

There are no translations available.

BÉRLETI ÉS ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

Létrejött egyrészről a **Badacsonytomaj VN Kft.** (8258 Badacsonytomaj, Fő u. 14., képviseli: Rakics Anna ügyvezető) mint bérbeadó (a továbbiakban:

Bérbeadó

), másrészről a

név/cégnév:

székhely:

adószám, cégjegyzékszám:

törvényes képviselő neve és tisztsége: .

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**), a Bérbeadó és a Bérlő további együttes említésük esetén a továbbiakban: **Szerződő felek** között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1.) A Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés (a továbbiakban: Szerződés) feltételei szerint a Bérbeadó bérbe adja, a Bérelő bérbe veszi a Badacsonytomaj Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező és a Bérbeadó vagyonkezelésében lévő, a Badacsonytomaj belterület 2551/9 helyrajzi számon felvett, a természetben Badacsonytomaj város Badacsonytomaj településrészén lévő strandingatlanon található 116,21 nm alapterületű épületegységet (3 db büfé), a hozzá tartozó, előtte található 257 nm alapterületű területtel, a hozzá tartozó valamennyi alkotórésszel és tartozékkal együtt (a telek és a felépítmény), (a továbbiakban: Bérlemény) rendeltetésének megfelelő, azaz melegkonyhás büfé, falatozó, melegkonyhás söröző (a továbbiakban együttesen: strandbüfé) tevékenység céljára, a Szerződésben kikötött határozott időtartamra.

2.) A Bérbeadó a polgári jog szabályai szerint szavatol (kellék- és jogszavatosság) azért, hogy a Bérlemény egésze – beleértve annak alkotórészeit és tartozékait is – per-, teher- és igénymentes, és a Szerződés szabályai szerint a Bérelőnek bérbe adható, a Bérlemény a Szerződés egész időtartama alatt (a Szerződés 3. pontjában foglaltak figyelembe vételével) mint épület az 1.) pontban rögzített tevékenységre figyelemmel rendeltetészerű használatra alkalmas, továbbá harmadik személynek nincsen olyan, kötelmi vagy egyéb jogviszonyból eredő vagy bármely joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná, korlátozná vagy kizárná.

3.) A Bérelő által gyakorolni kívánt tevékenységekhez szükséges valamennyi hatósági, önkormányzati stb. engedély beszerzésének kötelezettsége és azok költségei a Bérlőt terhelik. Az üzemeltetéshez szükséges eszközöket, felszerelési-berendezési tárgyakat a Bérelő köteles a maga számára biztosítani, ugyanígy a Bérelő folyamatosan köteles biztosítani a rendeltetészerű működtetés valamennyi feltételét is.

4.) Bérelő vállalja az épületegyüttes előtti előtető szerkezetének felújítását a Bérbeadóval történő előzetes egyeztetés, és engedélyezés után 2021. április 30. napjáig. A számlával igazolt költség (munkadíj és anyagköltség összesen maximum nettó 1,5 millió Ft) a megvalósítást követő bérleti időtartam alatt a bérleti díjba három egyenlő részben beszámításra kerül.

5.) A Szerződés határozott időtartamra jön létre, 2020. (Kétezer-huszdik év) június hó 1. (Első) napjával kezdődik, és amennyiben a Szerződés megszűnésére vagy megszüntetésére a határozott időtartam elteltét megelőzően nem kerül sor, 2024. (Kétezer-huszonnégy év) december 31. (Harmincegyedik) napjáig tart. A Szerződő felek a Szerződést közös megegyezéssel bármikor írásban módosíthatják, a határozott időtartam bármely okból történő meghosszabbítására vagy a Szerződés határozatlan időtartamúvá alakítására azonban nem kerülhet sor.

