

BALATONAKARATTYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8172 Balatonakarattya, Rákóczi út 55.

Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelelő.

Balatonakarattya, 2026. január 15.

Polgár Beatrix
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Balatonakarattya Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
2026. január 29-ei képviselő-testületi ülésére

Tárgy: Balatonakarattya, Bercsényi strandon lévő 3534/6 hrsz-ú 44 m2 alapterületű üzlethelyiség, raktár és a hozzátartozó terasz üzemeltetésére vonatkozó pályázat kiírása.

Előterjesztő: dr. Imrédy Szabolcs polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonakarattya Község Önkormányzatának rendelkezési joga alatt áll a Balatonakarattya, 3534/6 hrsz-ú Bercsényi Strand, illetve az azon található főépület. A főépületben több üzlethelyiség helyezkedik el, amelyek közül a „Pelso Büfé” fantázianevű üzlethelyiség bérleti szerződése 2026. május 31. napján lejár. Az érintett ingatlan a Balaton felől a főépülettel szemben állva, a főépület jobb oldalán elhelyezkedő, hozzávetőlegesen 44 m² alapterületű üzlethelyiség, hozzávetőlegesen 21 m² raktár és a hozzá kapcsolódó szezonális üzemeltetésű, nyitott, 64 m² alapterületű burkolt terasz.

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. Imrédy Szabolcs
polgármester

Pályázati felhívás

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete (továbbiakban: Bérbeadó) határozata alapján az Önkormányzat tulajdonában lévő Bercsényi strandon (3534/6 hrsz-ú) található Bérlemény üzemeltetésére pályázatot ír ki, az alábbiakban részletezett feltételek szerint:

Bérbe adandó ingatlan elhelyezkedése:

a) Az ingatlan címe: 8172 Balatonakarattya, Bercsényi strand 3534/6 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő büfé, amelynek az ingatlanon belüli pontos elhelyezkedését a jelen pályázati felhívás melléklete tartalmazza.

Bérbe adandó ingatlan általános leírása:

1 db üzlethelyiség: hozzávetőlegesen 44 m²

1 db raktárhelyiség: hozzávetőlegesen 21 m²

kerthelyiség szezonális üzemeléssel: hozzávetőlegesen 64 m²

A Bérbeadó által támogatott hasznosítási célok:

Vendéglátó tevékenység (pl. kávézó; büfé).

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 bérlő 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 bérbevételére határozott időtartamra van lehetőség 2028. december 31. napjáig, amely időtartam további 3 évre meghosszabbítható. A Bérlemény 2026. június 1. napjától vehető birtokba.

A Bérleményben található eszközök és bútorok a jelenlegi bérlő tulajdonát képezik, amely tényre tekintettel a jelen pályázati felhívás kizárólag az üres ingatlanra vonatkozik. Az ingatlan a téli időszakban nem használható, tekintettel arra, hogy a vízszolgáltatás ezen időszakban lezárásra kerül.

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

A versenyztetési felhívást az Önkormányzat internetes honlapján 2026. február 02. napjától kezdődő 15 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. február 18.14.00 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: „Bercsényi Strand üzlethelyiség 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 mellékek csatolásával kell benyújtani.

A pályázati dokumentáció valamennyi írott oldalát folyamatos sorszámozással kell ellátni, valamint a pályázó vagy a képviselőjére jogosult törvényes képviselője, illetve az általa meghatalmazott személy kézzel írt aláírással kell ellátni. Az aláírási jogosultság igazolása jogi személy pályázó esetében eredeti aláírási címpéldánnyal vagy ügyvéd által ellenjegyzett eredeti aláírás-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 2.800.000,-Ft/év azzal, hogy a 2026. évre a teljes évi bérleti díjat meg kell fizetni.

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.

e) Az üzlethelyiséghez kapcsolódó raktárhelyiség felújításra szorul.

Óvadék:

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

A Bérő főbb kötelezettségei:

- a) A közüzemi és hulladékszállítási díjak fizetése a leendő Bérő kötelezettségi körébe tartozik. Rendelkeznie kell egy 1100 literes edényzettel, heti egyszeri ürítéssel, és köteles a hulladékot szelektíven gyűjteni.
- b) A szerződés megszűnésekor a bérőnek a helyiséget tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell visszaadni. Bérő köteles felelősségbiztosítással rendelkezni.
- c) A Bérő vállalja, hogy a bérleti időszak alatt csak a Bérő hozzájárulásával változtathatja meg a pályázat elnyerésekor meglévő üzletvékenységi profilját. Amennyiben a Bérő ezen rendelkezést megsérti, úgy a Bérő jogosult felmondani a bérleti szerződést.
- d) A Bérő vállalja, hogy szabadság, ill. betegség okán évi 15 munkanapnál hosszabb időszakra nem korlátozza a bérlemény nyitvatartását.
- e) A Bérő vállalja, hogy minden tárgyév június 1- napjától augusztus 31. napjáig minden nap legalább 6 óra egybefüggő időtartamban nyitva tart. A bérő részletes szolgáltatási kötelezettségeit a Bérleti szerződés tervezet tartalmazza.
- f) A Bérő vállalja, hogy a bérleményen elhelyezendő külső reklámok, (grafika, zászló, felirat, neontábla stb.) a helyi építési szabályzatban foglaltaknak, valamint a településarculati követelményeknek, előírásoknak megfelelően helyezi el, Bérő előzetes írásbeli jóváhagyásának birtokában.
- g) Amennyiben a Bérő a bérleti díj vagy a rezsiköltségek megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esik vagy a szerződést egyéb módon megszegi, úgy Bérő azonnali hatályú felmondási joga megnyílik.
- h) A Bérő vállalja, hogy a bérleményt legkésőbb 2026. június 25. napjáig megnyitja a közönség számára.
- i) Amennyiben Bérő a Bercsényi strand nyitvatartási idején kívüli időtartamban nyitva kíván tartani, úgy a Bercsényi strand nyitvatartási időszakán kívüli időszak tekintetében köteles a mosdó és Wc helyiség takarítási költségeihez hozzájárulni a Bérleti szerződés rendelkezései szerint. A Strand nyitvatartási idejének az az időszak minősül, amelynek időtartama alatt a Strandra belépőjegy megváltása ellenében lehet belépni.
- j) A Bérő részletes kötelezettségeit a pályázati kiírás mellékletét képező Bérleti szerződés tervezet tartalmazza.
- k) A nyertes pályázóval a bírálatot követő 30 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 bérő részéről, amennyiben bérő 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.

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 60 napon belül nem nyújtja be, úgy Kiíró 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. február 18. 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 kiíró 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,
- Kiíró 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. Kiíró 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.

5.2. A pályázatok elbírálása során az Elbíráló a pályázók által megajánlott bérleti díj, a Pályázó által benyújtott referenciák és a támogatott hasznosítási szempontok 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 követő 8 napon belül, előre egyeztetett időpontban 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; képv.: 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 a **Balatonakarattya, 3534/6 hrsz-ú**, természetben a 8172 Balatonakarattya, Aligai út 1. szám alatti „Bercsényi Strand” elnevezésű ingatlanon elhelyezkedő hozzávetőlegesen 44 nm alapterületű üzlethelyiség, hozzávetőlegesen 21 nm raktár és a hozzá kapcsolódó szezonális üzemeltetésű nyitott, hozzávetőlegesen 64 nm alapterületű kerthelyiség tekintetében hasznosítási pályázatot írt ki.
2. Balatonakarattya Község Képviselő-testülete ** önkormányzati határozatában a pályázatot eredményesnek nyilvánította, és a pályázat nyerteseként Bérlőt hirdette ki.
3. Bérbeadó a Bérleményt a jelen Szerződés feltételei szerint, az ebben foglalt jogok és kötelezettségek rögzítése mellett Bérlőnek bérbe adja, Bérlő pedig azt ismert és megtekintett állapotban bérbe veszi. Bérlő kijelenti, hogy a Bérlemény részletes megvizsgálására a Bérbeadó lehetőséget biztosított. A Bérlemény használati célja:
 - Vendéglátó-ipari egység.

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

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

II.

A BÉRLET TÁRGYA

5. Bérbeadó bérbe adja Bérlő pedig bérbe veszi a **Balatonakarattya, 3534/6 hrsz-ú**, természetben a 8172 Balatonakarattya, Aligai út 1. szám alatti „Bercsényi Strand” elnevezésű ingatlanon elhelyezkedő hozzávetőlegesen 44 nm alapterületű üzlethelyiséget, hozzávetőlegesen 21 nm raktár és a hozzá kapcsolódó szezonális üzemeltetésű nyitott, hozzávetőlegesen 64 nm alapterületű kerthelyiséget [a továbbiakban együttesen: Bérlemény]. A Bérlemény pontos elhelyezkedését – beleértve a kerthelyiséget – Felek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletében megjelölték. Bérlő kijelenti, hogy a jelen szerződés szerinti területnagyságok hozzávetőleges értékek, azok ellenőrzésére Bérlő lehetőséget kapott, így ekörben kifogás előterjesztésére nem jogosult.

III.

A BÉRLETI IDŐSZAK

6. A jelen bérleti szerződés annak aláírásának napjától kezdődő és **2028. 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 Bérelő ezirányú kérelmére. Bérelő 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 Bérelő **nettó **, - Ft/év, azaz nettó ** forint/év** összegű bérleti díjat köteles megfizetni az alábbiak szerint.

