

## BÉRLÉTI ÉS ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Pilismarót Község Önkormányzata** (székhely: 2028 Pilismarót Rákóczi F. u. 15., képvis.: Pergel István Csaba polgármester, adószám: 15729813-2-11) mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó)

másrészről **Kincsesbárlang Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvéd (székhely: 1075 Budapest, Kazinczy u. 10., képvis.: Elsik József ügyvezető, adószám: 13504689-2-42, Cg.sz.: 01-09-738787) mint bérbevevő és üzemeltető (továbbiakban: Üzemeltető) között a mai napon az alábbiak szerint:

### A szerződés tárgya

1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérto a 2. pontban rögzített Bérlmény bérleti jogát Pilismarót Községi Önkormányzat által a 2017. május 30-án közzétett nyílt pályázati felhívás eredményeként nyerte el. Bérto 2017. május 30-án benyújtott ajánlata és a Bérbeadó felhívása jelen szerződés elválaszthatatlan melléklet képezik.

2.) Felek rögzítik, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Pilismarót 1816 hrsz-ú 1818 m<sup>2</sup> területű kivet beépítetlen terület, a Pilismarót 1826 hrsz-ú 3070 m<sup>2</sup> területű közterület és a Pilismarót 1827 hrsz-ú 8941 m<sup>2</sup> területű kivetíllemhely, közterület megnevezésű ingatlanok. Az ingatlanok per-, igény és tehermentesek.

3.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonos Bérbeadó a jelen szerződéssel a Bérto részére üzemeltetésre bérbe adja az 1. pontban részletesen megjelölt ingatlanokat (továbbiakban: **Bérlmény**) mely ingatlanokat Bérbevevő bérbe veszi az azokon található, leltár szerint felvett alábbi építményekkel és műtárgyakkal együtt:

- 70 m<sup>2</sup> alapterületű illemhelyiség 3 db női WC-vel, 1 db női zuhanyzóval, 3 db férfi WC-vel, 5 db pisotrárral, 1 db férfi zuhanyzóval és egy akadálymentes WC-vel.

- 13 db képzített aszfaltos parkoló.

4.) A Bérto kijelenti, hogy a Bérlményt a jelen szerződés megkötését megelőzően, alaposan megtekintette, annak állaga, műszaki állapota és felszereltsége előtte pontosan ismert, azt rendeltetésesszerű használatra alkalmasnak találta.

5.) Felek megállapodás szerint Bérto a Bérlményt Camping és strand létesítése, újra indítása, komplex üzemeltetése céljából veszi bérbe. Ettől eltérő célra csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával használhatja a Bérlményt.

### A szerződés időtartama

6.) A bérleti jogviszony 2017. június 20. napjától 5 + 5 év határozott időtartamra jön létre.

### Birtokbadaás

7.) A Bérbeadó a bérlményt 2017. június 20. napján adja a Bérto birtokába.

Kincsesbárlang Kft.  
(Elsik József ügyvezető)  
Bérto



Pilismarót Községi Önkormányzat  
(Kép.: Pergel István Csaba polgármester)  
Bérbeadó

*[Handwritten signature]*

A másolat az eredetivel  
mindenben megegyező  
2017.06.20

2017.06.20

8.) Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza a birtokbaadás tényét, helyét és időpontját, a jelenlévő személyek adatait, a Berlemény állapotára vonatkozó jellemzőket, a Berleményben található berendezési tárgyak leltárát valamint a közüzemi fogyasztásokról órák gyári számát, állását. Berlőnek a Berlemény használatával kapcsolatos jogai és kötelezettségei a birtokbaadás időpontjától állnak fenn. E napról viseli a karveszélyt.

