

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 **Zalakarosi Turisztikai Nonprofit Kft.** (székhely: 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 10., cégjegyzékszám: 20-09-073405, adószám: 24273255-2-20) -képviselőjében Kovács Szabolcs Pál ügyvezető - mint Bérlet (továbbiakban, együttesen: **Szerződő Felek**) között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1./ Bérbeadó tulajdonát képezi a Zalakaros, 311/1 hrsz-ú ingatlan. Ezen az ingatlanon a Bérbeadó Gyógyhelyi látogatóépületet, kiszolgáló B épületet és a rendezvénytéren borházakat épített a „Zalakaros gyógyhely komplex turisztikai fejlesztése” című GINOP-7.1.9-17-2017-00004 azonosító számú projekt keretében. Az épületek munkálatai befejezésének várható határideje 2020.12.18. napja.

2./ Bérbeadó az 1./ pontban megjelölt ingatlanon lévő Gyógyhelyi látogatóépületet, kiszolgáló B épületet és a rendezvénytéren található borházakat (együtt a továbbiakban: bérlemény) bérbe adja, Bérlet pedig bérbe veszi.

A Bérbeadó a Gyógyhelyi látogatóépületet, kiszolgáló B épületet és a rendezvénytéren felépülő borházakat - kötött célú – rendezvény és vendéglátás célú üzemeltetésére adja Bérlet részére az ajánlati felhívásban meghatározott előírányzott rendezvények, programok és értékesítési feladatok megtartási kötelezettségével.

3./ A Szerződő Felek jelen bérleti szerződést **2 éves határozott időtartamra, 2021. március 01. napjától – 2023. március 01. napjáig kötik.** A Szerződő Felek a szerződést közös megegyezéssel meghosszabbíthatják. A Szerződő Felek a jelen szerződés 12./ pontjában részletezett bérleti díj mértékét 2023. február 25. napjáig felülvizsgálják.

4./ A bérleményt a Bérbeadó tisztán, használatra alkalmas állapotban ezen szerződés mellékletét képező leltár alapján adja át. A leltárban legkésőbb, a 2020.12.11-én tervezett műszaki átadás-átvétel időpontjával egyidejűleg 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 Bérlet az átadás napjától viseli a bérlemény terheit és élvezi hasznait.

4.1./ A Bérlet tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a bérleményt megtekintett állapotban adja át a használatba vételi engedély megszerzését követően.

5./ A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, illetőleg harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérletet 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 Bérlet jogosult a bérleményben saját költségén a tevékenységéhez szükséges beruházások elvégzésére a Bérbeadó előzetes írásbeli egyetértése alapján. Az így beépített dolgok a Bérlet 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 Bérlet köteles olyan műszaki állapotban tartani, hogy az megfeleljen a hatósági előírásoknak, valamint a Bérbeadó által támasztott követelményeknek (rend, tisztaság, festettség). A Bérlet költsége és

felelőssége a tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyek beszerzése - mely során a Bérbeadó a Bérlelővel együttműködik - valamint a hatósági előírások betartása.

9./ A Bérlelő saját költségén gondoskodik:

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

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

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

A bérleti díj 2021. március 01-től – 2023. március 01-ig : 788 000,- Ft + Áfa / hó összeg.

12./ A Bérlelő a havonta esedékes bérleti díjat a tárgyhónap 05. napjáig előre köteles összegben megfizetni, a Bérbeadó fent megjelölt bankszámlájára, átutalással, a bérbeadó által kiállított számla alapján.

13./ 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 Bérlelő szabálytalansága miatt a bérleményt bezárja. Bérlelő a bérlemény üzemeltetésének – Bérbeadó hozzájárulásával történő – szüneteltetése esetén is köteles kifizetni a bérleti díjat és viselni a költségeket.

14./ A bérleményt terhelő közüzemi díjakat, a hulladékszállítás díját a bérleti díj nem tartalmazza. A Bérlelő 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.

15./ A számlán feltüntetett fizetési határidő túllépése esetén a Bérlelő 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 pénzügyi 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.

16./ A Bérlelő 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 8 napon belül átutal 2 havi bérleti díjat, $2 \times 788.000,-\text{Ft} + \text{Áfa} = 1.576.000,-\text{Ft}$, azaz egymillió-ötszázhetvenhatezer forint összegű óvadékot (kauciót).

