



Balatonfűzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/545-13/2026.
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester
Előkészítő: Bíróné Mészáros Kata igazgatási csoportvezető, Könczöl Gábor jegyző 

ELŐTERJESZTÉS A Képviselő-testület 2026. május 27-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Hozzájárulási kérelem strandi büfé bérleti jogának átruházáshoz

Tisztelt Képviselő-testület!

Vipler Zoltán, mint a Vipler Bau Kft. ügyvezetője azzal a kéréssel fordult a Képviselő-testülethez, hogy járuljon hozzá a balatonfűzfői Fővenystrandon lévő 6. számú büfé bérleti jogának átruházásához a Marangone Kft. részére (1. melléklet).

A bérleti jog átruházásáról az Önkormányzat és a Vipler Bau Kft. között 2019. május 2-án létrejött bérleti szerződés II/12 pontja rendelkezik (2. melléklet).

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2006. (V. 1.) önkormányzati rendelet 14. § (10) bekezdése értelmében:

„A helyiség bérleti jogát a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át, cserélheti el. Bérbeadó hozzájárulásának feltételei:

- a) bérlő a bérleti jogának átruházásáról, cseréjéről szóló szerződéstervezetet köteles megküldeni bérbeadó részére*
- b) bérbeadó hozzájárulása esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül bérlő köteles megfizetni 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeget bérbeadó önkormányzat részére*
- c) a bérleti jog átruházásáról, cseréjéről szóló szerződés kizárólag a bérlő és bérbeadó közti eredeti bérleti szerződésben foglalt célra és időtartamra köthető bérlőnek a bérbeadó felé nincs tartozása.”*

Vipler Zoltán úgy nyilatkozott részünkre, hogy a bérleti jog átruházásnak fentiek szerinti feltételeit vállalja.

A Marangone Kft. kérelmet nyújtott be a bérleti szerződés II/13. pontja alapján arra vonatkozóan, hogy milyen profilváltást (olasz pizzeria és kávézó) szeretne a bérleményben megvalósítani, és arra vonatkozóan, hogy nem egész évben kíván üzemelni, hanem szezonálisan, és az egész évben üzemelő, mindenki által használható szociális kiszolgáló egység működtetésével kapcsolatos rendelkezés is ennek megfelelően módosuljon. (3. melléklet).

A Képviselő-testület április 16-i ülésére a bérleti jog átruházásához való hozzájárulás céljából a kérelem előterjesztésre került, azonban mivel a Marangone Kft. cégbírósági bejegyzésre nem került még sor, a Képviselő-testület az ügyet nem tárgyalta.

A Marangone Kft cégbíróági bejegyzésére 2026. április 17-én került sor (4. melléklet).

A bérleti szerződés feltételeinek egyeztetésére több alkalommal sor került a Hivatal, a bérleti jog átruházója és vevője között.

2026. április 27-én e-mailben tájékoztattuk a bérleti jogot átruházni és a bérleti jogot megszerezni szándékozókat arról, hogy a korábbi tárgyalások során felmerült szezonális WC és megváltási díj elképzelést az Önkormányzat várhatóan nem fogja támogatni, és az Önkormányzat a szerződés alábbi 13. pontján nem kíván változtatni:

„Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt üzemelteti, bérleményben egész évben üzemelő – mindenki által használható- szociális kiszolgáló egységet működtet. Bérlő tudomásul veszi azt, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg.”

2026. április 24-én kértük a bérleti jogot megszerezni kívánó Marangone Kft-t, hogy annak érdekében, hogy a Képviselő-testület a profilváltási kérelemről megalapozott döntést tudjon hozni, küldje meg az Önkormányzat részére, hogy tervez-e, és amennyiben igen, milyen műszaki tartalommal belső átépítést, átalakítást. Kértük küldje meg a műszaki dokumentációt erre vonatkozóan. A Marangone Kft a 6. melléklet szerint terjesztette elő a belső átalakítás tervezett tartalmát.

A Marangone Kft. a bérleményben továbbra is olyan vendéglátó tevékenységet tervez, mely belső tartószerkezeti átalakítást nem igényel, az tartalmazza azt, hogy: *„szezónális működés valószínűsíthető a strandkörnyezeti elhelyezkedés miatt, eseti nyitvatartás az év további részében.”*

2026. május 4-én kértük a bérleti jogot átruházni szándékozó Vipler Bau Kft-t, hogy küldje meg az Önkormányzat részére a bérleti jog átruházására szolgáló szerződés tervezetét. A bérleti jogot megszerezni kívánó Marangone Kft. május 6-án megküldte részünkre a szerződéstervezetet, majd azt aláírva is benyújtotta részünkre.

A szerződéstervezet 9. pontjában felek arról állapodtak meg, hogy:

„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 javaslatlalt élt a Balatonfűzfő Város Önkormányzata felé :

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 utószezonon hétfégi 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”.

A Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság 2026. május 12-i ülésén nem hozott döntést a kérdésben.

A jelen lévő Marangone Kft. képviselője nyilatkozott arról, hogy ajánlatot tesznek a WC kompenzációs éves összegre, mely alapján a bizottság úgy döntött, hogy a WC kompenzációs

díj mértékére benyújtott ajánlatig a napirend tárgyában nem hoz döntést, annak ismeretében újra tárgyalni fogja a napirendi pontot.

A Marangone Kft megküldte ajánlatát: „*Annak ellenére, hogy aránytalanul nagy terhet jelent számunkra és komoly kockázattal, valamint hátránnyal indul a többi vendéglátó egységgel szemben, a Marangone Kft. támogatni kívánja a Fövenystrandra az Önkormányzat által tervezett télen-nyáron használható szociális kiszolgáló egység létrehozását. Ennek megvalósítása érdekében a szerződéskötés évétől 8 éven keresztül (2026-2033) éves bruttó 1.000.000 Ft Wc kompenzációs díjat (vagy más a felek által elfogadott jogcímen) vállal megfizetni az Önkormányzat részére, 2026. évben szeptember 15. napi teljesítéssel.*

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § 10. bekezdése szerinti követelmény is egyúttal teljesüljön az új bérlőre vonatkozóan (nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető).

Ennek érdekében az új bérlővel a bérleti szerződést szintén módosítani szükséges:

Bérlő nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, a bérlet időtartama alatt szavatol azért, hogy átlátható szervezetnek minősül. Bérlő köteles haladéktalanul bejelenteni a bérbeadó részére, amennyiben már nem minősül átlátható szervezetnek. Bérlő tudomásul veszi azt, hogy bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha bérlő a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a hasznosításra vonatkozóan beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti: évente adatot szolgáltat a tárgyév nyitvatartási idejéről a tárgyévet követő év január 31-ig, továbbá arra, hogy a bérlet hatálya alatt – a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Bérlő tudomásul veszi azt, hogy bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a bérleti jog átruházására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

A 2026. május 21. napján tartott Képviselő-testületi ülésre alábbiak szerinti javaslat került előterjesztésre:

- bérleti jogot megszerezni kívánó 8 éven keresztül 1 millió forint kompenzációt fizet az Önkormányzat részére, és
- és emellett köt az Önkormányzattal egy ugyanolyan szerződést, mint a többi bérlő is a külső WC-re, és ezt már ezévtől fizeti.

A Képviselő-testület ezen az ülésén a napirendi pont levételéről szavazott, és kérte a bérleti jogot átruházó felet, hogy kérelméhez csatolja a jelenlegi bérlő nyilatkozatát, mely szerint lemond a bérleti jog elővásárlásának jogáról, és a bérleti jogba lépő által ajánlott összegért nem kívánja megvásárolni a bérleti jogot. A bérleti jog elővásárlására jogosult a 10. melléklet szerint nyilatkozott annak lemondásáról.

A bérleti jog átruházására vonatkozó javított megállapodás a 7. mellékletet képezi.

A bérleti szerződés módosítását az előterjesztés 8. mellékletét képező megállapodás tervezet szerint javaslom elfogadni.

A vendég WC használati megállapodást a 9. mellékletet képezi.

A döntés meghozatala egyszerűsített többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalja: a Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság

Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (05.27.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Vipler Bau Kft.(székhelye: 8184 Balatonfüzfő, Fürj utca 6.; cégjegyzékszám: 19-09-507634) mint bérleti jogot átruházó és a Marangone Kft. (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7. ajtó, cégjegyzékszám:07-09-037469), mint bérleti jogot szerző közötti - a Főveny strandon lévő 6. sorszámú önkormányzati tulajdonú vendéglátóipari egység bérleti jogának átruházására vonatkozó megállapodás tervezetét azzal a feltétellel hagyja jóvá, és a bérleti jog értékesítéséhez azzal a feltétellel járul hozzá, hogy

- a Marangone Kft. megállapodást köt az Önkormányzattal bérleti szerződés módosításról,
- továbbá a Marangone Kft. megállapodást köt az Önkormányzattal a vendég WC használatáról is.

A bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodás és a bérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodás, és a WC használatáról szóló megállapodás a határozat mellékletét képezik.

A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert, hogy a bérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodást aláírja.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 2026. május 31.

Balatonfüzfő, 2026. május 22.


Szanyi Szilvia
polgármester

Balatonfűzfő Város Önkormányzata

8184 Balatonfűzfő Nike krt. 1.

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2026.04.09.		
Szám: 545-5/2026	Melléklet: -	
Előszám: -	Utószám: -	Előadó: Bócsa M. László

**SZÁNDÉKNYILATKOZAT,
KÉRELEM**

Tisztelt Önkormányzat!

A **VIPLER-BAU Kft.** (székhely: 8175 Balatonfűzfő, Fűrj u. 6. cg:19-09-507634, képv: Vipler Zoltán ügyvezető) a Balatonfűzfő 300 HRSZ ingatlanon található **6. sorszámu** 73,89 m2 méretű vendéglátóipari üzletre **(továbbiakban, mint Üzlethelység)**, a hozzá tartozó 36 m2 strandon belüli nyitott fogyasztótérre és 36 m2 strandon belüli nyitott fogyasztótérre vonatkozó, Balatonfűzfő Önkormányzatával 2019.05.02.-én kötött 2042.04.30.-ig tartó átruházható bérleti szerződésének tárgyában,

a **VIPLER-BAU Kft. és a Marangone Kft. „BA”** (székhely: 8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7., cg: 07-09-037469, képv: Tóth- Rockenbauer Sára ügyvezető) az alábbi **szándéknnyilatkozatot** teszi:

A Marangone Kft. „BA” és a VIPLER-BAU Kft. között létrejött megállapodás értelmében a VIPLER-BAU Kft. Üzlethelységre vonatkozó bérleti jogát, a VIPLER-BAU Kft. át kívánja ruházni a Marangone Kft.-re, aki kijelenti, hogy a bérleti jogot meg kívánja szerezni.

A felek kéri a Tisztelt Önkormányzattól, a bérleti szerződés (bérleti jog) átruházásához való hozzájárulás megadását!

Balatonfűzfő 2026.04.09.


8175 Balatonfűzfő, Fűrj u. 6.
Adószám: 19266471 2-19
Bankk: 11800006-00000000-12012187
Cégjegyzékszám: 19-09-507634

Vipler Bau Kft.

Képv: Vipler Zoltán ügyv.



Marangone Kft.

Képv: Tóth- Rockenbauer Sára ügyv.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

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

másrésről: 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 engedély 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 bérlő két részletben fizetheti meg – az önkormányzat tulajdonában álló Fűzfői Vagyongkezelő 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 bérlő – tekintettel arra, hogy a bérleményre vonatkozó bérleti szerződést 2017. május 1. napjától kellett volna a feleknek megkötniük – 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 Bérlő kötelezettsége.
9. Bérlő 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 bérlő kötelezettsége.
11. Bérlő 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 Bérlő a Bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át. Bérbeadó hozzájárulásának feltételei:
 - a) Bérlő a bérleti jogának átruházásáról szóló szerződés-tervezetet köteles megküldeni Bérbeadó részére.
 - b) Bérbeadó hozzájárulása esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül bérlő 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 Bérlő és Bérbeadó közti eredeti bérleti szerződésben foglalt célra és időtartamra köthető.
 - d) Bérlőnek bérbeadó felé nincs tartozása.
13. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt üzemelteti, bérleményben egész évben üzemelő – mindenki által használható – szociális kiszolgáló egységet működtet. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg.
14. A bérleti idő elteltével a Bérlő köteles kifogástalan – szerződéskötéskori – állapotban a bérleményt a Bérbeadó részére visszaadni, bérlőt a bérlemény újbóli bérbeadásakor előbérleti jog illeti meg.
15. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérlő 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.

Balatonfüzfő, 2019. május 2.



Balatonfüzfő Város Önkormányzata
képviselében:
Marton Béla polgármester
bérbeadó





Vipler Bau Kft.
képviseli:
Vipler Zoltán
bérlő

Pénzügyi ellenjegyző:

Balatonfüzfő, 2019. május 2.

Wildné Gál Marianna
Pénzügyi vezető

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

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

másrésről: a **Vipler Bau Kft.** (székhelye: 8175 Balatonfüzfő, Fürj u. 6. cégjegyzékszáma: 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 terméértékű 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 terméértéke 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 közzétett infláció mértékével évente növekszik.
- 

7. Az éves bérleti díjat bérlő két részletben fizetheti meg – az önkormányzat tulajdonában álló Fűzfői Vagyongkezelő 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 bérlő – 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 Bérlő kötelezettsége.
9. Bérlő 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 bérlő kötelezettsége.
11. Bérlő 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 Bérlő a Bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át. Bérbeadó hozzájárulásának feltételei:
 - a) Bérlő a bérleti jogának átruházásáról szóló szerződés-tervezetet köteles megküldeni Bérbeadó részére.
 - b) Bérbeadó hozzájárulása esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül bérlő 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 Bérlő és Bérbeadó közti eredeti bérleti szerződésben foglalt célra és időtartamra köthető.
 - d) Bérlőnek bérbeadó felé nincs tartozása.
13. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt üzemelteti, bérleményben egész évben üzemelő – mindenki által használható – szociális kiszolgáló egységet működtet. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg.
14. A bérleti idő elteltével a Bérlő köteles kifogástalan – szerződéskötéskori – állapotban a bérleményt a Bérbeadó részére visszaadni, bérlőt a bérlemény újbóli bérbeadásakor előbérleti jog illeti meg.
15. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérlő 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.

Balatonfüzfő, 2019. május 2.


Balatonfüzfő Város Önkormányzata
képviselője:
Marton Béla polgármester
bérbeadó



Vipler Bau Kft.
képviseli:
Vipler Zoltán
bérelő

Pénzügyi ellenjegyző:

Balatonfüzfő, 2019. május 2.

Wildné Gál Marianna
Pénzügyi vezető

Balatonfűzfő Város Önkormányzata

8184 Balatonfűzfő Nike krt. 1.

KÉRELEM

Tisztelt Önkormányzat!

