

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 m² 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 részén található vendéglátóipari és kereskedelmi bérlemények üzemeltetési kötelezettséggel járó határozott időtartamú, a 2021. évi nyári szezonra (2021. június 12. napjától 2021. szeptember 20. napjáig) vonatkozó bérbeadása érdekében. Tekintettel arra, hogy Bérelő a fent hivatkozott pályázati eljárás nyertese lett a Bérlemény ...¹, 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: m²,
- b) A Bérlemény profilja: ...

¹ 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) ... ²

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.

² 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. június 12. napjától 2021. szeptember 20. napjáig terjed, amely időtartam magában foglalja az esetleges utónyitások (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 termékkörre 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
...
...