

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről

**Zalakaros Város Önkormányzata** (cím: 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1. törzskönyvi azonosító szám: 734334 Adószám: 15734336-2-20 KSH statisztikai számjel: 15734336-8411-321-20 ÁHTI azonosító: 743912 bankszámlaszám:11749015-15432230) - képviselőjében Novák Ferenc Polgármester - mint Bérbeadó,

másrészről

a **GRÁNIT Gyógyfürdő Zrt.** (székhely: 8749 Zalakaros, Termál u. 4 cégjegyzékszám: 20-10-040042 adószám: 11341019-2-20) -képviselőjében Cziráki László Vezérigazgató - mint Bérelő (továbbiakban, együttesen: **Szerződő Felek**) között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

- 1./ Bérbeadó tulajdonát képezi a Zalakaros, Termál u. 1. szám alatt - 311/l.hrsz-on lévő - található, Fürdő Hotel néven működő ingatlan.
- 2./ Bérbeadó az 1./ pontban megjelölt ingatlan „A” épületét (819 m<sup>2</sup>) bútorozottan, az azon belül lévő éttermet, a 100 adagos konyhát és a jelen szerződés mellékletét képező berendezéseket és tartozékokat, valamint a Termál utca felől található kerthelyiséget bérbe adja, Bérelő pedig megtekintett állapotban bérbe veszi.
- 3./ A Szerződő Felek jelen bérleti szerződést 10 éves határozott időtartamra, 2019. január 1. napjától – 2028. december 31. napjáig kötik. A Szerződő Felek a szerződést közös megegyezéssel meghosszabbíthatják. A Szerződő Felek a jelen szerződés 12./ pontjában részletezett bérleti díj mértékét 2021. október 31. napjáig felülvizsgálják.
- 4./ A bérleményt a Bérbeadó tisztán, használatra alkalmas állapotban ezen szerződés mellékletét képező leltár alapján adja át. A leltárban tételesen kerülnek rögzítésre a Bérbeadó tulajdonát képező berendezések, belső szerelvények, tartozékok és a műszaki állapot. A leltárt a birtokba adás napján mellékelik aláírásukkal ellátva a Szerződő Felek e szerződéshez, 1. számú melléklet néven. A visszaadásra is ezen feltételek érvényesek. A Bérelő az átadás napjától viseli a bérlemény terheit és élvezeti hasznait.
- 4.1./ A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó az ingatlant megtekintett állapotban adja át.
- 5./ A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, illetőleg harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérelőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza.
- 6./ Az átadást követően a bérlemény nem szerződésszerű műszaki állapotáért, jogellenes működtetéséért a Bérbeadó felelősséget nem vállal.
- 7./ A Bérelő jogosult a bérleményben saját költségén a tevékenységéhez szükséges beruházások elvégzésére a Bérbeadó előzetes írásbeli egyetértése alapján. Az így beépített dolgok a Bérelő tulajdonát képezik, azokat a bérleti jogviszony megszűnéskor köteles eltávolítani és a helyüket eredeti állapotába visszaállítani, kivéve azt az esetet, ha ettől a Bérbeadó írásban eltérést engedélyez. Engedély nélkül a bérleményben átalakítás, beépítés nem végezhető. Amennyiben a Bérbeadó értéknövelő beruházást engedélyez, úgy a Szerződő Feleknek az értéknövekedés elszámolásáról is meg kell állapodniuk írásban.
- 8./ A bérleményt a Bérelő köteles olyan műszaki állapotban tartani, hogy az megfeleljen a hatósági előírásoknak, valamint a Bérbeadó által támasztott követelményeknek (rend, tisztaság, festettség). A Bérelő költsége és felelőssége a tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyek beszerzése - mely során a Bérbeadó a Bérelővel együttműködik - valamint a hatósági előírások betartása.

**9./ A Bérlő saját költségén gondoskodik:**

- az építmény központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról
- a bérlemény és a berendezési tárgyak használatával felmerülő tisztításról, karbantartásáról;

10./ A bérlemény vagyónvédelmi biztosításáról a Bérbeadó gondoskodik. Ez a Bérlő tulajdonát képező vagyontárgyakra nem terjed ki, erről a Bérlő köteles gondoskodni.

11./ A Bérlő vállalja, hogy a Bérbeadóval tárgyév január 31-ig egyeztetett időpontokban és létszámban az önkormányzat által meghívott vendégek részére legfeljebb önköltségi áron szállást biztosít.