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2026. 04. 09.		
Szám: 161/545-4/2026	Melléklet: -	
Előszám: -	Utószám: -	Előadó: Tóth- Rockenbauer Sára

A VIPLER-BAU Kft. (székhely: 8175 Balatonfűzfő, Fürj u. 6. cg:19-09-507634, képviseli: Vipler Zoltán ügyvezető) a Balatonfűzfő 300 HRSZ ingatlanon található 6. sorszámú 73,89 m² méretű vendéglátóipari üzletre (továbbiakban, mint **Üzlethelység**), a hozzá tartozó 36 m² strandon belüli nyitott fogyasztótérre és 36 m² strandon belüli nyitott fogyasztótérre vonatkozó, Balatonfűzfő Önkormányzatával 2019.05.02.-én kötött 2042.04.30.-ig tartó átruházható bérleti szerződését (bérleti jog) a VIPLER-BAU Kft. és a Marangone Kft. „BA” (székhely: 8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7., cg: 07-09-037469, képviseli: Tóth- Rockenbauer Sára ügyvezető) között létrejött megállapodás értelmében a Marangone Kft. meg kívánja szerezni.

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

- A Marangone Kft. az **Üzlethelységben** a jelenlegi „bár” profil helyett egy autentikus, magas minőségű termékeket racionális áron kínáló olasz pizzériát és kávézót kíván kialakítani.
- A Marangone Kft. üzleti terveiben az **Üzlethelység** szezonális üzemeltetésével számol (májustól szeptemberig), elő és utószezonon 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.

Terveink szerint az **Üzlethelység** profilváltása, az általunk megvalósítani tervezett minőségi vendégtér és vendéglátás kiemelkedő vendégélményt biztosítana, amely a maga nemében hozzájárulna Balatonfűzfő turisztikai vonzerejének további gyarapodásához.

Kérelmünkben leírtak szerint kérjük a Tisztelt Önkormányzat hozzájárulását az **Üzlethelység** profiljának megváltoztatásához, valamint a nyitvatartás és szociális kiszolgáló egység működtetési idejének módosításához.

Tisztelettel:

Balatonfűzfő 2026.04.09



Marangone Kft.

Képv: Tóth- Rockenbauer Sára ügyv.

V É G Z É S

A Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága a(z) **Marangone Korlátolt Felelősségű Társaság** kérelmére, egyszerűsített cégeljárás keretében elrendeli a cég bejegyzését a Cg.07-09-037469 számú cégjegyzékbe az alábbi adatokkal:

1. **Általános adatok**

Cégjegyzékszám:07-09-037469
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság
Bejegyezve: 2026/04/17

2. **A cég elnevezése**

2/1. Marangone Korlátolt Felelősségű Társaság

3. **A cég rövidített elnevezése**

3/1. Marangone Kft.

5. **A cég székhelye**

5/1. 8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7. ajtó

8. **A létesítő okirat kelte**

8/1. 2026. március 25.
Okirat: A létesítő okirat

902. **A cég tevékenysége**

9/1. 5611 '25 Éttermi vendéglátás
Főtevékenység.

9/2. 5612 '25 Mozgó vendéglátás

9/3. 5630 '25 Italszolgáltatás

9/4. 5621 '25 Rendezvényi étkeztetés

9/5. 4725 '25 Ital-kiskereskedelem

9/6. 4776 '25 Virág, növény, műtrágya, hobbiállat, hobbiállat-eledel kiskereskedelme

9/7. 4724 '25 Kenyér-, pékáru-, édesség-kiskereskedelem

9/8. 4721 '25 Zöldség, gyümölcs kiskereskedelme

9/9. 7311 '25 Reklámügynöki tevékenység

11. **A cég jegyzett tőkéje**

11/1.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

13. **A vezető tisztségviselő(k), a képviselőre jogosult(ak) adatai**

13/1. Tóth-Rockenbauer Sára (an.: *Honfi Piroska*)

Születési ideje: 1989/05/17

8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7. ajtó

Adóazonosító jel: 8446960982

A képviselő módja: **önálló**

A képviselőre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégaláírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2026/03/25

20. **A cég statisztikai számjele**
20/1. 33025892-5611-113-07.
21. **A cég adószáma**
21/1. Adószám: 33025892-2-07.
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2026/03/26
45. **A cég elektronikus elérhetősége**
45/1. A cég kézbesítési címe: sararockenbauer@gmail.com
49. **A cég cégjegyzékszámai**
49/1. Cégjegyzékszám: 07-09-037469
Vezetve a Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
60. **Európai Egyedi Azonosító**
60/1. EUID: HUOCCSZ.07-09-037469
1. **A tag(ok) adatai**
1/1. Tóth-Rockenbauer Sára (an.: Honfi Piroska)
Születési ideje: 1989/05/17
8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7. ajtó
A tagsági jogviszony kezdete: 2026/03/25

E végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

A végzés vagy az annak meghozatala alapjául szolgáló iratok jogszabályba ütközése miatt az ügyész, valamint az, akire a végzés rendelkezést tartalmaz - a rendelkezés őt érintő részére vonatkozóan - pert indíthat a cég ellen a végzés hatályon kívül helyezése iránt a cég székhelye szerint illetékes törvényszék előtt. (2006. évi V. tv. 65. § (1) bekezdés.)

A per megindításának a végzés meghozatalának napjától számított harminc napon belül van helye. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

Ha jogszabály valamely gazdasági tevékenység gyakorlását hatósági engedélyhez köti, a társaság e tevékenységet a jogerős hatósági engedély alapján kezdheti meg (Ptk. 3:97.§ (1) bekezdés).

A 2006. évi V. tv. 1-2. számú mellékletében felsorolt okiratok vonatkozásában a jogi képviselő a bejegyzési kérelemben nyilatkozott, hogy a csatolt okiratok törvényességi szempontú vizsgálatát elvégezte.

A bejegyzési kérelemhez csatolt, valamint a 2006. évi V. tv. 1-2. számú mellékletében meghatározott okiratokat a 2006. évi V. tv. 37. § (2) bekezdés rendelkezése szerint a jogi képviselő őrzi.

A társaság a kérvényen 0.-Ft eljárási illetéket elektronikus úton megfizetett.

A fenti adat(ok) bejegyzése és közzététele a következő okirat(ok) alapján történt: a létesítő okirat; az összeférhetetlenségre is kiterjedő elfogadó nyilatkozat; a vezető tisztségviselő és a cégvezető nyilatkozata arról, hogy nem áll eltiltás hatálya alatt; a székhelyhasználat jogszerűségéről szóló legalább teljes bizonyító erejű magánokirat; ügyvezetői nyilatkozat a pénzbeli vagyoni hozzájárulásnak a társaság rendelkezésére bocsátásáról, illetve a taggyűlési határozatban meghatározottak szerint történő megfizetéséről; tagjegyzék; ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta - Tóth-Rockenbauer Sára.

Székesfehérvár, 2026. április 17.

Ács Anita s.k.

bíróági ügyintéző

Feladó: Sára Rockenbauer <sararockenbauer@gmail.com>
Küldve: kedd 2026. április 28 13:49
Címzett: Bálint Tóth
Másolatot kap: jegyzo@balatonfuzfo.hu; polgarmester@balatonfuzfo.hu; Tibor dr. Koppány; Zoltán Vipler
Tárgy: Re: FW: Szerződés tervezet
Mellékletek: 4. melléklet bérleti szerződés.docx; Szerzodes tervezet_levelezes 1.pdf; Szerzodes tervezet_levelezes 2.pdf

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tisztelt Jegyző Úr!

Tegnapi napon jogászsunkkal áttekintettük az Önök által tegnap délelőtt közölt információk alapján kialakult helyzetet.

Az elmúlt 2 hónapban az Önkormányzattal folytatott sorozatos egyeztetések és levélváltások során kialakult és hangsúlyozottan az Önkormányzat által meghatározott és általunk kisebb korrekciók mentén elfogadott feltételrendszer mentén készítette elő ügyvédünk azon szerződéstervezetet, melyet – mint ahogy Jegyző Úrnak is jeleztük – a tegnapi napon kívántunk aláírni.

Jegyző Úr tegnap délutáni levelében foglaltak okán azonban az aláírás elmaradt, mivel annak tartalma az Önök legújabb - a már leegyeztetett feltételekkel teljes mértékben szemben álló – feltételei nem csupán az elkészült szerződéstervezettel, de Jegyző Úr instrukciói illetve a letárgyalt és Önök által deklaráltan elfogadottnak minősített alapján általunk előterjesztett kérelemmel is összeegyeztethetetlenek - így jelenleg igyekszünk feldolgozni ezen tegnapi levél hatásait és mérlegelni a következő lépésünket.

Szabadjon emlékeztetőként alábbiakban ismertetnem az elmúlt 2 hónap eseményeit/változásait:

Március közepén szándékunkat fejeztük ki a Vipler Bau Kft. bérleti jogának megvásárlására, ezt követően ültünk le Jegyző Úrral, aki előadta, hogy a Vipler Bau Kft. és a Balatonfűzfői Önkormányzat közötti szerződés nem átvehető, mert súlyos jogtechnikai hibákat tartalmaz, álláspontja a szerződés – mely alapján egyébként az Önkormányzat egy évtizede kiszámlázza és beszedi a bérleti díjat – semmis.

Ellentmondást nem tűrő és alternatív megoldást, eltérő jogi álláspontot alapjaiban elvető és figyelmen kívül hagyó „útmutatása” alapján javasolt megoldást kénytelen – kellenen elfogadtuk annak ellenére, hogy mind nekünk, mind jogi képviselőnknek súlyos jogi és technikai aggályai voltak a Jegyző Úr által felvázolt megoldással kapcsolatosan, de a jelenlegi bérlő sem volt meggyőzve arról, hogy a bérleti jogról való lemondás akár számára, akár számunkra az egyetlen lehetséges megoldás lenne a bérleti jog átruházása érdekében.

Egyúttal jeleztük aggályainkat is a ködösen megfogalmazott egész évben nyitva tartandó – „mindenki által” használható – szociális kiszolgálóhelyiség biztosításának kapcsán, javasoltuk annak módosítását, pontosabb, mindenki számára érthető és betartható és nem utolsó sorban számonkérhető, végrehajtható feltétel rendszer kidolgozása érdekében.

A felmerülő igényeknek, szükségnek eleget téve, együttműködésünkről biztosítva az Önkormányzatot.

Ezt követően április elején tartandó bizottsági ülésen nem kerül napirendre, annak okán, hogy a testület Jegyző Úr által javasolt megoldást – feltehetően osztva az általunk megfogalmazott jogi és technikai aggályokat - elutasította.

Ezt követően április 9-én az alábbiakat kérte az Önkormányzat:

1. „A bérleti jog átruházására kellene egy kérelem vételi szándéknyilatkozattal, és a leendő vevőre vonatkozó szerződéssel, immáron a Marangone Kft-re.

2. A Marangone Kft bejegyzésének megtörténtének igazolását és szerződéskötéshez szükséges adatait kérjük megküldeni.
3. A bérleti jog átruházásának eredeti feltételein (3 havi bánatpénz) túl, a bérleti jog átruházásának további feltétele, hogy az új bérlőre a bérleti szerződés egyidejűleg módosul az alábbiak szerint:
 - a. A Marangone Kft nyújtson be kérelmet az átruházandó eredeti szerződés szerint arra, hogy milyen profilváltást szeretne a bérleményben megvalósítani, és arra vonatkozóan, hogy nem egész évben kíván üzemelni, hanem hogyan. Erre vonatkozóan a bérleti szerződést egyidejűleg módosítani kell.
 - b. Az illemhely megváltással kapcsolatos egyeztetett rendelkezés maradhat, ezzel is módosul a bérleti szerződés.**
 - c. A Marangone Kft átlátható szervezettel kapcsolatos kötelező szerződési feltételekkel is kiegészül az egyeztetetteknek megfelelően a szerződés.
 - d. Kérjük, hogy a szerződés egészüljön még ki azzal, hogy amennyiben bíróság megállapítja a szerződés, vagy annak bármely pontja érvénytelenségét, bérleti jog vevője, bérlő lemond a az érvénytelenség okán bármilyen jogcímen történő követeléséről, különösen károkozás címén.
 - e. A bérlet szerződés módosítás aláírására a bérleti jog átruházását követően kerül sor időben.”

Az áprilisi testületi ülésre a kért dokumentumokat megküldtük, sajnos cégünket a testületi ülés másnapjára jegyezték csak be egy sajnálatos technikai hiba miatt.

A cégbejegyzésről a határozatot április 21-én megküldtük.

A bérleti jog átruházását célzó szerződés elkészítését – a fent rögzített és a részünkre megküldött, az Önök jogi képviselője által előkészített módosított bérleti szerződés rendelkezéseivel illeszkedő tartalommal - megkezdtük, időpontot egyeztetünk jogászunkkal.

Április 24-én újabb kérés merült fel az Önkormányzat részéről, ezúttal műszaki tervdokumentációt kértek be a profilváltásra vonatkozóan.

Előadtuk, hogy nem tervezünk profilváltást, továbbra is vendéglátó egységet tervezünk üzemeltetni, de együttműködésünket és rugalmasságunkat erősítve a műszaki tervet megrendeltük és Jegyző Úr kérése alapján leírtuk, hogy az eddig bár helyett pizzériát kívánunk üzemeltetni a bérleményben.

Ugyanakkor az erre irányuló szándékunk és kérelmünk hiányában érthetetlen, hogy miért kért Jegyző Úr profilváltással kapcsolatos nyilatkozatot tőlünk, lévén a szerződés 13. pontjának megfeleltethető profilváltáshoz történő hozzájárulási kérelmet nem terjesztettünk elő.

Mindenesetre a konstruktívítás mentén a Jegyző Úr kérésének eleget tettünk, ugyanakkor megismételve szóban tett álláspontunkat, írásban is kifejtettük értetlenségünket a kért nyilatkozattal kapcsolatosan hangsúlyozva, hogy mind a bár, mind a pizzeria üzemeltetése vendéglátó tevékenység, azaz bizonyosan nem minősül profilváltásnak.

Jegyző Úr egyébként különböző műszaki dokumentációkat illetve nyilatkozatot kért tőlünk a belső felújítási és esetleges átépítési munkák kapcsán, holott ezen elemek nem szerepelnek a bérleti szerződés 12. pontjában, mint a bérleti szerződés átruházása, az ahhoz történő bérbeadási hozzájárulás kapcsán releváns mérlegelendő feltételként.

A Vipier Bau Kft. az ügymenet előrehaladott állapota miatt megkezdte saját bérlőjével a szerződés felbontását és abban a tudatban, hogy a bérleti szerződés átruházása és az új bérlőre irányadó feltételrendszer tárgyában a felek mindenben megállapodtak, április 25-én közös megegyezéssel fel is bontották.

Ezt követően április 27-én ismételt gyökeresen megváltozott az Önkormányzat álláspontja – illetve szabadjon azt mondanom, hogy nem az Önkormányzat, hanem egyes személyes közreműködők álláspontja.

Az informális, előkészítő ülés fogalma álláspontom szerint ismeretlen fogalom az Önkormányzat működési rendjében, az erre való hivatkozás az előzményi tényállás ismeretében, a Jegyző Úr – több esetben a Tisztelt Polgármester Asszony nevében és képviselőjében – tett jognyilatkozatai alapján teljes mértékben elfogadhatatlan.