A Bérbeadó a bérleti szerződésből eredő Bérlelői kötelezettségek nem teljesítése vagy nem szerződés-szerű teljesítése esetén követelését az óvadékösszegeből közvetlenül kielégítheti, az erre irányuló felszólítást követő 8 napon belül.

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

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

17./ **A bérleményben kizárólag - kötött célú – rendezvény és vendéglátás célú tevékenység végezhető**, amelyhez a hatósági engedélyek biztosítása a Bérlelő kötelessége. Ennek hiányáért felelősség a Bérbeadót nem terheli. Bérlelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményre vonatkozóan elkülönített könyvelést vezet.

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

19./ A Bérlelő az alkalmazottaiért teljes körű felelősséggel tartozik a szerződésben foglaltak betartása vonatkozásában.

20./ A fentiekén túl a bérlemény albérletbe, harmadik személynek használatba csak a Bérbeadó hozzájárulásával adható; gazdasági társaságba apptoként nem vihető be; nem terhelhető meg, tilos továbbá a jelen szerződésben

nem foglalt további célú hasznosítása is.

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

22./ **A bérleti szerződés megszűnik, ha:**

- a Szerződő Felek a szerződést közös megegyezéssel írásban megszüntetik, (kezdeményezni a másik félhez 2 hónappal a tervezett megszüntetés előtti írásbeli szándéknyilatkozattal lehet)
- a bérlemény megsemmisül,
- az arra jogosult felmond,
- a nem természetes személy Bérelő jogutód nélkül megszűnik.

23./ **Bérbeadó azonnali hatállyal mondhatja fel a bérleti szerződést a következő esetekben:**

- Bérelő fizetési kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, és azt külön felszólításra és a felszólításban megjelölt határidőre sem teljesíti;
- a Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- a Bérelő a bérleményt rongálja vagy a rendeltetésével ellentétesen - különösen, ha a bérleményt nem kizárólag **rendezvény és vendéglátás célú** tevékenységre használja.

24./ Bármelyik fél jogosult a szerződést 60 napos felmondási határidővel, a másik félhez intézett nyilatkozattal, a hónap utolsó napjára felmondani legkésőbb a hónap 15. napjáig. A felmondás érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges.

25./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jognyilatkozatot azon a napon kell közöltnek tekinteni, amikor azt a címzett vagy helyettes átvevője átvette; az átvételt kifejezetten megtagadta, illetve ha a küldemény „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, akkor a küldemény postára adásának napját követő ötödik napon (a postára adás napja a határidőbe nem számít bele).

Szerződő Felek megdönthetetlen vélelmet állítanak fel a tekintetben, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni –éspedig a küldemény postára adásának napját követő ötödik napon-, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a másik felet előzetesen értesítette volna.

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

Amennyiben a Bérelő ennek határidőn belül nem tesz eleget, a Bérbeadó a bérleményt a zár feltörésével felnyithatja, az azokban található ingóságokat felelős őrzésbe veheti. Az ingatlan felnyitáskor jegyzőkönyvet kell készíteni, 2 tanú jelenlétében. A Bérbeadó a felelős őrzés szabályai vonatkoznak, vagyis a tárgyakat visszatarthatja, de nem használhatja, kivéve amennyiben a használat a dolog fenntartásához szükséges. A bérlemény újrahazsnosításának érdekében „felelősen” elszállíthatja és tárolhatja, a Bérelő 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./ Jelen bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a bérlemény megépüljön, megkapja rá vonatkozóan a használatbavételi engedélyt a tulajdonos és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés és annak elválaszthatatlan mellékletét képező leltár azt követő napon lép hatályba, hogy a bérbeadó, mint tulajdonos a bérlemény ingatlan-nyilvántartásban történt feltüntetéséről szóló bejegyző határozatot megkapja. Bérbeadó a szóban forgó bejegyző határozat kézhezvételéről haladéktalanul köteles tájékoztatni a bérlelőt.

29./ 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.

Mellékletek:

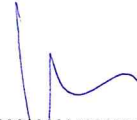
1. számú melléklet: Leltár

Zalakaros, 2020.06.09.

Zalakaros, 2020. 06.09.



Zalakaros Város Önkormányzata
Bérbeadó képviseletében
Novák Ferenc Polgármester



Zalakarosi Turisztikai Nonprofit Kft.
Bérlő képviseletében
Kovács Szabolcs Pál ügyvezető

**ZALAKAROSI TURISZTIKAI
NONPROFIT KFT.**
8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 10.
Adószám: 24273255