12./ Szerződő Felek a bérleményre vonatkozó bérleti díjat a következőképp határozzák meg:

**A bérleti díj 2019.január 1-től – 2028. december 31-ig 14.000.000,-Ft/év + ÁFA.**

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fürdő Hotel zárva tart a Bérlő felelősségi körén kívül eső okból, úgy arra az időszakra vonatkozóan nem jár bérleti díj a Bérbeadónak. A Bérbeadó 2019. február 01-től várhatóan 2019. május 31-ig a Fürdő Hotelet jelentős mértékben felújítja saját és pályázati forrásból. A Bérlő tevékenységét a Fürdő Hotelben a felújítást követően, a jogerős használatbavételi engedély birtokában kezdi meg.

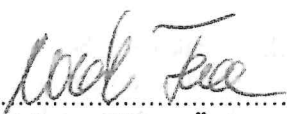
13./ A Bérlő a 2019. évre esedékes bérleti díjat 2019.március 15. napjáig köteles egyösszegben megfizetni, a Bérbeadó fent megjelölt bankszámlájára, átutalással, a bérbeadó által kiállított számla alapján, ezt követően minden év március 15-ig.

13.1./ Az ajánlati felhívás benyújtásával a bérlő által befizetett **2.333.334,-Ft+ ÁFA (2 x 1.166.667 Ft+ÁF)** (kétfmillió-háromszázharmincháromezer-háromszázharmincnégy-Ft+ÁFA) összegű un. bánatpénz az ajánlati felhívás 3. pontja alapján eredményes pályázat esetén foglalónak minősül, fizetés esetén a bérleti díjba 2 (két) havi bérleti díjként beszámít.

14./ A bérleti díj akkor is esedékes, ha a bérlemény a **Bérbeadó** hibáján kívül zárva van. A bérleti díjfizetési kötelezettség akkor is fennáll, ha a hatóság a **Bérlő** szabálytalansága miatt a bérleményt bezáratja.

15./ A bérleményt terhelő közüzemi díjakat a bérleti díj nem tartalmazza. A **Bérlő** a bérlemény közüzemi szolgáltatásainak szerződését - a bérlemény átadását követő közműmérők leolvasása után - köteles saját nevére átíratni és ezt követően a közüzemi számlák határidőre történő kiegyenlítéséről gondoskodni.

16./ A számlán feltüntetett fizetési határidő túllépése esetén a Bérlő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:155. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. A késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat - idegen pénznemben meghatározott pénztartozás esetén az adott pénznemre a kibocsátó jegybank által meghatározott alapkamat, ennek hiányában a pénzüpiaci kamat - nyolc százalékponttal növelt értéke. A kamat számításakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.


  
.....  
**Zalakaros Város Önkormányzata**  
Bérbeadó képviselőként  
Novák Ferenc Polgármester

  
.....  
**GRÁNIT Gyógyfürdő Zrt.**  
Bérlő képviselőként  
Cziráki László Vezérigazgató

GRÁNIT GYÓGYFÜRDŐ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Zalakaros

Ellenjegyzem:

Csetneki Ügyvédi Iroda  
Dr. Csetneki Gábor ügyvéd  
8800 Nagykánizsa, Sugár út 42.  
Kamarai azonosító szám: 36058437  
Nagykánizsa, 2018. december 28.

  
Csetneki Ügyvédi Iroda  
Dr. Csetneki Gábor  
Ügyvéd  
8800 Nagykánizsa, Sugár út 42.  
Tel.: 36/9647-743; Tel./Fax: (93)213-123

17./ A **Bérlő** a bérleti szerződésben foglalt valamennyi fizetési kötelezettsége és az esetlegesen a bérleti jogviszonnyal összefüggésben a **Bérbeadónak** okozott kár, költség megfizetésének biztosítására a szerződés mindkét fél általi aláírását követő 15 napon belül átutal 3.500.000,-Ft, azaz (hárommillió-ötszázezer forint) összegű óvadékot (kauciót). A **Bérbeadó** a bérleti szerződésből eredő **Bérlői** kötelezettségek nem teljesítése vagy nem szerződés-szerű teljesítése esetén követelését az óvadékösszegeből közvetlenül kielégítheti. Ha erre sor kerül, a **Bérlő** köteles az óvadékból megmaradt összeget 3.500.000,-Ft, azaz (hárommillió-ötszázezer forint) összegre haladéktalanul kiegészíteni, az erre irányuló felszólítást követő 15 napon belül.

17.1/ Az óvadék összegével a Szerződő Felek a bérleti szerződés megszűnésekor elszámolnak, kamat utána nem jár.

17.2./ A **Bérlő** az óvadékot (kauciót) - vagy annak egy részét - akkor jogosult visszakapni, ha a bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlanak a **Bérbeadó** részére történő visszaadását követően a bérlemény megfelelő állapotban van, és **Bérlő** teljesítette a jelen bérleti szerződésből eredő összes kötelezettségét.