Szabadjon arra következtetnünk, hogy az Önkormányzat álláspontját – melyet még egyszer hangsúlyozom, az Önkormányzat Jegyzője által saját nevében és Polgármester nevében tett jognyilatkozatai és az Önkormányzat ügyvédje által előkészített szerződéstervezet világosan és félreérthetetlenül támasztanak alá – nem az Önkormányzat változtatta meg, hanem feltehetően az az önkormányzati érdekek szemben, egyéni lobbierdekek mentén az egyes közreműködők felénk – akár saját korábban írásban tett jognyilatkozatukat is megmásítva – ezt igyekeznek kommunikálni, minket arra ösztökélve és presszionálva, hogy látszólag saját elhatározásunkból – ám mégis harmadik személy által determináltan – álljunk el korábbi álláspontunktól és magunk kérjük az újabb diktátumnak megfelelő tartalommal a szerződés átruházását.

Miután nem kevés energiát, pénzt fektettünk ezen ügyletbe, közreműködőket – jogászt, építész – vettünk igénybe, miután a bérlő az albérlési szerződést felmondta bizonyosan állíthatom, hogy nem fogunk az egyébként e körben döntési kompetenciával nem rendelkező személyek által közölt újabb, a saját korábban közölt feltételrendszerüket alapjaiban felülíró és azokkal antagonisztikus ellentétben álló feltételrendszer mentén az általunk előterjesztett kérelemmel módosítani.

Társaságunk jelentős beruházást kíván végrehajtani a bérlemény magas színvonalú hasznosítása, egy magas minőségű vendéglátó ipari létesítmény létrehozása és üzemeltetése érdekében emelve ezzel a település és szűkebb környezet, a strand színvonalát s ezen befektetésének megtérülésében bízva kíván hosszú távon elköteleződni, az azonban nem megy úgy, hogy az Önkormányzat, vagy az Önkormányzatra hivatkozva egyesek kényük – kedvük szerint naponta változtatják a feltételeket, ezzel teljes bizonytalanságot keltve a befektetőkben, mindezt feltehetően egyéni érdekek mentén.

Azt gondolom ez nem csupán cégünk, hanem az Önkormányzat érdeke is, hogy a szolgáltatás színvonala emelkedjék a településen – még ha egyeseknek, akik nem látják szükségét a fejlesztéseknek vagy nem kívánnak annak investálni – ez vélt egyéni érdeksérelmet okoz, ám a települési érdeket nem írhatja felül egyesek egyéni érdeke és nem értékelhető ez a helyi érdekek az újonnan érkező betelepülő befektetői érdekekkel történő szembenállásaként.

Nem szeretnénk, ha a szerződés ilyen előzményi tényállás mentén hiúsulna meg és a befektetés helyet a kárunk – és a bérlő kárának – érvényesítésével kellene foglalkoznunk ahelyett, hogy elkezdhetnénk az érdemi munkát.

Magunk részéről az előzményi álláspontunkhoz és Jegyző Úr által saját nevében illetve Polgármester Asszony nevében közölt állásponthoz ragaszkodunk és e mentén készült szerződés tervezetét és kérelmet tartjuk fenn, melyet – ellentétben az e körben tett dezinformatív tájékoztatással – abban a formában és tartalommal kell az illetékes bizottság és a képviselőtestület elé tárnunk döntéshozatal céljából, ahogy azt előterjesztjük.

A korrektség – ami eddig a mi hozzáállásunkat és magatartásunkat jellemezte a Ptk. általános és kötelmi alapelveihez illeszkedő módon – kedvéért mielőtt előterjesztenénk a szerződéstervezet kértünk Tisztelt Polgármester Asszonytól egy időpontot személyes egyeztetés céljából, lehetőleg legkésőbb a jövő hét közepéig annak érdekében, hogy a 05.12.-re tervezett Bizottsági ülésre az ott leegyeztetett, megfelelő dokumentumokat tudjuk előterjeszteni, ellenkező esetben az előzményi tényállás ismertetése mentén a Jegyző Úr jognyilatkozatai és Önök által megküldött szerződéstervezethez igazodó szerződéstervezetet leszünk kénytelenek benyújtani és azt képviselni személyesen mind a bizottság mind a nyílt képviselőtestületi ülésen természetesen a fent rögzített előzményi tényállás hangsúlyozása mentén.

Bízom abban, hogy a személyes egyeztetés lehetőséget teremt arra, hogy az ügy valamennyi érintett fél számára megnyugtató módon, konstruktív keretek között rendezhető legyen.

Kérem Tisztelt Polgármester Asszony szíves visszajelzését és lehetséges egyeztetési időpontok megjelölését.

Köszönettel:

Tóth-Rockenbauer Sára

Marangone Kft.

+36309735843

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 24., P, 11:30):

Tisztelt Jegyző Úr!

Természetesen minden tőlünk elvárható dokumentációt igyekszünk átadni az Önkormányzat részére, melyeket küldeni fogunk telefonon történt egyeztetés szerint. Az idő rövideje miatt belső átépítés nem várható, csak kisebb átalakítás és modernizáció.

Emellett egy észrevételünk lenne: véleményünk szerint a szerződést érintő profilváltás nem fog történni. A jelenlegi bérleti szerződés 5. pontja szerint a bérlemény "vendéglátó ipari üzlet" rendeltetésű egység, ami továbbiakban is ekként fog működni. Álláspontunk szerint a szerződés tovább nem részletezi az üzlet profilját.

Hétfői nap szerződünk Vipler úrral, így a szerződést jövő hét elején be tudjuk nyújtani.

Üdvözlettel: Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 24., P, 8:50):

Tisztelt Tóth Úr!

Annak érdekében, hogy a Képviselő-testület a profilváltási kérelemről megalapozott döntést tudjon hozni, kérem, hogy küldje meg az Önkormányzat részére, hogy tervez-e, és amennyiben igen, milyen műszaki tartalommal belső átépítést, átalakítást.

Kérem küldje meg a műszaki dokumentációt erre vonatkozóan.

Tisztelettel:

Szanyi Szilvia polgármester megbízásából:



dr. Könczöl Gábor

Jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Tuesday, April 21, 2026 9:45 AM

To: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Cc: Zoltán Vipler <viplergeneral@gmail.com>; polgarmester@balatonfuzfo.hu; Sára Rockenbauer <sararockenbauer@gmail.com>; Tibor dr. Koppány <drkoppanytibor@gmail.com>

Subject: Re: FW: Szerződés tervezet

Tisztelt Jegyző Úr!

Kedves Gábor!

Csatolmányban küldöm a Cégbíróság Marangone Kft.-t bejegyző végzését.

Üdvözlettel: Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 16., Cs, 10:07):

Tisztelt Jegyző Úr!

Csatolmányban küldöm a Székesfehérvári Cégbíróság mai nap kiadott tanúsítványát a Marangone Kft. kapcsán.

Érvényes adószám, cégjegyzékszám, stat. számjel a tanúsítvány szerint.

Üdvözlettel: Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 15., Sze, 15:43):

Kedves Gábor!

Köszönjük, elfogadjuk.

Üdvözlettel: Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 15., Sze, 10:31):

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Köszönjük, részünkről megfelelő a megküldött szerződés tervezet, változtatási kérésünk nincs.

Egy észrevételünk van, bár részünkről előnyös, de úgy fair ha jelezzük: Javasoljuk nézzék meg biztosan szándékuk szerint módosult-e a III.1 pont! (Mivel az eredeti időtartam maradt, viszont az 1 éves hosszabbítás belekerült, ami így eltér az eredeti szerződéstől.)

Jelen szerződést felek határozott időre kötik 2026. május 1. napjától a 2019. május 2-án megkötött bérleti szerződésben meghatározott időpontig. A szerződés időtartama 1 évvel meghosszabbítható, amennyiben bérlő minden jelen szerződésben foglalt kötelezettségét teljesítette.

A hiányzó dokumentumokat korábbi mailem szerint amint rendelkezésre állnak haladéktalanul megküldjük.

Tisztelettel:

Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 13., H, 17:58):

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

A cégbejegyzés során egy általunk nem várt technikai probléma okán az eljárás elhúzódott. A felmerült probléma megoldása folyamatban van, azonban a társaság bejegyzése a hivatallal történt egyeztetés szerint nem reális, hogy megtörténik 04.16.-ig.

Így a Vipler-Bau-val történő szerződéskötés is megcsúszni kényszerült.

Természetesen szándéknyilatkozatunkat továbbra is fenntartjuk, és a Társaság bejegyzését követően benyújtjuk Önökhöz a szükséges dokumentációt, elfogadva, hogy 04.16.-án nem tudja tárgyalni a testület a jóváhagyást.

A szerződéstervezetet addig is megnézzük és a felmerülő észrevételeinket jelezzük.

Tisztelettel:

Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 13., H, 16:07):

Tisztelt Tóth Bálint!

Mellékleten küldöm a bérleti szerződés módosítását, várjuk visszajelzését és az iratokat.

Zoltántól pedig várjuk az átruházó szerződést mielőbb.



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: jegyzo@balatonfuzfo.hu <jegyzo@balatonfuzfo.hu>
Sent: Sunday, April 12, 2026 8:46 AM
To: 'Bálint Tóth' <balint.tothb@gmail.com>; 'Zoltán Vipler' <viplergeneral@gmail.com>
Cc: 'sararockenbauer@gmail.com' <sararockenbauer@gmail.com>; 'Bíróné Mészáros Kata' <birone.kata@balatonfuzfo.hu>; 'Tibor dr. Koppány' <drkoppanytibor@gmail.com>; 'Zoltán Vipler' <viplerzoli@yahoo.com>; 'polgarmester@balatonfuzfo.hu' <polgarmester@balatonfuzfo.hu>; 'ugyved@drmohosgabor.hu' <ugyved@drmohosgabor.hu>
Subject: RE: Szerződés tervezet

Tisztelt Vipler Zoltán Ügyvezető Úr!

Kérjük a bérleti jog átruházására vonatkozó szerződéstervezetnek is a megküldését.

Tisztelt Tóth Bálint Ügyvezető Úr!

Amint az Önkormányzat ügyvédje elkészítette a bérleti szerződés módosítására vonatkozó szerződéstervezet, megküldjük mi is azt Ön részére.

Tisztelettel:



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Thursday, April 9, 2026 12:46 PM

To: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Cc: Zoltán Vipler <viplergeneral@gmail.com>; sararockenbauer@gmail.com; Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>; Tibor dr. Koppány <drkoppanytibor@gmail.com>; Zoltán Vipler <viplerzoli@yahoo.com>; polgarmester@balatonfuzfo.hu; ugyved@drmohosgabor.hu

Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Köszönjük visszajelzésüket.

Levelem csatolmányában küldöm a lehetőség szerint e-hétre kért szándéknyilatkozatot és kérelmet mind az átruházás, mind a profil és nyitvatartás módosításával kapcsolatban.

A nyilatkozatot Vipler Úrral egyeztettem és amennyiben nincs észrevétele, holnapi nap során aláírva leadjuk a Hivatalban ezen dokumentumokat.

Saját ügyvédünkkel egyeztettem az átruházás kapcsán, jövő hét elején tudunk szerződni. Így azt a szerződést ekkor tudjuk megküldeni.

Cégbírósági bejegyzésről szóló határozatot amint megkaptuk küldjük. Bízunk benne, hogy a határidőre meg tudjuk küldeni.

Tisztelettel:

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 9., Cs, 8:06):

Tisztelt Tóth Bálint, és Vipler Zoltán!

Az önkormányzat bizottsága levette a napirendről a kérdést és azt újra tárgyalja, tervezettek szerint jövő csütörtökön, az eredeti konstrukció szerint, de az alábbi kiegészítésekkel:

1. A bérleti jog átruházására kellene egy kérelem vételi szándéknnyilatkozattal, és a leendő vevőre vonatkozó szerződéssel, immáron a Marangone Kft-re.
2. A Marangone Kft bejegyzésének megtörténtének igazolását és szerződéskötéshez szükséges adatait kérjük megküldeni.
3. A bérleti jog átruházásának eredeti feltételein (3 havi bánatpénz) túl, a bérleti jog átruházásának további feltétele, hogy az új bérlőre a bérleti szerződés egyidejűleg módosul az alábbiak szerint:
 - a. A Marangone Kft nyújtson be kérelmet az átruházandó eredeti szerződés szerint arra, hogy milyen profilváltást szeretne a bérleményben megvalósítani, és arra vonatkozóan, hogy nem egész évben kíván üzemelni, hanem hogyan. Erre vonatkozóan a bérleti szerződést egyidejűleg módosítani kell.
 - b. Az illemhely megváltással kapcsolatos egyeztetett rendelkezés maradhat, ezzel is módosul a bérleti szerződés.
 - c. A Marangone Kft átlátható szervezettel kapcsolatos kötelező szerződési feltételekkel is kiegészül az egyeztetetteknek megfelelően a szerződés.
 - d. Kérjük, hogy a szerződés egészüljön még ki azzal, hogy amennyiben bíróság megállapítja a szerződés, vagy annak bármely pontja érvénytelenségét, bérleti jog vevője, bérlő lemond a az érvénytelenség okán bármilyen jogcímen történő követeléséről, különösen károkozás címén.
 - e. A bérlet szerződés módosítás aláírására a bérleti jog átruházását követően kerül sor időben.

Kérjük mielőbbi visszajelzésüket, és a kérelmek megküldését, lehetőleg még ezen a héten.

Önkormányzatunk ügyvédje, amint elkészítette a módosított bérleti szerződést, megküldjük Önök részére.

Tisztelt Ügyvéd Úr, kérlek ennek elkészítésére.

Tisztelettel:

Szanyi Szilvia polgármester megbízásából



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Tuesday, April 7, 2026 11:25 PM

To: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Cc: sararockenbauer@gmail.com; Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>; Tibor dr. Koppány <drkoppanytibor@gmail.com>; Zoltán Vipler <viplerzoli@yahoo.com>; Zoltán Vipler <viplergeneral@gmail.com>

Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Tisztelt Bíróné Mészáros Kata!

Vipler Zoltántól mai napon kapott informális tájékoztatás szerint a Bizottság mai napon nem támogatta az Önkormányzat korábbi javaslata szerint előkészített szerződéskötés menetét. Továbbá Vipler úr jelezte, hogy a korábbi tervezet helyett a Bizottság javaslata az, hogy a Vipler-Bau Kft.-vel kössünk szerződést a jelenlegi bérleti szerződésének átvételének tárgyában, Önkormányzat jóváhagyást hatálybalépési feltételként szabva és nyújtsuk azt be Önök felé jóváhagyásra.

Kérjük szíves tájékoztatásukat, iránymutatásukat, hogy járjunk-e!

Továbbá kérdésünk, hogy legalább a Vipler-Bau Kft. jelenleg hatályos szerződésének az általunk korábbi tervezetben kért 13. pontot érintő módosítását, az egész évben üzemelő - mindenki által használható- szociális kiszolgáló egység működtetésének tekintetében tudjuk-e módosítani, az Önök által adott korábbi szövegjavaslatnak megfelelően?

"9. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt úgy üzemelteti, hogy évente legalább 4 hónapot nyitva tart, a bérleményben mindenki által használható szociális kiszolgáltató egységet működtet a nyitvatartási idejében. Bérlő évente 200.000,-Ft összegű illemhely kompenzációs -díjat fizet bérbeadó részére, amellyel megváltja azon 6 hónapot, mikor bizonyosan nem tart folyamatosan nyitva és ekként nem működteti a mindenki által használható szociális kiszolgáló egységet. Ezen felüli további 50 000,-Ft/hó, legfeljebb 100 000,-Ft összegű illemhely kompenzációs díjat fizet bérbeadó részére, amennyiben a tárgyévben nem volt legalább 6 hónapig nyitva. Bérlő a szerződés jelen pontja szerinti díjfizetési kötelezettségét évente egyszer a tárgyév január 31-ig fizeti meg a Bérbeadó számlája alapján. A jelen pontban meghatározott kompenzációs díj a KSH által közölt infláció mértékével évente növekednek.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg."

