

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

a **Cseri Strand és Élmenyfürdő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 2800 Tatabánya, Cseri utca 33., cégjegyzékszáma: 11-09-014502, adószáma: 14514771-2-11, bankszámlaszáma: MKB Bank 10300002-10644794-49020019, képviseli: Kugler László ügyvezető, e-mail címe: titkarsag@gyemantfurdo.hu) Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

valamint másrészről a

a (székhelye: ..., cégjegyzékszáma: ..., adószáma: ..., bankszámlaszáma: ..., képviseli: ..., e-mail címe: ...) Bérelő (a továbbiakban: Bérelő)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A bérlet tárgya

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Tatabánya belterület 2084 hrsz. alatt felvett, természetben a 2800 Tatabánya, Cseri utca 33. szám alatt található „kivett strandfürdő” megnevezésű, 8 ha 7825 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az ingatlanon található a „Gyémánt Fürdő” fürdőkomplexum.

Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata az Ingatlant 2009. április 28. napján megkötött üzemeltetési szerződéssel 20 éves határozott időtartamra a Bérbeadó részére üzemeltetésbe átadta. Bérbeadó, mint az Ingatlan üzemeltetője a szerződés hatálya alatt az élmenyfürdő és a strandkomplexum kizárólagos használatára jogosult.

2. Bérbeadó rögzíti, hogy 2022. április 14. napján „A Gyémánt Fürdő vendéglátóhelyeinek bérbeadása és üzemeltetése” tárgyban pályázati felhívást tett közzé a Gyémánt Fürdő szabadterei részein található vendéglátóipari és kereskedelmi bérlemények üzemeltetési kötelezettséggel járó határozott időtartamú, a 2022-től kezdődően 5 nyári szezonra (2022. május 20. napjától 2026. szeptember 20. napjáig) vonatkozó bérbeadása érdekében. Tekintettel arra, hogy Bérelő a fent hivatkozott pályázati eljárás nyertese lett a Bérlemény ...¹ vonatkozásában, Szerződő felek az ajánlati kötöttség időtartamán belül szerződést kötnek jelen szerződés és az ehhez kapcsolódó mellékletek (a továbbiakban együtt: Szerződés) feltételei szerint.

3. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen szerződés alapján Bérelő a pályázati felhívásában, az eljárás során keletkezett egyéb kiegészítő dokumentumokban, a benyújtott pályázati ajánlatban foglaltakra figyelemmel köteles szerződéses kötelezettségeit teljesíteni, azzal, hogy a jelen szerződésben nem részletezett, de a pályázati felhívásban szereplő feltételek a jelen szerződés integráns részét képezik. Erre tekintettel Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés rendelkezéseinek értelmezése során a pályázati felhívás, az eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok, a Bérelő pályázóként tett nyilatkozatai tartalmát és rendelkezéseit veszik figyelembe, a szerződés csak fenti dokumentumokkal együtt érvényes és értelmezhető.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződés tárgyát képezi a Gyémánt Fürdő szabadterén található alábbi helyiség (a továbbiakban: Bérlemény) bérbeadása:

- a) A Bérlemény alapterülete: m²,
- b) A Bérlemény profilja: ...

¹ A pályázati felhívás II. fejezete szerinti bérlemény megnevezésével kitöltendő

5. Szerződő felek megállapodnak, Bérbeadó bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos használata alatt álló, 4. pontban körülírt Bérleményt.

Szerződő felek rögzítik, hogy a bérlet a jelen szerződés mellékletét képező, a Bérbeadó tulajdonát képező átadás-átvételi jegyzőkönyvben meghatározott tartozékokra, berendezésekre és egyéb ingókra is kiterjed (a továbbiakban: Ingók).

Az átadás-átvételi jegyzőkönyv részét képezi a Bérlemény műszaki állapotát rögzítő megjegyzés.

II. A bérleti díj

1. Bérelő a 2022. évtől kezdődően Ft + ÁFA / szezon összegű bérleti díjat köteles megfizetni. Bérelő a tárgyévi bérleti díjat Bérbeadó részére három egyenlő részletben, havonta,- Ft + ÁFA összegben köteles megfizetni.

A bérleti díj összege 2022-2024. terjedő időszakban fix, azt követően az éves infláció mértékével emelheti azt Bérbeadó.

