

BALATONAKARATTYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8172 Balatonakarattya, Rákóczi út 55.

Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelelő.

Balatonakarattya, 2026. március 19.

Polgár Beatrix
jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Balatonakarattya Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
2026. március 26-ai képviselő-testületi ülésére

Tárgy: Balatonakarattya, Kisfaludy sétányon lévő 2758/17 hrsz-ú 1500 m² alapterületű ingatlan 250 m² alapterületű rész hasznosítására vonatkozó pályázat kiírása.

Előterjesztő: dr. Imrédy Szabolcs polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonakarattya Község Önkormányzatának rendelkezési joga alatt áll a Balatonakarattya, 2759/17 hrsz-ú 1500m² alapterületű ingatlan a Kisfaludy sétányon. Az ingatlanon hozzávetőlegesen 190 m² alapterületű része tekintetében a korábban megkötött bérleti szerződés 2026. május 31. napján lejár.

A tárgyi üzlethelyiség Balatonakarattya Község Önkormányzata 12/2015. (VIII.17.) önkormányzati rendeletének 17.§-a alapján pályázat útján hasznosítható, ezért javaslom a jelen előterjesztés mellékletét képező tervezet szerinti pályázat kiírását.

Jelen előterjesztés mellékletét képezi a pályázati kiírás, illetve a bérleti szerződés tervezete.

Dr. Imréd Szabolcs
polgármester

Pályázati felhívás

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete (továbbiakban: Bérbeadó) határozata alapján Balatonakarattya 2759/17 hrsz alatt nyilvántartott, természetben a Kisfaludy sétányon található 1500 m² alapterületű ingatlan hozzávetőlegesen 250 m² alapterületű része tekintetében hasznosítására pályázatot ír ki, az alábbiakban részletezett feltételek szerint:

Bérbe adandó ingatlan elhelyezkedése:

a) Az ingatlan címe: 8172 Balatonakarattya, Kisfaludy sétány 2759/17 hrsz. ingatlan, pontos elhelyezkedését a jelen pályázati felhívás melléklete tartalmazza.

Bérbe adandó ingatlan általános leírása:

Az 1500 m² alapterületű ingatlan 250 m² alapterületű része a jelen felhívás melléklete szerint

közművesítettség: telekhatáron belül víz és áram bekötéssel rendelkezik

Beépítési és engedélyezési feltételek:

A pályázattal érintett ingatlanon felépítmény kizárólag **településképi bejelentési eljárás** lefolytatását követően helyezhető el a hatályos helyi településképi rendelet előírásai szerint.

A pályázat keretében kizárólag olyan felépítmény létesíthető, amely a **281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 17. §. a) illetve j) bekezdése alapján nem minősül építési engedélyköteles építési tevékenységnek** (legfeljebb 35 m² hasznos alapterületű épület).

A pályázat keretében **építési engedélyköteles épület nem létesíthető.**

A pályázó tudomásul veszi, hogy:

- a településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az ahhoz szükséges dokumentáció elkészítése a nyertes pályázó feladata és költsége,
- az elhelyezett felépítménynek meg kell felelnie a hatályos településképi, biztonsági, közegészségügyi, tűzvédelmi, valamint a használatra vonatkozó egyéb jogszabályi előírásoknak.

A pályázat benyújtásával a pályázó nyilatkozik arról, hogy a fenti feltételeket megismerte és azokat magára nézve kötelezőnek elfogadja.

A Bérbeadó által támogatott hasznosítási célok:

Vendéglátó tevékenység (pl. kávézó).

Az Önkormányzat által nem támogatott hasznosítási célok:

Településképi-, és településüzemeltetési okok miatt az Önkormányzat a következő hasznosításokat nem támogatja: dohánybolt; fegyver-, lőszer és pirotechnikai eszközök boltja; használt áruk boltja; zálogkereskedés; nagykereskedelem; raktározás és /vagy egyéb logisztikai tevékenység; ipari mennyiségű, illetve ipari jellegű gyártási tevékenység;

A pályázó tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződésben rendkívüli felmondási oknak minősül bérbeadó részéről, amennyiben bérelő nem önkormányzat által támogatott hasznosítási szempontok alapján üzemelteti az ingatlan, illetve amennyiben a kötelező nyitva tartásra vonatkozó bérleti szerződés szerinti szabályokat megsérti.

A bérbeadás időtartama:

Az ingatlan bérbevételeire határozott időtartamra van lehetőség 2029. december 31. napjáig, amely időtartam további 3 évre meghosszabbítható. A bérleti szerződés rögzíti, hogy a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal, minden naptári év **október 1. napjával** felmondani, amennyiben az Ingatlanon a jelen szerződés szerinti hasznosítástól eltérő egyéb önkormányzati célú hasznosítást, beruházást vagy fejlesztést kíván megvalósítani, illetve a Bérleménynek helyet adó ingatlan értékesíteni kívánja. A Bérlemény 2026. június 1. napjától vehető birtokba.

A Bérleményen található konténer épület a jelenlegi bérelő tulajdonát képezi, amely tényre tekintettel a jelen pályázati felhívás kizárólag az üres ingatlanra, mint Bérleményre vonatkozik.

Kiíró ezúton tájékoztatja a pályázót, hogy az ajánlatok elbírálása **Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testületének** a hatásköre.

A versenyeztetési felhívást az Önkormányzat internetes honlapján **2026. március 27.** napjától kezdődő 30 nappal közzé teszi és a felhívást a Balatonakarattya Község Önkormányzata Hirdetőtábláján a honlapra történő feltöltés napjával egyidejűleg kifüggeszti.

A pályázat benyújtásának határideje és módja:

2026. április 27. 14 óra

A pályázatok benyújtásának helye:

Balatonakarattya Község Önkormányzata (8172 Balatonakarattya, Rákóczi u. 55.)