6.) A Bérleménynek a Szerződés 4. pontjában rögzített határozott időtartamra a Bérbeadó részére járó éves bérleti díja (a továbbiakban: **éves bérleti díj**) az épületegyüttesre és az épület előtti területre **együttesen és mindösszesen a 2020-as bérleti évben 6.000.000,-Ft, azaz hatmillió Forint, míg 2021. január 1-től a bérleti díj Ft, azaz**

.....
. Forint. A Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban:

ÁFA tv.

) 88. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti adókötelessé tétel lehetőségével a Bérbeadó nem élt, így a Bérlemény jelen Szerződés szerinti Bérelő részére való bérbeadása az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdése l) pontja alapján

mentes az ÁFA alól

. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj a bérleti jogviszony fennállásának időtartama alatt évente a KSH által közölt előző évi fogyasztóiár-index mértékével a jelen szerződés módosítása nélkül emelkedik.

7.) Az első évi bérleti díj 2020. évben a nyertes pályázó által befizetett pályázati biztosítékként megfizetett összegből kerül elszámolásra, majd 2021. január 1-től a következő évekre szóló bérleti díjakat pedig előre, legkésőbb a tárgy év január 31. (Harmincegyedik) napjáig köteles a Bérbeadó által kiállított számla alapján az azon megjelölt bankszámlára megfizetni. A Bérelőnek a bérleti díj maradéktalan megfizetésére vonatkozó fizetési kötelezettsége kizárólag akkor minősül teljesítettnek, ha a teljes bérleti díj a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra kerül.

8.) Bérelő a Szerződés időtartama alatt a Bérleményt rendeltetésének megfelelően, a jó gazda gondosságával köteles használni, a 2020. bérleti évben legalább egy büfére vonatkozóan, 2021. évtől kezdődően a vendéglátói tevékenységet mindhárom büfére vonatkozóan a tárgyév május 15. és szeptember 15. között (hivatalos strand időszak) folyamatosan folytatni (gyakorolni) a Szerződés teljes, határozott időtartama alatt, továbbá köteles a Bérlemény állaga, épsége megtartásáról gondoskodni, azt károsodástól megóvni, illetve a kárral fenyegető veszélyt elhárítani és az esetleg bekövetkezett kár következményeit elhárítani és csökkenteni.

9.) A 2020-as bérleti évben a kötelező üzemeltetés kezdete 2020. június 1. napjával indul, kivéve, ha a 71/2020. (III. 27.) Korm. rendeletben elrendelt és a 95/2020 (IV.09) Korm. rendelettel meghosszabbított kijárási korlátozások feloldásra nem kerülnek, mely esetben a kötelező üzemeltetés kezdőidőpontja a korlátozás megszűnésének a napja, míg az utolsó napja

2020. szeptember 13.-a. Bérbeadó a 2021-es bérleti évtől kezdődően jogosult egyoldalúan szűkíteni a hivatalos strand időszak, azaz a kötelező nyitva tartás időtartamát, de azt növelni egyoldalúan nem jogosult.

10.) Ha és amennyiben Bérlő 2021. évtől minden tárgy év május 15. napjától szeptember 15. napjáig a Bérleményt nem üzemelteti folyamatosan, akkor Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására a már eltelt időszakra, illetve a szerződésszegéssel érintett évre eső bérleti díj megtartása mellett, továbbá a határozott időtartamból még hátralévő időtartamra megfizetendő bérleti díj 30%-ának megfelelő összeget meghíúsulási kötbéreként a Bérbeadónak megfizetni.

11.) A Bérlemény rendeltetésellenes használatából, és a Bérlemény szakszerűtlen kezeléséből eredő meghibásodások és károk a Bérlőt terhelik. A Bérbeadó a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) rendelkezései szerint jogosult a Bérlemény Bérlő általi üzemeltetését folyamatosan, akár napi rendszerességgel, vagy szükség szerint ellenőrizni, valamint a Szerződésben a Bérlő által vállalt valamennyi kötelezettség teljesítését ellenőrizni. A Bérlő ilyen ellenőrzését a Bérlő köteles biztosítani a Bérbeadó számára, az ellenőrzés azonban nem járhat a Bérlő szükségtelen zavarásával vagy akadályozásával. A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a személyzetén kívül más jogosulatlan személyt nem enged be a strand területére.