- Bérelő 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 Bérelő a 2026. év tekintetében az egy évre jutó bérleti díjat köteles kettő részletben megfizetni.
- Bérelő 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 Bérelő 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 fenntartásával kapcsolatos mindennemű költségek – kivéve közterhek – a bérleti díjon felül a Bérelő kötelezettsége. Bérelő 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 meg megelőző kettő év rezsiköltség átlagának – számlánként – 1/3 mértéke. A fennmaradó összeget – a szolgáltatók éves elszámoló számlája alapján – Bérelő a Bérbeadó elszámoló számlája alapján a tárgyév november 30. napjáig köteles megfizetni Bérbeadó részére. Bérelő tudomásul veszi, hogy ezen kötelezettségének elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.

Bérelő 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. Bérelő köteles a jelen bérleti szerződés aláírását követő 5 napon belül 200.000,- Ft összeget óvadékként Bérbeadó házipénztárába készpénzben befizetni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérő 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 Bérő terhére a Bérlemény tekintetében károkozás, illetve rezsi vagy egyéb hátralék állapítható meg, beleértve a Bérbeadó esetleges kötbérigényét is. A felek rögzítik, hogy a Bérbeadó óvadékból való kielégítés joga a Bérő szerződésszegésével automatikusan megnyílik. A kielégítési jog megnyíltakor a Bérbeadó az óvadékkal biztosított követelését az óvadékból közvetlenül kielégítheti.

Bérő 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 Bérő terhére nem állapítható meg, úgy az óvadék teljes egészében visszajár Bérő részére.

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

Bérő 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. Bérő tudomásul veszi, hogy ezen kötelezettségének elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.

- 10.** A felek rögzítik, hogy a Bérő 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 Bérővel szemben.

Ha Bérő nem teljesíti a jelen szerződésbe foglalt bármely fizetési kötelezettségét annak esedékességekor, úgy annak esedékességtől a kifizetéséig a fizetendő összeg a Ptk. 6:155 szakaszában rögzített mértékű késedelmi kamat összegével növekszik. A Bérő továbbá köteles megfizetni az e késedelem miatt felmerülő jogi kiadásokat, beleértve azoknak a jogi szolgáltatásoknak a költségeit, amelyre Bérbeadónak szüksége lehet és minden postai, bírósági és más végrehajtási költséget, mely a követelés kielégítése érdekében merül fel.

- 11.** Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérő jogosult a Bercsényi strand nyitvatartási idején kívüli időtartamban (a továbbiakban: Külön időszak) is nyitva tartani, azonban ez esetben a Bérő köteles a Bercsényi strand nyitvatartási időszakán kívüli nyitvatartásának időszakára a mosdó és WC helyiség takarítási költségeihez hozzájárulni. A hozzájárulás mértéke a mosdó és WC takarítás igazolt költségeinek az alábbi képlet szerint számított része:

Takarítási költségek osztva a Bercsényi strandon a külön időszakban nyitvatartó üzletek számával.

Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy a Strand nyitvatartási idejének az az időszak minősül, amelynek időtartama alatt a Strandra belépőjegy megváltása ellenében lehet belépni.

V.

A BÉRLŐ ÁLTAL A BÉRLEMÉNYBEN VÉGZETT ÁTALAKÍTÁSOK

12. Bérlő kötelezettséget vállal, hogy a Bérleményen általa elhelyezendő, 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. Szerződő Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának időpontjában elhelyezett homlokzati tárgyak a Bérbeadó részéről jóváhagyottnak minősülnek. A jelen pontban rögzítettek megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.
13. Bérlő a Bérlemény 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.
15. Felek megállapodnak, hogy a Bérlő az általa elvégzett értéknövelő felújítás adott évi összegét *kivételesen* az adott évi bérleti díjba legfeljebb 50% mértékig beszámíthatja kizárólag abban az esetben, amennyiben az adott állagmegóvó munkálatok elvégzése és annak elszámolása tekintetében Szerződő Felek a *munkálatok megkezdését megelőzően* írásbeli megállapodást kötöttek.

VI.

A BÉRLEMÉNY BIRTOKBA BOCSÁTÁSA

16. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény birtokbaadására 2026. június 1. napján kerül sor.
17. Bérlő a birtokbaadás napjától köteles viselni a kárveszélyt, valamint az ingatlan terheit. Bérlő köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen, a jelen szerződés szerinti célra a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően használni.
18. Bérbeadó jogosult a Bérlemény rendeltetésszerű használatát és a jelen szerződésben foglalt bérlői kötelezettségek betartását ellenőrizni. Az ellenőrzésre a Bérlő szükségtelen háborítása mellett kerülhet sor.

