezetet 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 % - nak) megfelelő bánatpénzt Bérbeadó Önkormányzat részére.*
- c.) A bérleti jog átruházásáról szóló szerződés kizárólag a Bérelő és a Bérbeadó közti eredeti bérleti szerződésben foglalt célra és időtartamra köthető.*
- d.) Bérelőnek a Bérbeadó felé nincs tartozása.*

7./ A bérleti jogot átruházó jelen jognyilatkozatával kijelenti az alapszerződés 12./ pontjának d.) alpontjában foglaltak alapján, hogy a Bérbeadó felé nincs lejárt esedékességű, késedelmes tartozása sem bérleti díj, sem más jogcímen illetve a bérlemény működtetésével kapcsolatos egyéb hátraléka sem harmadik személlyel, sem a közműszolgáltatókkal szemben nem áll fenn, egyben vállalja, hogy a szerződés átruházását célzó jognyilatkozat hatályosulásával valamennyi, az addig esedékessé váló Öt terhelő fizetési kötelezettségének hiánytalanul eleget tesz.

8./ A bérleti jogot átruházó jelen jognyilatkozatával kijelenti és vállalja az alapszerződés 12./ pontjának b.) alpontjában foglaltak alapján, hogy a Bérbeadó erre irányuló felhívás illetve értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül megfizet a Bérbeadó felé 3 havi bérleti díjnak (a bérleti szerződés 25 % - nak) megfelelő 306.666,- Ft. azaz Háromszázhatvanhat forint összeget.

9./ A bérleti jogot átvevő jelen jognyilatkozatával kijelenti és vállalja az alapszerződés 12./ pontjának c.) alpontjában foglaltak alapján, hogy a bérleti jogot átruházó és a Bérbeadó között fennálló szerződés rendelkezéseit ismeri és azok ismeretében nyilatkozik akként, hogy az általa javasolt módosításokkal az alapbérleti szerződésben rögzített időtartamra és célra kívánja a bérleti szerződést megkötni. A bérleti jogot átvevő az alábbi módosítási javaslattal élt a Balatonfüzfő Város Önkormányzata felé:

2

Kézjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

A vendéglátóipari üzlet profilját tekintve a Marangone Kft. az alábbi változásokhoz kéri az Önkormányzat jóváhagyását:

- Társaságunk üzleti terveiben az Üzlethelység szezonális üzemeltetésével számol (májustól szeptemberig), elő és utószezoni hétvégi nyitvatartás és szezonon kívüli eseti nyitvatartás mellett. Ennek megfelelően a jelenleg hatályos bérleti szerződés 13. pontjában szabályozott szociális kiszolgáló helység működtetését nyitvatartási időben tudja vállalni, a további időszakra az Önkormányzattal folytatott egyeztetések szerint kész kompenzációt fizetni.

10./ A bérleti jogot átruházó és a bérleti jogot átvető jelen jognyilatkozatával kijelenti és vállalja az alapszerződés 12./ pontjának a.) alpontjában foglaltak alapján jelen – a Bérbeadó hozzájárulás nélkül nem hatályosuló - bérleti szerződést a Bérbeadó részére megküldi 3 napon belül.

II. A szerződés tárgya

1./ Bérleti jogot átruházó az ellenérték hiánytalan megfizetésével egyidejűleg jelen szerződés I.1. pontjában rögzített bérleti jogviszonyból adódó jogait és ehhez kapcsolódó kötelezettségeit bérleti jogot átvetőre ruházza át.

2./ A bérleti jogviszony átruházásával egyidejűleg bérleti jogot átruházó a bérleti jogot átvetőre átruházza az adott bérlemény működéséhez szükséges és külön leltárjegyzőkönyvben felvett ingóságok kizárólagos tulajdonjogát. E vagyontárgyak vonatkozásában bérleti jogot átruházó jelen szerződés aláírásával felelősséget vállal a vagyontárgyak per-, teher- és igénymentességéért.