12.) A karbantartással kapcsolatos összes feladat és azok költségei, ha azok a rendeltetészerű használathoz vagy a bérlemény üzemeltetéséhez szükségesek, kizárólag a Bérlőt terhelik. A Bérbeadó semmilyen felújítási vagy karbantartási feladat elvégzésére, vagy azok bármilyen költségének bármilyen megtérítésére, ellentételezésére a Bérlő vonatkozásában nem köteles, mindezen munkálatok engedélyeztetése és valamennyi költsége kizárólag a Bérlőt terheli és azok ellenértéke, költsége a bérleti díjba még részben sem számítható be. Szerződő felek erre vonatkozóan a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásait tekintik irányadónak.

13.) A Bérleményhez tartozó terület tisztán tartása a Bérlő feladata. Bérlő köteles továbbá betartani a Bérleményre vonatkozó valamennyi törvényes rendelkezést és hatósági előírást, így különösen a tűz-, munka- (baleset), vagyon- és környezetvédelmi előírásokat, teljesíteni az esetleges környezetvédelmi mérésekkel, a veszélyes és egyéb hulladékok tárolásával és elszállításával kapcsolatos kötelezettségeket, így különösen Badacsonytomaj Város Önkormányzata Képviselő-testületének a közterületek rendjéről és használatáról szóló, továbbá a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos hulladékkezelési, a helyi közszolgáltatásokról,

valamint a szervezett köztisztasági közszolgáltatás kötelező igénybevételéről szóló hatályos önkormányzati rendeleteiben foglaltakat, és viselni a mindezekkel kapcsolatos valamennyi költséget. A Bérelő köteles továbbá biztosítani, hogy a Bérleményben működtetett valamennyi kereskedelmi egység legalább heti egy hulladék elszállítási alkalomra vonatkozó hulladékszállítási szerződéssel rendelkezzen a Szerződés teljes időtartamára. A Bérelő az e pontban foglaltak általa való megszegéséből eredő esetleges károkért a polgári jog szabályai szerint teljes felelősséggel tartozik, valamint tudomásul veszi, hogy az ezen, valamint a Szerződés 9. pontjában foglalt rendelkezések bármelyikének bármilyen fokú megsértése a Bérbeadó számára a Szerződés azonnali hatályú felmondására biztosít jogot, továbbá kiváltja a Bérelő következő pontokban rögzített kötbérfizetési kötelezettségét is. Ilyen esetben a Bérbeadó a Bérelőt a kötelezettség haladéktalan teljesítésére rövid úton felhívja, az eredménytelen felhívás jogkövetkezménye pedig a Bérbeadó előzőek szerinti azonnali hatályú felmondása, továbbá a kötbér alkalmazása.

14.) A Bérelő az előző pontban rögzített kötelezettségétől függetlenül bármely meghibásodást, működési problémát haladéktalanul köteles a Bérbeadóval közölni.

Káresemény bekövetkezésekor a Bérelő köteles a kár elhárításához szükséges munkát elvégeztetni. Amennyiben a keletkezett kárt a biztosító a Bérleményre vonatkozó vagyonbiztosítás alapján az önkormányzatnak megtéríti, ezen összeget az önkormányzat a Bérelő rendelkezésére bocsátja.

15.) A Bérbeadó köteles a Bérelő részére a Bérlemény kapcsán gondoskodni a víz-, a csatorna használat (vételezés) lehetőségének biztosításáról. A bérleti díj nem foglalja magában a Bérlemény üzemeltetésével felmerülő közüzemi díjakat (víz, csatorna, stb.), amelyeket a Bérlemény birtokba vételétől kezdődően a Bérbeadó által kiállított számlája alapján – amelyhez a Bérbeadó az egyes közműszolgáltatók által kibocsátott számlákat másolatban csatolta – a Bérelő köteles a számlán szereplő fizetési határidőben a Bérbeadó részére megfizetni.