Amennyiben ennek van realitása, úgy az Önkormányzati jóváhagyás és a jelenlegi szerződés fent taglalt 13. pontjának módosítása, mint hatálybalépési feltétel mellett elkezdenénk a felek között a szerződéskötés előkészítését.

Előre is köszönjük visszajelzésüket!

Tisztelettel:

Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 2., Cs, 13:46):

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Köszönjük elfogadjuk, kérjük a legutóbb Ön által megküldött verzió szerint haladjanak tovább!

Tisztelettel:

Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 2., Cs, 13:18):

Tisztelt Tóth Úr!

A melléklet szerinti **korrekciókkal** értünk egyet.

Kérem szíves mielőbbi visszajelzésüket, még ma fél háromig, hogy haladhatunk-e tovább?

Üdvözlettel:



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>
Sent: Thursday, April 2, 2026 12:19 PM
To: Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>
Cc: sararockenbauer@gmail.com; dr. Könczöl Gábor <jegyzo@balatonfuzfo.hu>
Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt Kata!

Tisztelt Önkormányzat!

Csatolmányban küldöm az általunk és ügyvéd úr által véleményezett tervezet. A tervezetben piros színnel szerepelnek az ügyvéd úr szövegmódosítási javaslatai, kékkel pedig a megjegyzések.

A Bérleti díj kapcsán, a legutóbbi mailben helyesbített 2026-ra bruttó 1.276.461 Ft részünkről rendben. (1.005.087 Ft + Áfa)

Az illemhely használati díj kapcsán kérem vizsgálják meg, hogy a szerződéstervezetben ajánlott díjak rögzítése nem lehetséges-e KSH Inflációs indexálás nélkül továbbiakban, mivel Vipler úrtól kapott információk szerint az általunk vállalt összeg magasabb mint az általános. Illetve itt ügyvéd úr is jelzi kommentjében a jogcím kérdését, nem gondoljuk, hogy béreljük a WC-t.

További kérdés esetén kérem keressenek minket bizalommal!

Üdvözlettel, Tóth Bálint

Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 1., Sze, 15:46):

Tisztelt Tóth Bálint Úr, Tisztelt Tóth-Rockenbauer Sára Úrhölgy!

Mellékelten megküldöm a Föveny strand 6. számú büfé vonatkozásában keletkezett bérleti szerződés tervezetet, egyúttal kérem, hogy az azzal kapcsolatos észrevételeiket holnap 12:00 óráig megküldeni szíveskedjenek.

Tisztelettel:

dr. Könczöl Gábor jegyző nevében és megbízásából



Bíróné Mészáros Kata
igazgatási csoportvezető
Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal
Tel.: 06(88)596-900
E-mail: birone.kata@balatonfuzfo.hu

BÉRLETI SZERZŐDÉS **módosítása és egységes szerkezetbe foglalása**

Amely létrejött

egyrésről **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1., törzsszáma: 734213, adószáma: 1573421 9-2-19. képviseli: Szanyi Szilvia polgármester), mint bérbeadó és szerződésben maradó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrésről a **Marangone Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7. ajtó, cégjegyzékszáma: 07-09-037469, adószáma: ..., statisztikai számjel: ..., képviseli: ...), mint bérlő (továbbiakban: Bérlő)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1. A Balatonfüzfő Város Önkormányzata és a Vipler Bau Kft., 2019. május 2. bérleti szerződést, és bérleti jogot alapító szerződést kötöttek a Bérbeadó tulajdonát képező balatonfüzfői 300. hrsz-ú ingatlanon a balatonfüzfői Fövenystrand felújítása tárgyú projekt keretében megépített 73,89 m² térmértékű vendéglátó ipari üzlet rendeltetési egység + 36,00 m² strandon belüli nyitott fogyasztótér + 36,00 m² strandon kívüli nyitott fogyasztótér, a mellékelt helyszínrajzon jelzett helyiségek (a továbbiakban: bérlemény) bérleti jogviszonya tárgyában.

2. A Vipler Bau Kft. kérelmére az Önkormányzat.../2026. (04. 16.) Képviselő-testületi határozatával hozzájárult a Vipler Bau Kft, mint bérleti jog átruházó és a Marangone Kft. (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7. ajtó, cégjegyzékszáma: 07-09-037469), mint bérleti jogot szerző közötti - a Fövenystrandon lévő 6. sorszámú önkormányzati tulajdonú vendéglátóipari egység bérleti jogának átruházására vonatkozó - megállapodás megkötéséhez, azzal, hogy a Vipler Bau Kft. jelen okirat aláírásától számított 3 napon belül megfizet Önkormányzat részére 3 havi bérleti díjnak, az éves bérleti díj 25 %-ának megfelelő bánatpénzt.

3. Az Önkormányzat a bérleti jog átruházáshoz azzal a további feltétellel járult hozzá, hogy azzal egyidejűleg a Marangone Kft. bérleti jog vevője/bérlő megállapodást köt az Önkormányzattal a bérleti szerződés módosításáról is. A Képviselő-testület Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (04. 16.) Képviselő-testületi határozatával jóváhagyta a bérleti szerződés módosításáról szóló megállapodást, mely alapján felek a bérleti szerződést az alábbiak szerint módosítják és foglalják egyúttal a módosítással egységes szerkezetbe.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi az I. pont szerinti vendéglátóipari üzlet rendeltetési egység bérleményt az alábbi feltételekkel:

2. A bérlemény éves bérleti díja 2026. évben 1.005.087- Ft + Áfa / év, ami bruttó 1.276.461-Ft, melynek mértéke a KSH által közölt infláció mértékével évente növekszik.

3. Az éves bérleti díjat bérlő két részletben fizetheti meg - a bérbeadó által kiállított számla alapján az éves bérleti díj 50 %-át július 15. napjáig, az éves bérleti díj fennmaradó 50% pedig szeptember 15. napjáig.

4. A bérlemény használatával kapcsolatos működési engedélyek beszerzése, hatósági bejelentések megtétele a Bérlő kötelezettsége.

5. Bérlő tudomásul veszi, hogy a közüzemi díjakat és a bérlemény használatával kapcsolatos egyéb költségeket viselni tartozik. a keletkező hulladék elszállításáról gondoskodni köteles.

6. A bérlemény vagyonbiztosítása a bérlő kötelezettsége.

7. Bérlő személyében és alkalmazottai vonatkozásában is kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményen keresztül a Strand területére be-, illetve átjárást illetéktelenek számára nem engedélyez.

8. A bérlemény bérleti joga örökölhető és átruházható. A bérlemény bérleti jogát a Bérlő a Bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át. Bérbeadó hozzájárulásának feltételei:

a. Bérlő a bérleti jogának átruházásáról szóló szerződés-tervezetet köteles megküldeni Bérbeadó részére

b. Bérbeadó hozzájárulása esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül a szerződésből kilépő 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 Bérlő és Bérbeadó közti eredeti bérleti szerződésben foglalt célra és időtartamra köthető,

d. Bérlőnek bérbeadó felé nincs tartozása.

9. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt úgy üzemelteti, hogy évente legalább 4 hónapot nyitva tart, a bérleményben mindenki által használható szociális kiszolgáltató egységet működtet a nyitvatartási idejében. Bérlő évente 200.000,-Ft összegű illemhely kompenzációs díjat fizet bérbeadó részére, amellyel megváltja azon 6 hónapot, mikor bizonyosan nem tart folyamatosan nyitva és ekként nem működteti a mindenki által használható szociális kiszolgáltató egységet. Ezen felüli további 50.000,-Ft/hó, legfeljebb 100.000,-Ft összegű illemhely kompenzációs díjat fizet bérbeadó részére, amennyiben a tárgyévben nem volt legalább 6 hónapig nyitva. Bérlő a szerződés jelen pontja szerinti díjfizetési kötelezettségét évente egyszer a tárgyév január 31-ig fizeti meg a Bérbeadó számlája alapján. A jelen pontban meghatározott kompenzációs díj a KSH által közölt infláció mértékével évente növekednek.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg.

10. A bérleti idő elteltével a Bérlő köteles kifogástalan szerződés kötés kori — állapotban a bérleményt a Bérbeadó részére visszaadni, bérlőt a bérlemény újbóli bérbeadásakor előbérleti jog illeti meg.

11. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérlő 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 teljesít, a bérlemény bérleti jogát a Bérbeadó hozzájárulása nélkül ruházza át, úgy Bérbeadó a szerződést egyoldalúan, azonnali hatállyal kártalanítási kötelezettség nélkül felmondhatja.

Bérlő nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, a bérlet időtartama alatt szavatol azért, hogy átlátható szervezetnek minősül. Bérlő köteles haladéktalanul bejelenteni a bérbeadó részére, amennyiben már nem minősül átlátható szervezetnek. Bérlő tudomásul veszi azt, hogy bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha bérlő a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a hasznosításra vonatkozóan beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti: évente adatot szolgáltat a tárgyév nyitvatartási idejéről a tárgyévet követő év január 31-ig, továbbá arra, hogy a bérlet hatálya alatt – a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Bérlő tudomásul veszi azt, hogy bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a bérleti jog átruházására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

12. Bérlő nyilatkozik arról, hogy amennyiben bíróság megállapítja a szerződés, vagy annak bármely pontja érvénytelenségét, lemond az érvénytelenség okán bármilyen jogcímen történő követeléséről, különösen kártérítés címén.

III. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Jelen szerződést felek határozott időre kötik 2026. május 1. napjától a 2019. május 2-án megkötött bérleti szerződésben meghatározott időpontig. A szerződés időtartama 1 évvel meghosszabbítható, amennyiben bérlő minden jelen szerződésben foglalt kötelezettségét teljesítette.

2. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült vitákra — amennyiben az peren kívül nem rendezhető a Veszprémi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik kis

3. 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, 2026. április ...

Balatonfűzfő Város Önkormányzata
képv.: Szanyi Szilvia polgármester
bérbeadó

Marangone Kft.
képv.: ... ügyvezető
bérlő

Feladó: jegyzo@balatonfuzfo.hu
Küldve: csütörtök 2026. április 9 8:06
Címzett: 'Bálint Tóth'; 'Zoltán Vipler'
Másolatot kap: sararockenbauer@gmail.com; 'Bíróné Mészáros Kata'; 'Tibor dr. Koppány'; 'Zoltán Vipler'; polgarmester@balatonfuzfo.hu; ugyved@drmoshoshabor.hu
Tárgy: RE: Szerződés tervezet



Tisztelt Tóth Bálint, és Vipler Zoltán!

Az önkormányzat bizottsága levette a napirendről a kérdést és azt újra tárgyalja, tervezettek szerint jövő csütörtökön, az eredeti konstrukció szerint, de az alábbi kiegészítésekkel:

- 1) A bérleti jog átruházására kellene egy kérelem vételi szándéknyilatkozattal, és a leendő vevőre vonatkozó szerződéssel, immáron a Marangone Kft-re.
- 2) A Marangone Kft bejegyzésének megtörténtének igazolását és szerződéskötéshez szükséges adatait kérjük megküldeni.
- 3) A bérleti jog átruházásának eredeti feltételein (3 havi bánatpénz) túl, a bérleti jog átruházásának további feltétele, hogy az új bérlőre a bérleti szerződés egyidejűleg módosul az alábbiak szerint:
 - a) A Marangone Kft nyújtson be kérelmet az átruházandó eredeti szerződés szerint arra, hogy milyen profilváltást szeretne a bérleményben megvalósítani, és arra vonatkozóan, hogy nem egész évben kíván üzemelni, hanem hogyan. Erre vonatkozóan a bérleti szerződést egyidejűleg módosítani kell.
 - b) Az illemhely megváltással kapcsolatos egyeztetett rendelkezés maradhat, ezzel is módosul a bérleti szerződés.
 - c) A Marangone Kft átlátható szervezettel kapcsolatos kötelező szerződési feltételekkel is kiegészül az egyeztetetteknek megfelelően a szerződés.
 - d) Kérjük, hogy a szerződés egészüljön még ki azzal, hogy amennyiben bíróság megállapítja a szerződés, vagy annak bármely pontja érvénytelenségét, bérleti jog vevője, bérlő lemond a az érvénytelenség okán bármilyen jogcímen történő követeléséről, különösen károkozás címén.
 - e) A bérlet szerződés módosítás aláírására a bérleti jog átruházását követően kerül sor időben.

Kérjük mielőbbi visszajelzésüket, és a kérelmek megküldését, lehetőleg még ezen a héten.

Önkormányzatunk ügyvédje, amint elkészítette a módosított bérleti szerződést, megküldjük Önök részére.
Tisztelt Ügyvéd Úr, kérek ennek elkészítésére.

Tisztelettel:

Szanyi Szilvia polgármester megbízásából

dr. Kőnczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Tuesday, April 7, 2026 11:25 PM

To: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Cc: sararockenbauer@gmail.com; Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>; Tibor dr. Koppány <drkoppanytibor@gmail.com>; Zoltán Vipler <viplerzoli@yahoo.com>; Zoltán Vipler <viplergeneral@gmail.com>

Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Tisztelt Bíróné Mészáros Kata!

Vipler Zoltántól mai napon kapott informális tájékoztatás szerint a Bizottság mai napon nem támogatta az Önkormányzat korábbi javaslata szerint előkészített szerződéskötés menetét. Továbbá Vipler úr jelezte, hogy a korábbi tervezet helyett a Bizottság javaslata az, hogy a Vipler-Bau Kft.-vel kössünk szerződést a jelenlegi bérleti szerződésének átvételének tárgyában, Önkormányzat jóváhagyást hatálybalépési feltételként szabva és nyújtjuk azt be Önök felé jóváhagyásra.

Kérjük szíves tájékoztatásukat, iránymutatásukat, hogy járjunk-e!

Továbbá kérdésünk, hogy legalább a Vipler-Bau Kft. jelenleg hatályos szerződésének az általunk korábbi tervezetben kért 13. pontot érintő módosítását, az *egész évben üzemelő -mindenki által használható- szociális kiszolgáló egység* működtetésének tekintetében tudjuk-e módosítani, az Önök által adott korábbi szövegjavaslatnak megfelelően?

"9. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt úgy üzemelteti, hogy évente legalább 4 hónapot nyitva tart, a bérleményben mindenki által használható szociális kiszolgáló egységet működtet a nyitvatartási idejében. Bérelő évente 200.000,-Ft összegű illemhely kompenzációs -díjat fizet bérbeadó részére, amellyel megváltja azon 6 hónapot, mikor bizonyosan nem tart folyamatosan nyitva és ekként nem működteti a mindenki által használható szociális kiszolgáló egységet. Ezen felüli további 50 000,-Ft/hó, legfeljebb 100 000,-Ft összegű illemhely kompenzációs díjat fizet bérbeadó részére, amennyiben a tárgyévben nem volt legalább 6 hónapig nyitva. Bérelő a szerződés jelen pontja szerinti díjfizetési kötelezettségét évente egyszer a tárgyév január 31-ig fizeti meg a Bérbeadó számlája alapján. A jelen pontban meghatározott kompenzációs díj a KSH által közölt infláció mértékével évente növekednek.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg."