18./ A bérleményben kizárólag szállodai szolgáltatás és vendéglátó-ipari tevékenység végezhető, amelyhez a hatósági engedélyek biztosítása a **Bérlő** kötelessége. Ennek hiányáért felelősség a **Bérbeadót** nem terheli.

19./ A **Bérlő** jelen szerződés alapján bérelt helyiségek gazdaságosabb működtetése érdekében kívülről étkezési igényeit is biztosíthatja a munkahelyi étkeztetési tevékenység ellátása mellett.

20./ A bérlemény használata során a **Bérlő** köteles a vonatkozó munka-, tűzvédelmi és vagyonbiztonsági illetve környezetvédelmi jogszabályi előírásokat betartani, betartatni és betartását ellenőrizni.

21./ A **Bérlő** az alkalmazottaiért teljes körű felelősséggel tartozik a szerződésben foglaltak betartása vonatkozásában.

22. / A **Bérlő** az épületet üdülőházként kívánja üzemeltetni a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedélykiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Kormányrendelet alapján.

**Bérbeadó** az üdülőház működtetéséhez szükséges mértékben kifejezett hozzájárulását adja **Bérlőnek**, hogy annak mértékéig a konyha részt üzemeltetésre átadhatja.

A fentiekén túl a bérlemény albérletbe, harmadik személynek használatba semmilyen jogcímen nem adható; gazdasági társaságba apportként nem vihető be; nem terhelhető meg, tilos továbbá a jelen szerződésben nem foglalt további célú hasznosítása is.

23./ Jelen bérleti szerződés a 3./pontban megjelölt határozott időtartam lejártával megszűnik.

24./ A bérleti szerződés megszűnik, ha:

- a Szerződő Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik, (kezdeményezni a másik félhez 6 hónappal a tervezett felmondás előtti írásbeli szándéknyilatkozattal lehet)
- a bérlemény megsemmisül,
- az arra jogosult felmond,
- a **Bérlő** jogutód nélkül megszűnik.

25./ **Bérbeadó** rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal mondhatja fel a bérleti szerződést a következő esetekben:

- **Bérlő** fizetési kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, és azt külön felszólításra és a felszólításban megjelölt határidőre sem teljesíti;
- a **Bérlő** a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;

- a Bérló a bérleményt rongálja vagy a rendeltetésével ellentétesen - különösen, ha a bérleményt nem kizárólag szállodai szolgáltatásra és vendéglátó-ipari tevékenységre használja.

26./ A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérló köteles a bérleményt kiüríteni, azt elhagyni, és eredeti állapotában a Bérbeadó részére átadni. A Bérló az ingatlan állapotában bekövetkezett károkért felelősséggel tartozik.

Amennyiben a Bérló ennek határidőn belül nem tesz eleget, a Bérbeadó a bérleményt a zár feltörésével felnyithatja, az azokban található ingóságokat felelős őrzésbe veheti. Az ingatlan felnyitásokor jegyzőkönyvet kell készíteni, 2 tanú jelenlétében. A Bérbeadóra a felelős őrzés szabályai vonatkoznak, vagyis a tárgyakat visszatarthatja, de nem használhatja, kivéve amennyiben a használat a dolog fenntartásához szükséges. A bérlemény újrahasznosításának érdekében „felelősen” elszállíthatja és tárolhatja, a Bérló költségére.

27./ Ha valamelyik fél nem tartja be a szerződés megszüntetésére a szerződésben előírt vagy törvényes feltételeket, így ha a Szerződő Felek bármelyike a szerződést jogellenesen szünteti meg, szerződésszegést követ el, felmondása pedig jogellenes, és mint olyan érvénytelen, azaz nincs jogi hatálya.

28./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Jelen bérleti szerződést a Szerződő Felek elolvasást követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Zalakaros, 2018. december 28.



Zalakaros Város Önkormányzata  
Bérbeadó képviseletében  
Novák Ferenc Polgármester

Zalakaros, 2018. december 28.



GRÁNIT Gyógyfürdő Zrt.  
Bérló képviseletében  
Cziráki László Vezérigazgató

GRÁNIT GYÓGYFÜRDŐ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Zalakaros

## ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK ÉS TANÚSÍTVÁNY

Ellenjegyzem:

Csetneki Ügyvédi Iroda

Dr. Csetneki Gábor ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 36058437

8800 Nagykánizsa, Sugár út 42.

Nagykánizsa, 2018. december 28.