16.) A Bérelő a Bérleményt harmadik félnek sem ingyenesen, sem ellenérték fejében nem adhatja tovább, annak üzemeltetésére kizárólag Bérelő jogosult.

17.) A Bérelő a Bérleményen (telek és épület, azok alkotórészeivel és tartozékaival együtt) bármilyen átalakítási, felújítási munkálatot kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet, kivéve azon munkákat, melyek elvégzésének elmaradása másként el nem hárítható károsodással vagy értékcsökkenéssel járna, vagy mely munkálatok a működéshez azonnal

szükségesek.

A Bérő az ilyen munkálatokról is lehetőség szerint haladéktalanul, illetve a legközelebbi időpontban köteles a Bérbeadót értesíteni, illetve jogosult a Bérbeadótól követelni az ilyen, károsodást megelőző-elhárító munkálatok ellenértékét, amennyiben azokat az azonnali eljárás szükségessége folytán a Bérő viselte. Az átalakítási-felújítási munkálatok engedélyeztetése és valamennyi költsége a Bérőt terheli és azok ellenértéke, költsége a bérleti díjba még részben sem számítható be.

18.) Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt, de a hivatalos strand időszakon kívül az épület átépítésére vagy felújítására kerül sor a Bérbeadó részéről, akkor azt Bérő tűrni köteles.

19.) A Szerződést a Bérbeadó különösen akkor mondhatja fel írásban és azonnali hatállyal, ha a Bérő

a) az esedékes bérleti díjjal késedelembe esik, és az esedékes bérleti díjat Bérbeadó fizetési felszólítása ellenére a tűzött póthatáridőig sem fizeti meg,

vagy

b) a 14. pontban rögzített rezsifizetési kötelezettségének teljesítésével 30 napot meghaladóan késedelembe esik, vagy

c) a Bérleményt vagy bármely részét rendeltetésellenesen használja, állagát rongálja vagy

d) bármilyen mértékben megszegi a hulladékszállítási szerződésekkel kapcsolatosan vállalt, vagy

e) bármilyen mértékben megszegi a harmadik személynek történő továbbadással kapcsolatosan vállalt, vagy

f) bármilyen mértékben megszegi a Szerződés 11. pontjában vállalt kötelezettségeit.

20.) A Bérelő jogosult arra, hogy egyoldalú írásbeli nyilatkozatával felmondja a Szerződést, ha:

a) a Bérbeadó a jelen Szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét, így valamely szavatosságvállalását megszegi és a kötelezettségzegését a Bérelő írásbeli felszólítása ellenére, a felszólítás Bérbeadó általi kézhezvételét követő 15 napon belül nem orvosolja, a 15 napos póthatáridő elteltét követően és legalább 15 napos felmondási idővel, de csak egy adott hónap utolsó napjára szólóan,

b) a Bérelő a Bérelő érdekkörén kívül felmerülő és a Bérbeadónak sem felróható okból nem tudja a Bérleményt rendeltetésszerűen és a Szerződésnek megfelelően 10 napon keresztül használni, úgy ezen 10 nap elteltét követően legalább 15 napos felmondási idővel és egy adott hónap utolsó napjára szólóan,

c) ha jogszabály így rendelkezik, a jogszabály rendelkezései szerint.

21.) Szerződő felek rögzítik, hogy a határozott idejű bérleti jogviszony a bérlet időtartama alatt – a 10.), 18.) és 19.) pontokban rögzített felmondási indokon felül - felmondással nem szüntethető meg.

