

BÉRLETI SZERZÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

Gárdonyi Város Önkormányzat (székhely: 2483 Gárdonyi, Szabadság út 20-22., képviseli: Tóth István polgármester; bankszámlaszám: 11736082-15362852; adószám: 15727392-2-07) mint Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

Rental Assistance Kft. (székhely: 1016 Budapest, Csap u. 5. 2/3., képviseli: Beregnyei Bertold ügyvezető; adószám: 25088928-2-41) mint Bérlet (a továbbiakban: **Bérlet**) között, az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

Preambulum:

Bérbeadó 2021. március 03-án pályázatot írt ki a 6036/59 hrsz-ú ingatlanából a későbbiek során kialakított összesen 1,8076 ha nagyságú ingatlanának hasznosítására.

A pályázat nyertesévé Bérbeadó 112/2021. (III. 26.) számú határozatával Bérletet nyilvánította.

1. A bérleti szerződés tárgya

1.1. Bérbeadó üzemeltetési kötelezettséggel bérbe adja Bérletnek jelen szerződés 1. sz. mellékletében megjelölt 15040 m²-es területét, amely a 6036/59 hrsz-ú, kizárólagosan Bérbeadó tulajdonában álló területből lett kialakítva.

1.2. Bérbeadó haladéktalanul megkezdi eljárását, hogy településrendezési eszközökkel az 1. sz. mellékletben szereplő területet jelen szerződés 2. sz. mellékletében szereplő 18076 m²-es terület nagyságúvá bővítsse. Az eljárás szabályszerű lefolytatása után Bérlet által bérbe vett terület nagysága minden további rendelkezés nélkül 18076 m²-esre nő.

1.3. Bérbeadó mindezek felül Bérletnek bérbeadja a 6036/59 hrsz-ú ingatlanon (Sirály Strand és Kemping) található fűépületben lévő 2 db apartmant is.

2. A bérleti szerződés időtartama

2.1. Jelen bérleti szerződés a felek között kötött időre, 2026. december 31. napjáig terjedő időre jön létre azzal, hogy a határozott idő elteltével, amennyiben Bérlet 5.11. – 5.15. pontokban részletezett vállalásait maradéktalanul teljesítette, a Felek egyeztetése után további 5 évre meghosszabbítható.

3. A bérleti díj

3.1. A Bérlet köteles minden évben a Bérbeadó részére a 3.2. pontban meghatározott ütemezés szerint bérleti díjat fizetni. A bérleti díj mértéke 2021. évre br. 5.000.000,- Ft.

3.2. Bérlet az éves bérleti díjat az alábbi részletekben tartozik megfizetni:

minden év június 30-ig	az éves díj 50 %-át
augusztus 31-ig	az éves díj 50 %-át.

3.3. A bérleti díjat Bérlet átutalással köteles megfizetni számla ellenében Bérbeadó OTP Nyrt. pénzügyi intézetnél vezetett 11736082-15362852 számú bankszámlájára. A bérleti díj akkor minősül teljesítettnek, amikor annak jóváírása a Bérbeadó folyószámlájára megtörténik.

3.4. Bérbeadó jogosult a megállapított bérleti díjat évente a KSH által közzétett inflációs rátával emelni.

3.5. Amennyiben Bérlő a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, köteles késedelmi kamatot fizetni, melynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese.

4. Bérlő jogai és kötelezettségei

4.1. Bérlő jogosult a bérlemény vonatkozásában belépő jegy, bérleti díj és minden egyéb használattal kapcsolatos díj beszedésére.

4.2. Bérlő jogosult új bérleti kkel (albérleti kkel) szerződést kötni és új szolgáltatásokat bevezetni. A bérleti kkel (albérleti kkel) megkötendő szerződés időtartama nem haladhatja meg a jelen bérleti szerződés időtartamát és Bérlő a vele szerződő bérleti kkel (albérleti kkel) szemben köteles kikötni és érvényesíteni a jelen szerződésben rögzített feltételeket.

4.3. Bérlő kötelezettségét képezi mindazon feltételek biztosítása, amelyeket a szakhatóságok az üzemeltetéshez követelményként elírhatnak.