Csetneki Ügyvédi Iroda  
Dr. Csetneki Gábor  
Ügyvéd  
8800 Nagykánizsa, Sugár út 42  
Tel.: 20/9647-743; Tel./Fax: (93)313-116

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 44. §- alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselők azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el. (Az ellenjegyző ügyvéd által korábban már azonosított fél az okirat aláírása, illetve az okiraton szereplő aláírást sajátjaként való elismerése során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ellenjegyző ügyvéd számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételével is eljárhat. A rögzített felvételt az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzett okirattal együtt őrzi meg.)

## BÉRLETI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött egyrészről:

**Zalakaros Város Önkormányzata** (cím: 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1. törzskönyvi azonosító szám: 734334, adószám: 15734336-2-20, KSH statisztikai számjel: 15734336-8411-321-20, ÁHTI azonosító: 743912, bankszámlaszám: 11749015-15432230-10210004) képviseletében eljár: **Novák Ferenc** polgármester (továbbiakban, mint: **Bérbeadó**)

másrészről a:

**Zalakarosi Családi-, Élmény- és Gyógyfürdő Zrt.** (székhely: 8749 Zalakaros, Termál út 4., Cg.: 20-10-040042, adószám: 11341019-2-20) képviseletében eljár: **Cziráki László** vezérigazgató (továbbiakban, mint **Bérlő**)

Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen – Szerződő felek – között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### I. Előzmények

1. Szerződő felek előzményként rögzítik, hogy Bérbeadó tulajdonát képezi a Zalakaros, Termál u. 1. szám alatt - 311/l.hrsz-on lévő - található, Fürdő Hotel néven működő ingatlan. Szerződő felek kijelentik, hogy ezen ingatlan vonatkozásában Bérleti szerződést kötöttek 2018. december 28. napján.

### II. Módosítás indoka

- 2.1. A Fürdő Hotel bérbeadásának alapját képező Kisfaludy-pályázat érdekében az Önkormányzat hitelfelvételhez folyamodott, mely hiteligenlés feltétele volt egy óvadéki számla létrehozása, melyen a bérleti szerződésből eredő valamennyi pénzmozgásnak történnie kell. Amíg ezen számlaszám létrehozása nem történt meg, addig a Bérbeadó fő számlájának száma került beírásra a Bérleti szerződésbe. A létrehozott új számlaszám: 11749015-15432230-10210004.
- 2.2. A bérleti szerződésben Bérlőként szereplő GRÁNIT Gyógyfürdő Zrt. elnevezése megváltozott, ezért indokolt a bérleti szerződésben is módosítani.

### III. Módosítás tárgya


- 3.1. A 2018. december 28.-án kelt Bérleti szerződésben a Bérbeadó adatai közül a számlaszám az alábbiak szerint módosul:  
„Zalakaros Város Önkormányzata (cím: 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1. törzskönyvi azonosító szám: 734334, adószám: 15734336-2-20, KSH statisztikai számjel: 15734336-8411-321-20, ÁHTI azonosító: 743912, bankszámlaszám: **11749015-15432230-10210004**) képviseletében eljár: Novák Ferenc polgármester (továbbiakban, mint: Bérbeadó)”
- 3.2. A 2018. december 28.-án kelt Bérleti szerződésben a Bérlő elnevezése az alábbiak szerint módosul:  
„Zalakarosi Családi-, Élmény- és Gyógyfürdő Zrt. (székhely: 8749 Zalakaros, Termál út 4., Cg.: 20-10-040042, adószám: 11341019-2-20) képviseletében eljár: Cziráki László vezérigazgató (továbbiakban, mint Bérlő)”

#### IV. Záró rendelkezések


- 4.1. A Bérleti szerződés jelen módosításokkal nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.
- 4.2. Jelen 1. számú Bérleti szerződés módosítás a Bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
- 4.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen módosítás aláírásának napján lép hatályba.

Jelen 1. számú Bérleti szerződés módosítást Szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

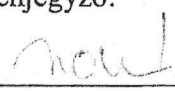
Zalakaros, 2019. szeptember 26.

  
Zalakaros Város Önkormányzata  
Bérbeadó képviselőjeként  
Novák Ferenc Polgármester


Jogi ellenjegyző:

  
Szabóné dr. Csányi Marianna, jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:

  
Horváthné Juhász Barbara, pénzügyi osztályvezető

Zalakaros, 2019. szeptember 26

  
Zalakarosi Családi-, Élmény- és  
Gyógyfürdő Zrt.  
1.  
Zalakarosi Családi-, Élmény- és  
Gyógyfürdő Zrt.  
Bérlő képviselőjeként  
Cziráki László vezérigazgató