22.) Szerződésszegés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), valamint a Lakástörvény rendelkezései az irányadók, a Szerződés előző pontokban rögzített rendelkezéseinek figyelembe vétele mellett és az alábbi kiegészítésekkel. Amennyiben a Bérelő a Bérbeadó számára a Szerződés felmondására szolgáló azonnali hatályú felmondási okot szolgáltat és a Szerződés ezen ok miatt a Bérbeadó részéről felmondásra is kerül, a Bérelő köteles a Szerződés megszűnésének időpontjában esedékessé váltan a határozott időtartamból még hátralévő időtartamra megfizetendő bérleti díj 30%-ának megfelelő összeget meghiúsulási kötbéreként a Bérbeadónak megfizetni.

23.) A Szerződő felek megállapodása értelmében a Bérlemény vagyonbiztosításáról a bérleti jogviszony fennállása alatt – figyelemmel a Bérlemény bérbeadására és a Szerződés hasznosítási céljára is – a Bérbeadó köteles saját költségére gondoskodni, amelynek elmulasztásából eredő minden költség és kár a Bérbeadót terheli, így nem követelheti a Bérletől azt a kárt, amely a vagyonbiztosítás fennállása esetén a Bérbeadó részére a biztosítótól megtérült. A Bérletnek a Bérleménybe bevitt saját berendezési és vagyontárgyai (a működtetés eszközei) biztonságáról saját magának kell gondoskodnia, illetőleg azok biztosítását megoldania, amelynek elmulasztásából eredő kárért a felelősség a Bérletet terheli.

24.) A Bérbeadó a Szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bérlet a Bérleményt a bérleti jogviszony fennállásának idejére telephelyeként vagy fióktelepeként a cégjegyzékben feltüntesse és a Bérlemény üzemeltetése kapcsán valamennyi szükséges bejelentést megtegyen. A Bérlet a Szerződés megszűnése esetén a Szerződés megszűnése napjáig köteles a Bérlemény telephelyeként vagy fióktelepeként való feltüntetésének a cégjegyzékből való törlését kezdeményezni, amelynek a Bérlet határidőben eleget tesz, ha legkésőbb a Szerződés megszűnése napjáig az erre vonatkozó változásbejegyzési kérelmet az abban előírt alakban és formában a cégjegyzéket vezető illetékes cégbíróságnál előterjeszti.

25.) A Szerződés bármilyen jogcímen szűnik meg, a Bérlet térítés- és bármiféle elhelyezési igény, csereingatlan biztosítása nélkül köteles a Bérleményt a Szerződés megszűnésének időpontjára kiüríteni és ezen időponttal a Bérbeadó korlátlan és kizárólagos rendelkezésére és birtokába bocsátani, mégpedig a természetes elhasználódástól eltekintve rendeltetésszerű használatra, azonnali használatbavételre alkalmas állapotában.

A birtokba visszaszolgáltatási kötelezettsége esetleges elmulasztása esetén a Bérlet a jogcím nélküli használat időtartamára napi 20.000 Ft (Húszezer forint) összegű használati díj Bérbeadó részére való megfizetésére köteles az ezen időszakra felmerülő közüzemi díjak viselése mellett.

26.) A Szerződésnek a Bérlet érdekkörébe eső vagy a Bérletnek felróható okból a határozott időtartam előtti megszűnése esetén a Bérlet bérleti díj visszaigénylésre nem jogosult. A Szerződésnek a Bérbeadó érdekkörébe eső vagy a Bérbeadónak felróható okból a határozott időtartam előtti megszűnése esetén a Bérlet az időarányos (bérleti jogviszonnyal nem fedezett) bérleti díj visszatérítésére jogosult.

27.) A Szerződő felek egybehangzóan megállapodnak, a Bérő pedig külön kifejezetten is kijelenti, illetve tudomásul veszi, hogy a Bérőt a Bérleménnyel kapcsolatosan sem elővásárlási jog, sem előbérleti jog nem illeti meg.

28.) A Szerződésre egyebekben, így különösen a használatban a Szerződő felek által egymásnak vagy harmadik személynek okozott károk megtérítésére a Ptk. és az egyéb hatályos jogszabályok az irányadók.

Badacsonytomaj, 2020.

.....

.....

Bérbeadó

Bérő