4.4. Bérlő jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg jogosult a szerződés tárgyát képező létesítményeket, felszerelési és berendezési tárgyakat – leltár alapján – átvenni, ettől az időponttól kezdődően köteles ezek állagmegóvásáról gondoskodni. A kárveszély is ezzel egyidejűleg száll át a Bérlőre. Bérlő a létesítményeket szezon utáni állapotban veszi át, és saját költségén köteles azok rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát biztosítani.

4.5. Jelen bérleti szerződés alapján Bérlő elszámolási és kártérítési kötelezettséggel tartozik az átvett eszközök vonatkozásában.

4.6. A bérleményekkel kapcsolatos fenntartási, karbantartási költségek teljes mértékben Bérlőre terhelik, így különösen azoknak a szokásos időszakonként rendszeresen elvégzendő munkáknak a költsége, melyek ahhoz szükségesek, hogy a bérlemények rendeltetésszerű használatra alkalmasak legyenek. Így különösen a felépítmények meszelése, festése, mázolása, vakolatok, burkolatok, szerelvények javítása, pótlása képezi Bérlő kötelezettségét.

4.7. Bérlő a jogszabályok és jelen bérleti szerződés keretei között önállóan, saját felelősségre és kockázatára hasznosítja a bérleményeket, az ezzel kapcsolatos hibákért, mulasztásokért közvetlenül és kizárólagosan felel. Bérlő felelőssége kiterjed a szerződés teljesítése során igénybevetett közreműködők, vele szerződő bérleti kkel (albérleti kkel) tevékenységére is.

4.8. A Bérlő köteles a Bérbeadónak a zárvédelemre vonatkozó előírásait betartani, az ennek megszegésével harmadik személyt ért sérelemért köteles helyt állni.

5. A bérleti üzemeltetéssel kapcsolatos feladatai

5.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő valamennyi közüzemi költséget (víz-, villany-, csatornadíj, szemétszállítás stb.) a Bérlő viseli, mely egyedi mérésének feltételét Bérbeadó elzetesen megteremti.

5.2. A szerződő felek rögzítik, hogy a közüzemi mérőórák Bérbeadó nevében maradnak. A közüzemi díjakat a Bérbeadó átszámlázza Bérlő részére. Az egyes közüzemi mérőórák állását az átadó leltárban fel kell tüntetni.

Bérlő köteles az átvett számlákat 5 napon belül átutalni Bérbeadó egyszámlájára.

- 5.3. Bérleményrögzíti, hogy üzemeltetésének el feltétele egyrészt a működési engedélyének megléte, másrészt a turisztikai hivatal irányába a bejelentés megtörténte és a kapcsolódó nyilvántartás vezetése. Bérlemény köteles az illetékes szakhatósági szerveknek a bérleménybe elzetesen egyeztetett időpontba történő bejutását biztosítani.
- 5.4. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény köteles a helyszínen üzemeltetési naptól vezetni, melyre a felügyeleti hatóságok és szervek észrevételüket a Bérleményvel közölni tudják.
- 5.5. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos egyéb szerződéseket (szemétszállítás stb.) a Bérlemény köteles megkötni és ennek költségét viselni.
- 5.6. A Bérbeadó jogosult az üzemeltetést, a bérlemény tárgyát képező létesítmények, eszközök rendeltetésszerű használatát, meglétét, karbantartását és a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek tartását ellenőrizni. A Bérbeadó részére ellenőrzést végezhet annak bármely dolgozója, a vezet megbízása alapján.
- 5.7. Bérlemény, mint üzemeltető gondoskodik a tevékenység ellátásához szükséges munkaerő biztosításáról.
- 5.8. Bérlemény kötelessége a fák, cserjék gondozása, metszése, permetezése, kitanányozása, gyökérvágása, száraz fák eltávolítása tuskók kiszedésével, veszélyes ágak levágása, fák pótlása Bérbeadóval egyeztetve.
- 5.9. Bérlemény kötelessége a partfal és az azt védő kövek, valamint az azt közvetlenül érintő vízfelület uszadékaiknak kiszedése naponta, azonnali elszállítással.
- 5.10. Bérlemény köteles a partvédművön és az azt védő kövön az odantartó növényeket kiirtani.
- 5.11. Szerződő felek megállapodnak, hogy a bérlemény vendégei térítés nélkül jogosultak a szomszédos strand használatára 2021-ben, a további évek lehetőségét a 2021-es szezon végén közösen felülvizsgálják.
- 5.12. Bérlemény 2021. évi kötelezettségei:
- Egy modern vízparti, kb. 200 m²-es szűrőtároló – klubhelyiség kialakítása, melyben fűtött öltözők, karbantartó egységek, zuhanyzók és mellékhelyiségek is helyet kapnak.
 - Az ehhez szükséges víz-, csatorna- elektromos hálózatok kialakítása, felújítása.
 - Új bejárati kapu, beléptető rendszer kialakítása, automatizálása.
 - Professzionális, mindenki által elérhető szélmérő, időjárás állomás kialakítása.
 - A vízre jutás biztonságos feltételeinek kialakítása (stégrendszer, rámparendszer biztosítása).
 - Online marketing kampány indítása.
- 5.13. Bérlemény 2022. évi kötelezettségei:
- Belső út és parkolási rendszer kialakítása.
 - Teraszok és egyéb közösségi terek felújítása és esetleges kialakítása Bérbeadóval történő elzetesen egyeztetés alapján.
 - Kút-öntöző rendszer kialakítása (az energiatudatosság fényében).
 - Hátsó kapu kerítés, kapu-sorompó rendszer kialakítása, automatizálása (Pisztráng utca felől).
 - Zöld területek, komposztáló kialakítása (fásítás, sövények, tuják telepítése).