2. A bérleti díj megfizetése havonta előre történik, Bérbeadó a tárgyhó első munkanapját követő 05. napig, először 2022. június hónapban benyújtja a számláját a Bérelő részére, aki a fizetési kötelezettségét a számla kézhezvételét követő 15 napos határidőn belül átutalással teljesíti Bérbeadó MKB Bank pénzüzetnél vezetett 10300002-10644794-49020019 számú számlájára.

Bérelő fizetési késedelme esetén a mindenkori törvényes mértékű kamatlábbal számított késedelmi kamatot köteles a Bérbeadó részére megfizetni.

3. Bérelő szerződéses óvadékot (kauciót) köteles fizetni Bérbeadó részére. A kaució mértéke a II.1. pont szerinti szezonális bérleti díj egyharmadának megfelelő összeg, amelyet Bérelő a szerződés aláírásának időpontjáig köteles megfizetni Bérbeadó II.3. pont szerinti bankszámlaszámára. Felek megállapodnak, hogy az 50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint összegű pályázati biztosíték a kaució összegébe beszámít. A kaució visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor.

A kaució összegéből Bérbeadó jogosult a Bérelő felé fennálló esedékes, és nem rendezett követelését közvetlenül kiegyenlíteni, melyet követően követelheti azt, hogy a Bérelő a kaució összegét az eredeti összegre egészítse ki.

4. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény fenntartásával kapcsolatos rezsiköltséget viselni köteles.

Bérelő ennek megfelelően köteles a Bérlemény használatával felmerült közüzemi díjakat (víz- és csatorna, villamos energia, hulladékiszállítás) Bérbeadó részére a tárgyhónapot követő hónap 20. napjáig, számla ellenében, a számlában feltüntetett fizetési határidőn belül, átutalással teljesíteni.

Szerződő felek az egyes közüzemi szolgáltatások elszámolásával kapcsolatban az alábbiakban egyeznek meg:

- a) ...
- b) ...²

Valamennyi közüzemi szolgáltatásra vonatkozóan a közüzemi szerződéseket a Bérbeadó köti meg, aki a Bérelő irányába a fogyasztása díját továbbszámolja.

² A pályázati felhívás V. fejezet d) pontjában foglaltaknak megfelelően!

Szerződő felek megállapodnak, hogy – amennyiben van – az almérőket minden tárgyhó utolsó napján leolvassák és a közüzemi költségek megfizetése a bérleti díjjal egyidejűleg történik Bérbeadó által kibocsátott számla ellenében.

III. A szerződés hatálya

1. Jelen szerződés a másodikként aláíró fél általi aláírás napján lép hatályba, és azt a felek határozott időtartamra, a 2022-től kezdődően 5 évi nyári szezonra kötik meg azzal, hogy a Bérlemény használatra a Gyémánt Fürdő nyári nyitvatartási időszakában jogosultak és kötelesek. A bérleti szerződés határozott időtartama 2022. május 20. napjától 2026. szeptember 20. napjáig terjed, amely időtartam magában foglalja minden évben az esetleges elő- és utónyitások (szezononként 3-3 hétvége, szombat- vasárnap) időpontját is. A fürdő komplexum folyamatos nyári nyitvatartása az iskolai szünet időtartamával megegyezik, 2022. évben június 11. és augusztus 31. napja közötti időszakra esik. A bérleti díj tartalmazza az elő- és utónyitások időtartamára vonatkozó bérleti díjat is. Bérbeadó az elő- és utónyitásra irányuló döntését haladéktalanul közölni köteles a Bérelővel, elősegítve a jelen szerződés szerinti szolgáltatás ellátását.

2. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a bérleményt ezen nappal köteles a Bérelő részére birtokba adni. Felek a Bérelő birtokba lépéséről jegyzőkönyvet vesznek fel, amellyel az Bérelő a bérleményt annak külön részletezett tartozékaival, berendezéseivel együtt birtokba veszi.

IV. Egyéb rendelkezések

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérelő a Bérleményt nem jogosult albérletbe adni, albérleti jogát átruházni.

2. Bérelő tudomásul veszi, hogy a jelen fejezetben írt rendelkezések megsértése a szerződés súlyos megsértését jelenti Bérelő részéről, és egyben köteles a Bérbeadó ebből eredően beállt valamennyi kárát megtéríteni.