Amennyiben ennek van realitása, úgy az Önkormányzati jóváhagyás és a jelenlegi szerződés fent taglalt 13. pontjának módosítása, mint hatálybalépési feltétel mellett elkezdenénk a felek között a szerződéskötés előkészítését.

Előre is köszönjük visszajelzésüket!

Tisztelettel:

Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 2., Cs, 13:46):

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Köszönjük elfogadjuk, kérjük a legutóbb Ön által megküldött verzió szerint haladjanak tovább!

Tisztelettel:

Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 2., Cs, 13:18):

Tisztelt Tóth Úr!

A melléklet szerinti **korrekciókkal** értünk egyet.

Kérem szíves mielőbbi visszajelzésüket, még ma fél háromig, hogy haladhatunk-e tovább?

Üdvözlettel:



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Thursday, April 2, 2026 12:19 PM

To: Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>

Cc: sararockenbauer@gmail.com; dr. Könczöl Gábor <jegyzo@balatonfuzfo.hu>

Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt Kata!

Tisztelt Önkormányzat!

Csatolmányban küldöm az általunk és ügyvéd úr által véleményezett tervezet. A tervezetben piros színnel szerepelnek az ügyvéd úr szövegmódosítási javaslatai, kékkel pedig a megjegyzések.

A Bérleti díj kapcsán, a legutóbbi mailben helyesbített 2026-ra bruttó 1.276.461 Ft részünkről rendben. (1.005.087 Ft + Áfa)

Az illemhely használati díj kapcsán kérem vizsgálják meg, hogy a szerződéstervezetben ajánlott díjak rögzítése nem lehetséges-e KSH Inflációs indexálás nélkül továbbiakban, mivel Vipler úrtól kapott információk szerint az általunk vállalt összeg magasabb mint az általános. Illetve itt ügyvéd úr is jelzi kommentjében a jogcím kérdését, nem gondoljuk, hogy béreljük a WC-t.

További kérdés esetén kérem keressenek minket bizalommal!

Üdvözlettel, Tóth Bálint

Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 1., Sze, 15:46):

Tisztelt Tóth Bálint Úr, Tisztelt Tóth-Rockenbauer Sára Úrhölgy!

Mellékelten megküldöm a Főveny strand 6. számú büfé vonatkozásában keletkezett bérleti szerződés tervezetet, egyúttal kérem, hogy az azzal kapcsolatos észrevételeiket holnap 12:00 óráig megküldeni szíveskedjenek.

Tisztelettel:

dr. Könczöl Gábor jegyző nevében és megbízásából



Bíróné Mészáros Kata
igazgatási csoportvezető
Balatonfüzfői Polgármesteri Hivatal
Tel.: 06(88)596-900
E-mail: birone.kata@balatonfuzfo.hu

Tóth-Rockenbauer Sára

Feladó: jegyzo@balatonfuzfo.hu
Küldve: hétfő 2026. április 13 16:07
Címzett: 'Bálint Tóth'; 'Zoltán Vipler'
Másolatot kap: polgarmester@balatonfuzfo.hu
Tárgy: FW: Szerződés tervezet
Melléletek: 4. melléklet bérleti szerződés.docx



Tisztelt Tóth Bálint!

Mellékleten küldöm a bérleti szerződés módosítását, várjuk visszajelzését és az iratokat.

Zoltántól pedig várjuk az átruházó szerződést mielőbb.

dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt. 1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: jegyzo@balatonfuzfo.hu <jegyzo@balatonfuzfo.hu>
Sent: Sunday, April 12, 2026 8:46 AM
To: 'Bálint Tóth' <balint.tothb@gmail.com>; 'Zoltán Vipler' <viplergeneral@gmail.com>
Cc: 'sara.rockenbauer@gmail.com' <sara.rockenbauer@gmail.com>; 'Bíróné Mészáros Kata' <birone.kata@balatonfuzfo.hu>; 'Tibor dr. Koppány' <drkoppanytibor@gmail.com>; 'Zoltán Vipler' <viplerzoli@yahoo.com>; 'polgarmester@balatonfuzfo.hu' <polgarmester@balatonfuzfo.hu>; 'ugyved@drmoshsgabor.hu' <ugyved@drmoshsgabor.hu>
Subject: RE: Szerződés tervezet

Tisztelt Vipler Zoltán Ügyvezető Úr!

Kérjük a bérleti jog átruházására vonatkozó szerződéstervezetnek is a megküldését.

Tisztelt Tóth Bálint Ügyvezető Úr!

Amint az Önkormányzat ügyvédje elkészítette a bérleti szerződés módosítására vonatkozó szerződéstervezet, megküldjük mi is azt Ön részére.

Tisztelettel:

dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.
Telefon: +36-88-596-912
Mobil: +36-20-370-9856
E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu
Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>
Sent: Thursday, April 9, 2026 12:46 PM
To: jegyzo@balatonfuzfo.hu
Cc: Zoltán Vipler <viplergeneral@gmail.com>; sararockenbauer@gmail.com; Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>; Tibor dr. Koppány <drkoppanytibor@gmail.com>; Zoltán Vipler <viplerzoli@yahoo.com>; polgarmester@balatonfuzfo.hu; ugyved@drmohosgabor.hu
Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Köszönjük visszajelzésüket.

Levelem csatolmányában küldöm a lehetőség szerint e-hétre kért szándéknyilatkozatot és kérelmet mind az átruházás, mind a profil és nyitvatartás módosításával kapcsolatban.
A nyilatkozatot Vipler Úrral egyeztettem és amennyiben nincs észrevétele, holnapi nap során aláírva leadjuk a Hivatalban ezen dokumentumokat.

Saját ügyvédünkkel egyeztettem az átruházás kapcsán, jövő hét elején tudunk szerződni. Így azt a szerződést ekkor tudjuk megküldeni.

Cégbírószági bejegyzésről szóló határozatot amint megkaptuk küldjük. Bízunk benne, hogy a határidőre meg tudjuk küldeni.

Tisztelettel:
Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 9., Cs, 8:06):

Tisztelt Tóth Bálint, és Vipler Zoltán!

Az önkormányzat bizottsága levette a napirendről a kérdést és azt újra tárgyalja, tervezettek szerint jövő csütörtökön, az eredeti konstrukció szerint, de az alábbi kiegészítésekkel:

1. A bérleti jog átruházására kellene egy kérelem vételi szándéknyilatkozattal, és a leendő vevőre vonatkozó szerződéssel, immáron a Marangone Kft-re.
2. A Marangone Kft bejegyzésének megtörténtének igazolását és szerződéskötéshez szükséges adatait kérjük megküldeni.
3. A bérleti jog átruházásának eredeti feltételein (3 havi bánatpénz) túl, a bérleti jog átruházásának további feltétele, hogy az új bérlőre a bérleti szerződés egyidejűleg módosul az alábbiak szerint:

- a. A Marangone Kft nyújtson be kérelmet az átruházandó eredeti szerződés szerint arra, hogy milyen profilváltást szeretne a bérleményben megvalósítani, és arra vonatkozóan, hogy nem egész évben kíván üzemelni, hanem hogyan. Erre vonatkozóan a bérleti szerződést egyidejűleg módosítani kell.
- b. Az illemhely megváltással kapcsolatos egyeztetett rendelkezés maradhat, ezzel is módosul a bérleti szerződés.
- c. A Marangone Kft átlátható szervezettel kapcsolatos kötelező szerződési feltételekkel is kiegészül az egyeztetetteknek megfelelően a szerződés.
- d. Kérjük, hogy a szerződés egészüljön még ki azzal, hogy amennyiben bíróság megállapítja a szerződés, vagy annak bármely pontja érvénytelenségét, bérleti jog vevője, bérlő lemond a az érvénytelenség okán bármilyen jogcímen történő követeléséről, különösen károkozás címén.
- e. A bérlet szerződés módosítás aláírására a bérleti jog átruházását követően kerül sor időben.

Kérjük mielőbbi visszajelzésüket, és a kérelmek megküldését, lehetőleg még ezen a héten.

Önkormányzatunk ügyvédje, amint elkészítette a módosított bérleti szerződést, megküldjük Önök részére.

Tisztelt Ügyvéd Úr, kérek ennek elkészítésére.

Tisztelettel:

Szanyi Szilvia polgármester megbízásából



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Tuesday, April 7, 2026 11:25 PM

To: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Cc: sararockenbauer@gmail.com; Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>; Tibor dr. Koppány <drkoppanytibor@gmail.com>; Zoltán Vipler <viplerzoli@yahoo.com>; Zoltán Vipler <viplergeneral@gmail.com>

Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Tisztelt Bíróné Mészáros Kata!

Vipler Zoltántól mai napon kapott informális tájékoztatás szerint a Bizottság mai napon nem támogatta az Önkormányzat korábbi javaslata szerint előkészített szerződéskötés menetét. Továbbá Vipler úr jelezte, hogy a korábbi tervezet helyett a Bizottság javaslata az, hogy a Vipler-Bau Kft.-vel kössünk szerződést a jelenlegi bérleti szerződésének átvételének tárgyában, Önkormányzat jóváhagyást hatálybalépési feltételként szabva és nyújtjuk azt be Önök felé jóváhagyásra.

Kérjük szíves tájékoztatásukat, iránymutatásukat, hogy járjunk-e!

Továbbá kérdéstünk, hogy legalább a Vipler-Bau Kft. jelenleg hatályos szerződésének az általunk korábbi tervezetben kért 13. pontot érintő módosítását, az *egész évben üzemelő -mindenki által használható- szociális kiszolgáló egység* működtetésének tekintetében tudjuk-e módosítani, az Önök által adott korábbi szövegjavaslatnak megfelelően?

"9. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt úgy üzemelteti, hogy évente legalább 4 hónapot nyitva tart, a bérleményben mindenki által használható szociális kiszolgáltató egységet működtet a nyitvatartási idejében. Bérelő évente 200.000,-Ft összegű illemhely kompenzációs -díjat fizet bérbeadó részére, amellyel megváltja azon 6 hónapot, mikor bizonyosan nem tart folyamatosan nyitva és ekként nem működteti a mindenki által használható szociális kiszolgáló egységet. Ezen felül további 50 000,-Ft/hó, legfeljebb 100 000,-Ft összegű illemhely kompenzációs díjat fizet bérbeadó részére, amennyiben a tárgyévben nem volt legalább 6 hónapig nyitva. Bérelő a szerződés jelen pontja szerinti díjfizetési kötelezettségét évente egyszer a tárgyév január 31-ig fizeti meg a Bérbeadó számlája alapján. A jelen pontban meghatározott kompenzációs díj a KSH által közölt infláció mértékével évente növekednek.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg."

Amennyiben ennek van realitása, úgy az Önkormányzati jóváhagyás és a jelenlegi szerződés fent taglalt 13. pontjának módosítása, mint hatálybalépési feltétel mellett elkezdhenénk a felek között a szerződéskötés előkészítését.

Előre is köszönjük visszajelzésüket!

Tisztelettel:

Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 2., Cs, 13:46):

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Köszönjük elfogadjuk, kérjük a legutóbb Ön által megküldött verzió szerint haladjanak tovább!

Tisztelettel:

Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 2., Cs, 13:18):

Tisztelt Tóth Úr!

A melléklet szerinti **korrekciók**ka értünk egyet.

Kérem szíves mielőbbi visszajelzésüket, még ma fél háromig, hogy haladhatunk-e tovább?

Üdvözlettel:



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>
Sent: Thursday, April 2, 2026 12:19 PM
To: Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>
Cc: sararockenbauer@gmail.com; dr. Könczöl Gábor <jegyzo@balatonfuzfo.hu>
Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt Kata!

Tisztelt Önkormányzat!

Csatolmányban küldöm az általunk és ügyvéd úr által véleményezett tervezet. A tervezetben piros színnel szerepelnek az ügyvéd úr szövegmódosítási javaslatai, kékkel pedig a megjegyzések.

A Bérleti díj kapcsán, a legutóbbi mailben helyesbített 2026-ra bruttó 1.276.461 Ft részünkről rendben. (1.005.087 Ft + Áfa)

Az illemhely használati díj kapcsán kérem vizsgálják meg, hogy a szerződéstervezetben ajánlott díjak rögzítése nem lehetséges-e KSH Inflációs indexálás nélkül továbbiakban, mivel Vipler úrtól kapott információk szerint az általunk vállalt összeg magasabb mint az általános. Illetve itt ügyvéd úr is jelzi kommentjében a jogcím kérdését, nem gondoljuk, hogy béreljük a WC-t.

További kérdés esetén kérem keressenek minket bizalommal!

Üdvözzel, Tóth Bálint

Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 1., Sze, 15:46):

Tisztelt Tóth Bálint Úr, Tisztelt Tóth-Rockenbauer Sára Úrhölgy!

Mellékelten megküldöm a Főveny strand 6. számú büfé vonatkozásában keletkezett bérleti szerződés tervezetet, egyúttal kérem, hogy az azzal kapcsolatos észrevételeiket holnap 12:00 óráig megküldeni szíveskedjenek.

Tisztelettel:

dr. Könczöl Gábor jegyző nevében és megbízásából



Bíróné Mészáros Kata
igazgatási csoportvezető
Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal
Tel.: 06(88)596-900
E-mail: birone.kata@balatonfuzfo.hu

Feladó: Sára Rockenbauer <sararockenbauer@gmail.com>
Küldve: csütörtök 2026. április 30 22:22
Címzett: Bálint Tóth
Másolatot kap: jegyzo@balatonfuzfo.hu; polgarmester@balatonfuzfo.hu; Tibor dr. Koppány; Zoltán Vipler
Tárgy: Re: FW: Szerződés tervezet
Mellékletek: Marangone Kft_elozetes muszaki es funkcionalis tervdokumentacio.pdf
Jelölő állapota: Megjelölt

Tisztelt Jegyző Úr!

A korábbi megkeresésnek eleget téve csatoltan küldöm a műszaki tervdokumentációt.

A változás a meglévő vendéglátó funkción belüli koncepciót, arculatot és kínálati struktúrát érinti. A korábbi bár jellegű működés helyett egy strandbisztró jellegű vendéglátó egységet kívánunk kialakítani, pizzával, kávéval, alkoholos és alkoholmentes italokkal, helyben fogyasztási és elviteli lehetőséggel.

Tisztelettel:
Tóth-Rockenbauer Sára
Marangone Kft.
+36309735843

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 24., P, 11:30):
Tisztelt Jegyző Úr!

Természetesen minden tőlünk elvárható dokumentációt igyekszünk átadni az Önkormányzat részére, melyeket küldeni fogunk telefonon történt egyeztetés szerint. Az idő rövidsége miatt belső átépítés nem várható, csak kisebb átalakítás és modernizáció.

Emellett egy észrevételünk lenne: véleményünk szerint a szerződést érintő profilváltás nem fog történni. A jelenlegi bérleti szerződés 5. pontja szerint a bérlemény "vendéglátó ipari üzlet" rendeltetésű egység, ami továbbiakban is ekként fog működni. Álláspontunk szerint a szerződés tovább nem részletezi az üzlet profilját.

Hétfői nap szerződünk Vipler úrral, így a szerződést jövő hét elején be tudjuk nyújtani.

Üdvözlettel: Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 24., P, 8:50):

Tisztelt Tóth Úr!