3./ Bérleti jogot átvető kijelenti, hogy a jogviszony átruházása esetén a szerződés rendelkezésével, a bérleti jogviszony alapján Őt megillető jogaival, Őt terhelő kötelezettségeivel tisztában van.

III. Vételár megfizetése

1./ Szerződő felek a bérleti jogviszony átruházásának ellenértékét bruttó **30.480.000,- Ft.** azaz **Harmincmillió-négyszáznolcvanezer forint** összegben állapítják meg, mely magában foglalja jelen szerződés II/2. pontjában hivatkozott és külön leltárjegyzőkönyvben felsorolt vagyontárgyak vételárát is.

Kézjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvető

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

2./ Felek az ellenérték megfizetése tekintetében az alábbiakban egyeznek meg:

2.a./ A bérleti jogot átvevő a bérleti jog ellenértékeként meghatározott vételárat képező **30.480.000,- Ft.** azaz **Harmincmillió-négy száznyolcvanezer forint** összeget **2026. május 29. napjáig** köteles hiánytalanul bérleti jogot átruházó alábbi számlaszámára megfizetni:

ERSTE Bank Zrt: 11600006 – 00000000 - 12012187

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben bérleti jogot átvevő határidőben a fizetési kötelezettségének hiánytalanul nem tesz eleget, úgy bérleti jogot átruházó jogosult egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával jelen szerződéstől elállni.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy bérleti jogot átvevő mindaddig nem köteles megfizetni a jelen szerződés III/2.a./ pontjában rögzített vételárat képező **30.480.000,- Ft.** azaz **Harmincmillió-négy száznyolcvanezer forint** összeget míg Balatonfűzfő Város Önkormányzata a jelen szerződés I/5./ pontjában hivatkozott jóváhagyást meg nem adja. Felek e körben rögzítik, hogy amennyiben ezen jóváhagyásról a bérleti jogot átruházó a jelen szerződés V/3./ pontjában rögzített módon nem értesíti a bérleti jogot átvevőt legkésőbb a jelen szerződés III/2.a./ pontjában rögzített határidőig, 2026. május 29. napjáig, úgy a vételár fizetési kötelezettségének a bérleti jogot átvevő ezen időpontig nem köteles eleget tenni.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés III/4./ pontjában taglalt esetben a bérleti jogot átvevő fizetési kötelezettségének a jelen szerződés I/5./ pontjában foglalt feltétel teljesüléséről szóló – a jelen szerződés V/3./ pontjában rögzített módon történő – tudomásszerzésétől számított 3 napon belül köteles eleget tenni.

6./ A fent rögzítettek alapján bérleti jogot átvevő nem köteles megfizetni a vételárat a jelen szerződés II/2.a./ pontjában megjelölt határidőig, amennyiben ezen határidőig – azaz 2026. május 29. napjáig – Balatonfűzfő Város Önkormányzata a jelen szerződés I/5./ pontjában hivatkozott jóváhagyást a jelen okiratban rögzített jogügylethez meg nem adja.

7./ Amennyiben bérleti jogot átvevő a vételárat nem fizeti meg a fentiekben rögzített módon meghatározott határidőben, minden késedelmes nap után köteles 10.000,- Ft. késedelmi kötbér megfizetésére a vételár hiánytalan megfizetésig azzal, hogy amennyiben a késedelem meghaladja a 30 napot a bérleti jogot átruházó minden további értesítés illetve

4

Kézjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

felszólítás nélkül jogosult a szerződéstől elállni. A jogszerű átruházói elállás mindaddig nem hatályosul, ameddig a bérleti jogot átruházó a bérleti jogot átvevő részére az esetlegesen átvett vételárrészeket maradéktalanul vissza nem fizeti.