3. Szerződő felek rögzítik, hogy szállítási-, és marketingszerződések megkötésére Bérelő sör és jégkrém termékkategória esetében nem jogosult.

4. Bérelő a Bérlemény átadásától kezdve az üzemeltetés folyamatosságát köteles biztosítani a strand nyitvatartási időszakában. Kedvezőtlen, esős időjárás esetén Bérelő jogosult zárva tartani. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt ...:00 – ...:00 óra között hétfő – szombat időszakban, vasárnap pedig ..:00 – ...:00 óráig tartó időszakban nyitva tartja és működteti, amennyiben a tárgynapra és Tatabánya Városára vonatkozóan az Országos Meteorológiai Szolgálat (www.met.hu) tárgynapot megelőző napi előrejelzése alapján a tárgynap nyitvatartási idejére előrejelzett nappali minimum hőmérséklete a 25 °C fokot meghaladja. Esős napon Bérelő saját belátása szerint dönthet a nyitvatartásról, viszont arról a döntés meghozatalát követően haladéktalanul köteles Bérbeadót tájékoztatni.

Jelen pontban nevezett kötelezettség főbb kötelezettségnek minősül.

5. Bérelő tudomásul veszi, hogy bármilyen feliratozás, reklám csak a Bérbeadó hozzájárulásával, vele előzetesen egyeztetve, a Bérleménnyel harmonikusan kivitelezve lehetséges.

6. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményben folytatott tevékenysége során valamennyi jogszabályi-, és egyéb, a működéshez szükséges szakhatósági feltételt betart. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény vonatkozásában az esetleges működési engedélynek beszerzése az Bérló kötelezettsége. Az engedélyeztetési eljárás elhúzódása a Bérló bérleti díj és rezsifizetési kötelezettségét nem érinti.

7. Bérló tudomásul veszi és elfogadja, hogy az általa forgalmazott sör termékek tekintetében kizárólag a Bérbeadó jogosult marketing szerződést kötni. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy Bérbeadó által kötött, a szerződés életbelépésekor hatályos – jégkrém és sör termékekre kiterjedő – marketing szerződésekből fakadó, és az áruk beszerzésére vonatkozó kötelezettségeket magukra nézve is kötelezőnek tekintik. Ennek megfelelően a marketing szerződések szerint szerzik be az ott engedélyezett szállítói körtől a jelen pontban írt termékeket az esetlegesen kötelezően előírt minimális rendelési mennyiségben. Szerződő felek megállapodnak, hogy a marketing támogatást biztosító szerződésből eredő marketing támogatás a Bérbeadót illeti meg.

A Bérbeadó az általa a jelen pontban hivatkozott termékköre kötött marketing szerződések irányadó rendelkezéseiről köteles tájékoztatást adni Bérló részére.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglaltak megsértése, így különösen a Bérbeadó kihagyásával marketing támogatás vagy tartalmában ehhez hasonló támogatás elfogadása a szállítóktól, vagy a marketing szerződések beszerzésekre előírt szabályainak megsértése jelen albérleti szerződés súlyos megsértését jelenti, így azonnali felmondási oknak minősül.

Szerződő felek rögzítik, hogy a marketing szerződések szerinti és Bérló által megismert beszerzési kötelezettségek megsértéséből eredő teljes kárért Bérló Bérbeadó felé kártérítési felelősséget visel.

Bérló tudomásul veszi továbbá, hogy a marketing szerződések – időbeli vagy tartalmi – lejártakor a Bérbeadó jogosult újabb marketing szerződések megkötésére, egyben kötelezettséget vállal Bérló arra is, hogy az újabb marketing szerződéseket elfogadja, annak rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Szerződő felek rögzítik, hogy a marketing szerződésnek és Bérló szolgáltatási tartalmának meg kell felelnie a jogszabályi követelményeknek, különös tekintettel a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 7/B. § és 11/D. § rendelkezéseire.

Bérló hozzájárul, hogy minden, marketing szerződések alapján a beszállítónál nyilvántartott, az adott termékkört érintő információt (rendelési adatok, egyéb feltételek) Bérbeadó megismerjen, Bérló vállalja, hogy azokat Bérbeadó részére továbbítja a Bérbeadó által igényelt gyakoriság szerint.

