

Balatonakarattya Község Önkormányzat
Polgármester

Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelelő.

Balatonakarattya, 2025. május 13.

Polgár Beatrix
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. május 14-ei rendkívüli ülésére.

Tárgy: Döntés a Balatonakarattya, 2934/12 hrsz-ú ingatlanon - Napfény Parkoló területén – 32 nm-es terület bérletére vonatkozó pályázat kiírásáról.

Előterjesztő: dr. Imrédy Szabolcs – polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat a rendelkezése alatt álló, Balatonakarattya 2934/12 hrsz-ú ingatlanok a pályázati felhívásban megjelölt részére pályázatot kíván kiírni.

Az előterjesztés részét képezi a pályázati kiírás, továbbá a bérleti szerződés tervezete.

dr. Imrédy Szabolcs
polgármester

Pályázati felhívás

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete (továbbiakban: Bérbeadó) a határozata alapján az Önkormányzat rendelkezése alatt álló, Balatonakarattya 2934/12 hrsz-ú ingatlanok a jelen kiírás mellékletét képező rajzos melléklete szerinti terület (a továbbiakban: Bérlemény) bérletére pályázatot ír ki, az alábbiakban részletezett feltételek szerint:

Bérbe adandó ingatlan elhelyezkedése:

a) Az ingatlan címe: 8172 Balatonakarattya, Napfény Parkoló 2934/12 hrsz-ú ingatlanok a mellékletben megjelölt 6,5m x 5 m (32,5 m²) területű része.

Bérbe adandó ingatlan általános leírása:

A Bérlemény jelenleg üres terület, amelyen egy legfeljebb 32 nm alapterületű mobil jellegű felépítmény helyezhető el. A szükséges közművek kialakítása Bérlet feladata és költsége. Bérlet köteles legalább a felépítmény előtt járda területet térkő burkolattal ellátni. A tervezett mobil jellegű felépítmény látványterve a pályázat kötelező melléklete.

A Bérbeadó által támogatott hasznosítási célok:

Minőségi vendéglátó tevékenység

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 bérlet nem önkormányzat által támogatott hasznosítási szempontok alapján üzemelteti az ingatlan, illetve amennyiben a kötelező nyitvatartásra vonatkozó bérleti szerződés szerinti szabályokat megsérti.

A bérbeadás időtartama:

Az ingatlan bérbevételére határozott időtartamra van lehetőség 2027. december 31. napjáig, amely időtartam további 4 évre meghosszabbítható.

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

A versenyzetési felhívást az Önkormányzat internetes honlapján 2025. május 15. napjától kezdődő 13 nappal közzé teszi és a felhívást a Balatonakarattya Község Önkormányzata Hirdetőtábláján a honlapra történő feltöltés napjával egyidejűleg kifüggeszti.

A pályázat benyújtásának határideje:

2025. május 29. 08.00 óra

A pályázatok benyújtásának helye:

Balatonakarattya Község Önkormányzata (8172 Balatonakarattya, Rákóczi út 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: „Napfény parkoló 32 nm-es területre vonatkozó 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 képviselőjére jogosult törvényes képviselője, illetve az általa meghatalmazott személy kézzel kell ellátni. Az aláírási jogosultság igazolása jogi személy pályázó esetében eredeti aláírási címpéldánnyal vagy ügyvéd által ellenjegyzett eredeti aláírás-mintával, valamint közjegyző által hitelesített vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt eredeti meghatalmazással történhet.

Bérleti díj:

- a) A Bérbeadó által meghatározott területre vonatkozó minimális bérleti díj összege 1.200.000 Ft/ év azzal, hogy a 2025. évre a teljes évi bérleti díjat meg kell fizetni. A bérleti díj mértéke minden év január 1. napjától kezdődően a KSH által az előző évre közzétett infláció mértékével automatikusan emelkedik.
- 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 bármilyen 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 egy összegben minden év április 01-ig köteles megfizetni. Bérlő 2025. 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 követően 200.000.- Ft óvadék fizetésére kötelezett.