8./ A bérleti jog átvevő által átutalással fizetendő vételár akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a bérleti jog átruházónak a jelen szerződés III/2./ pontjában megjelölt pénzforgalmi számláján jóváírásra kerültek.

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha Balatonfüzfő Város Önkormányzata a jóváhagyást megtagadja, úgy ezen akadályra tekintettel a felek között a jogviszony minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik, a jelen szerződés hatályát veszti és a felek kötetmi akaratának megfelelően a jelen szerződésben rögzített, bérleti jog átruházását célzó ügylet a felek jogértelmezése alapján a harmadik személy jóváhagyásának megtagadása okán lehetetlenül és ekként a felek között a jelen okiratban rögzített kötelelem nem jön létre.

IV. Tulajdonjog átszállása, birtokbalépés

1./ Bérleti jogot átruházó jelen szerződés tárgyát képező bérleti jogot, illetve a vagyontárgyak tulajdonjogát a teljes vételár hiánytalan, határidőben történő megfizetését követő 3 napon belül átruházza bérleti jogot átvevőre.

2./ Az ellenérték hiánytalan megfizetésével egyidejűleg bérleti jogot átruházó a bérleményt, illetve a jelen szerződés II/2. pontjában hivatkozott és külön okiratban rögzített vagyontárgyakat bérleti jogot átvevő birtokába adja. Birtokbaadásakor felek írásbeli jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben többek között szükséges rögzíteni a birtokbaadás tényét, a vagyontárgyak hiánytalan átvételét és szükség esetén a közműorák állását.

3./ Bérleti jogot átvevő a bérleti jogviszony átszállásáról az ellenérték hiánytalan megfizetését követő 8 napon belül köteles írásban Balatonfüzfő Város Önkormányzatát értesíteni.

4./ Amennyiben a bérleti jogot átruházó birtokbaadási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy köteles minden késedelmes nap után 10.000,- Ft. kötbért fizetni a bérleti jogot átvevő részére. Amennyiben a késedelmes napok száma meghaladja a 30 napot a bérleti jogot átvevő jogosult a szerződéstől minden további felszólítás nélkül elállni.

5./ Szerződő felek a birtokátruházás napján – jegyzőkönyv formájában – közösen feljegyzik a közüzemi mérőorák állásait, és e naptól kezdődően bérleti jogot átvevő viseli a szerződés tárgyát képező bérlemény terheit és szedi annak hasznait a közművek szolgáltatóinál történő átíratása mellett, mely átíratás iránt bérleti jogot átvevő köteles – a

5

Kézzjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

közösen felvett birtokátruházási jegyzőkönyv alapján és bérleti jogot átruházó közreműködése mellett – a birtokátruházástól számított **15 (tizenöt) napon belül** eljárási. Ennek kapcsán felek tudomásul veszik, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a közműátírás online felületen is egy helyen, díjmentesen elintézhető valamennyi honlapon felsorolt szolgáltatónál.

6./ Bérleti jogot átvevő köteles az ingatlan birtokbavételét követő 15 munkanapon belül az illetékes közüzemi szolgáltatóknál a fogyasztási szerződését megkötöni, melyben a Bérleti jogot átruházó köteles a Bérleti jogot átvevővel együttműködni. Bérleti jogot átvevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fogyasztási szerződéseket nem köti meg a jelen pontban rögzített határidőben, úgy a Bérleti jogot átruházó jogosult a szolgáltatás kikapcsolását kezdeményezni a szolgáltatónál.

V. Egyéb rendelkezések

1./ Felek kijelentik, hogy a VIPLER-BAU Kft. és a Marangone Kft. Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírósági, hatósági határozat nem zárja ki, nem korlátozza.

2./ Bérleti jogot átruházó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen okirat aláírásától számított 8 napon belül bérbeadó irányába jelen szerződést jóváhagyás végett benyújtja.