- Árnyékolók telepítése.
- Létjogosult épületek modernizálása (felújítása, átalakítása), Bérbeadóval történő elzetes egyeztetés alapján.

5.14. Bérlet 2023. évi kötelezettségei:

- Szükség szerinti épületek felújítása, esetleges további terek kialakítása (középpontban a család), Bérbeadóval történő elzetes egyeztetés alapján.
- 6 db lakóautó állás feltételeinek létrehozása, kialakítása.

5.15. Bérlet 2024. évi kötelezettségei:

- Új épületek, szolgáltatások kialakítása, bevezetése.
- A szálláshelyek számának növelése.

5.16. Bérlet 2025. évi kötelezettségei:

- Rekreációs helyiség kialakítása.

6. Bérbeadó kötelezettségei

6.1. A bérleti szerződés időtartama alatt Bérbeadó köteles gondoskodni a szerződés kötés pillanatában meglévő bérlemények rendes gazdálkodás köré meghaladó felújításáról, így különösen egyes épületszerkezetek cseréjéről, javításáról, a közmelegvezetékek megfelelő állapotáról.

6.2. Bérbeadó köteles Bérlettel minden olyan körülményről tájékoztatni, amely a bérlemények rendeltetésszerű használatát érinti.

6.3. Bérbeadó szavatossággal tartozik, hogy a bérlet időtartama alatt harmadik személy olyan jogokkal nem rendelkezik, amelyek Bérlettel a birtoklásában zavarnák.

6.4. Bérbeadó kötelezettséget vállal, hogy a bérlemény üzemeltetésével kapcsolatosan az eljáró egyes szakhatóságok által előírt olyan követelmények teljesítésében soron kívül együttműködik Bérlettel, mely követelmények teljesítéséhez Bérbeadó hozzájárulása szükséges.

6.5. Bérbeadó jelen szerződés aláírásakor köteles minden rendelkezésére álló, a bérlemény Bérlettel általi üzemeltetéséhez szükséges dokumentumot, különösképpen a leltár részét képező érvényesítési, biztonsági tanúsítványt Bérlettel rendelkezésére bocsátani.

7. A felek együttes kötelezettsége

7.1. Beruházást vagy építéssel járó átalakítást a bérleményen Bérlettel csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet, az elszámolás és költségviselés kérdésének egyidejű meghatározásával, ami alól kivételt képez a 2021-ben felépítendő 2 db dryvit rendszerrel kialakított (szigetelt, színezett), korcolt lemezes, 100 légköbméteres tároló helyiségek. A Bérbeadó hozzájárulása nélkül végzett átalakítások esetén azon építmények, állóeszközök, berendezések kivételével, melyek a bérlemény tárgyát képező létesítmények állagának sérelme nélkül elvihetők, a Bérbeadó választása szerint térítés nélkül a Bérbeadó tulajdonába kerülnek, vagy a Bérbeadó követelheti az eredeti állapot Bérlettel költségén való visszaállítását.