Annak érdekében, hogy a Képviselő-testület a profilváltási kérelemről megalapozott döntést tudjon hozni, kérem, hogy küldje meg az Önkormányzat részére, hogy tervez-e , és amennyiben igen, milyen műszaki tartalommal belső átépítést, átalakítást.

Kérem küldje meg a műszaki dokumentációt erre vonatkozóan.

Tisztelettel:

Szanyi Szilvia polgármester megbízásából:



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Tuesday, April 21, 2026 9:45 AM

To: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Cc: Zoltán Vipler <viplergeneral@gmail.com>; polgarmester@balatonfuzfo.hu; Sára Rockenbauer <sararockenbauer@gmail.com>; Tibor dr. Koppány <drkoppanytibor@gmail.com>

Subject: Re: FW: Szerződés tervezet

Tisztelt Jegyző Úr!

Kedves Gábor!

Csatolmányban küldöm a Cégbíróság Marangone Kft.-t bejegyző végzését.

Üdvözlettel: Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 16., Cs, 10:07):

Tisztelt Jegyző Úr!

Csatolmányban küldöm a Székesfehérvári Cégbíróság mai nap kiadott tanúsítványát a Marangone Kft kapcsán.

Érvényes adószám, cégjegyzékszám, stat. számjel a tanúsítvány szerint.

Üdvözlettel: Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 15., Sze, 15:43):

Kedves Gábor!

Köszönjük, elfogadjuk.

Üdvözlettel: Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 15., Sze, 10:31):

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Köszönjük, részünkről megfelelő a megküldött szerződés tervezet, változtatási kérésünk nincs.

Egy észrevételünk van, bár részünkről előnyös, de úgy fair ha jelezzük: Javasoljuk nézzék meg biztosan szándékuk szerint módosult-e a III.1 pont! (Mivel az eredeti időtartam maradt, viszont az 1 éves hosszabbítás belekerült, ami így eltér az eredeti szerződéstől.)

Jelen szerződést felek határozott időre kötik 2026. május 1. napjától a 2019. május 2-án megkötött bérleti szerződésben meghatározott időpontig. A szerződés időtartama 1 évvel meghosszabbítható, amennyiben bérelő minden jelen szerződésben foglalt kötelezettségét teljesítette.

A hiányzó dokumentumokat korábbi mail-em szerint amint rendelkezésre állnak haladéktalanul megküldjük.

Tisztelettel:

Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 13., H, 17:58):

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

A cégbejegyzés során egy általunk nem várt technikai probléma okán az eljárás elhúzódott. A felmerült probléma megoldása folyamatban van, azonban a társaság bejegyzése a hivatallal történt egyeztetés szerint nem reális, hogy megtörténik 04.16.-ig.

Így a Vipler-Bau-val történő szerződéskötés is megcsúszni kényszerült.

Természetesen szándéknyilatkozatunkat továbbra is fenntartjuk, és a Társaság bejegyzését követően benyújtjuk Önökhöz a szükséges dokumentációt, elfogadva, hogy 04.16.-án nem tudja tárgyalni a testület a jóváhagyást.

A szerződéstervezetet addig is megnézzük és a felmerülő észrevételeinket jelezzük.

Tisztelettel:

Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 13., H, 16:07):

Tisztelt Tóth Bálint!

Mellékleten küldöm a bérleti szerződés módosítását, várjuk visszajelzését és az iratokat.

Zoltántól pedig várjuk az átruházó szerződést mielőbb.



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: jegyzo@balatonfuzfo.hu <jegyzo@balatonfuzfo.hu>

Sent: Sunday, April 12, 2026 8:46 AM

To: 'Bálint Tóth' <balint.tothb@gmail.com>; 'Zoltán Vipler' <viplergeneral@gmail.com>

Cc: 'sararockenbauer@gmail.com' <sararockenbauer@gmail.com>; 'Bíróné Mészáros Kata' <birone.kata@balatonfuzfo.hu>; 'Tibor dr. Koppány' <drkoppanytibor@gmail.com>; 'Zoltán Vipler' <viplerzoli@yahoo.com>; 'polgarmester@balatonfuzfo.hu' <polgarmester@balatonfuzfo.hu>; 'ugyved@drmoshagabor.hu' <ugyved@drmoshagabor.hu>

Subject: RE: Szerződés tervezet

Tisztelt Vipler Zoltán Ügyvezető Úr!

Kérjük a bérleti jog átruházására vonatkozó szerződéstervezetnek is a megküldését.

Tisztelt Tóth Bálint Ügyvezető Úr!

Amint az Önkormányzat ügyvédje elkészítette a bérleti szerződés módosítására vonatkozó szerződéstervezet, megküldjük mi is azt Ön részére.

Tisztelettel:



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Thursday, April 9, 2026 12:46 PM

To: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Cc: Zoltán Vipler <viplergeneral@gmail.com>; sararockenbauer@gmail.com; Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>; Tibor dr. Koppány <drkoppanytibor@gmail.com>; Zoltán Vipler <viplerzoli@yahoo.com>; polgarmester@balatonfuzfo.hu; ugyved@drmohosgabor.hu

Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Köszönjük visszajelzésüket.

Levellem csatolmányában küldöm a lehetőség szerint e-hétre kért szándéknyilatkozatot és kérelmet mind az átruházás, mind a profil és nyitvatartás módosításával kapcsolatban.

A nyilatkozatot Vipler Úrral egyeztettem és amennyiben nincs észrevétele, holnapi nap során aláírva leadjuk a Hivatalban ezen dokumentumokat.

Saját ügyvédünkkel egyeztettem az átruházás kapcsán, jövő hét elején tudunk szerződni. Így azt a szerződést ekkor tudjuk megküldeni.

Cégbíróági bejegyzésről szóló határozatot amint megkaptuk küldjük. Bízunk benne, hogy a határidőre meg tudjuk küldeni.

Tisztelettel:

Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 9., Cs, 8:06):

Tisztelt Tóth Bálint, és Vipler Zoltán!

Az önkormányzat bizottsága levette a napirendről a kérdést és azt újra tárgyalja, tervezettek szerint jövő csütörtökön, az eredeti konstrukció szerint, de az alábbi kiegészítésekkel:

1. A bérleti jog átruházására kellene egy kérelem vételi szándéknyilatkozattal, és a leendő vevőre vonatkozó szerződéssel, immáron a Marangone Kft-re.
2. A Marangone Kft bejegyzésének megtörténtének igazolását és szerződéskötéshez szükséges adatait kérjük megküldeni.
3. A bérleti jog átruházásának eredeti feltételein (3 havi bánatpénz) túl, a bérleti jog átruházásának további feltétele, hogy az új bérlőre a bérleti szerződés egyidejűleg módosul az alábbiak szerint:

- a. A Marangone Kft nyújtson be kérelmet az átruházandó eredeti szerződés szerint arra, hogy milyen profilváltást szeretne a bérleményben megvalósítani, és arra vonatkozóan, hogy nem egész évben kíván üzemelni, hanem hogyan. Erre vonatkozóan a bérleti szerződést egyidejűleg módosítani kell.
- b. Az illemhely megváltással kapcsolatos egyeztetett rendelkezés maradhat, ezzel is módosul a bérleti szerződés.
- c. A Marangone Kft átlátható szervezettel kapcsolatos kötelező szerződési feltételekkel is kiegészül az egyeztetetteknek megfelelően a szerződés.
- d. Kérjük, hogy a szerződés egészüljön még ki azzal, hogy amennyiben bíróság megállapítja a szerződés, vagy annak bármely pontja érvénytelenségét, bérleti jog vevője, bérlő lemond a az érvénytelenség okán bármilyen jogcímen történő követeléséről, különösen károkozás címén.
- e. A bérlet szerződés módosítás aláírására a bérleti jog átruházását követően kerül sor időben.

Kérjük mielőbbi visszajelzésüket, és a kérelmek megküldését, lehetőleg még ezen a héten.

Önkormányzatunk ügyvédje, amint elkészítette a módosított bérleti szerződést, megküldjük Önök részére.

Tisztelt Ügyvéd Úr, kérek ennek elkészítésére.

Tisztelettel:

Szanyi Szilvia polgármester megbízásából



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Tuesday, April 7, 2026 11:25 PM

To: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Cc: sararockenbauer@gmail.com; Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>; Tibor dr. Koppány <drkoppanytibor@gmail.com>; Zoltán Vipler <viplerzoli@yahoo.com>; Zoltán Vipler <viplergeneral@gmail.com>

Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Tisztelt Bíróné Mészáros Kata!

Vipler Zoltántól mai napon kapott informális tájékoztatás szerint a Bizottság mai napon nem támogatta az Önkormányzat korábbi javaslata szerint előkészített szerződéskötés menetét. Továbbá Vipler úr jelezte, hogy a korábbi tervezet helyett a Bizottság javaslata az, hogy a Vipler-Bau Kft.-vel kössünk szerződést a jelenlegi bérleti szerződésének átvételének tárgyában, Önkormányzat jóváhagyást hatálybalépési feltételként szabva és nyújtsuk azt be Önök felé jóváhagyásra.

Kérjük szíves tájékoztatásukat, iránymutatásukat, hogy járjunk-e!

Továbbá kérdésünk, hogy legalább a Vipler-Bau Kft. jelenleg hatályos szerződésének az általunk korábbi tervezetben kért 13. pontot érintő módosítását, az *egész évben üzemelő - mindenki által használható- szociális kiszolgáló egység* működtetésének tekintetében tudjuk-e módosítani, az Önök által adott korábbi szövegjavaslatnak megfelelően?

"9. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt úgy üzemelteti, hogy évente legalább 4 hónapot nyitva tart, a bérleményben mindenki által használható szociális kiszolgáltató egységet működtet a nyitvatartási idejében. Bérelő évente 200.000,-Ft összegű illemhely kompenzációs -díjat fizet bérbeadó részére, amellyel megváltja azon 6 hónapot, mikor bizonyosan nem tart folyamatosan nyitva és ekként nem működteti a mindenki által használható szociális kiszolgáló egységet. Ezen felüli további 50 000,-Ft/hó, legfeljebb 100 000,-Ft összegű illemhely kompenzációs díjat fizet bérbeadó részére, amennyiben a tárgyévben nem volt legalább 6 hónapig nyitva. Bérelő a szerződés jelen pontja szerinti díjfizetési kötelezettségét évente egyszer a

tárgyév január 31-ig fizeti meg a Bérbeadó számlája alapján. A jelen pontban meghatározott kompenzációs díj a KSH által közölt infláció mértékével évente növekednek.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg."

Amennyiben ennek van realitása, úgy az Önkormányzati jóváhagyás és a jelenlegi szerződés fent taglalt 13. pontjának módosítása, mint hatálybalépési feltétel mellett elkezdhenénk a felek között a szerződéskötés előkészítését.

Előre is köszönjük visszajelzésüket!

Tisztelettel:

Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 2., Cs, 13:46):

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Köszönjük elfogadjuk, kérjük a legutóbb Ön által megküldött verzió szerint haladjanak tovább!

Tisztelettel:

Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 2., Cs, 13:18):

Tisztelt Tóth Úr!

A melléklet szerinti **korrekciókkal** értünk egyet.

Kérem szíves mielőbbi visszajelzésüket, még ma fél háromig, hogy haladhatunk-e tovább?

Üdvözléssel:



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Thursday, April 2, 2026 12:19 PM

To: Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>

Cc: sararockenbauer@gmail.com; dr. Könczöl Gábor <jegyzo@balatonfuzfo.hu>

Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt Kata!

Tisztelt Önkormányzat!

Csatolmányban küldöm az általunk és ügyvéd úr által véleményezett tervezet. A tervezetben piros színnel szerepelnek az ügyvéd úr szövegmódosítási javaslatai, kékkel pedig a megjegyzések.

A Bérleti díj kapcsán, a legutóbbi mailben helyesbített 2026-ra bruttó 1.276.461 Ft részünkről rendben. (1.005.087 Ft + Áfa)

Az illemhely használati díj kapcsán kérem vizsgálják meg, hogy a szerződéstervezetben ajánlott díjak rögzítése nem lehetséges-e KSH Inflációs indexálás nélkül továbbiakban, mivel Vipler úrtól kapott információk szerint az általunk vállalt összeg magasabb mint az általános. Illetve itt ügyvéd úr is jelzi kommentjében a jogcím kérdését, nem gondoljuk, hogy béreljük a WC-t.

További kérdés esetén kérem keressenek minket bizalommal!

Üdvözlettel, Tóth Bálint

Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 1., Sze, 15:46):

Tisztelt Tóth Bálint Úr, Tisztelt Tóth-Rockenbauer Sára Úrhölgy!

Mellékelten megküldöm a Főveny strand 6. számú büfé vonatkozásában keletkezett bérleti szerződés tervezetét, egyúttal kérem, hogy az azzal kapcsolatos észrevételeiket holnap 12:00 óráig megküldeni szíveskedjenek.

Tisztelettel:

dr. Könczöl Gábor jegyző nevében és megbízásából



Bíróné Mészáros Kata
igazgatási csoportvezető
Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal
Tel.: 06(88)596-900
E-mail: birone.kata@balatonfuzfo.hu

ELŐZETES MŰSZAKI ÉS FUNKCIONÁLIS TERVDOKUMENTÁCIÓ

Vendéglátó üzlet koncepcióváltási kérelem előkészítéséhez

Olasz strandbisztró kialakítása

Bérlemény címe	belterület 300. hrsz-ú, vendéglátóipari üzlet (6. sorszámú pavilion), Balatonfüzfő
Alapterület	73,89 m ² térmértékű vendéglátó ipari üzlet rendeltetési egység + 36,00 m ² strandon belüli nyitott fogyasztótér + 36,00 m ² strandon kívüli nyitott fogyasztótér
Jelenlegi funkció	Meglévő vendéglátó jellegű bérlemény / kiszolgáló térrel, fogyasztótérrel, mosdókkal és előkészítő-tároló helyiséggel.
Tervezett funkció	Olasz strandbisztró jellegű vendéglátó üzlet, pizzakészítéssel, kávéval, alkoholos és alkoholmentes italok értékesítésével, helyben fogyasztással és elvitellel.
Dokumentáció célja	A koncepcióváltási kérelem önkormányzati, képviselő-testületi döntésének műszaki és funkcionális megalapozása.
Dokumentáció jellege	Előzetes, nem kiviteli szintű műszaki-funkcionális leírás; a kivitelezés előtt szükség szerint további kivitelezői egyeztetés szükséges.

Készült: Tóth-Rockenbauer Sára megbízásából
Dátum: 2026. április 30.

1. A dokumentáció tárgya és célja

Jelen dokumentáció célja, hogy a Balatonfüzfőn található bérlemény tervezett koncepcióváltásához bemutassa a kialakítandó olasz strandbisztró főbb műszaki, funkcionális és vendéglátóipari jellemzőit. A dokumentum az Önkormányzat és a Képviselő-testület részére készül abból a célból, hogy a tervezett tevékenység, a belső átalakítás mértéke, a konyhatechnológiai elképzelés és a külső megjelenés átlátható legyen.

A dokumentáció nem helyettesíti a jogszabály alapján esetlegesen szükséges építészeti, gépészeti, statikai, tűzvédelmi, munkavédelmi, HACCP vagy hatósági dokumentációkat. A kivitelezést megelőzően a szükséges szakági egyeztetések elvégzése indokolt.