3./ Annak érdekében, hogy a bérleti jogot átvevőnek a jelen szerződés III. pontjában rögzített módon határidőben módja legyen a vételárát teljesíteni, a bérleti jogot átruházó kötelezettséget vállal, hogy a Balatonfüzfő Város Önkormányzata képviselő testületének a jelen szerződést jóváhagyó és a bérleti jog átruházásához hozzájáruló képviselőtestületi határozatát, annak általa történő kézhezvételét követő 2 (azaz kettő) napon belül a bérleti jogot átvevőt a balint.tothb@gmail.com email címre megküldött levélben értesíti. Szerződő felek megállapodnak, hogy az értesítés balint.tothb@gmail.com email címre történő megküldése a bérleti jogot átvevő részére történő szerződésszerű értesítésnek minősül és ekként joghatás kiváltására alkalmas mindaddig, míg a bérleti jogot átvevő írásban eltérő értesítési email címet nem ad meg bérleti jogot átruházó részére. E nélkül bérleti jogot átvevő nem hivatkozhat arra, hogy a jelen pontban meghatározott email cím számára nem elérhető illetve az már nem minősül az értesítési címének. Amennyiben bérleti jogot átruházó a Balatonfüzfő Város Önkormányzata képviselő testületének a jelen szerződést jóváhagyó és a bérleti jog átruházásához hozzájáruló képviselőtestületi határozatáról a határozat fentiek szerinti megküldésével a bérleti jogot átvevőt nem értesíti, a bérleti jogot átvevő nem köteles a vételár megfizetésére az értesítés részére történő megküldéséig, mindaddig míg bérleti jogot átruházó ezen kötelezettségének nem tesz eleget, bérleti jogot átvevő késedelembe nem eshet.

Kézzjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

4./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 2013. évi V. tv. (Ptk.) vonatkozó rendelkezései irányadóak.

5./ Felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják. Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.

6./ A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos közlést, jognyilatkozatokat, amely a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni, és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt a nyilatkozat egy példánya átvétel útján személyesen tették, vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként küldték meg – kivéve a jelen szerződés V/3./ pontjában taglalt esetkört.

A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek, illetve kézbesítettnek tekintendő, ha a másik fél a küldemény átvételét megtagadta, ha a tértivevény „nem kereste”, „ismeretlen”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a másik fél bármely oknál fogva a küldeményt nem vette át.

7./ A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi igényt, vagy vitás kérdést, amely a jelen szerződésből, vagy azzal összefüggésben, annak megszűnésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, elsődlegesen peren kívüli megegyezés útján kívánják rendezni, jogvita esetén a vonatkozó eljárásjogi törvényben rögzített hatásköri s illetékeségi szabályokat alkalmazzák.

8./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően a tárgybani bérleti jog átruházással kapcsolatban keletkezett, közöttük létrejött és ezen szerződésnek ellentmondó valamennyi szóbeli és írásbeli megállapodás ezennel hatályát veszti.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés akarat-kijelentéseiket helyesen tartalmazza, azt elolvasás és jogi értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg és helyben hagyólag aláírásukkal látják el. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés minden általuk okiratba foglalni szándékozott kötelmi rendelkezést, nyilatkozatot, feltételt tartalmaz.

Kézzjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

10./ Jelen szerződés 4 számú eredeti példányban készült, 8 számozott oldalt és 5 alpontban mindösszesen 38 pontot tartalmaz.

Székesfehérvár, 2026. május 18. napján



Marangone Kft.
bérleti jogot átvevő
Képv: Tóth – Rockenbauer Sára



VIPLER-BAU Kft.
bérleti jog átruházó
Képv: Vipler Zoltán

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú neve: TÓTH BALINT

Címe: 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR KÖRÜTH. U. 3. T/A.

Aláírás: 

Tanú neve: VIPLER-BAU KFT. VIPLER ZOLTÁN

Címe: 8175 B-FÜZFD KÖRÜTH. U. 6

Aláírás: 

Kézjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető

Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető