

ELŐTERJESZTÉS
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. május 29-én tartandó ülésére
Rental Assistance Kft. kérelme tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

A Rental Assistance Kft. (1016 Budapest, Csap u. 5. 2/3.) bérleti szerződést kötött Önkormányzatunkkal a gárdonyi 6036/59 hrsz-ú ingatlanból (Sirály strand és kemping) 118076 m² terület hasznosítására. A szerződés kelte 2021. május 21., lejárt 2026. december 31., a felek egyeztetését követően a szerződés további öt évvel hosszabbítható.

A szerződés 7. pontja előírja, hogy bérlő beruházást vagy építéssel járó átalakítást csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet, továbbá, hogy az új kiépítések vonatkozásában a szerződés lejártá után számlával vagy szakértő által megállapított összeg tekintetében a felek elszámolnak egymással.

A Rental Assistance Kft. a területen egy kültéri kondi parkot szeretne létesíteni, kb. 50 m² területen. Ehhez kérte Önkormányzatunk hozzájárulását, a bérleti szerződésnek megfelelően.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület jóváhagyó döntését.

Határozati javaslat

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Rental Assistance Kft. kérelmére hozzájárul, hogy Gárdony 6036/59 hrsz-ú bérelt ingatlanon kültéri kondi parkot létesítsen. Az elvégzett beruházás a bérleti szerződésben foglaltak szerint kerül elszámolásra a szerződés lejártát követően.

Határidő: kérelmező értesítése: döntést követően azonnal

Felelős: Eötvös Pál polgármester

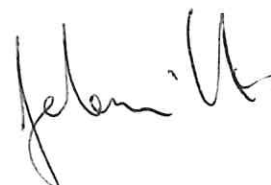
Gárdony, 2025. május 21.



Készítette: Mórícz Péter vagyonkezelő



Eötvös Pál
Polgármester



**T.
EÖTVÖS PÁL ÁRPÁD
POLGÁRMESTER ÚR**

**Gárdony Város Önkormányzata
Gárdony,
Szabadság út 20-22.
2483**

Tárgy:
Szabadtéri kondipark telepítése

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő testület!

Alulírott **Beregnyi Bertold** ügyvezető a **Rental Assistance Kft.** (2483 Gárdony, Pisztráng utca 10.), továbbá az **SDR-Surfcamping Sportegyesület** képviselőjében eljárva ezennel az alábbiakkal fordulok Önhöz/Önökhöz:

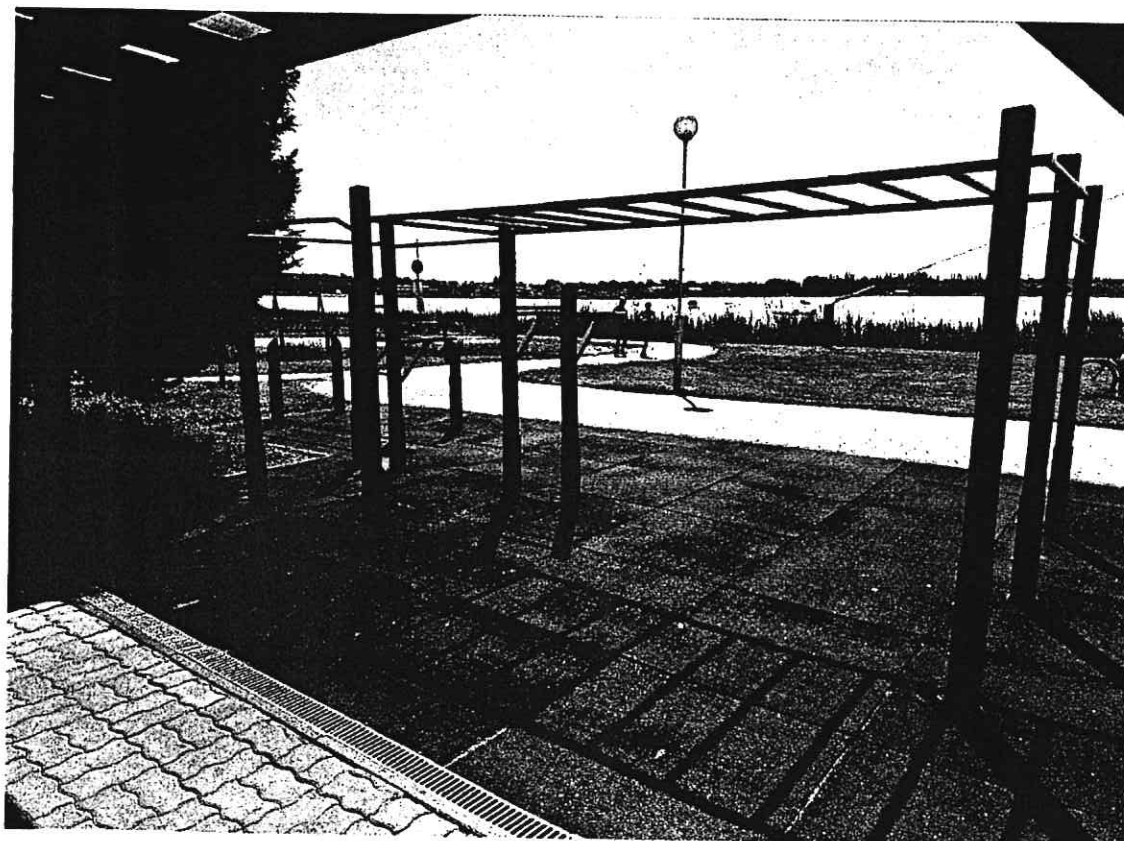
Nevünkből adódóan a hozzánk érkezők központi célja az aktív pihenés, rekreáció, melyet az egyesületünkkel karöltve, középpontban a vízi és kerékpár sportokkal próbálunk megvalósítani. A lassan 200 fős egyesületünk tagjai kérésére, tervbe vettünk egy szabadtéri konditerem kialakítását. Velencén a Venice Beach Cable Park (wakeboard pálya) területén található ilyen park, tulajdonosváltás miatt eladó sorba került, melyet sikerült megvásárolnunk.

Az így kialakításra kerülő 50nm körüli rekortán alapú edzőpálya, további extra szolgáltatás lenne az egyesület tagjain túl a kempingben megszálló, aktív pihenést választók kikapcsolódásában, feltöltődésükben is.

A telepítés költségét vállaljuk.

Hivatkozott bérleti szerződés ide vonatkozó együttműködési kötelezettségére figyelemmel, ezúton kérjük Önöket, hogy támogassák ennek megvalósítását.

Fotó a kondi parkról.



BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Gárdony Város Önkormányzat (székhely: 2483 Gárdony, 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 bővítse. Az eljárás szabályszerű lefolytatása után Bérlet által bérbe vett terület nagysága minden további rendelkezés nélkül 18076 m²-esre nő.
- 1.3. Bérbeadó mindezekon felül Bérletnek bérbeadja a 6036/59 hrsz-ú ingatlanon (Sirály Strand és Kemping) található főépületben 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. pénzügyintézetnél 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 Bérő a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, köteles késedelmi kamatot fizetni, melynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese.

4. Bérő jogai és kötelezettségei

4.1. Bérő jogosult a bérlemény vonatkozásában belépőjegy, bérleti díj és minden egyéb használattal kapcsolatos díj beszedésére.

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

4.3. Bérő köteleességét képezi mindazon feltételek biztosítása, amelyeket a szakhatóságok az üzemeltetéshez követelményként előírnak.

4.4. Bérő 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 Bérőre. Bérő a létesítményeket szezon utáni állapotban veszi át, és saját költségén köteles azok rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát biztosítani.

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

4.6. A bérleményekkel kapcsolatos fenntartási, karbantartási költségek teljes mértékben Bérőt 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 Bérő kötelezettségét.

4.7. Bérő 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. Bérő felelőssége kiterjed a szerződés teljesítése során igénybevett közreműködők, vele szerződő bérők (albérők) tevékenységére is.

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

5. A bérő 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 Bérő viseli, mely egyedi mérésének feltételét Bérbeadó előzetesen megteremti.

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

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

- 5.3. Bérlő rögzíti, hogy üzemeltetésének előfeltétele egyrészt a működési engedélyének megléte, másrészt a turisztikai hivatal irányába a bejelentés megtörténte és a kapcsolódó nyilvántartás vezetése. Bérlő köteles az illetékes szakhatósági szerveknek a bérleménybe előzetesen egyeztetett időpontba történő bejutását biztosítani.
- 5.4. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő köteles a helyszínen üzemeltetési naptól vezetni, melyre a felügyeleti hatóságok és szervek észrevételüket a Bérlővel közölni tudják.
- 5.5. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos egyéb szerződéseket (szemétszállítás stb.) a Bérlő 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 vezető megbízása alapján.
- 5.7. Bérlő, mint üzemeltető gondoskodik a tevékenység ellátásához szükséges munkaerő biztosításáról.
- 5.8. Bérlő kötelessége a fák, cserjék gondozása, metszése, permetezése, kitényérozása, gyöktők irtása, száraz fák eltávolítása tuskók kiszedésével, veszélyes ágak levágása, fák pótlása Bérbeadóval egyeztetve.
- 5.9. Bérlő kötelessége a partfal és az azt védő kövek, valamint az azt közvetlenül érő vízfelület uszadékaiknak kiszédése naponta, azonnali elszállítással.
- 5.10. Bérlő köteles a partvédművöknél és az azt védő kőszóráson az odanőtt növényeket kiirtani.
- 5.11. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a bérlemény vendégei térítés nélkül jogosultak a szomszédos strand használatára 2021-ben, a további évek lehetőségeit a 2021-es szezon végén közösen felülvizsgálják.
- 5.12. Bérlő 2021. évi kötelezettségei:
- Egy modern vízparti, kb. 200 m²-es szőrfutóút – klubhelyiség kialakítása, melyben fűtött öltözők, karbantartó egységek, zuhanyzók és mellékhelyiségek is helyet kapnak.
 - Az ehhez szükséges víz-, csatorna- elektromos hálózatok kialakítása, felújítása.
 - Új bejárat 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. Bérlő 2022. évi kötelezettségei:
- Belső út és parkolási rendszer kialakítása.
 - Tűzrakó és egyéb közösségi terek felújítása és esetleges kialakítása Bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján.
 - Kút-öntözőrendszer 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 előzetes egyeztetés alapján.

5.14. Bérlo 2023. évi kötelezettségei:

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

5.15. Bérlo 2024. évi kötelezettségei:

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

5.16. Bérlo 2025. évi kötelezettségei:

- Rekreatációs helyiség kialakítása.

6. Bérbeadó kötelezettségei

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

6.2. Bérbeadó köteles Bérlo 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, amely Bérlo a birtoklásában zavarná.

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

6.5. Bérbeadó jelen szerződés aláírásakor köteles minden rendelkezésére álló, a bérlemény Bérlo általi üzemeltetéséhez szükséges dokumentumot, különösképpen a leltár részét képező érintésvédelmi, tűzvédelmi tanúsítványt Bérlo rendelkezésére bocsátani.

7. A felek együttműködési kötelezettsége

7.1. Beruházást vagy építéssel járó átalakítást a bérleményen Bérlo 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 lemeztetős, 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 Bérlo költségén való visszaállítását.

7.2. A felek megállapodnak, hogy a Bérlo 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 Bérelő a Bérbeadó által előzetesen 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 Bérlőt értesíteni.

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

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

7.5. Bérelő jogosult a Bérbeadó előzetes 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 Bérelő fizeti.

8. A szerződés megszűnése

8.1. Jelen bérleti szerződés megszűnik:

- a határozott idő lejártával
- Bérelő 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 Bérelő jelen szerződésben foglalt valamely kötelezettségét megszegi és a szerződésszegést a Bérbeadó felszólítását követő 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, Bérelőnek postai úton, ajánlott, tértivevényes levél útján gyakorolhatja.

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

8.4. Jelen bérleti szerződés lejártával illetőleg megszűnésével a bérlemény tárgyát képező létesítményeket, berendezéseket, eszközöket Bérelő 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 irányadóak.

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

Jelen szerződésből eredő 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 Bérlő pályázata.

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

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

Gárdony, 2021. május 21.



Gárdony Város Önkormányzat
Tóth István polgármester
Bérbeadó




Rental Assistance Kft.
1046 Budapest, Csap u. 5.
Adószám: 25088928-2-41
OTP 11705008-29919639
Beregnyei Bertold ügyvezető
Bérlő