2. Jogszabályi és hatósági keret

A tervezett vendéglátó tevékenység megkezdéséhez a kereskedelmi tevékenységre vonatkozó önkormányzati bejelentési / nyilvántartásba vételi eljárás, az élelmiszerlánc-felügyeleti megfelelés, a HACCP rendszer aktualizálása, az online pénztárgép és számlázási rend, valamint az NTAK regisztráció és adatszolgáltatás vizsgálata szükséges.

- Kereskedelmi tevékenység bejelentése: 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet alapján.
- Vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételei: 62/2011. (VI. 30.) VM rendelet alapján.
- Élelmiszer-vállalkozói működés: élelmiszerlánc-felügyeleti előírások és a HACCP-alapú önellenőrzési rendszer szerint.
- NTAK adatszolgáltatás: vendéglátó szoftverrel, az üzlettípus és a jogszabályi kötelezettség alapján ellenőrizendő.
- Szeszesital-értékesítés: a kereskedelmi bejelentés termékkörei között szerepeltetendő.

3. Bérlemény adatai

Cím	belterület 300. hrsz-ú, vendéglátóipari üzlet (6. sorszámu pavilion), Balatonfüzfő
Település	Balatonfüzfő
Alapterület	73,89 m ² térmértékű vendéglátó ipari üzlet rendeltetési egység + 36,00 m ² strandon belüli nyitott fogyasztótér + 36,00 m ² strandon kívüli nyitott fogyasztótér. Főbb belső helyiségek területe: fogyasztótér 34,43 m ² , kiszolgáló tér 15,56 m ² , tároló-előkészítő 4,64 m ² , személyzeti mosdó 1,68 m ² , öltöző 2,25 m ² , vendégmosdók összesen 4,64 m ² .
Jelenlegi funkció	Meglévő vendéglátó rendeltetésű, pulttal, fogyasztótérrel, mosdókkal, tároló-előkészítő helyiséggel rendelkező üzlethelyiség.
Tervezett funkció	Olasz strandbisztró strandkörnyezetben, helyben fogyasztással és elviteles kiszolgálással.

4. Tervezett tevékenység

A tervezett üzlet olasz hangulatú strandbisztróként működik. A kínálat központi eleme a pizza, amelyet elektromos pizzakemencében készítenek. A vendéglátó egység a pizzák mellett kávé, alkoholmentes italokat, valamint szeszes italokat is értékesít. A kiszolgálás helyben fogyasztásra és elvitelre is kiterjed.

- Fő termék: frissen készített pizza.
- Kiegészítő termékek: kávé, üdítők, ásványvíz, alkoholmentes italok.
- Szeszesital-értékesítés: tervezett, a kereskedelmi bejelentésben külön termékkörként szerepeltetendő.
- Kiszolgálási mód: pultos kiszolgálás, helyben fogyasztás, elvitel.
- Üzleti koncepció: strandközeli, gyors, letisztult, olasz riviéra hangulatú bisztró.

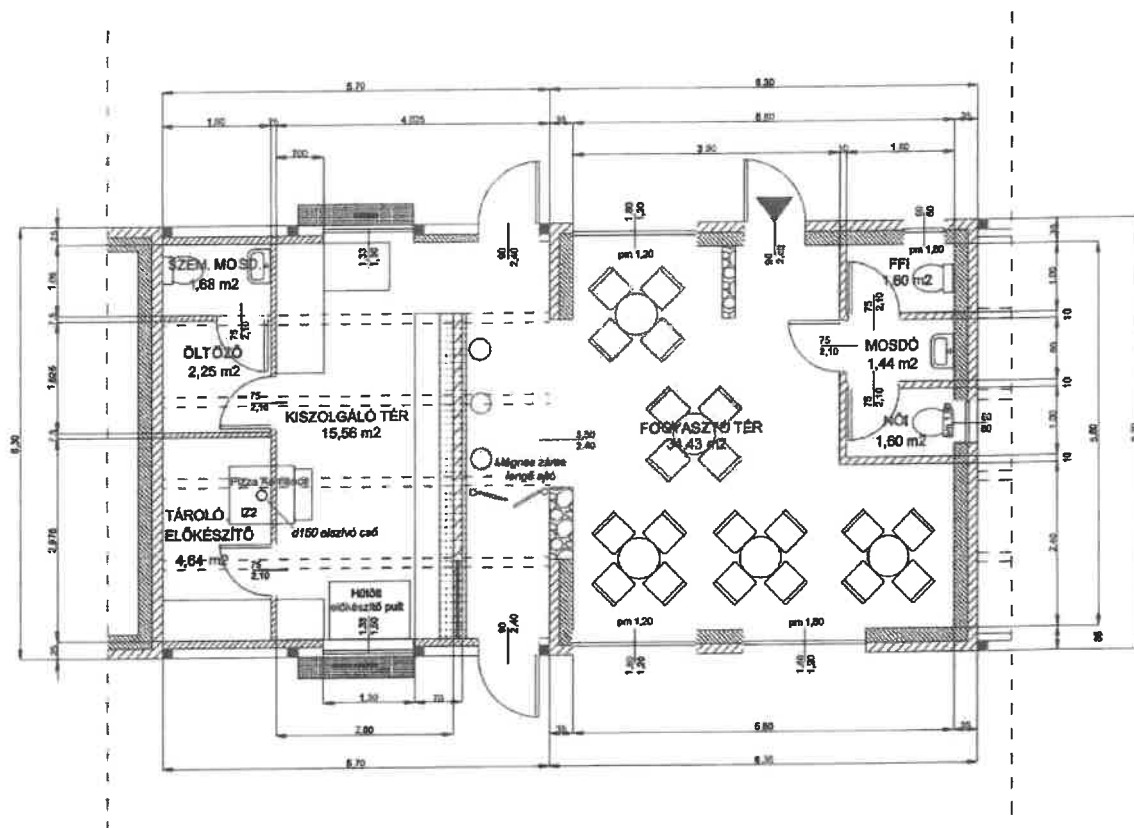
5. Tervezett vendéglátóhely-típus

A tervezett üzlet várhatóan strandbisztró jellegű vendéglátó üzletként kerül kialakításra. A pontos üzlettípus-besorolást a kereskedelmi bejelentés és az NTAK-regisztráció során a tényleges tevékenységi kör, kiszolgálási mód és vendégtér alapján kell véglegesíteni.

- Megnevezés: olasz strandbisztró
- A tevékenység jellege: vendéglátó-ipari termék előállítása és forgalmazása végső fogyasztó részére.
- Szezonális működés valószínűsíthető a strandkörnyezeti elhelyezkedés miatt; eseti nyitvatartás az év további részében.

6. Meglévő és tervezett alaprajzi kialakítás

A rendelkezésre álló alaprajz alapján a bérlemény főbb funkcionális egységei: fogyasztótér, kiszolgáló tér, tároló-előkészítő, személyzeti mosdó, öltöző, valamint férfi és női vendégmosdó. Az alaprajzon jelölésre került az elektromos pizzakemence, a hűtött előkészítő pult, az elszívó cső és egy lehetséges fizikai akadály, a strand nyitvatartása idején, a strand területére átjárás megakadályozására (mágneszáras lengőajtó helye vagy fa mozdítható kerítés és/vagy zöldnövényzet, mint mozdítható térelválasztó).



1. ábra – Alaprajz a tervezett pizzakemence, előkészítő pult és szag és meleg levegő elszívás jelölésével

7. Belső átalakítás tervezett tartalma

A tervezett átalakítás célja, hogy a meglévő vendéglátó funkció megtartása mellett a pizzakészítéshez szükséges technológiai elemek beépíthetők legyenek. A beavatkozások a jelenlegi koncepció szerint belső kialakítási, burkolati, festési, kisebb gépészeti és vendéglátó-technológiai munkákra korlátozódnak.

- A bár / kiszolgáló tér és a hátsó tároló-előkészítő helyiség között a fal megbontása tervezett annak érdekében, hogy az elektromos pizzakemence beférjen és üzemszerűen használható legyen.
- Elszívó kialakítása d150-es cső mennyezeti kivezetésével.
- A fal megbontása tartószerkezetet érintő átalakítást nem igényel.
- Tisztasági és dekorációs festés készül a vendégtérben, kiszolgáló térben és az érintett kiszolgáló helyiségekben.
- A felázott, megrongálódott laminált padló javítása, szükség szerinti részleges cseréje tervezett.
- A pulton belül a meglévő pult egy része hűtött pizza-előkészítő pultra cserélendő.
- A pulttechnológia és a pizza-előkészítő rész higiéniai elválasztása plexi elemmel történik.
- A meglévő ajtó- és közlekedési rend alapvetően megmarad, a vendégtér és a kiszolgáló tér közötti közlekedés kontrollálása biztosítandó.

8. Konyhatechnológiai koncepció

A konyhatechnológiai kialakítás célja kis alapterületen is átlátható, higiénikus és gyors pizzakészítési folyamat biztosítása. A tervezett rendszer a meglévő berendezések részleges megtartásával és megújításával számol. Melegkonyhás konyhatechnológia kialakítására nem kerül sor.

A beépítendő eszközöknél kereskedelmi forgalomban kapható, tanúsítvánnyal rendelkező, engedélyezett termékeket használunk.

Pizzakemence	Elektromos pizzakemence beépítése a tároló-előkészítő / kiszolgáló tér kapcsolódási pontjánál. Kereskedelmi forgalomban kapható termék.
Pizza-előkészítő pult	Hűtött pizza-előkészítő pult beépítése a pulton belül, a meglévő pult egy részének kiváltásával. Kereskedelmi forgalomban kapható termék.
Higiéniai leválasztás	A pizza-előkészítő pult plexi leválasztással kerül kialakításra a vendégtér irányából.
Kávégép	Új kávéfőző beállítása a pulttechnológiába.
Hűtők	A meglévő hűtők részleges cseréje; várhatóan 1–2 hűtő cseréje szükséges.
Mosogatás, kézmosás	A meglévő rendszer felülvizsgálata szükséges a HACCP és élelmiszerbiztonsági követelmények szerint.
Elektromos rendszer	A jelenlegi koncepció szerint elektromos hálózatfejlesztés nem szükséges.

9. Légtechnika, elszívás, hűtés

Az elektromos pizzakemence nem égéstermék-berendezésként kerül tervezésre, ezért égéstermék-elvezetés nem szükséges. A kemencéhez szagelszívás és a meleg levegő kivezetése tervezett, az alaprajzon d150 elszívó cső jelöléssel.

- A pizzakemence felett szag- és hőterhelés-csökkentő elszívás kerül kialakításra.
- Az elszívás kizárólag a pizzakészítés során keletkező meleg levegő és szaghatás mérséklésére szolgál; égéstermék nincs.
- A meglévő légkondicionáló berendezés nagyobb teljesítményű, hatékonyabb berendezésre cseréje a helyiség méretéhez és a technológiai hőterheléshez igazodva.
- A klímaberendezés kültéri egységének elhelyezése változatlan.

10. Szeszesital-értékesítés

A tervezett üzletben szeszes ital értékesítése is történik. Ezt a kereskedelmi tevékenység bejelentésében a megfelelő termékkörök között szerepeltetni kell. A szeszesital-értékesítés során a vonatkozó kereskedelmi, adózási és fogyasztóvédelmi előírásokat, valamint az életkor-ellenőrzési kötelezettséget be kell tartani.

11. Terasz és külső megjelenés

A külső megjelenés célja letisztult, modern, olasz riviéra hangulatú strandbisztró kialakítása. A kültéri bútorzat cseréje tervezett modern műanyag, könnyen tisztítható, időjárásálló bútorokra. A színvilág világos, kellemes, mediterrán jellegű.

- Kultéri bútorok cseréje: modern, könnyen takarítható, letisztult megjelenésű bútorzat.
- Napernyők: modern, egységes megjelenésű napernyők alkalmazása.
- Rögzítés: a napernyők talajba rögzítését tervezzük, hogy a nagy méretű, mozgatható talpak ne okozzanak balesetveszélyt és ne akadályozzák a közlekedést.
- Arculat: Az épület homlokzatán a cégér cseréje, méretben, stílusban hasonlóan a jelenlegihez.

12. Munkavédelmi, tűzvédelmi és üzemeltetési szempontok

- A pizzakemence környezetében hőálló, tisztítható felületeket kell biztosítani.
- A forró felületek, elektromos berendezések és közlekedési útvonalak kockázatait munkavédelmi szempontból értékelni kell.
- Tűzvédelmi szempontból ellenőrizni kell a menekülési útvonalakat, porral oltó készülékek meglétét, elektromos berendezések használatát és a dolgozói oktatást.
- A padló cseréjénél csúszásmentes, könnyen takarítható, vendéglátásban megfelelő felületet célszerű alkalmazni.
- A napernyők fix rögzítése csökkenti a borulási és botlási kockázatot.

13. Nyilatkozat az építési beavatkozásról

Tervezői / üzemeltetői előzetes nyilatkozat: A jelenlegi tervek szerint az épület szerkezetét érintő átalakítás nem történik. A munkák belső kialakításra, burkolásra, festésre, gépészeti és elektromos csatlakozások kialakítására, valamint vendéglátóipari berendezések telepítésére irányulnak. Az építési engedély-kötelezettség vizsgálatát szakember bevonásával elvégeztük. A jelenlegi koncepció szerint nem tervezett olyan tevékenység, amely építési engedélyköteles beavatkozást követelne meg.

Külön kiemелendő, hogy a bár és a hátsó előkészítő helyiség közötti fal nem tartószerkezeti, a beavatkozás belső átalakításként kezelhető, az épület belső elrendezésében nem történik változás.

14. Záró összefoglaló

A tervezett koncepcióváltás a meglévő vendéglátó egység olasz strandbisztró jellegű működésére irányul. A kialakítás a meglévő helyiségrendszer megtartásával, korlátozott belső átalakítással, pizzakemence és hűtött pizza-előkészítő pult beépítésével, tisztasági és dekorációs festéssel, padlójavítással, klímacerével és terasz-arculati megújítással valósulna meg.

A jelenlegi koncepció szerint tartószerkezetet érintő beavatkozás, égéstermék-elvezetést igénylő technológia vagy jelentős elektromos hálózatfejlesztés nem tervezett.

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 pavilon - 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

Kézzjegyek:

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 közmuhszolgáltatókkal 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.

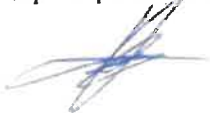
9./ A bérleti jogot átvevő jelen jognyilatkozatával kijelenti és vállalja az alapszerződés 12./ pontjának c.) alpontjában foglaltak alapján, hogy a bérleti jogot átruházó és a Bérbeadó között fennálló szerződés rendelkezéseit ismeri és azok ismeretében nyilatkozik akként, hogy az általa javasolt módosításokkal 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

Kézzjegyek:

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 utószezonni 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 átvévő 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 átvévőre ruházza át.

2./ A bérleti jogviszony átruházásával egyidejűleg bérleti jogot átruházó a bérleti jogot átvévőre 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 átvévő 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.

Kézzjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvévő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

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

2.a./ A bérleti jogot átvevő a bérleti jog ellenértékéként meghatározott vételárat képező **30.480.000,- Ft.** azaz **Harmincmillió-négyszáznyolcvanezer 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-négyszáznyolcvanezer forint** összeget míg Balatonfüzfő 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 – Balatonfüzfő Város Önkormányzata a jelen szerződés I/5./ pontjában hivatkozott jóváhagyást a jelen okiratban rögzített jogügyletkez 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 vételárreszleteket 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 kötetlen 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** eljárni. 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. Egvéb 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 vételárat 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 átvételére 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 megszegésével, 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

Tóth-Rockenbauer Sára

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, KISSUTH U. 3. T/A.