Az összeállított pályázati dokumentációt az alábbi módon kérjük Balatonakarattya Község Önkormányzata részére postai úton feladni vagy személyesen, zárt borítékban leadni:

- A borítékon a Pályázó neve mellett kérjük feltüntetni az alábbi szöveget: „2759/17 hrsz ingatlan bérleti pályázat”.
- A pályázati dokumentációt belföldi tértivevényes küldeményként kérjük a fenti címre eljuttatni. A feladáskor visszakapott könyvelt küldemény feladóvevényét kérjük a teljes pályázati időszak alatt megőrizni, mert a postán elveszett küldeményekért felelősséget nem vállalunk.

A pályázati dokumentációt a **kötelező melléletek csatolásával kell benyújtani.**

A pályázati dokumentáció valamennyi írott oldalát folyamatos sorszámozással kell ellátni, valamint a pályázó vagy a képviseletére jogosult törvényes képviselője, illetve az általa meghatalmazott személy kézjeggyel kell ellátni. Az aláírási jogosultság igazolása jogi személy pályázó esetében eredeti aláírási címpéldánnyal vagy ügyvéd által ellenjegyzett eredeti aláírási-mintával történik. Amennyiben a pályázat

aláírására meghatalmazott részéről kerül sor, úgy közjegyző által hitelesített vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt eredeti meghatalmazást kell csatolni a pályázat mellékleteként.

Bérleti díj:

- a) A Bérbeadó által meghatározott ingatlanra vonatkozó minimális bérleti díj összege 3.600.000,-Ft/év.
- b) A bérlő működésével kapcsolatban végzett műszaki munkák összege a bérleti díjba nem kerül beszámításra, és egyéb módon sem igényelhető Bérbeadótól a megtérítése. A Bérlő a bérlemény tárgyát illetően bárminemű munkálatokat kizárólag Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával végezhet az írásbeli hozzájárulásban rögzített feltételek mellett. Az írásbeli hozzájárulásban rögzített feltételek megsértése szerződésszegésnek minősül.
- c) A bérleti díjat a Bérlő egyösszegben, minden év április 1. napjáig köteles megfizetni. Bérlő 2026. évben a bérleti díjat legkésőbb június 30-ig köteles megfizetni.
- d) Bérleti jog nem megváltható, nem átruházható, az üzemeltetési jog semminemű jogcímen nem átengedhető a Bérbeadó hozzájárulása nélkül.

Óvadék:

A nyertes pályázó a szerződéskötést megelőzően 400.000.- Ft óvadék fizetésére kötelezett.

A Bérlő főbb kötelezettségei:

- a) A közüzemi és hulladékszállítási díjak fizetése a leendő Bérlő kötelezettségi körébe tartozik. Rendelkeznie kell egy 1100 literes edénnyel, heti egyszeri ürítéssel, és köteles a hulladékot szelektíven gyűjteni.
- b) A szerződés megszűnésekor a bérlőnek az ingatlant tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell visszaadni. Bérlő köteles felelősségbiztosítással rendelkezni.
- c) A Bérlő vállalja, hogy a bérleti időszak alatt csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg a pályázat elnyerésekor vállalt üzletvekenységi profilját. Amennyiben a Bérlő ezen rendelkezést megsérti, úgy a Bérbeadó jogosult felmondani a bérleti szerződést.
- d) A Bérlő vállalja, hogy semminemű okból évi 15 munkanapnál hosszabb időszakra nem korlátozza a bérlemény nyitvatartását.
- e) A Bérlő vállalja, hogy minden tárgyév június 1. napjától augusztus 31. napjáig minden nap legalább 6 óra egybefüggő időtartamban nyitva tart. A bérlő részletes szolgáltatási kötelezettségeit a Bérleti szerződés tervezet tartalmazza.
- f) A Bérlő vállalja, hogy a felépítményen elhelyezendő külső reklámok, (grafika, zászló, felirat, neontábla stb.) a helyi építési szabályzatban foglaltaknak, valamint a településarculati követelményeknek, előírásoknak megfelelően helyezi el, Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásának birtokában-
- g) Amennyiben a Bérlő a bérleti díj vagy a rezsiköltségek megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esik vagy a szerződést egyéb módon megszegi, úgy Bérbeadó azonnali hatályú felmondási joga megnyílik.
- h) A Bérlő vállalja, hogy az üzletet legkésőbb 2026. július 15. napjáig megnyitja a közönség számára.
- i) A Bérlő részletes kötelezettségeit a pályázati kiírás mellékletét képező Bérleti szerződés tervezet tartalmazza.
- j) A nyertes pályázóval a bírálatot követő 8 napon belül a Kiíró bérleti szerződést köt.

1. A pályázat résztvevője lehet:

Egyéni vállalkozó (magyar vagy külföldi állampolgár), továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, aki, illetve amely

1.1 kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérleményt az önkormányzat által támogatott hasznosítási szempontok alapján üzemelteti, és

1.2 a pályázati határidő lejártáig a jelen pályázati és részvételi feltételeket teljesíti és elfogadja, és

- 1.3 a hirdetményben szereplő nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítására megjelölt határidőn belül pályázatot nyújt be,
- 1.4 a nyertes ajánlattevő vállalja, hogy a pályázat kiíróval bérleti szerződést köt.

A pályázó tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződésben rendkívüli felmondási oknak minősül bérbeadó részéről, amennyiben bérlő nem az önkormányzat által támogatott hasznosítási szempontok alapján üzemelteti, illetve amennyiben a kötelező nyitvatartásra vonatkozó bérleti szerződés szerinti szabályokat megsérti.

A Pályázat elbírálása során előnyt jelent, amennyiben a Pályázó a tervezett tevékenység végzése tekintetében referenciákkal és/vagy igazolható tapasztalattal rendelkezik.

A Pályázónak az ajánlatához kötelezően csatolnia kell:

- az előzetes településképi konzultációs eljárás lefolytatásának igazolását arról, hogy az ideiglenes felépítmény megfelel a hatályos településképi rendelet előírásainak;
- a bérelni kívánt területen elhelyezni tervezett felépítmények (pl. konténer, pavilon, terasz, árnyékolók, kiszolgáló egységek) részletes műszaki leírását. A leírásnak tartalmaznia kell a felépítmények pontos méretét, anyaghasználatát és telepítési módját.

A pályázat érvényességének feltétele továbbá egy színes látványterv és helyszínrajz benyújtása, amely bemutatja a tervezett létesítmények esztétikai megjelenését és azok illeszkedését a Kisfaludy sétány környezetébe. A Bérbeadó fenntartja a jogot, hogy a településképi szempontból nem megfelelő vagy a sétány arculatához nem illeszkedő terveket elutasítsa.

2. A pályázat benyújtásakor a kötelezően csatolandó mellékleteket magyar nyelven kell benyújtani:

2.1. **Egyéni vállalkozók esetében** a vállalkozói igazolvány másolata.

2.2. **Jogi személy pályázó esetén:**

a) **30 napnál nem régebbi hiteles vagy ügyvéd által hitelesített cégkivonat** vagy a pályázóra vonatkozó szabályok szerinti nyilvántartást végző hatóság által kiállított nyilvántartásba vételt igazoló okirat példánya,

b) **eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolatban aláírási címpéldány**, vagy **ügyvéd által ellenjegyzett**, a Cégtörvény 9. §-nak megfelelő eredeti **aláírás-minta**, amennyiben ezen okiratokkal a pályázónak a vonatkozó jogszabályok alapján kötelezően rendelkeznie kell; és **amennyiben az ajánlatot nem a pályázó aláírásra jogosult képviselője írja alá, úgy közjegyzői okiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás.**

2.3 **Valamennyi pályázónak be kell nyújtania az alábbi okiratokat, nyilatkozatokat:**

a) nyilatkozat, hogy a **kiíró, azaz Balatonakarattya Önkormányzattal szemben nincs fennálló adótartozása,**

b) büntetőjogi felelősség tudatában tett nyilatkozat, hogy a pályázó szervezet szerepel a NAV köztartozásmentes adatbázisban, vagy 30 napnál nem régebbi nemleges adóigazolás,

c) nyilatkozat arról, hogy **nincs** a kiíró, azaz **Balatonakarattya Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan bérleti jogviszonyával kapcsolatos tartozása** (bérleti díj, közüzemi díjak stb.),

d) referencia lista (ha van)

e) a nyertes pályázónak legkésőbb a bérleti szerződés aláírásának napjáig be kell nyújtania a NAV által kiállított 30 napnál nem régebbi nemleges adóigazolást (ha a pályázat mellékleteként nem került

benyújtásra). Amennyiben az adóigazolást a nyertes pályázó a pályázat eredményéről szóló értesítés átvételétől számított 45 napon belül nem nyújtja be, úgy Kíró a szerződés megkötésére nem köteles.

2.4. Valamennyi pályázónak meg kell jelölnie azonnali elérhetőségét (mobil telefonszám és e-mail cím).

3. A pályázatok bontása:

3.1. A pályázatok bontására **2026. április 27. napján 15.00 órakor zártkörűen kerül sor Balatonakarattya Önkormányzat székhelyén.**

3.2. A pályázatok felbontásakor jegyzőkönyv készül, amelyben rögzítésre kerülnek a pályázók azonosító adatai és megállapításra kerül, hogy a pályázó minden szükséges dokumentumot rendelkezésre bocsátott-e. Amennyiben a kötelezően beadandó dokumentumok közül bármelyik hiányzik, úgy annak hiánypótlására nincs lehetőség, és az ajánlat érvénytelennek minősül.

3.3. **A kíró a pályázati ajánlatok felbontásakor, illetve azt követően megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek.**

Érvénytelen az ajánlat, ha:

- a) Olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton.
- b) A pályázatot a pályázati felhívásban meghatározott ajánlattételi határidő lejártá után nyújtották be.
- c) A pályázati dokumentáció nem lezárt borítékban került leadásra.
- d) A kötelezően beadandó dokumentumok bármelyike nem került leadásra.

4. A pályázati eljárás érvénytelensége és eredménytelensége:

4.1. Érvénytelen a pályázati eljárás, ha

a pályázat értékelésekor és elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették, vagy akkor is, ha valamelyik pályázó, vagy az érdekkörében álló más személy az eljárás tisztaságát, illetve a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el, vagy a pályázat titkosságát megsértette.

Összeférhetlenségi szabályok:

A pályázati eljárás során összeférhetlenséget kell megállapítani, ha a pályázatok elbírálásában olyan természetes személy, szervezet, illetőleg képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy

- annak közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bek.),
- annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,
- ha bármely oknál fogva nem várható el tőle az ügy elfogulatlan megítélése.

4.2. Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- nem érkezett pályázati ajánlat,
- kizárólag érvénytelen pályázatok érkeztek,
- egyik ajánlattevő sem tett a pályázati dokumentációban foglaltaknak eleget,
- Kíró az eljárás érvénytelenségéről vagy eredménytelenségéről döntött,
- valamelyik pályázó vagy az érdekkörében álló más személy az eljárás tisztaságát, illetve a többi pályázó érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el, vagy a pályázat titkosságát megsértette,
- amennyiben a pályázati időszak alatt bizonyítást nyer, hogy a pályázó a bérbevételi ajánlatban valótlan adatot/körülményt közölt.

4.3. Kíró fenntartja azt a jogot:

- a pályázati eljárást érvényes ajánlatok esetén is külön indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa,
- több ajánlat esetén az ajánlattevők között versenytárgyalást tartson.

A Kiíró a versenytárgyalás tényéről, helyéről és idejéről, valamint a szükséges körülményekről az érintett pályázókat köteles írásban (a pályázó által megadott e-mail címre küldéssel) kellő időben értesíteni.

5. **A pályázati ajánlatok elbírálása, eredményhirdetés:**

5.1. A pályázat eredményéről a képviselő-testület a bontást követő testületi ülésen dönt.

A pályázatok elbírálásánál fontos szempont az előzetes településképi konzultációs eljárás lefolytatásának igazolása arról, hogy az elhelyezendő ideiglenes felépítmény megfelel a hatályos településképi rendelet előírásainak.

5.2. A pályázatok elbírálása során az Elbíráló a pályázók által megajánlott bérleti díj, a Pályázó által benyújtott referenciák, a támogatott hasznosítási szempontok, illetve az üzemeltetési-szolgáltatási koncepció alapján dönt.

5.3. **A pályázati eljárás nyertese az, aki a legmagasabb összegű bérleti díjat és/vagy a legjobbnak ítélt hasznosítási szempontot és/vagy legjobb referenciákat tartalmazó ajánlatot teszi.**

5.4. A pályázat eredményéről az Elbíráló a döntését követő 8 napon belül a pályázókat írásban értesíti.

6. **Bérleti Szerződés, az ingatlan átadása - birtokba vétel:**

6.1. A nyertes pályázóval a Kiíró bérleti szerződést köt.

6.2. Az ingatlan átadás-átvételére a bérleti szerződés mindkét fél általi aláírását követően 2026. június 1. napján kerül sor.

6.3. Amennyiben a pályázati eredmény kihirdetését követően, de a bérleti szerződés megkötését megelőzően bizonyítást nyer, hogy a pályázó a bérbevételi ajánlatban **valótlan adatot/körülményt közölt** és annak korábbi ismerete a bérbevételi **ajánlat érvénytelenségét eredményezte volna**, a bérleti szerződés nem kerül megkötésre

Balatonakarattya, 2026.

BÉRLETI SZERZŐDÉS tervezet

mely létrejött egyfelől

Balatonakarattya Község Önkormányzata (székhely: 8172 Balatonakarattya, Rákóczi út 55., adószám: 15827014-2-19; képvis.: Dr. Imrédy Szabolcs polgármester),

mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó)

másfelől

** (székhely: **, Cg.: **, adószám: **, képviseli: **)

mint bérlő (továbbiakban: Bérlő)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

I.

ELŐZMÉNYEK

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Balatonakarattya Község Önkormányzata rendelkezési joga alatt álló **Balatonakarattya, 2759/17 hrsz-ú**, természetben a 8172 Balatonakarattya, Kisfaludy sétányon található 1500 m² ingatlan 250 m² alapterületi rész tekintetében hasznosítási pályázatot írt ki.

2. Balatonakarattya Község Képviselő-testülete ** önkormányzati határozatában a pályázatot eredményesnek nyilvánította, és a pályázat nyerteseként Bérőt hirdette ki.
3. Bérbeadó a Bérleményt a jelen Szerződés feltételei szerint, az ebben foglalt jogok és kötelezettségek rögzítése mellett Bérőnek bérbe adja, Bérő pedig azt ismert és megtekintett állapotban bérbe veszi. Bérő kijelenti, hogy a Bérlemény részletes megvizsgálására a Bérbeadó lehetőséget biztosított. A Bérlemény használati célja:
 - Vendéglátó-ipari egység.

Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérő a Bérlemény profilját kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult megváltoztatni. A Bérlemény profiljának Bérbeadó engedélye nélküli megváltoztatása súlyos szerződésszegésnek minősül.

Az elhelyezendő ideiglenes felépítmény a helyi építési szabályznak és a Településképi Rendeletnek megfelelően került kialakításra.

4. A fentiek előrebocsátása mellett a szerződő felek az alábbi bérleti szerződést kötik.

II.

A BÉRLET TÁRGYA

5. Bérbeadó bérbe adja Bérő pedig bérbe veszi a **Balatonakarattya, Balatonakarattya, 2759/17 hrsz-ú**, természetben a 8172 Balatonakarattya, Kisfaludy sétányon található 1500 m2 ingatlan hozzávetőlegesen 250 m2 alapterületű részét, amelynek pontos elhelyezkedését Felek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletében megjelölték. Bérő kijelenti, hogy a jelen szerződés szerinti terület nagyság hozzávetőleges értékek, azok ellenőrzésére Bérő lehetőséget kapott, így ekörben kifogás előterjesztésére nem jogosult.

A Bérbeadó kijelenti és a Bérő tudomásul veszi, hogy a Felépítmény ideiglenes státuszán változtatni nem kíván, és nem járul hozzá a Felépítmény végleges jellegű elhelyezéséhez sem jogi, sem gyakorlati értelemben.

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, és Bérő tudomásul veszi, hogy a jelen bérleti szerződés önmagában nem pótolja, és nem helyettesíti a Felépítmény elhelyezéséhez szükséges hatósági engedélyek megszerzését, azonban e körben Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérő kérésére az esetlegesen szükséges jognyilatkozatokat megteszi. A Bérő kijelenti és szavatosságot vállal, hogy a Felépítmény elhelyezésére a hatályos jogszabályoknak megfelelően kerül sor.

III.

A BÉRLETI IDŐSZAK

6. A jelen bérleti szerződés annak aláírásának napjától kezdődő és 2029. december 31. napjáig tartó, határozott időtartamra jön létre.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen bérleti szerződés további legfeljebb 3 (három) évre közös, egyező akarattal meghosszabbítható a Bérő ezirányú kérelmére. Bérő a meghosszabbítás tekintetében kérelmet kizárólag abban az esetben jogosult benyújtani, amennyiben a jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket maradéktalanul teljesítette a kérelem benyújtását megelőző időszakban. Amennyiben

szerződő felek a bérleti szerződés meghosszabbításában állapodnak meg, úgy a bérleti díj korrekcióját egyező akarattal elvégzik.

IV.

A BÉRLETI DÍJ

7. Felek megállapodnak, hogy Bérló **nettó **,- Ft/év**, azaz **nettó ** forint/év** összegű bérleti díjat köteles megfizetni az alábbiak szerint.

- Bérló a bérleti díjat kettő egyenlő részletben köteles megfizetni. Az első részlet legkésőbb a tárgyév április 1. napjáig, a második részlet legkésőbb a tárgyév augusztus 15. napjáig esedékes. Felek megállapodnak, hogy Bérló a 2026. év tekintetében az egy évre jutó arányos bérleti díjat egyösszegben, legkésőbb 2026. július 30. napjáig köteles megfizetni.
- Bérló a bérleti díjat a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748083-15827014-00000000 számú számlájára átutalás útján köteles megfizetni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérló a bérleti díj 2026. évre jutó összegének megfizetésével késedelembe esik, úgy Bérbeadó – külön előzetes felszólítás nélkül – a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani jogosult.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy az éves bérleti díj minden évben – először 2027. évben – a KSH által az előző évre közzétett inflációs ráta mértékének megfelelő mértékével automatikusan – külön jognyilatkozat nélkül – emelkedik.

8. Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény, illetve a Felépítmény fenntartásával kapcsolatos mindennemű költségek – kivéve közterhek – a bérleti díjon felül a Bérló kötelezettsége. Bérló a rezsiköltségeket három részletben köteles megfizetni az alábbiak szerint.

Bérbeadó jogosult arra, hogy a tárgyévet megelőző 2 év rezszi költségének átlaga alapján a rezsiköltségek tekintetében kettő részszámlát állítson ki a tárgyév április 30. és a tárgyév augusztus 15. napjáig. Az részszámla a tárgyévet megelőző kettő év rezsiköltség átlagának – számlánként – 1/3 mértéke. A fennmaradó összeget – a szolgáltatók éves elszámoló számlája alapján – Bérló a Bérbeadó elszámoló számlája alapján a tárgyév november 30. napjáig köteles megfizetni Bérbeadó részére. Bérló tudomásul veszi, hogy ezen kötelezettségének elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.

Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a tevékenysége során keletkezett hulladékot saját költségére megrendelt 1100 literes edényzetben tárolja, amely tekintetében az illetékes hulladékszolgáltató társasággal legalább heti egyszeri ürítés tekintetében szerződést köt.

9. Bérló köteles a jelen bérleti szerződés aláírását követő 5 napon belül 400.000,- Ft összeget óvadékként Bérbeadó házipénztárába készpénzben befizetni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérló az óvadék jelen szerződés szerinti összegének megfizetésével késedelembe esik, úgy Bérbeadó a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállhat.

Felek tudomásul veszik, hogy az óvadék rendeltetése az, hogy a bérleti szerződés bármely jogcímen való megszűnése esetén fedezetet nyújtson Bérbeadó részére, ha a Bérló terhére a Bérlemény tekintetében károkozás, illetve rezszi vagy egyéb hátralék állapítható meg, beleértve a Bérbeadó esetleges kötbérigényét is. A felek rögzítik, hogy a Bérbeadó óvadékból való kielégítés joga a Bérló szerződésszegésével automatikusan megnyílik. A kielégítési jog megnyíltakor a Bérbeadó az óvadékkal biztosított követelését az óvadékból közvetlenül kielégítheti.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj összegébe az óvadék semmilyen formában nem beszámítható, így szerződésszegést követ el, ha a bérlet lejártakor az utolsó havi bérleti díjat arra hivatkozással nem fizeti meg, hogy azt az óvadék összege fedezi, tekintettel arra, hogy a Bérbeadó az óvadék összegével a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 15 napon belül köteles elszámolni, oly módon, hogy amennyiben hátralék, kötbér tartozás, illetve károkozás a Bérlő terhére nem állapítható meg, úgy az óvadék teljes egészében visszajár Bérlő részére.

Az esetleges hátralék, illetve károkozás költségeit Bérbeadó az óvadék összegéből közvetlenül jogosult levonni, azonban az esetlegesen fennmaradó rész Bérlő részére ez esetben is visszajár. Az óvadék összege után Bérbeadót nem terheli kamatfizetési kötelezettség.

Bérlő a Bérbeadó ezirányú felszólításának kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles az óvadék összegét kiegészíteni, amennyiben az bármely oknál fogva kisebb összegűvé válik a jelen bérleti szerződés szerinti óvadék mértéke. Bérlő tudomásul veszi, hogy ezen kötelezettségének elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.

10. A felek rögzítik, hogy a Bérlő a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem gyakorolhat a Bérleti díj tekintetében költségcsökkentési vagy visszatartási jogot, ellenköveteléssel és beszámítással nem élhet. E szabály alól kivételt képez, ha a Bérbeadót jogerős bírósági, vagy közigazgatási határozat fizetés teljesítésére kötelezi a Bérlővel szemben.
11. Ha Bérlő nem teljesíti a jelen szerződésbe foglalt bármely fizetési kötelezettségét annak esedékességekor, úgy annak esedékességétől a kifizetéséig a fizetendő összeg a Ptk. 6:155 szakaszában rögzített mértékű késedelmi kamat összegével növekszik. A Bérlő továbbá köteles megfizetni az e késedelem miatt felmerülő jogi kiadásokat, beleértve azoknak a jogi szolgáltatásoknak a költségeit, amelyekre Bérbeadónak szüksége lehet és minden postai, bírósági és más végrehajtási költséget, mely a követelés kielégítése érdekében merül fel.

V.

