



Szám: 01/ 174 - 55... / 2021.

Tárgy: A Tihany, Kossuth u. 33. szám
alatti ingatlan bérleti szerződésének
megszüntetése, új bérleti szerződés
megkötése a Csátó Bt-vel

67/2021.(III.12.) számú önkormányzati határozat

Tihany Község Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében biztosított hatáskörében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben az alábbi döntést hozza:

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy CSÁTÓ Bt. (8230 Balatonfüred, Szivárvány utca 21.) bérlővel a Tihany, Kossuth Lajos utca 33. szám (109. hrsz.) alatti 154,78 m² alapterületű, jelenleg „Egyéb szálláshely, vendéglátó egység” nyilvántartású ingatlanra fennálló bérleti szerződést a csatolt melléklet szerint megszünteti.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy CSÁTÓ Bt. (8230 Balatonfüred, Szivárvány utca 21.) bérlővel a Tihany, Kossuth Lajos utca 33. szám (109. hrsz.) alatti 154,78 m² alapterületű, jelenleg „Egyéb szálláshely, vendéglátó egység” nyilvántartású ingatlanra új bérleti szerződést köt a csatolt melléklet szerint.

A csatolt bérleti szerződések aláírására felhatalmazást kap a polgármester.

Felelős: polgármester

Kapja: kérelmező, aljegyző

Határidő: azonnal

Tihany, 2021. március 12.



A határozat törvényes!

Dr. Percze Tünde
jegyző





Szám: 01/~~f2~~-41 / 2021.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Veszélyhelyzeti polgármesteri döntésre

Tárgy: Tihany, Kossuth Lajos utca 33. szám (109. hrsz.) alatti, jelenleg „Egyéb szálláshely, vendéglátó egység” nyilvántartású ingatlan bérleti szerződésének megszüntetése, új bérleti szerződés megkötése

Melléklet:

- kérelem
- bérleti szerződés tervezete,
- megszüntetendő szerződés,
- bérleti szerződés megszüntetés tervezete.

Előterjesztő: Tósoki Imre polgármester
Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző
Előterjesztést készítette: Dr. Németh Péter László aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Tamásné Bakondi Magdolna cégvezető 2020. szeptember 15. napján kérelmet nyújtott be, mely szerint az ingatlan földszinti részén kialakított reggeliző-vendéglátó egységet az E.P. Production Kft. részére bérbe kívánja adni.

Az albérletbe adáshoz a képviselő-testület 207/2020.(X.22.) számú határozatával hozzájárult.

A Csátó Bt. 2021. január 28-án kelt levelében jelezte, hogy a kialakult pandémiai helyzet sorozatosan megghiúsítja az üzlet bérbeadását, ezért ismételt kérelmet terjesztettek elő.

Beadványunk jelezték, hogy a tihanyi székhelyű tihanyi Levendula Manufaktúra KFT. részére szeretnék az ingatlant bérbe adni, ehhez kérik a képviselő-testület támogatását.

A szerződés 9. pontja értelmében a bérlő a bérbeadó Önkormányzat hozzájárulásával tovább adhatja albérletbe az ingatlant.

A leendő bérlő kávézó, reggeliző, pékség üzleti tevékenység végzését tervezi az ingatlanban.

Az ismételt kérelem kapcsán áttekintésre kerültek az előzményke:

Az Önkormányzat 2014. március 10. napján, megelőző pályázati eljárás nyertesével, a CSÁTÓ Bt.-vel bérleti szerződést kötött 2014. március 10. napjától, határozatlan időre. Ezzel tartós jellegű, bérleti jogviszony jött létre a szerződők között.

A jogviszony, lényeges és az ügyben releváns tartalmi elemei a következők (szerződéses rendelkezések, jogszabályi kógens előírások):