VII.

A BÉRLŐ KÁRTÉRÍTÉSI FELELŐSSÉGE

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

VIII.

BÉRLŐI JOGÁTRUHÁZÁS

20. A Bérló 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 Bérló 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 Bérló, valamint a Bérló jogait és kötelezségeit átvevő harmadik fél ír alá.

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

A Bérló által létrehozott gazdasági társaságnak a jelen bérleti szerződés teljes időtartama alatt meg kell felelnie „A nemzeti vagyonról” szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezet fogalmának. Felek rögzítik és megállapodnak, hogy amennyiben a Bérló 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 Bérló általi megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.

IX.

A BÉRLETI SZERZŐDÉS FELMONDÁSA

21. Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés rendes felmondására egyik fél sem jogosult.
22. Bérbeadó a jelen bérleti szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondhatja, amennyiben:
- 22.1 a Bérló a bérleti díj bármely részletének megfizetésével késedelembe esik, vagy a rezszi 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 Bérló a jelen szerződés rendelkezéseit súlyosan megsérti;
- 22.3 Bérló eltér az engedélyezett tevékenységtől a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásának hiányában;
- 22.4 Bérló közreműködik abban, hogy a Bercsényi Strand szolgáltatásait harmadik személyek belépőjegy vásárlása nélkül vegyék igénybe.
23. Bérló jogosult azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással megszüntetni a jelen bérleti szerződést, amennyiben Bérbeadó a jelen szerződésből fakadó valamely kötelezettségét súlyosan megszegi, és azt a Bérló írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem orvosolja. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó nem köteles ismételt felszólítást küldeni Bérló részére olyan magatartás miatt, amely okán már korábban felszólította.
24. Bérbeadó köteles a bérleti jogviszony lejártakor, illetve rendkívüli felmondás esetén a felmondás közlésével egyidejűleg – azonban legfeljebb 5 munkanapon belül – a Bérlóval közösen megvizsgálni a bérlet tárgyának állapotát és nyilatkozni a tekintetben, hogy károkozás a Bérló részéről történt-e.

A fentiekről jegyzőkönyvet kell felvenni.

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

Ha a Bérló magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – 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.

X.

A BÉRLEMÉNY KIÜRÍTÉSE

25. Bérló 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.
26. Amennyiben Bérló a kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy napi kötbért köteles fizetni Bérbeadó részére, melynek napi összege 100.000,- Ft/nap.

XI.

ENGEDÉLYEK, BÉRLŐI FELELŐSSÉG

27. A felek rögzítik, hogy a Bérló a jelen szerződés szerinti tevékenységhez kapcsolódóan a Bérló nevére szóló érvényes és hatályos működési engedéllyel rendelkezik. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó által jóváhagyott egyéb tevékenység tekintetében a Bérló kötelessége, hogy a Bérleményben folytatott tevékenységéhez beszeresse a működési engedélyt és minden más szükséges hatósági engedélyt. A Bérló kötelessége, hogy az engedélyeket a birtokba lépésétől kezdődően a bérleti szerződés időtartama alatt folyamatosan hatályban tartsa. Az engedélyek beszerzésének és hatályban tartásának költségeit a Bérló köteles viselni. A működési engedélyek beszerzésének elmulasztása vagy azok elvesztése – ide nem értve a vis maior vagy a Bérlónek fel nem róható októl bekövetkezett elvesztés esetét - nem mentesíti a Bérlőt a jelen bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése alól.

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

28. 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.

XII.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

29. Bérló kötelezettséget vállal, hogy a Bérleményt minden év június 1. napja és augusztus 31. napja között naponta legalább 10.00 óra és 17.00 óra között nyitva tartja (kötelező nyitva-tartás).

Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bercsényi Strand nyitvatartásának ideje alatt a Bérlemény látogathatósága annyiban korlátozott, hogy a Bérleménynek helyet adó Bercsényi Strand területére kizárólag érvényes belépőjeggyel lehet belépni.

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.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt kötelezően nyitva tartja legalább a Bercsényi Strand nyitva tartási idejében, de legalább a 29. pont szerinti időtartamban. Felek nyitvatartási időnek tekintik azt az időszakot, amikor a Bercsényi strand üzemeltetője belépőjegyet szed. Bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen pontban foglalt kötelezettségének megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.

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 Bérlő pályázati dokumentációja. A pályázati dokumentációban szereplő, a Bérlő üzemeltetéssel kapcsolatos vállalásai és kötelezettségei a jelen szerződés részét képezik, azok megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

36. Bérlő kijelenti, hogy „A nemzeti vagyonról” szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül. Bérlő 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 Bérlő 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

Bérlő