7.2. A felek megállapodnak, hogy a Bérlettel a jelen szerződés 5.11. – 5.15. pontjában felsorolt és Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott beruházásokat jogosult és köteles elvégezni. A

Bérbeadó jogosult a beruházások teljesítésének évenkénti ellenőrzésére, minden év június 15-ig bezárólag. Amennyiben a Bérlet a Bérbeadó által elzetesen jóváhagyott beruházási és felújítási kötelezettségeit 2025-ig nem teljesíti, abban az esetben a bérleti szerződés fenti időpontban minden további intézkedés nélkül megszűnik. A szerződés jelen pont szerinti megszűnésének tényéről Bérbeadó írásban köteles Bérletet értesíteni.

7.3. Szerződés Felek megállapodnak, hogy Bérlet által Bérbeadó elzetes hozzájárulásával végzett felújítások, átalakítások és új kiépítések vonatkozásában azok Bérlet által számlával igazolt, vagy független szakértő által megállapított összege tekintetében a bérleti szerződés 5 vagy 10 éves lejártakor elszámolnak egymással.

7.4. A szerződés Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti viszony megszűnése esetén Bérbeadó nem köteles megvásárolni a Bérlet által vásárolt és a bérleménybe bevitt felszerelési és berendezési tárgyakat. Ez esetben a Bérlet a bérleményt kiürítve, az átvételkor állapottban köteles birtokba adni.

7.5. Bérlet jogosult a Bérbeadó elzetes hozzájárulásával a bérlet tárgyán mindazon felújításokat és beruházásokat elvégezni vagy elvégeztetni, amelyek a bérlet tárgyának rendeltetésszerű használatát elősegítik.

7.6. Az ingatlanok, az eszközök, a tárgyak biztosítását a Bérlet fizeti.

8. A szerződés megszűnése

8.1. Jelen bérleti szerződés megszűnik:

- a határozott idő lejártával
- Bérlet elállása esetén
- a 7.2. pont szerinti megszűnéssel
- Bérbeadó jelen szerződés 8.2. pontja szerinti azonnali hatályú felmondásával.

8.2. Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás), amennyiben Bérlet jelen szerződésben foglalt valamely kötelezettségét megszegi és a szerződésdíszegést a Bérbeadó felszólítását követően 8 napon belül nem szünteti meg, annak következményét nem hárítja el, továbbá nem tesz eleget a 3.3 vagy 5.2. pontban előírt kötelezettségének. Bérbeadó a felmondás jogát írásban, Bérletnek postai úton, ajánlott, tértivevényes levél útján gyakorolhatja.

8.3. Bérbeadó tudomással bír arról, hogy a bérleti jogviszony – annak határozott időtartamára tekintettel – a bérlet lejártától rendes felmondással nem szüntethető meg.

8.4. Jelen bérleti szerződés lejártával illetéleg megszűnésével a bérlemény tárgyát képező létesítményeket, berendezéseket, eszközöket Bérlet szezon utáni állapotban (ahogy átvette) köteles visszaadni. Az elhasználódás foka nem lehet nagyobb, mint a bérleti jogviszony fennállása alatti, rendeltetésszerű használat miatti csökkenés. Ettől eltérő esetben a kárt a Bérbeadó részére meg kell téríteni.

Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződés felek kijelenti, hogy jelen szerződésdel kapcsolatosan felmerülő esetleges jogviták esetére kikötik – hatáskörtől függetlenül – a Székesfehérvári Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Jelen szerződésben leírt jogok és kötelezettségek értelmezésénél a szerződés elválaszthatatlan részét képezik a szerződés létrejöttével kapcsolatosan keletkezett iratok, így különösen a Bérbeadó pályázati felhívása és részletes ajánlati kiírása, továbbá a Bérlet pályázata.

A szerződés felek a jelen szerződést elolvasták, megértették és mint akaratukkal mindenben egyeztetve, jóváhagyólag írták alá.

A jelen szerződés hat oldalból áll, hat eredeti példányban készült, amelyből négy a Bérbeadónál, kettő pedig a Bérletnél marad.

Gárdony, 2021. május

Gárdony Város Önkormányzat
Tóth István polgármester
Bérbeadó

Rental Assistance Kft.
Beregnyei Bertold ügyvezető
Bérlet