- a jogviszony határozatlan időre jött létre, de rendszeren 25 évig, tehát 2039. március 10. napjáig nem mondható fel érvényesen,
- a szerződés, jogilag aggályos, mivel határozatlan időt tartalmaz, 25 év felmondási tilalommal, ami viszont a Nemzeti vagyronról szóló törvénybe foglalt kógens előírásba ütközik (15 év + 5 év), mindez eredményezheti a szerződés érvénytelenségét, melyre bárki hivatkozhat, érvénytelenség esetén az eredeti állapot visszaállításának nem lehet helye (bérletnél a szolgáltatás vissza nem adható), ezért kizárólag a megszűnéshez vezethet,
- a másik fél súlyos szerződésszegése esetén, bármelyik fél, azonnali hatállyal is élhet a felmondás jogával, e jog érvényesen nem korlátozható,
- szerződésszegés, mely a rendkívüli felmondás alapjául szolgálhat, egyben kártérítési felelősséget is keletkeztet a szerződésszegő oldalán (feltétel: vagyoni hátrány, jogellenesség és köztük ok-okozati összefüggés, exkulpációs kimentési lehetőség hiánya),
- a bérlő általi súlyos szerződésszegésnek minősül, például:
 - o ha a bérlő (illetve az akinek magatartásáért felel, ilyen az albérlő is) „a bérleményt a pályázatban vállalt funkciójától eltérő módon használja vagy hasznosítja” {szerződés 9. pont}.
- a szerződésben súlyos szerződésszegésnek minősülő tény, miszerint „Bérlő a bérleményt a pályázatában vállalt funkciójától eltérő módon használja vagy hasznosítja”, a pályázati felhívást megtaláltuk, ettől a megkötött szerződés eltér, már abban is, hogy a felhívás szerinti határozott idő, 15 év helyett, határozatlan időre lett megkötve.
- jelenleg a bérlő van a bérlemény birtokában, azonban a földszinti rész (reggeliző-kávézó) albérletbe adását tervezi, melyhez az Önkormányzat hozzájárulását kérte.

Csatolt cégkivonat szerint a tervezett albérlő jelenleg bejegyzett Főtevékenysége:

902.	A cég tevékenysége
9/29.	4711 '08 Élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem
	Főtevékenység.
	<i>Bejegyzés kelte: 2013/02/11 Közzétéve: 2013/04/11</i>
	<i>Hatályos: 2013/02/11 ...</i>

Csatolt cégkivonat szerint a tervezett albérlő jelenleg bejegyzett tevékenységi körei közül:

9/64.	5629 '08 Egyéb vendéglátás
	<i>Bejegyzés kelte: 2013/02/11 Közzétéve: 2013/04/11</i>
	<i>Hatályos: 2013/02/11 ...</i>

Jogi álláspont:

- A fennálló jogviszonyban az albérletbe adás engedélyezhető, de meg is tagadható. A megtagadást nem kötelező, de célszerű indokolni, melynél az okszerűség feltétlenül elvárt. Ezzel egy esetleges peres eljárás megelőzhető (jognyilatkozat pótlás), illetve kimenetele számunkra kedvező lehet.

javaslatom:

- A határozatlan időre, 2014. március 10. napján kötött szerződést szüntessük meg 2021. március 11. hatállyal, közös megegyezéssel, egymással szemben igény támasztása nélkül,
- Kössünk a pályázati kiírásnak megfelelő határozott idejű szerződést 2021. március 11. napjával (kiírásban csak annyi szerepelt: „A bérleti idő: 15 + 5 év), 15 év határozott időtartamra. Az Nvtv. 5. § (1) bekezdése szerinti önkormányzati vagyon törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet a vagyonrendeletünkben jelenleg is korlátozottan

forgalomképesként van nyilvántartva, így az Nvtv. alapján nemzeti vagyon mindaddig, míg így szerepeltetjük rendeletünkben,

- a felmerült problémákat, hiányosságokat kezeljük az új szerződésben:
- konkretizált hasznosítási cél, mely kiterjed az albérlőre,
- albérletbe adható a hasznosítási cél megváltoztatása nélkül, melyet köteles bejelenteni az albérlő hasznosításra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozata benyújtásával,
- felső szinten mehet az egyéb szálláshely szolgáltatás, ameddig a földszinten „reggeliző és pékség” működik,
- bérleti díjat (2021. évre teljes díj, új szerződés, nincs mentesség a vészhelyzet okán) indexáljuk, 2022. évtől,
- egyéb fontos dolgokat is beépítünk, pl. adatkezelés, átláthatóság, stb.

Bérbe vevő CSÁTÓ Bt. képviselőjével több körben egyeztetjük a szerződést, melynek megszüntetésére és új szerződés megkötésére a mellékletek szerint hajlandó, amennyiben biztosítunk részére előbérleti jogot.