A Bérlő főbb kötelezettségei:

- a) A közüzemi és hulladékiszállítási díjak fizetése a leendő Bérlő kötelezettségi körébe tartozik. Rendelkeznie kell egy 1100 literes edénnyel, heti egyszeri ürítéssel, valamint a hulladékot szelektíven kell gyűjtenie.
- b) A szerződés megszűnésekor a bérlőnek a területet tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas eredeti állapotban kell visszaadni.
- c) A Bérlő vállalja, hogy minden tárgyév június 1- napjától augusztus 31. napjáig minden nap nyitva tart. A bérlő részletes szolgáltatási kötelezettségeit a Bérleti szerződés tervezet tartalmazza. Bérlő – a fentiekől eltérően – 2025. évben legkésőbb július 15. napjáig köteles megkezdeni tevékenységét.
- d) A Bérlő vállalja, hogy a bérleményen elhelyezendő külső reklámok, (grafika, zászló, felirat, neontábla stb.) a helyi építési szabályzatban foglaltaknak, valamint a településarculati követelményeknek, előírásoknak megfelelően – a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásának birtokában – helyezi el.
- e) Amennyiben a Bérlő a bérleti díj megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esik vagy a szerződést egyéb módon megszegi, úgy Bérbeadó azonnali hatályú felmondási joga megnyílik.
- f) A Bérlő vállalja, hogy a bérleményt 2025. július 15. napjáig, de legkésőbb a szerződéskötést követő 1 hónapon belül megnyitja.
- g) A Bérlő kötelessége a Bérleményen elhelyezendő, működéséhez szükséges közműveket saját költségére és saját felelősségére kiépíteni.
- h) A Bérlő részletes kötelezettségeit a pályázati kiírás mellékletét képező Bérleti szerződés tervezet tartalmazza.

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 nyitva tartásra vonatkozó bérleti szerződés szerinti szabályokat megsérti.

A Pályázat elbírálása során előnyt jelent, amennyiben a Pályázó a tervezett tevékenység végzése tekintetében referenciákkal rendelkezik.

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

2.1. **Egyéni vállalkozók esetében** a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes adó- és vámigazgatósága által kiállított hatósági bizonyítványt (amely a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő kezdetét megelőzően legfeljebb **30 nappal nem régebbi** időpontban kiállított okirat lehet.)

2.2. Jogi személy pályázó esetén:

a) **30 nappal nem régebbi 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 nappal 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 nappal nem régebbi nemleges adóigazolást (ha a pályázat mellékleteként nem került benyújtásra).

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

3. A pályázatok bontása:

3.1. A pályázatok bontására **2025. május 29. napján 11.00 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.
- az ajánlattevők között versenytárgyalást tartson.

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

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 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 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:**

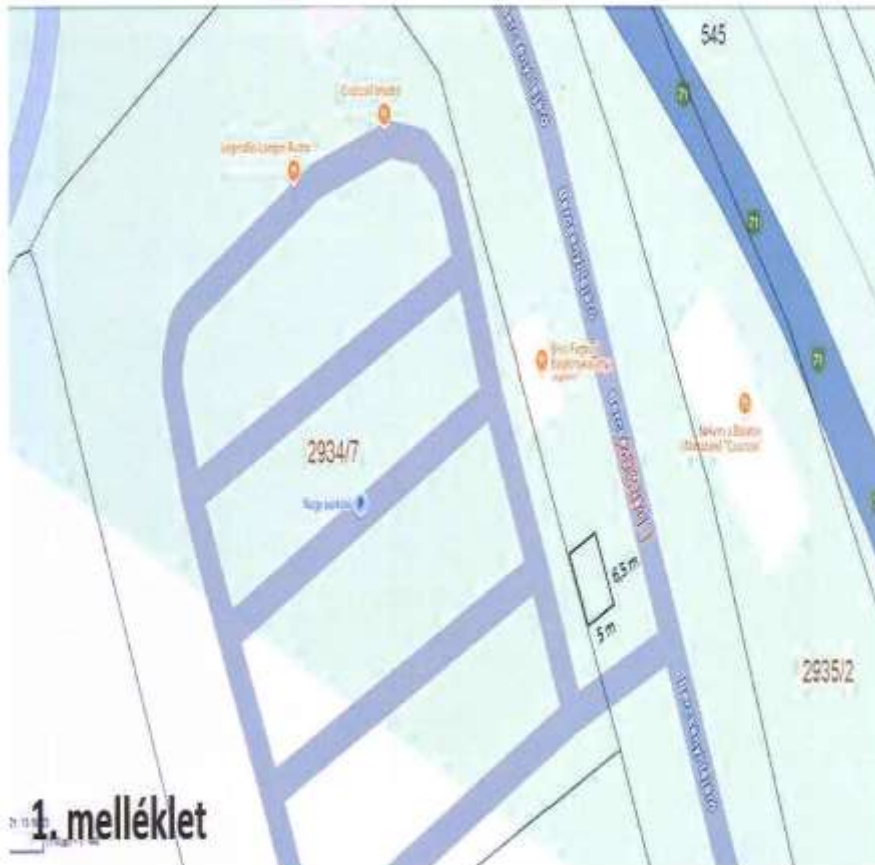
6.1. A nyertes pályázóval a Kiíró bérleti szerződést köt.