A BÉRLŐ ÁLTAL A BÉRLEMÉNYBEN VÉGZETT ÁTALAKÍTÁSOK

12. Bérlő kötelezettséget vállal, hogy a Bérleményen általa elhelyezendő ideiglenes felépítmény, külső reklámok (grafika, zászló, felirat, neontábla, stb.) teljes mértékben megfelelnek a helyi építési szabályzatban foglaltaknak, valamint a település arculati követelményeinek. Bérlő kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a homlokzaton bármilyen tárgy (tábla, reklám, cégér, stb) elhelyezni. A jelen pontban rögzítettek megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.
13. Bérlő a Felépítmény homlokzati részét érintő bármely átalakítására kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásával jogosult.
14. A Bérlő kötelessége, hogy a Bérleményben folytatott tevékenységéhez beszeresse a működési engedélyt és minden szükséges hatósági engedélyt. A helyi hatóságok által kiadott engedélyek megszerzésének, illetve hatályban tartásának költségeit a Bérlő köteles viselni. Az engedélyek beszerzése érdekében szükséges bérbeadói nyilatkozatok kiadását Bérbeadó csak különösen indokolt esetben tagadhatja meg.

VI.

A FELÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSE

15. Bérő jogosult a Bérleménynek a jelen bérleti szerződés 1. mellékletét képező vázrajzon megjelölt részén a 2. mellékletben rögzített műszaki leírás szerinti Felépítményt elhelyezni az alábbi feltételek betartásával:

15.1 A Bérő a munkálatok során köteles megtartani a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit-beleértve a Bérbeadó önkormányzat helyi rendeleteinek rendelkezéseit is-, és az ezen jogszabályokban foglalt megtartására köteles.

15.2 A Bérő saját költségén a munkálatok megkezdésének napja előtt köteles megszerezni minden olyan hatósági és egyéb engedélyt, amely esetlegesen szükséges a munkálatok elvégzéséhez.

15.3 A Bérő kizárólagosan felelős a Felépítmény elhelyezéséhez szükséges összes, általa behozott anyag, illetve berendezés helyi szabványoknak történő megfeleléséért, valamint azok tárolásáért. Kizárólagosan felel akár a Bérbeadóval, akár bármely más harmadik személlyel szemben minden olyan kárért, amely az általa végzett munkálatok következtében vagy azzal összefüggésben, merült fel.

15.4 Felépítményre történő közművek rákötése a Bérő kötelezettsége saját költségére.

VII.

A BÉRLEMÉNY BIRTOKBA BOCSÁTÁSA

16. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény birtokbaadására 2026. június 1. napján kerül sor.

Bérő a birtokbaadás napjától köteles viselni a kárveszélyt, valamint az ingatlan terheit. Bérő köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen, a jelen szerződés szerinti célra a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően használni.

17. Bérbeadó jogosult a Bérlemény rendeltetésszerű használatát és a jelen szerződésben foglalt bérői kötelezettségek betartását ellenőrizni. Az ellenőrzésre a Bérő szükségtelen háborítása mellett kerülhet sor.

18. Bérő köteles legalább az alábbi időszakban nyitvatartani a kávézót a jelen szerződés időtartama alatt.

- június 1. napjától augusztus 31. napjáig naponta legalább 10 és 18 óra között.
- május és szeptember hónapban péntektől vasárnapig legalább 9 és 17 óra között.

A nyitvatartási kötelezettség megszegése rendkívüli felmondási okként szolgál a Bérbeadó részére.

VIII.

A BÉRLŐ KÁRTÉRÍTÉSI FELELŐSSÉGE

19. A Bérő felelős a Bérleményben minden általa okozott kárért, ideértve az alkalmazottai, megbízottjai, illetve az érdekében a Bérleményen megjelenő bármely személy által okozott kárt is. Bérő felel továbbá minden olyan kárért, amely a jelen szerződésből eredő kötelezettségeinek megszegéséből származik.

IX.

BÉRLŐI JOGÁTRUHÁZÁS

20. A Bérlő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem jogosult a Bérlemény egészének vagy részének használatát harmadik személynek semminemű jogcímen átengedni vagy albérletbe, üzemeltetésbe adni akár ideiglenes jelleggel vagy díjmentesen sem.

A Bérlő nem jogosult e szerződésből származó jogait vagy kötelezettségeit Bérbeadó előzetes írásos engedélye nélkül átruházni. A jogok és kötelezettségek átengedéséhez szükséges e szerződés módosítása, melyet a Bérbeadó, a Bérlő, valamint a Bérlő jogait és kötelezségeit átvevő harmadik fél ír alá.

Bérlő a fentiekől eltérően ugyanakkor jogosult arra, hogy a jelen szerződésből származó jogai és kötelezettségei egységét olyan gazdasági társaságra átruházza, amelynek Bérlő egyszemélyes tulajdonosa, és amelynek kizárólagos ügyvezetője Bérlő. Szerződő felek ekörben rögzítik, hogy Bérlő nem jogosult az ilyen gazdasági társaságnak sem a tulajdonosi összetételét, sem az ügyvezető személyét megváltoztatni a bérleti szerződés időtartama alatt.

A Bérlő által létrehozott gazdasági társaságnak a jelen bérleti szerződés teljes időtartama alatt meg kell felelnie „A nemzeti vagyorról” szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezet fogalmának. Felek rögzítik és megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlő által létrehozott gazdasági társaság a bérleti szerződés időtartama alatt nem felel meg az átlátható szervezet törvényi kritériumának, úgy az a Bérbeadó részéről azonnali felmondási okot jelent.

A jelen pontban rögzítettek Bérlő általi megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.

X.