Az előbérleti joga nem korlátlan. Ugyanúgy versenyeztetni kell a bérlet megszűnése után, de a volt bérlő a versenyen győztes ajánlata alapján, egyező tartalommal újra köthet szerződést, 8 napon belül.

Mindezen indokok alapján javasoljuk az alábbi határozat támogatását.

HATÁROZATI JAVASLAT:
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2021. (.....) számú határozata

Tihany Község Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében biztosított hatáskörében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben az alábbi döntést hozza:

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy CSÁTÓ Bt. (8230 Balatonfüred, Szivárvány utca 21.) bérlővel a Tihany, Kossuth Lajos utca 33. szám (109. hrsz.) alatti 154,78 m² alapterületű, jelenleg „Egyéb szálláshely, vendéglátó egység” nyilvántartású ingatlanra fennálló bérleti szerződést a csatolt melléklet szerint megszünteti.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy CSÁTÓ Bt. (8230 Balatonfüred, Szivárvány utca 21.) bérlővel a Tihany, Kossuth Lajos utca 33. szám (109. hrsz.) alatti 154,78 m² alapterületű, jelenleg „Egyéb szálláshely, vendéglátó egység” nyilvántartású ingatlanra új bérleti szerződést köt a csatolt melléklet szerint.

A csatolt bérleti szerződések aláírására felhatalmazást kap a polgármester.

Felelős: polgármester

Kapja: kérelmező, aljegyző

Határidő: 2021. március 11.

Tihany, 2021. március 05.

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Percze Tünde
jegyző



Tihany Község Önkormányzata

8237 Tihany, Kossuth u. 12.

Tósocki Imre polgármester részére

Tárgy: hozzájárulás kérelme

Tisztelt Polgármester Úr!

A kialakult pandémia helyzet újra és újra megghiúsítja az üzlet bérbeadási terveinket. Ezért az ismételt hozzájárulási kérelmünk.

A Csátó Bt. (8237 Tihany, Kossuth u. 33.) a 2014. március 10-én kelt bérleti szerződés szerint bérli a Tihany Község Önkormányzatának a tulajdonában lévő, 8237 Tihany, Kossuth u. 33. szám alatt található ingatlant.

A nevezett ingatlan földszinti részén kialakított reggeliző-kávézó vendéglátó egységet szeretnénk bérbe adni a Tihanyi Levendula Manufaktúra Kft. részére.

Tihanyi Levendula Manufaktúra

Korlátolt Felelősségű Társaság

8237 Tihany

Csokonai utca 62.

Cégjegyzékszám: 19-09-517458

Adószám: 14667570-2-19

HUF Bankszámlaszám: 72900051-10313365-00000000

EUR Bankszámlaszám: 73600077-15709530-00000000

Képviseli: Nyárádi Zsolt, ügyvezető

Az üzleti tevékenység jellege: kávézó, reggeliző, pékség

Ezúton szeretnénk kérni a fentiekhez a szíves hozzájárulását!

Tihany, 2021. január 28.

Köszönettel:

CSÁTÓ BT.

8237 Tihany, Kossuth u. 33.
Adószám: 20295215-2-19

Tamásné Bakondi Magdolna

Tamásné Bakondi Magdolna

..... cégvezető

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Tihany Község Önkormányzat**
székhelye: 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.
adószáma: 15428880-2-19
képviseli: Tószoki Imre polgármester
mint bérbeadó (a továbbiakban **Bérbeadó**),
másrészről **CSÁTÓ Bt.**
székhelye: 8230 Balatonfüred, Szivárvány utca 21.
adószáma: 20295215-2-19
képviseli: Tamásné Bakondi Magdolna ügyvezető
mint bérlő (a továbbiakban **Bérlő**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Bérbeadó bérbe adja, bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló, az Önkormányzat vagyonrendeletében nevesített, jogszabály erejénél fogva „Korlátozottan forgalomképes vagyon”-i körbe sorolt, ezáltal a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a nemzeti vagyonhoz tartozó Tihany, Kossuth Lajos utca 33. szám (109. hrsz.) alatti 154,78 m² alapterületű, jelenleg „Egyéb szálláshely, vendéglátó egység” nyilvántartású ingatlant (a továbbiakban: bérlemény), és bérbeadására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Bérbeadó Önkormányzat vagyonrendeletébe foglalt jogszabályi előírások, illetve a 2014. évben kiírt pályázati felhívásban meghatározottak irányadók.