Bérló vállalja, hogy a marketing szerződés alapján a vásárlást igazoló matricákat, egyéb bizonylatokat a Bérbeadó részére hiánytalanul átadja a marketing szerződésben foglaltaknak megfelelően. Bérló tudomásul veszi, hogy ennek elmulasztása esetén Bérbeadó felé teljeskörű anyagi felelősséggel tartozik.

8. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó számára személyét érintő jó hírnév sérelmet okoz, amennyiben a Bérlemény működtetése kapcsán az előírások be nem tartása merül fel, az esetlegesen nyilvánosságra kerül. Szerződő felek jelen rendelkezés megsértését súlyos szerződésszegésnek tekintik a Bérló részéről abban az esetben, amennyiben Bérló a működése kapcsán felmerülő esetleges hiányosságokat felszólítás ellenére nem tudja vagy kívánja orvosolni.

9. Bérló köteles a Bérlemény üzemeltetése körében a Bérlemény folyamatos karbantartására, takarítására, esetleges hiba esetén annak kijavítására és általában a rendeltetésszerű állapot fenntartására. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérleményben bármely okból, körülményből, illetve harmadik személy magatartása következtében vagy vis maior esetén

kizárólag Bérló köteles és jogosult eljárni, többek között a károk és azok helyreállítása, állíttatása érdekében.

10. Szerződő felek megegyeznek abban, hogy az Bérló a Bérleményben értéknövelő beruházásokat kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet.

A beruházások vonatkozásában Bérló tudomásul veszi, hogy a tervezett beruházásait költségkalkulációval együtt előzetesen köteles annyi idővel megküldeni a Bérbeadó részére.

Bérbeadó vállalja, hogy az ő engedélye, jóváhagyása mellett megvalósuló értéknövelő beruházás ellenértékét a szerződés megszűnése esetén (amennyiben az nem az Bérlónek felróható okból szűnik meg) a megszűnéskor érvényes, amortizációval csökkentett értéken megfizeti Bérló részére.

11. Bérló köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen használni és hasznosítani. A Bérbeadó a Bérlemény Bérló által történő használatát a Bérló szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti. Bérló köteles betartani és betartatni a tűzvédelemre, a balesetek megelőzésére és környezetvédelemre vonatkozó előírásokat. Bérló felelős minden olyan kárért, amely a fenti előírások megszegése miatt keletkezik be. Bérló köteles gondoskodni a veszélyes anyagok tárolásáról, illetve azok elszállításáról a Bérlemény területéről a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően.

12. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérleményen harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely az Bérló zavartalan használatát akadályozná, illetőleg kizárná.

13. Bérló kijelenti, hogy a Bérleményt ismeri, azt megtekintett állapotban veszi bérbe.

14. Bérló tudomásul veszi, hogy a Gyémánt Fürdő területén a pályázati felhívás szerinti vendéglátóipari egységek működnek.

V. A bérleti szerződés megszüntetése

1. Szerződő felek jelen szerződést jogosultak 30 napos felmondási határidővel felmondani (rendes felmondás).

2. Bérbeadó a bérleti szerződést rendkívüli felmondás útján, azonnali hatállyal jogosult megszüntetni az Bérlóhoz címzett írásbeli nyilatkozattal az alábbi esetekben:

- a) Amennyiben a Bérló legalább 30 napos késedelembe esett, és tartozását az erre irányuló fizetési felszólítás kézhezvételét követő 3 munkanapon belül sem rendezte hiánytalanul a Bérbeadó részére.
- b) Amennyiben a Bérló a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül a bérleményt 3 (három) naptári napot meghaladó mértékben zárva tartja.
- c) Amennyiben rendeltetésellenesen üzemelteti a bérleményt a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül.
- d) Amennyiben a Bérló megsérti a jelen szerződésből eredő főbb kötelezettségeit, és a szerződésszegését (a szerződésszegő állapotot) az erre irányuló írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül sem szünteti meg.

3. Bérló a bérleti szerződést rendkívüli felmondás útján, azonnali hatállyal jogosult megszüntetni a Bérbeadóhoz címzett írásbeli nyilatkozattal, amennyiben a Bérbeadó – jelen szerződés megszegésével – nem biztosítja a bérlemény rendeltetésszerű használatát az Bérló részére, és

ezt a szerződésszegését (a szerződésszegő állapotot) az erre irányuló írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül sem szünteti meg.

4. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérlő a Bérleményt a rendeltetésszerű használathoz szükséges, az átvételkor a Bérbeadótól átvett ingóságokkal együtt, az átadáskori állapotnak megfelelően köteles a Bérbeadó részére visszaadni. Köteles továbbá a bérleményben hagyni mindazon beruházásait, amelyeket a jelen szerződés alapján végzett el, továbbá mindazon beruházásait is, amelyek az állag sérelme nélkül a Bérleményből el nem mozdíthatóak. Ezen beruházásai ellenértékét a Bérlő – a jelen szerződésben írtak szerint – korlátozottan jogosult követelni a Bérbeadótól.

VI. Egyéb rendelkezések

1. Szerződő felek a bérleti szerződés teljesítése során kötelesek együttműködni, egymást a teljesítést befolyásoló körülményekről haladéktalanul tájékoztatni.

2. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljesítést érintő minden információt haladéktalanul írásban, igazolt módon közölnek egymással, ennek elmulasztásáért teljes anyagi és nem anyagi felelősséget vállalnak.

3. Szerződő felek a teljesítés elősegítése érdekében kapcsolattartó személyeket jelölnek meg az alábbiak szerint:

Bérbeadó kapcsolattartója:

Név: ...
Cím: ...
Telefonszám: ...
E-mail: ...

Bérlő kapcsolattartója:

Név: ...
Cím: ...
Telefonszám: ...
E-mail: ...

4. Szerződő felek rögzítik, hogy egymás között minden nyilatkozatot vagy egyéb értesítést írásban, szükség szerint személyesen, tértivevényes levélben vagy e-mailben kell megküldeni, amely akkor tekinthető szabályszerűnek, ha azt a kapcsolattartó személyek részére a 3. pontban meghatározott, vagy az 5-6. pontok szerint küldött értesítésben bejelentett elérhetőségekre kézbesítették. Az értesítés akkor válik joghatályossá, amikor azt a címzett igazoltan átvette.

5. A személyes kézbesítés esetén az értesítés a címzettnek történő átadáskor akkor válik joghatályossá, amikor a címzett képviselője az átvételt megerősíti vagy megtagadja. Az e-mail értesítés akkor válik joghatályossá, amikor arról automatikus vagy kifejezett visszaigazolás érkezett. E-mailen történő kézbesítés esetén abban az időpontban, amikor az e-mail a címzett e-mail címére elküldésre kerül. Amennyiben az e-mailt nem munkanapon vagy munkanapon, de 16:00 órát követően küldik el, a következő munkanap 10:00 órakor.

6. A tértivevényes ajánlott postai küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot – az ellenkező bizonyításáig – a postai kézbesítés első megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni, mely egyben az értesítés joghatályosulását is jelenti.

7. Szerződő felek megállapodnak, hogy a fent megjelölt kapcsolattartók személyében történt változásról a másik felet haladéktalanul értesítik. A kapcsolattartók személyében bekövetkezett változás a másik félhez szerződészerűen megküldött értesítéssel lép hatályba.

8. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésből fakadó vitás kérdéseiket elsősorban peren kívül, egymás közötti egyeztetés útján kísérik meg rendezni. A peren kívüli egyeztetések sikertelensége esetére a felek – hatáskörtől függően – a Tatabányai Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

9. Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése bármely tekintetben érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyulna, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseit. Ebben az esetben a felek kötelesek haladék nélkül az érvénytelen rendelkezést olyan új, érvényes és végrehajtható rendelkezéssel pótolni, amelynek joghatása és gazdasági célja azonos az érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezéssel, vagy ahhoz a legközelebb áll. Bérbeadó és Bérlő kijelentik, hogy a jelen pontban foglaltak esetén haladéktalanul eleget tesznek a szerződéskötési/módosítási felhívásnak.

10. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. tv. rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni.

Fenti szerződést a felek elolvasták, megértették és azt, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Tatabánya, 2022. május hónap ... nap

.....
Cseri Strand és Élmenyfürdő Kft.
Bérbeadó képviseletében
Kugler László
ügyvezető

.....
....
Bérlő képviseletében
...
...