

## 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 m<sup>2</sup> 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 2021. március 26. 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 2021. évi nyári szezonra (2021. május 20. napjától 2021. szeptember 20. napjáig) vonatkozó bérbeadása érdekében. Tekintettel arra, hogy Bérelő a fent hivatkozott pályázati eljárás nyertese lett a Bérlemény ...<sup>1</sup>, így Szerződő felek az ajánlati kööttség 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: m<sup>2</sup>,
- b) A Bérlemény profilja: ...

---

<sup>1</sup> 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 2021. évi nyári szezonre vonatkozó ..... Ft + ÁFA összegű bérleti díjat a Bérbeadó részére három egyenlő részletben, havonta .....,- Ft + ÁFA összegben köteles megfizetni.

2. A bérleti díj megfizetése havonta előre történik, Bérbeadó a tárgyhó első munkanapját követő 05. napig, először 2021. 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 pénzügyintézetnél vezetett 10300002-10644794-49020019 számú számlájára.

Bérelő fizetési késedelme esetén a mindenkorai 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 a 150.000,- Ft, azaz egyszázötvenezer 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, hulladékszállítás) 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) ... <sup>2</sup>

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

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.

---

<sup>2</sup> A pályázati felhívás V. fejezet d) pontjában foglaltaknak megfelelően!

### III. A szerződés hatálya

1. Jelen szerződés a másodikként aláíró fél általi aláírás napján lép hatályba, és azt a felek határozott időtartamra, a 2021. évi nyári szezonra kötik meg azzal, hogy a Bérlemény használatra a Gyémánt Fürdő nyári nyitvatartási időszakában jogosultak. A 2021. évi nyári szezon, mint jelen bérleti szerződés határozott időtartama 2021. május 20. napjától 2021. szeptember 20. napjáig terjed, amely időtartam magában foglalja az esetleges elő- és utónyitások (3-3) időpontját is. A fürdő komplexum folyamatos nyári nyitvatartása a 2021. június 12. és 2021. 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 az Bérelő részére birtokba adni. Felek az 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 egyebekben Bérelő önállóan nem jogosult.
4. Bérelő a Bérlemény átadásától kezdve az üzemeltetés folyamatosságát köteles biztosítani a strand nyitvatartási időszakában. Kedvezőtlen, esős időjárás esetén Bérelő köteles minimális szolgáltatást biztosítani. 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.  
Szerződő felek megállapodnak, hogy az Országos Meteorológiai Szolgálat előrejelzése alapján, helyszíni egyeztetést követően a Bérbeadó adott napra felmentheti Bérelőt a nyitva tartási kötelezettség alól. Bérbeadói engedély hiányában Bérelő köteles a szolgáltatás nyújtására.  
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. Bérelő 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 Bérelő kötelezettsége. Az engedélyeztetési eljárás elhúzódása a Bérelő bérleti díj és rezsifizetési kötelezettségét nem érinti.

**7.** Bérelő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az általa forgalmazott üdítőital, sör, jégkrém, fagyalt és energiatartalmú termékek tekintetében kizárólag a Bérbeadó jogosult marketing szerződést kötni. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy ezen 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 körből 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 Bérelő 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 Bérelő által megismert beszerzési kötelezettségek megsértéséből eredő teljes kárért Bérelő Bérbeadó felé kártérítési felelősséget visel.

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

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

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

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

**8.** Bérelő 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 Bérelő részéről abban az esetben, amennyiben Bérelő a működése kapcsán felmerülő esetleges hiányosságokat felszólítás ellenére nem tudja vagy kívánja orvosolni.

**9.** Bérelő 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 Bérelő köteles és jogosult eljárni, többek között a károk és azok helyreállítása, állíttatása érdekében.

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

A beruházások vonatkozásában Bérelő 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 Bérlőnek felróható okból szűnik meg) a megszűnéskor érvényes, amortizációval csökkentett értéken megfizeti Bérlő részére.

**11.** Bérlő köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen használni és hasznosítani. A Bérbeadó a Bérlemény Bérlő által történő használatát a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti. Bérlő köteles betartani és betartatni a tűzvédelemre, a balesetek megelőzésére és környezetvédelemre vonatkozó előírásokat. Bérlő felelős minden olyan kárért, amely a fenti előírások megszegése miatt keletkezik be. Bérlő 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 Bérlő zavartalan használatát akadályozná, illetőleg kizárná.

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

**14.** Bérlő 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 Bérlőhöz címzett írásbeli nyilatkozattal az alábbi esetekben:

- a) Amennyiben a Bérlő 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 Bérlő 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 az Bérlő 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.** Bérlő 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 Bérlő 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 Bérló – a jelen szerződésben írtak szerint – korlátozottan jogosult követelni a Bérbeadótól.

## VI. Egyéb rendelkezések

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti írásbeli jognyilatkozataikat egymással közvetlenül, elektronikus úton, avagy a másik fél jelen szerződésben meghatározott székhelyére kell postai úton megküldeni. Amennyiben a felek bármelyikének székhelye változik, úgy ez a jelen szerződés szerinti kézbesítés tekintetében csak akkor hatályos, ha erről a tényről a másik felet írásban értesítette.
2. 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.
3. Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése bármely tekintetben érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyulna, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseit. Ebben az esetben a felek kötelesek haladéktalanul 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 Bérló kijelentik, hogy a jelen pontban foglaltak esetén haladéktalanul eleget tesznek a szerződéskötési/módosítási felhívásnak.
4. 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, 2021. .... hónap ... nap

.....  
**Cseri Strand és Élmenyfürdő Kft.**  
**Bérbeadó képviselőjében**  
**Kugler László**  
ügyvezető

.....  
....  
**Bérló képviselőjében**  
...  
...