Aláírás: Tóth Balint

Tanú neve: VIPLER-BAU Kft. VIPLER ZOLTÁN

Címe: 8175 B-ÉRZŐ KÖRUT U. 6

Aláírás: Vipler Zoltán

Kézjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető

Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

BÉRLETI SZERZŐDÉS **módosítása és egységes szerkezetbe foglalása**

Amely létrejött

egyrésről **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1., törzsszáma: 734213, adószáma: 1573421 9-2-19. képviseli: Szanyi Szilvia polgármester), mint bérbeadó és szerződésben maradó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **Marangone Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7. ajtó, cégjegyzékszám: 07-09-037469, adószáma: 33025892-2-07, statisztikai számjel: 33025892-5611-113-07, képviseli: Tóth-Rockenbauer Sára ügyvezető), mint bérlő (továbbiakban: Bérlő)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1. A Balatonfüzfő Város Önkormányzata és a Vipler Bau Kft., 2019. május 2. bérleti szerződést, és bérleti jogot alapító szerződést kötöttek a Bérbeadó tulajdonát képező balatonfüzfői 300. hrsz-ú ingatlanon a balatonfüzfői Fövenystrand felújítása tárgyú projekt keretében megépített 73,89 m² térmértékű vendéglátó ipari üzlet rendeltetési egység + 36,00 m² strandon belüli nyitott fogyasztótér + 36,00 m² strandon kívüli nyitott fogyasztótér, a mellékelt helyszínrajzon jelzett helyiségek (a továbbiakban: bérlemény) bérleti jogviszonya tárgyában.

2. A Vipler Bau Kft. kérelmére az Önkormányzat.../2026. (05. 21.) Képviselő-testületi határozatával hozzájárult a Vipler Bau Kft, mint bérleti jog átruházó és a Marangone Kft. (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7. ajtó, cégjegyzékszám: 07-09-037469, adószáma: 33025892-2-07, képviseli: Tóth-Rockenbauer Sára ügyvezető), mint bérleti jogot szerző közötti - a Fövenystrandon lévő 6. sorszámú önkormányzati tulajdonú vendéglátóipari egység bérleti jogának átruházására vonatkozó - megállapodás megkötéséhez, azzal, hogy a Vipler Bau Kft. jelen okirat aláírásától számított 3 napon belül megfizet Önkormányzat részére 3 havi bérleti díjnak, az éves bérleti díj 25 %-ának megfelelő bánatpénzt.

3. Az Önkormányzat a bérleti jog átruházáshoz azzal a további feltétellel járult hozzá, hogy azzal egyidejűleg a Marangone Kft. bérleti jog vevője/bérlő megállapodást köt az Önkormányzattal a bérleti szerződés módosításáról is. A Képviselő-testület Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (05. 27.) Képviselő-testületi határozatával jóváhagyta a bérleti szerződés módosításáról szóló megállapodást, mely alapján felek a bérleti szerződést az alábbiak szerint módosítják és foglalják egyúttal a módosítással egységes szerkezetbe.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi az I. pont szerinti vendéglátóipari üzlet rendeltetési egység bérleményt az alábbi feltételekkel:

2. A bérlemény éves bérleti díja 2026. évben 1.005.087- Ft + Áfa / év, ami bruttó 1.276.461-Ft, melynek mértéke a KSH által közölt infláció mértékével évente növekszik.

3. Az éves bérleti díjat bérelő két részletben fizetheti meg - a bérbeadó által kiállított számla alapján az éves bérleti díj 50 %-át július 15. napjáig, az éves bérleti díj fennmaradó 50% pedig szeptember 15. napjáig.

4. A bérlemény használatával kapcsolatos működési engedélyek beszerzése, hatósági bejelentések megtétele a Bérelő kötelezettsége.

5. Bérelő tudomásul veszi, hogy a közüzemi díjakat és a bérlemény használatával kapcsolatos egyéb költségeket viselni tartozik. A keletkező hulladék elszállításáról gondoskodni köteles.

6. A bérlemény vagyonbiztosítása a bérelő kötelezettsége.

7. Bérelő személyében és alkalmazottai vonatkozásában is kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményen keresztül a Strand területére be-, illetve átjárást illetéktelenek számára nem engedélyez.

8. A bérlemény bérleti joga örökölheto 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 a szerződésből kilépő köteles megfizetni 3 havi bérleti díjnak (a bérleti díj 25 %-a) megfelelő bántépnt 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.

9. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés megkötésétől 2033. ... napjáig minden év szeptember 15. napjáig számla ellenében megfizet Bérbeadónak 1.000.000,- Ft összegű illemlhely kompenzációs díjat, amellyel hozzájárul a Fővenystrand területén kialakításra kerülő szociális helyiség kivitelezési költségeihez. Bérelő kötelezettséget vállal továbbá, arra, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló szociális helyiség használatának vonatkozásában a többi bérelőhöz hasonlóan külön megállapodást köt.

Bérelő továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy ameddig a Fővenystrandhoz kapcsolódóan ninesen a Bérbeadó tulajdonában szociális kiszolgáló egység, nem kerül kialakításra egy egész évben működtethető szociális helyiség addig saját nyitvatartásához (májustól szeptemberig, elő és utószezonban hétfővenként és szezonon kívüli esetileg) igazodóan a szociális kiszolgáló egységét mindenki számára elérhetővé teszi.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg.

10. A bérleti idő elteltével a Bérelő köteles kifogástalan szerződés kötési — állapotban a bérleményt a Bérbeadó részére visszaadni, bérelőt a bérlemény újbóli bérbeadásakor előbérleti jog illeti meg.

11. 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, a bérleményben ~~nem üzemelteti egész évben~~ a szociális kiszolgáló egységet ~~nem a 9. pontban foglaltak szerint üzemelteti~~, bérleményen keresztül a Strand területére be-, illetve átjárást illetéktelenek számára engedélyez, vagyonbiztosítási kötelezettségét nem teljesít, a bérlemény bérleti jogát a Bérbeadó hozzájárulása nélkül ruházza át, úgy Bérbeadó a szerződést egyoldalúan azonnali hatállyal kártalanítási kötelezettség nélkül felmondhatja.

Bérlő nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, a bérlet időtartama alatt szavatol azért, hogy átlátható szervezetnek minősül. Bérlő köteles haladéktalanul bejelenteni a bérbeadó részére, amennyiben már nem minősül átlátható szervezetnek. Bérlő tudomásul veszi azt, hogy bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha bérlő a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a hasznosításra vonatkozóan beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti: évente adatot szolgáltat a tárgyév nyitvatartási idejéről a tárgyévet követő év január 31-ig, továbbá arra, hogy a bérlet hatálya alatt – a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Bérlő tudomásul veszi azt, hogy bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a bérleti jog átruházására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

12. Bérlő nyilatkozik arról, hogy amennyiben bíróság megállapítja a szerződés, vagy annak bármely pontja érvénytelenségét, lemond az érvénytelenség okán bármilyen jogcímen történő követeléséről, különösen kártérítés címén.

13. Bérlő a bérleményben tulajdonjogot nem szerez.

14. Bérlő az esetleges ráépítés által tulajdonjogot nem szerez, a beépített anyagok Bérbeadót illetik.

III. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Jelen szerződést felek határozott időre kötik 2026. május 1. napjától a 2019. május 2-án megkötött bérleti szerződésben meghatározott időpontig.

2. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült vitákra — amennyiben az peren kívül nem rendezhető a Veszprémi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik kis

3. 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, 2026. május ...

Balatonfűzfő Város Önkormányzata

képv.: Szanyi Szilvia polgármester
bérbeadó

Marangone Kft.

képv.: Tóth-Rockenbauer Sára ügyvezető
bérlő

Használati Megállapodás

TTKPB által javasolt módosítás

amely létrejött egyrészről ... (székhelye: ..., cégjegyzékszáma: ..., adószáma: ..., statisztikai számjel: ..., képviseli: ...) mint **használó** a (továbbiakban: **Használó**)

másrészről **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** (8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1., törzsszáma: 734213, adószáma: 1573421 9-2-19. képviseli: Szanyi Szilvia polgármester) mint **tulajdonos** (a továbbiakban: **Tulajdonos**) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

A Balatonfüzfő Város Önkormányzata és a ..., ... napján bérleti szerződést kötöttek az Önkormányzat tulajdonát képező balatonfüzfői 300. hrsz-ú ingatlanon a balatonfüzfői Fővenystrand felújítása tárgyú projekt keretében megépített ... (helyiségek felsorolása a bérleti szerződés szerint), az 1. számon mellékelt vázrajzon ... számmal jelzett helyiségek (a továbbiakban: bérlemény) bérleti jogviszonya tárgyában.

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának tulajdonában áll a 2. számon mellékelt vázrajzon ... számmal jelzett vizesblokk (a továbbiakban: **vendég WC**). A vendég WC használata a bérleményben végzett vendéglátóipari tevékenység rendeltetésszerű használatához elengedhetetlenül szükséges, hiszen a bérlemény saját vendég WC-vel nem rendelkezik. Szerződő felek között korábban létrejött bérleti szerződés 5.3. pontja alapján „*Bérlő tudomásul veszi, hogy a közüzemi díjakat és a bérleménnyel kapcsolatos egyéb költségeket viselni tartozik.*”, így a vendég WC használatának költségeit is. Szerződő felek a vendéglátóipari tevékenység rendeltetésszerű gyakorlása, továbbá a vendég WC megfelelő használata, és költségeinek finanszírozása érdekében az alábbi megállapodást kötik.

1.) **Tulajdonos** hozzájárul ahhoz, hogy **Használó** a vendég WC jelen megállapodás aláírásától a ... napon megkötött bérleti szerződés megszűnéséig a jelen megállapodásban meghatározott feltételek mellett használhatja.

2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy 2026. évben **Tulajdonos** a vendég WC használatát május 1. napjától október 31. napjáig, míg 2027. évtől kezdődően tárgyév április 1. napjától október 31. napjáig köteles engedélyezni **Használó** vendégeinek a 4. pontban vállalt órákban.

3.) **Használó** kötelezettséget vállal arra, hogy a használat ellenértékeként **2026. évben május 31. napjáig** számla ellenében megfizet nettó 135.000,- Ft + Áfa/év azaz nettó százharmincötezer forint plusz általános forgalmi adó, azaz **bruttó 171.450,- Ft/év azaz bruttó százhetvenegyezer-négyszázötven forint** használati díjat **Tulajdonos** ... számú bankszámlájára történő átutalás útján, míg **2027. évtől kezdődően tárgyév május 31. napjáig** évente előre számla ellenében megfizet nettó 157.500,- Ft + Áfa/év azaz nettó százötvenhétezer-ötszáz forint plusz általános forgalmi adó, azaz **bruttó 200.025,- Ft/év, azaz bruttó kétszázezer-huszonöt forint** használati díjat **Tulajdonos** fent megjelölt bankszámlájára történő átutalás útján.

Jelen pontban a 2027. évre meghatározott használati díj 2028. évtől évente a KSH által közölt infláció mértékével növekszik.

4.) **Tulajdonos** kötelezettséget vállal arra, hogy a vendég WC-t április és október hónapokban 10:00 és 18:00 óra között, május és szeptember hónapokban 10:00 és 20:00 óra között, június, július, augusztus hónapokban 7:00 és 23:00 óra között nyitva tartja, saját költségen üzemelteti, a rendeltetésszerű használatot biztosítja.

5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleményre vonatkozó bérleti jog átruházása esetében, jelen megállapodásba **Használóként** a bérleti jog új jogosultja lép.

6.) **Tulajdonos** fenntartja a jogot, hogy a vendég WC-t figyelemmel arra, hogy az közösségi illemhelyként is funkcionál, fenntartási és üzemeltetési költségeinek jelentős részét pedig az Önkormányzat viseli – a **Használó** által üzemeltetett üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződésben foglaltakon túl, a 2.) pontban meghatározott napokon kívül is használatba adhassa, különösen rendezvények vagy sportesemények idején, illetve más vállalkozók részére is biztosíthassa. Az ezzel összefüggő többletköltségek a szerződés szerinti **Használóra** nem háríthatók át.

7.) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen megállapodás akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen megállapodást mindennemű kényszertől vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg.

8.) Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben felek a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.

Szerződő felek jelen megállapodást - amely kettő oldalból és 1.) - 8.) pontokból áll elolvastuk, tartalmát megértettük és azt, mint akaratunkkal megegyezőt helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Balatonfüzfő, 2026. ...

Balatonfüzfő Város Önkormányzata
képv.: Szanyi Szilvia polgármester

...
képv.: ...

NYILATKOZAT
ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRÓL VALÓ LEMONDÁS

Előzmények:

A **Vipler-Bau Ipari és Szolgáltató Kft.** (Székhely: 8175 Balatonfűzfő, Fürj utca 6. Cégjegyzékszám: 19-09-507634, Adószám: 13290971-2-12, Képviseli: Vipler Zoltán ügyvezető), korábban tájékoztatta a **K&K Catering Kft.-t** (Székhely: 1141 Budapest, Vízakna utca 28., Cégjegyzékszám: 01-09-378889, Adószám: 28996996-2-42, Képviseli: Kilián Miklós Ottó ügyvezető),

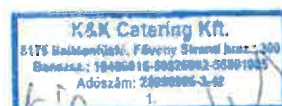
hogy tárgyalásokat folytat a 2024. július 12. napjától K&K Catering Kft.-nek albérletbe adott Balatonfűzfő 300 hrsz. ingatlanon, Balatonfűzfői Fövenystrand területén található vendéglátóipari üzlet rendeltetési egység (6. számú pavilion - 73,89 nm vendéglátóipari üzlet + 36 nm strandon belüli nyitott fogyasztótér + 36 nm strandon kívüli nyitott fogyasztótér – **továbbiakban, mint Üzlethelység**) Önkormányzati bérleti jogának átruházása kapcsán.

A Vipler Bau Kft. bemutatta a K&K Catering Kft.-nek az Üzlethelység bérleti jogának átruházása kapcsán a Marangone Kft.-vel (Cg: 07-09-037469, székhelye: 8000 Székesfehérvár, Kossuth u. 3. TT 7. ajtó, adószám: 33025892-2-07, képviseletében: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető) 2026.05.18. napján kötött Bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodást.

Jognyilatkozat:

A **K&K Catering Kft.** kijelenti, hogy a Marangone Kft. és a Vipler Bau Ipari Szolgáltató Kft. között a Balatonfűzfő 300 hrsz. ingatlanon, Balatonfűzfői Fövenystrand 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) tárgyában létrejött Bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodást megismerte. A K&K Catering Kft. **jelen nyilatkozatával visszavonhatatlanul kijelenti**, hogy a szerződésben szereplő bruttó 30.480.000 Ft.- vételár és egyéb szerződéses feltételek ismeretében **elővásárlási jogáról lemond.**

Kelt: Balatonfűzfő, 2026.05.22.



K&K Catering Kft. Bérliő

képviseli: Kilián Miklós ügyvezető