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, 2025. május



BÉRLETI SZERZŐDÉS tervezet

mely létrejött egyfelől

Balatonakarattya Község Önkormányzata (székhely: 8172 Balatonakarattya, Rákóczi út 55., adószám: 15827014-2-19; képviseli: 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, 2934/12 hrsz-ú**, természetben a 8172 Balatonakarattya, Napfény parkoló elnevezésű ingatlanon elhelyezkedő – a jelen szerződés 1. számú melléklete szerinti – 6,5m x 5m -es terület (32,5 m²) tekintetében hasznosítási pályázatot írt ki.
2. Balatonakarattya Község Képviselő-testülete ** számú önkormányzati határozatában a pályázatot eredményesnek nyilvánította, és a pályázat nyerteseként Bérletet hirdette ki.
3. Bérbeadó a Bérletet a jelen Szerződés feltételei szerint, az ebben foglalt jogok és kötelezettségek rögzítése mellett Bérletnek bérbe adja, Bérlet pedig azt ismert és megtekintett állapotban bérbe veszi. Bérlet kijelenti, hogy a Bérlet részletes megvizsgálására a Bérbeadó lehetőséget biztosított. A Bérlet használati célja:
 - Vendéglátó-ipari egység.Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérlet a Bérlet profilját kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult megváltoztatni. A Bérlet 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, Bérlet pedig bérbe veszi a **Balatonakarattya, 2934/12 hrsz-ú**, természetben a 8172 Balatonakarattya, Napfényparkoló ingatlanon elhelyezkedő 6,5 m x 5 m alapterületű (32,5 m²) terület, amelynek pontos elhelyezkedését Felek a jelen szerződés 1. számú mellékletében megjelölték [a továbbiakban együttesen: Bérlet]. A Bérlet pontos elhelyezkedését Felek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletében megjelölték.

III.

A BÉRLETI IDŐSZAK

6. A jelen bérleti szerződés annak aláírásának napjától kezdődő és **2027. december 31.** napjáig tartó, határozott időtartamra jön létre.
Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen bérleti szerződés további legfeljebb 4 (négy) évre közös, egyező akarattal meghosszabbítható a Bérlet ez irányú kérelmére. Bérlet 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 Bérlet **nettó **, - Ft/év**, azaz **nettó ** forint/év** összegű bérleti díjat köteles megfizetni az alábbiak szerint.
 - Bérlet a bérleti díjat egy összegben évente előre köteles megfizetni legkésőbb a tárgyév április 1. napjáig. Felek megállapodnak, hogy Bérlet a 2025. év tekintetében az egy évre jutó bérleti díjat köteles megfizetni.
 - Bérlet a bérleti díjat a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748083-15827014-00000000 számú számlájára átutalás útján köteles megfizetni.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy bérleti díj mértéke minden év január 1. napjától kezdődően a KSH által az előző évre közzétett infláció mértékével automatikusan emelkedik.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérló a bérleti díj 2025. évre jutó összegének megfizetésével késedelembe esik, úgy Bérbeadó – külön előzetes felszólítás nélkül – a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani jogosult.

8. Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény fenntartásával kapcsolatos mindennemű költségek – kivéve közterhek – a bérleti díjon felül a Bérló kötelezettsége. Bérló a felmerülő közüzemi számlákat Bérbeadó számlája alapján Bérbeadó részére köteles megfizetni az adott számlán feltüntetett fizetési határidőben. 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. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a hulladékot szelektíven gyűjti.