- 1.2. Bérbeadó, Tihany Önkormányzat Képviselő-testülete 67/2021. (III.12.) számú önkormányzati határozatával, az 1.1. pontban megjelölt bérleményt pályázat alapján adja bérbe a Bérbevevőnek.
- 1.3. Bérlő a bérleményt folyamatos „reggeliző és pékség” üzemeltetés céljából veszi bérbe.

2. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA

- 2.1. Bérlő az 1.1. pontban meghatározott bérleményt, tekintettel az 1.2. pontban foglaltakra A szerződést a felek **2021. március 12. napjától, 2036. március 11. napjáig, 15 éves határozott időre kötik meg**, amely időszak egy alkalommal legfeljebb **3 évvel meghosszabbítható** abban az esetben, ha a Bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.
- 2.2. A bérleti szerződés a határozott idő elteltével automatikusan, további jogcselekmény nélkül, a Ptk. 6:338. § (1) bekezdésében foglaltak szerint határozatlan időre módosul, amennyiben ez ellen a felek egyike sem tiltakozik.

3. BÉRLETI DÍJ

- 3.1. A bérleti díj összege **2021. március 12.-től 1.000.000,- Ft + ÁFA éves bérleti díj** azzal, hogy a 2021. évre is teljes díj jár, míg a további évekre, **2022. január 01. napjától a tárgyévet megelőző évi - KSH által közzétett - fogyasztói árindex mértékével nő**. Bérbeadó az ily módon megállapított pontos összegről a számla megküldésével értesíti a bérlőt. a bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza, melyek bérlőt terhelik, továbbá bérlő köteles biztosítást kötni és a bérleti időszakra fenntartani a bérleményre.
- 3.2. Az éves bérleti díjat előre, (2021., illetve további évek) **március 31. napjáig előre köteles a Bérlő**, a Bérbeadó számlája alapján, az azon feltüntetett határidőig megfizetni.

- 3.3. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bérelő érdekkörében felmerülő okból történő megszűnése illetve megszüntetése a bérelő tárgyévire vonatkozó bérleti díjfizetési kötelezettségének mértékét nem érinti.
- 3.4. Késedelmes fizetés esetén a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése illetve 6:155 § (1) bekezdése szerinti, az esedékesség időpontjától számított késedelmi kamatot köteles fizetni. A bérleti díj nem fizetése esetén Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 3.5. Felek rögzítik, hogy a teljesítés időpontját a szerződés jellegéből adódóan az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58. § (1) illetve (1a) bekezdése határozza meg.

4. BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI

- 4.1. Bérelő a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
- 4.2. A bérleményt, a Bérelő köteles saját költségén jó karban tartani. A használatot Bérbeadó a bérlet időtartama alatt — a Bérelő tevékenységének indokolatlan zavarása nélkül — bármikor ellenőrizheti.
- 4.3. A Bérelőnek a bérleményen információs táblák elhelyezéséhez — annak megjelenését illetően — a főépítéssel külön egyeztetési eljárás szükséges kezdeményezni, illetve lefolytatni.

5. BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI

- 5.1. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak.
- 5.2. Bérbeadó szavatolja, hogy a bérlemény tekintetében rendelkezési joga nem korlátozott, így különösen arra harmadik személynek nincs előbérleti-, használati joga, vagy ezekre irányuló követelése.