A BÉRLETI SZERZŐDÉS FELMONDÁSA

21. Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés rendes felmondására – a jelen szerződés 25. pontjában rögzített esetkör kivételével – egyik fél sem jogosult.
22. Bérbeadó a jelen bérleti szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondhatja, amennyiben:
- 22.1 a Bérlő a bérleti díj bármely részletének megfizetésével késedelembe esik, vagy a rezi költségek megfizetését tekintve 30 napot meghaladó késedelembe esik és a Bérbeadó ajánlott, tértivevényes felszólító levelének kézhezvételétől számított 8 napos póthatáridő alatt sem teljesíti díj fizetési kötelezettségét;
- 22.2 amennyiben a Bérlő a jelen szerződés rendelkezéseit súlyosan megsérti;
- 22.3 Bérlő eltér az engedélyezett tevékenységtől a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásának hiányában.
23. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal, minden naptári év **október 1. napjával** felmondani, amennyiben az Ingatlanon a jelen szerződés szerinti hasznosítástól eltérő egyéb önkormányzati célú hasznosítást, beruházást vagy fejlesztést kíván megvalósítani, illetve a Bérleménynek helyet adó ingatlant értékesíteni kívánja.
- 23.1 A felmondási idő ebben az esetben 60 nap. A felmondás közlése legkésőbb az adott év július 31. napjáig kell, hogy megtörténjen a Bérlő felé.

23.2. A Bérő tudomásul veszi, hogy ezen speciális felmondási ok alkalmazása esetén Bérbeadóval szemben kártalanítási vagy egyéb pénzbeli igényt (elmaradt haszon, beruházások megtérítése stb.) nem támaszthat, kivéve a már megfizetett, de időarányosan le nem lakott bérleti díj visszatérítését.

24. Bérő jogosult azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással megszüntetni a jelen bérleti szerződést, amennyiben Bérbeadó a jelen szerződésből fakadó valamely kötelezettségét súlyosan megszegi, és azt a Bérő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem orvosolja. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó nem köteles ismételt felszólítást küldeni Bérő részére olyan magatartás miatt, amely okán már korábban felszólította.
25. Bérbeadó köteles a bérleti jogviszony lejártakor, illetve rendkívüli felmondás esetén a felmondás közlésével egyidejűleg – azonban legfeljebb 5 munkanapon belül – a Bérővel közösen megvizsgálni a bérlet tárgyának állapotát és nyilatkozni a tekintetben, hogy károkozás a Bérő részéről történt-e.

A fentiekről jegyzőkönyvet kell felvenni.

Az esetleges károk helyreállításához szükséges összeget a Bérő a jegyzőkönyv felvételétől számított 5 napon belül köteles megtéríteni Bérbeadó részére.

Ha a Bérő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra írásban felszólítani. A jelen Szerződés a felszólítás alapjául szolgáló magatartás folytatása vagy megismétlése esetén írásban – külön felszólítás nélkül – azonnali hatállyal felmondható.

XI.

A BÉRLEMÉNY KIÜRÍTÉSE

26. Bérő a bérleti jogviszony lejártakor – vagy a bérleti jogviszony jelen szerződés, illetve a vonatkozó jogszabályok alapján történt jogszerű rendkívüli felmondása esetén – köteles a lejáratot, illetve a felmondás közlését követő 5 munkanapon napon belül a Bérleményt kiürítve, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni Bérbeadó részére.
27. Amennyiben Bérő a kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy napi kötbért köteles fizetni Bérbeadó részére, melynek napi összege 100.000,- Ft/nap.

Szerződő Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy kiürítés alatt azt értik, hogy Bérő a jelen szerződésben rögzített határnapiig a Bérleményi területről a Felépítményt teljes egészében eltávolítani köteles és a Bérleményi területet eredeti állapotába visszaállítani köteles.

XII.

ENGEDÉLYEK, BÉRLŐI FELELŐSSÉG

28. A felek rögzítik, hogy a Bérő a jelen szerződés szerinti tevékenységhez kapcsolódóan a Bérő nevére szóló érvényes és hatályos működési engedéllyel rendelkezik. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó által jóváhagyott egyéb tevékenység tekintetében a Bérő kötelessége, hogy a Bérleményben folytatott tevékenységéhez beszeresse a működési engedélyt és minden más szükséges hatósági engedélyt. A Bérő kötelezettsége, hogy az engedélyeket a birtokba lépésétől kezdődően a bérleti szerződés időtartama alatt folyamatosan hatályban tartsa. Az engedélyek beszerzésének és hatályban tartásának költségeit a Bérő köteles viselni. A működési engedélyek beszerzésének elmulasztása vagy azok elvesztése – ide

nem értve a vis maior vagy a Bérlőnek fel nem róható októl bekövetkezett elvesztés esetét - nem mentesíti a Bérlőt a jelen bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése alól.

A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy tevékenységét az engedélyben foglalt előírásoknak, feltételeknek és a mindenkor hatályos törvényeknek, egyéb jogszabályoknak és rendelkezéseknek megfelelően folytatja.

29. A Bérlőt terheli a felelősség minden, a tevékenysége során elkövetett vétségért, mulasztásért, és neki kell megfizetnie minden bírságot és büntetést, amelyet a Bérlemény használatával, az abban folytatott üzleti tevékenységgel, a vonatkozó szabályok és előírások megszegésével és/vagy az engedélyekben foglalt feltételek nem vagy nem megfelelő teljesítésével kapcsolatban rónak ki, függetlenül attól, hogy azt rá vagy a Bérbeadóra, mint tulajdonosra vetették ki.

XIII.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

30. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony egész időtartama alatt a szerződésszerű használatra alkalmas, illetve azért, hogy – a jelen pontban foglaltakon túlmenően – harmadik személynek a Bérleményre vonatkozóan nincs olyan joga, amely a Bérlőt a jogszerű használatban korlátozná, vagy akadályozná.

31. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és kizárólag akkor minősül a jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a jelen szerződés fejrészeiben rögzített törvényes képviselők részére, a fejrészen megjelölt címre küldték el:

A fentiek szerint elküldött értesítés, levél a postára adás napjától számított 5. napon akkor is kézbesítettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött” vagy „nem vette át” vagy más hasonló jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

A szerződő felek a fentebb rögzített adataikban bekövetkező mindennemű változásról 15 napon belül a másik felet igazolható módon tájékoztatni kötelesek. A tájékoztatás elmaradásából eredő károkért kizárólag a tájékoztatást elmulasztó fél felelős.