9. Bérló 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 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 rezi 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.

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

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

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

10. A felek rögzítik, hogy a Bérló 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 Bérlóval szemben.

Ha Bérló nem teljesíti a jelen szerződésbe foglalt bármely fizetési kötelezettségét annak esedékességkor, úgy annak esedékességtől a kifizetéséig a fizetendő összeg a Ptk. 6:155 szakaszában rögzített mértékű késedelmi kamat összegével növekszik. A Bérló 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. A Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a Bérleményen elhelyezendő, működéséhez szükséges közműveket a Bérló a saját költségére és saját felelősségére kiépíti. A Bérló tudomásul veszi, hogy a közmű kiépítési költségeket a Bérbeadótól nem jogosult követelni semminemű jogcímen.

V.

A BÉRLŐ ÁLTAL A BÉRLEMÉNYBEN VÉGZETT ÁTALAKÍTÁSOK

12. Bérlő kötelezettséget vállal, hogy a Bérlemény területén általa elhelyezendő felépítmény, külső reklámok (grafika, zászló, felirat, neontábla, stb.) teljes mértékben megfelelnek a helyi építési szabályzatban foglaltaknak, valamint a település arculati követelményeinek.
13. Bérlő kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a felépítményt, illetve annak homlokzatán bárminemű tárgyat (tábla, reklám, cégér, stb) elhelyezni.
14. Bérlő a Bérlemény, illetve a jóváhagyott felépítmény bármely átalakítására kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásával jogosult.
15. A Bérlő kötelessége, hogy a Bérleményben folytatott tevékenységéhez beszerezze a működési engedélyt és minden szükséges hatósági engedélyt. A 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.

VII.

A BÉRLEMÉNY BIRTOKBA BOCSÁTÁSA

16. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény birtokbaadására a jelen szerződés aláírását követően a jelen szerződés szerinti kaució megfizetését követő 5 munkanapon belül 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.

VIII.

A BÉRLŐ KÁRTÉRÍTÉSI FELELŐSSÉGE

19. A Bérlő felelős a Bérleményben minden általa okozott kárért, ideértve az alkalmazottai, megbízottai, 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.

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 kötelességeit 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 vagyronról” 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 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 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 Bérlő a jelen szerződés rendelkezéseit súlyosan megsérti;
 - 22.3 Bérlő eltér az engedélyezett tevékenységtől a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásának hiányában;
23. Bérlő jogosult azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással megszüntetni a jelen bérleti szerződést, amennyiben Bérbeadó a jelen szerződésből fakadó valamely kötelezettségét súlyosan megszegi, és azt a Bérlő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem orvosolja. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó nem köteles ismételt felszólítást küldeni Bérlő részére olyan magatartás miatt, amely okán már korábban felszólította.
24. Ha a Bérlő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra írásban felszólítani. A jelen Szerződés a felszólítás alapjául szolgáló magatartás folytatása vagy megisméltése esetén írásban – külön felszólítás nélkül – azonnali hatállyal felmondható.

XI.

A BÉRLEMÉNY KIÜRÍTÉSE

25. Bérlő 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 10 munkanapon napon belül a Bérleményen elhelyezett felépítményt eltávolítani, a Bérlemény területét eredeti állapotába visszaállítani, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni Bérbeadó részére. Az esetleges károk helyreállításához szükséges összeget a Bérlő a birtokvisszaadási jegyzőkönyv felvételétől számított 5 napon belül köteles megtéríteni Bérbeadó részére.
26. Amennyiben Bérlő a kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy napi kötbért köteles fizetni Bérbeadó részére, melynek napi összege 100.000,- Ft/nap.

XII.

ENGEDÉLYEK, BÉRLŐI FELELŐSSÉG

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

XIII.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

29. Bérlő 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). A jelen pontban rögzítettek Bérlő általi megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.
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 fejrészében rögzített törvényes képviselők részére, a fejrészben 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 vagyronról*” 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, 2025. **

**Balatonakarattya Község
Önkormányzata**
képv.: Dr. Imrédy Szabolcs
polgármester
Bérbeadó

xx
képv.: xx
Bérló