6. A SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE

- 6.1. Felek a szerződést annak lejáta előtt közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik, a szerződésben foglaltak, illetve a jogszabályból eredő kötelezettségek be nem tartása esetén jogosultak azt azonnali hatállyal felmondani.
- 6.2. A bérleti jogviszony az alábbi esetekben azonnali hatállyal felmondható:
 - 6.2.1. A Bérelő az esedékes bérleti és használati díjat határidőben nem egyenlíti ki, és a szerződés felmondását megelőzően megfelelő határidő tűzésével, a következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére a Bérbeadó felszólította,
 - 6.2.2. Rendeltetésellenes használat esetén, ha a Bérelő a bérelt területen folytatott tevékenységével kapcsolatban kiadott hatósági engedélyekben, vagy hozzájárulásokban foglaltakat írásbeli felszólítás ellenére sem tartja be, illetve az azokban foglaltakkal ellentétes tevékenységet folytat,
 - 6.2.3. Egyéb módon súlyosan megszegi a jelen szerződésben a Bérelőre háruló kötelezettségeket. A bérleti szerződés súlyos megszegésének illetve rendeltetésellenes használatnak tekintendő különösen ha, a Bérelő a bérleményen információs táblát(kat) helyez el a főépítéssel külön egyeztetési eljárás mellőzésével vagy a Bérelő, illetve az ő magatartásáért felelős albérelője nem „reggeliző és pékség” üzemeltetésére használja a bérleményt.
- 6.4. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnése, illetve megszüntetése esetén bérelő köteles a bérleményt, legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnése napjáig, illetve megszüntetés esetén az azt követő 30. napig a bérbeadó részére eredeti állapotban visszaadni. Amennyiben az esetleges fejlesztések során a területen eszközölt változások nem teszik lehetővé az eredeti állapot helyreállítását, azok tulajdonjoga — térítésmentesen — a Bérbeadó tulajdonába és kezelésébe kerülnek. Az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos költségeket Bérelő viseli, azzal kapcsolatosan sem költségtérítésre, sem

kártalanításra nem tarthat igényt.

- 6.5. Bérelő a bérleményen eszközölt beruházás, vagy átalakítás költségeinek megtérítésére a bérleti díjba történő beszámítással nem élhet.
- 6.6. Figyelemmel arra, hogy Bérelő a bérleményen értéknövelő beruházásokat hajtott végre és e körben, eredetileg 25 éves időtartamra kívánta a bérleményt hasznosítani, méltányos érdekei érdekében a felek megállapodnak, hogy e szerződésben a Bérelő részére a bérleti szerződés megszűnését követő időszakra e szerződésben előbérleti jogot alapítanak. Az előbérleti joga gyakorlására a Bérelő legfeljebb a bérlemény első új bérbeadásig terjedő időre jogosult azzal, hogy a bérlemény versenyeztetése során nyertes harmadik személy ajánlattevővel szemben, a bérleti ajánlat tartalmával megegyező feltételekkel, az eredményhirdetést követő 8 napon belül jogosult a Bérelő előbérleti joga gyakorlására, melyre a Bérbeadó a nyertes ajánlattevő értesítésével egyidejűleg köteles a Bérelőt is értesíteni.

7. BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA, LÉTESÍTMÉNY KIALAKÍTÁSA

- 7.1. A szerződés nem mentesíti a Bérelőt a működéshez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, köteles továbbá a már kiadott hatósági hozzájárulásban foglaltakat és más hatósági előírásokat betartani.
- 7.2. A bérlemény 3. személy részére át nem ruházható, ugyanakkor albérletbe adható a hasznosítási cél megváltoztatása nélkül, melyet Bérelő előre köteles bejelenteni az albérelő hasznosításra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozata benyújtásával a Bérbeadó részére, egyéb esetben használatba semmilyen jogcímen nem adható.
- 7.3. Bérbeadó hozzájárul, hogy Bérelő a bérlemény emeleti részén egyéb szálláshely szolgáltatást végezzen mindaddig, amíg a földszinten „reggeliző és pékség”-et működtet.
- 7.4. Bérelő felel a bérlemény területén más személyek magatartásáért, az általuk okozott kárért Bérbeadó és harmadik személyek felé.
- 7.5. A használatot Bérbeadó a Bérelő szükségtelen zavarása nélkül bármikor jogosult ellenőrizni.

8. KÖRNYEZETVÉDELMI

- 8.1. A bérlemény használata csak a természeti értékek és környezet károsítása nélkül történhet.
- 8.2. A bérlemény tisztántartásáról bérelő köteles gondoskodni.

9. NEMZETI VAGYON HASZNOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK, NYILATKOZATOK

- 9.1. Bérelő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti,

hogy

- 9.1.1. nincs az adózás rendjéről szóló törvény szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozása, helyi adó tartozása,
 - 9.1.2. hamis adat szolgáltatása miatt nem zárták ki nemzeti vagyon hasznosítására irányuló korábbi — három évnél nem régebben lezárult — eljárásból,
 - 9.1.3. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény foglalt szerződéskötést kizáró körülmények nem állnak fenn,
 - 9.1.4. az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
- 9.2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a jogi személynek minősülő bérelővel kötött bérleti szerződést a bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
 - 9.3. A szerződő feleknek tudomása van arról, hogy a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal az Áht. 63. §-a alapján, az Állami Számvevőszék az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdésében foglaltak alapján jogosult vizsgálni az államháztartás alrendszerének vagyonát érintően jelen szerződést.

10. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 10.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződésben meghatározott adataikban bekövetkezett bármilyen változást kötelesek egymásnak ésszerű határidőben, legkésőbb 15 napon belül bejelenteni.
- 10.2. A Bérlő köteles a 9. pontban rögzített nyilatkozataiban bekövetkezett bármilyen változást a Bérbeadónak legkésőbb 15 napon belül bejelenteni. Ha a Bérbeadó a változásról nem a Bérlő bejelentése alapján szerez tudomást, abban az esetben a tudomásszerzéstől számított 15 napon belül írásban felszólíthatja a Bérlőt a szerződéskötést kizáró ok megszüntetésére. Amennyiben a Bérlő ezt 15 napon belül nem szünteti meg, abban az esetben Bérbeadó köteles a szerződést az Nvtv. 11. § (11) bekezdése alapján felmondani.
- 10.3. A felek személyes adatnak minősülő adatait az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: Infotv.), valamint a vonatkozó nemzetközi, európai uniós és egyéb hazai jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően, a személyhez fűződő jogok, különösen az információs önrendelkezési jog tiszteletben tartásával a jelen jogviszonnyal összefüggésben, a szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében ügyviteli célból tartják nyilván és kezelik. Mindezek alapján a szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat a másik fél a személyhez fűződő jogok, különösen az információs önrendelkezési jog tiszteletben tartásával a jelen jogviszonnyal összefüggésben, a szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében ügyviteli célból nyilvántartsák és kezeljék. Természetes személynek minősülő szerződő partner kijelenti, hogy megismerte a bérbeadó adatkezelési tájékoztatóját.
- 10.4. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. bérletre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 10.5. Szerződő felek a közöttük lévő jogviszonyból eredő vitás kérdéseket elsődlegesen tárgyalások útján rendezik. Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, felek kikötik értékhatártól függően a Veszprémi Járásbíróság vagy a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Szerződő felek jelen szerződést közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Tihany, 2021. március 12. napján.

P.H.

P.H.

Tósoki Imre polgármester
Tihany Község
Önkormányzata
Bérbeadó képviselőjében

Tamásné Bakondi Magdolna üv.
CSÁTÓ Bt. Bérlő képviselőjében

A szerződés jogi ellenőrzését elvégeztem:

Tihany, 2021. március 12. napján.

Dr. Németh Péter László aljegyző

BÉRLETI SZERZŐDÉS

11748069 - 200322 14

amely létrejött egyrészről Tihany Község Önkormányzata (székhelye: 8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.; adószáma: 15428880-2-19; képviselője: Tósoki Imre polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a CSÁTÓ Bt. (székhelye: 8230 Balatonfüred, Szivárvány utca 21.; adószáma: 20295215-2-19; képviselője: Tamásné Bakondi Magdolna ügyvezető), mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Tihany, Kossuth utca 33. szám alatti, 109 hrsz-on található ingatlant (az ingatlan beépített alapterülete 154,78 m²). Az ingatlanon található épület tetőtérbeépítéses. Az ingatlan átjárási szolgálmi joggal terhelt.
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adásáról egyszerűsített feljegyzést készítenek, rögzítve abban minden fontos körülményt, így mindenekelőtt a bérlemény állagát. A bérleményről az átadáskor a felek fényképfelvételeket, vagy videofelvételt készítenek, rögzítve az átadáskori állapotot. A felek a birtokbaadás időpontjaként 2014. március 10. napját határozzák meg.
2. A bérleti szerződés ~~határozatlan időre jön létre~~ a szerződő felek között. A bérlő az épületben ~~éttermet nem üzemelhet.~~
3. Szerződő felek 2014. évre vonatkozóan a bérleti díjat 720.000,- Ft + Áfa összegben határozzák meg, mely összeget a Bérlő 2014-ben a szerződéskötéssel egy időben köteles megfizetni a Bérbeadó részére.