32. A Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

33. Ha bármelyik fél egy vagy több esetben nem ragaszkodik a jelen szerződés feltételeinek a szigorú teljesítéséhez, illetve a jelen szerződésben meghatározott valamely jog, jogorvoslat vagy választás gyakorlásához, nem jelenti azt, hogy az adott fél a jogsértés miatti jogorvoslati jogáról lemondott volna vagy ugyanakkor a feltételnek a jövőbeni teljesítésétől vagy ugyanazon jog jövőbeni gyakorlásáról is le fog mondani vagy a követeléseitől el fog állni.

34. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése a későbbiekben érvénytelen vagy kikényszeríthetetlen lenne, úgy a Felek az érvénytelen rendelkezést kötelesek olyan érvényes rendelkezéssel pótolni, amely leginkább megfelel a Felek ügyletkötési szándékának. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés valamely rendelkezése érvénytelen, úgy ezen érvénytelen rendelkezés nem okozza az egész szerződés érvénytelenségét, kivéve, ha az érvénytelen rész nélkül a felek nem állapodtak volna meg egymással.

35. A jelen szerződés elválaszthatatlan része a Bérló pályázati dokumentációja. A pályázati dokumentációban szereplő, a Bérló üzemeltetéssel kapcsolatos vállalásai és kötelezettségei a jelen szerződés részét képezik, azok megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.
36. Bérló kijelenti, hogy „A nemzeti vagyonról” szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződés időtartama alatt nem felel meg a hivatkozott törvény szerinti átlátható szervezet fogalmának, azt haladéktalanul jeleznie kell a Bérbeadó részére. A bejelentés elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérló a bérleti szerződés időtartama alatt nem felel meg az átlátható szervezet törvényi kritériumának, úgy az a Bérbeadó részéről azonnali felmondási okot jelent.
37. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek a fenti szerződést, mint az elhangzott ügyleti nyilatkozataikkal és akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, saját kezűleg, a keltezés napján és helyén írták alá, amely aláírásukkal a szerződést megkötöttnek ismerik el.

Balatonakarattya, 2026. **

Balatonakarattya Község Önkormányzata

képv.: Dr. Imrédy Szabolcs polgármester

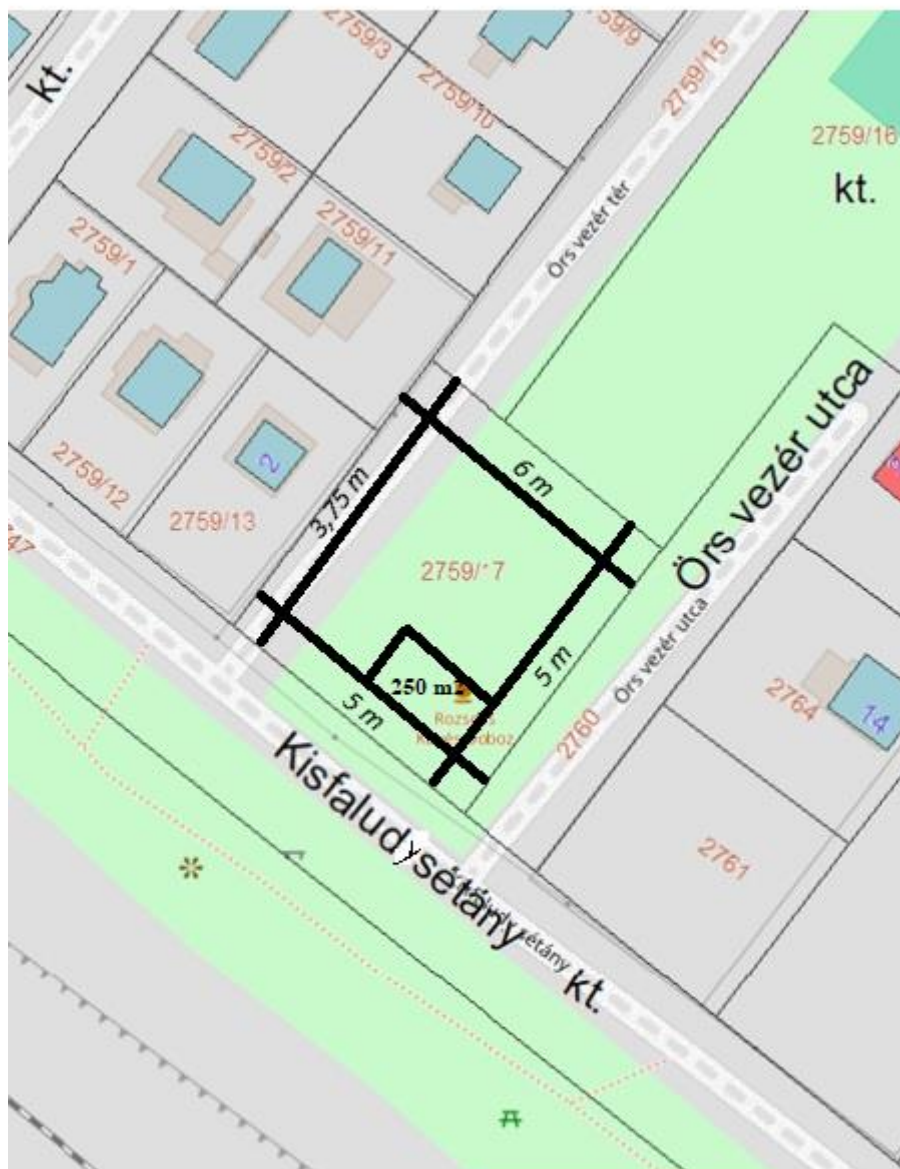
Bérbeadó

xx

képv.: xx

Bérló

1. melléklet



előkert 5 m
oldalkert 3,75 m
hátsókert 6 m