2015. évtől kezdődően a bérleti díjat minden év március 15. napjáig köteles a Bérlő egy összegben a Bérbeadó számára megfizetni.

A bérleti díjat a Bérbeadó az OTP balatonfüredi Fiókjánál vezetett 11748069-15428880 számlájára utalással vagy postai feladással kell befizetni. Késedelmes bérleti díj fizetése esetén a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét kell fizetni a Bérlőnek késedelmi kamatként. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy 2015. évtől kezdődően évente a bérleti díjat újra felülvizsgálják, megállapítják, maximálisan az inflációs rátával megemmelhetik.

Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos építési beruházások kapcsán felmerülő tervezési, kivitelezési és egyéb költségek viselése kizárólag a bérlőt terhelik. Ezen költségek a bérbeadóra nem háríthatóak át, a bérleti díjba nem számíthatóak bele.

4. A 3. pontban meghatározott bérleti díj nem foglalja magába a bérlemény használatával és működésével járó egyéb kiadásokat (víz, áram, csatorna, szemétszállítási díj stb.), amelyeket a Bérő köteles viselni.
Továbbiakban szerzőő felek megállapodnak abban is, hogy a Bérő fizeti az épülettel és berendezéseivel kapcsolatos biztosítási díjat, illetve az üzlet működésével kapcsolatban felmerülő egyéb adókat, közterheket, és az összes közüzemi költséget. A Bérő köteles szemétszállítási szerződést kötni és azt 30 napon belül a Polgármesteri Hivatalban bemutatni. Bérő a bérleti díjba történő beszámítási igényt sem a szerződés időtartama alatt, sem bármilyen módon történő megszűnését követően nem támaszthat.
5. Bérő vállalkozását csak hivatalos engedély alapján gyakorolhatja, továbbá köteles az ingatlant és annak környékét rendben és tisztán tartani. A Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a területet rendeltetésszerűen használja, annak állagát a jó gazda gondosságával megóvjja, és felel az általa, alkalmazottai vagy vendégei által okozott minden kárért. A Bérő reklámtábla kihelyezése előtt köteles a Polgármesteri Hivatallal egyeztetni, illetve attól engedélyt kérni.
A bérleményen bármilyen átalakítást végezni csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával lehet. A Bérbeadó a hozzájárulás során az átalakításhoz való hozzájárulás feltételeit előírhatja.
6. Az ingatlan üzemeltetésével és környékének rendben tartásával kapcsolatban felmerülő költségek a Bérőt terhelik. A bérleti jogviszony megszűnése után a Bérő köteles a területet tisztán, jó állapotban visszaadni a Bérbeadónak. Amennyiben a Bérő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy szerződésellenes magatartásából adódóan a tényleges birtokbaadásig napi 30.000,- Ft kötbért köteles megfizetni, amely azonban nem mentesíti a Bérbeadó ezen túlmenően felmerülő kárának megtérítése alól.
7. A Bérő tudomásul veszi, hogy az ingatlan működéséhez szükséges valamennyi feltételt neki kell biztosítani, amelynek keretében gondoskodni köteles a munkavédelmi, tűzrendészeti, biztonsági és kereskedelmi szabályok végrehajtásáról, valamint a vendéglátói és egészségügyi előírások maradéktalan betartásáról.
8. A Bérő 2014. március 10. napján lép az ingatlan birtokába, ettől az időponttól kezdve fizeti a 3. pontban meghatározott bérleti díjat, valamint az 5. pontban körülírt költségeket, viszont kizárólagosan használja az 1. pontban részletezett ingatlant.
9. Jelen szerződés 25 évig rendes felmondással nem szüntethető meg, kivéve súlyos szerződésszegés esetén (különösen: köztartozás, közüzemi díjtartozás, nem rendeltetésszerű használat stb.).
A bérleti szerződést a Bérbeadó felmondással megszüntetheti, amennyiben a Bérő a szerződésben foglalt lényeges kötelezettségeit ismétlődően és súlyosan megszegi, és azzal egyszeri felszólítás ellenére sem hagy fel.

A szerződő felek ilyen súlyos szerződésszegésnek tekintik az alábbiakat:

- a bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül albérletbe, vagy másnak hasznosításra átadja, vagy a bérleti joggal a Bérbeadó hozzájárulása nélkül rendelkezik,
- Bérelő a bérleményt a pályázatában vállalt funkciójától eltérő módon használja vagy hasznosítja,
- Bérelő az üzleti tevékenységével összefüggő hatósági előírásokat nem tartja be és azzal összefüggésben az illetékes hatóság egymás után két ízben jogerősen elmarasztalja.

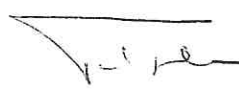
A Bérbeadó jogosult a szerződést felmondani, amennyiben a Bérelő a bérleti díjat a kikötött határidőig nem fizeti meg.

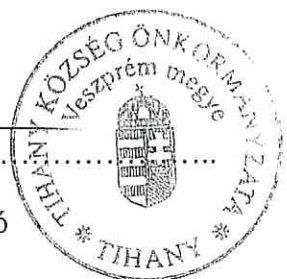
10. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az 1993. évi LXXVIII. Tv. ide vonatkozó rendelkezései és a kapcsolódó jogszabályok előírásai az irányadók.

11. A most megkötött ingatlan bérleti szerződéssel kapcsolatos minden esetleges jogvita eldöntésére a Szerződő Felek hatáskörtől függően a Veszprémi Törvényszék és a Veszprémi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen bérleti szerződés három egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyet szerződő felek elolvastak, tartalmát közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt alulírott tanúk jelenlétében helybenhagyólag aláírták.

Tihany, 2014.március 10.


.....
Bérbeadó


.....
Bérelő

Tanúk:

Név: PAPP KLAUDIA Papp Klaudia Lakcím: 8237 Tihany, Major u. 17.

Név: SCHER ANITA Scher Anita Lakcím: 8237 Tihany, Major u. 17.

BÉRLETI SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE

amely létrejött egyrészről a **Tihany Község Önkormányzat**
székhelye: 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.
adószáma: 15428880-2-19
képviseli: Tósoki Imre polgármester
mint bérbeadó (a továbbiakban **Bérbeadó**),
másrészről
CSÁTÓ Bt.
székhelye: 8230 Balatonfüred, Szivárvány utca 21.
adószáma: 20295215-2-19
képviseli: Tamásné Bakondi Magdolna ügyvezető
mint bérlő (a továbbiakban **Bérlő**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

- 1.1. Felek megállapítják, hogy a Bérbeadó és Bérlő, pályázatos formában, versenyeztetést követően 2014. március 10. napján, a pályázati kiírástól részben eltérő tartalommal szerződést kötöttek, a Tihany, Kossuth Lajos utca 33. szám (109. hrsz.) alatti 154,78 m² alapterületű ingatlan, határozatlan időre szóló bérletére.
- 1.2. Bérbeadó utóbb észlelte, hogy az 1.1. pontban hivatkozott pályázati kiírás határozott idejű bérleti szerződés megkötését tette volna lehetővé, továbbá a határozatlan időre, ugyanakkor 25 évig rendes felmondással meg nem szüntethető szerződési kikötés (szerződés 9. pontja) érvényesen nem lenne alkalmazható. A szerződés megkötése a pályázat kiírásában meghatározott „A bérleti idő: 15 + 5 év” miatt, a vagyonrendeletünk előírt feltételeknek nem felel meg. A szerződés nem tartható fenn, mivel lényegében 25 éves határozott időre szóló bérleti viszonyt hoz létre a bérleti időszak első 25 évére. A pályázati kiírásban meghatározott 15 + 5 év, minimum 15 év, legfeljebb további 5 évvel bővíthető, határozott idejű szerződés megkötését teszi lehetővé.
- 1.3. Szerződést kötő felek egyezően rögzítik, hogy az 1.1. pont szerinti szerződésük a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:212. § (1) és (3) bekezdései alapján közös megegyezéssel a szerződést a jövőre nézve, 2021. március 11. napi hatállyal megszüntethetik figyelemmel arra, hogy az eredeti állapot természetben nem állítható helyre.

Szerződő felek jelen szerződést közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Tihany, 2021. március 11. napján.

P.H.

P.H.

Tósoki Imre polgármester
Tihany Község
Önkormányzata
képviselésében

Tamásné Bakondi Magdolna üv.
CSÁTÓ Bt. képviselésében

A szerződés jogi ellenőrzését elvégeztem:

Tihany, 2021. március 11. napján.

Dr. Németh Péter László aljegyző