### Berleti díj, közüzemi költségek, biztosíték

9.) A berleti díj összegét felek évi bruttó 350.000.-Ft-ban, azaz Háromszázötven-ezer forintban állapítják meg. A berleti díj mértéke 2018. évtől kezdődően évente egy alkalommal, de legkésőbb minden év június 01. napjával felülvizsgálatra kerül. A felülvizsgálati alkalmával felek közös megegyezéssel állapítják meg a berleti díj éves mértékét. A berleti díjat Berlő napitári évenként előre március 31. napjáig köteles átutalással teljesíteni kiállított számla alapján a Berbeadónak.

10.) Berlők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 250.000.-Ft azaz Kettőszázötven-ezer forint kauciót fizet átutalással a Berbeadónak. Abban az esetben, ha a Berlő a szerződésben meghatározott bármely fizetési kötelezettségnek esedékességkor nem tesz eleget, vagy a Berleményben a Berbeadónak kárt okoznak, a Berbeadó követelést közvetlenül a kaució összegéből kielégítheti.

A kaució összegét – amennyiben az a fentiek szerinti követelés kielégítése céljából felhasználásra nem került – a Berbeadó a szerződés megszűnéskor köteles Berlő részére készpénzben visszafizetni, feltéve, hogy a Berlő a 8. pontban meghatározott kötelezettséget maradéktalanul teljesítette.

11.) Abban az esetben, ha a Berlő a 8. pontban meghatározott fizetési kötelezettségnek teljesítésével késedelembe esik, a késedelembe esés időpontjától a Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles a Berbeadó részére megfizetni.

12.) Berlő a 9. és 10. pontban meghatározott fizetési kötelezettségeit a Berbeadónak a Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12025000-00208790-00100003 számú bankszámlájára történő átutalás útján köteles teljesíteni.

13.) A Berlő a berleti díjon felül viseli a Berlemény közüzemi költségeit: az elektromos áram- víz- szemétszállítás-, díjat. Ennek érdekében a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül köteles a közüzemi szolgáltatókkal a saját nevében közszolgáltatási szerződést kötni és ezt a Berbeadó részére igazolni. A közszolgáltatási szerződéseket köteles a berleti szerződés időtartama alatt folyamatosan fenntartani. A közüzemi díjakat köteles a szolgáltatók részére azok esedékességkor megfizetni. A berleti jogviszony megszűnése esetén pedig Berlő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a közüzemi és egyéb szolgáltatási szerződéseket megszünteti.

### A felek jogai és kötelezettségei

14.) A Berbeadó szavatosságot vállal arra, hogy a Berlemény az üzemeltetés (berleti jogviszony) tartama alatt rendeltetészerű használatra alkalmas legyen illetve azért, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanokra vonatkozóan olyan joga, amely a Berlőt a használatban korlátozza vagy akadályozza.

*[Handwritten signature]*

Pilismaróti Községi Önkormányzat  
(Kép.: Pergel István Csaba polgármester)

Berbeadó



Kincsésbarlang Kft.  
(Elsik József ügyvezető)

Berlő

*[Handwritten signature]*



15.) A Bérleményen található illemhely burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, javításáról, felújításáról, esetleges pótlásáról, cseréjéről – szükség esetén – a Bérő köteles gondoskodni.

16.) A Bérlemény használatára kizárólag a Bérő jogosult, a Bérő a bérleményt albérlébe nem adhatja.

17.) Bérő a bérleményt rendeltetésszerűen, kizárólag a 4. pontban meghatározott célra használhatja.

18.) A Bérő köteles a bérleményt, annak berendezési tárgyait valamint a közös használatra szolgáló területet gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használni.

19.) A Bérők a Bérleményben, illetve annak berendezési tárgyában átalakítási kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével és a saját költségükre végezhetnek.

20.) A Bérő felelős a bérleményben bekövetkezett minden olyan kárért, amely abból ered, hogy a bérleményt nem rendeltetésének vagy nem e szerződés, illetve a törvény rendelkezéseinek megfelelően használta.

21.) A Bérbeadó a rendeltetészerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését havonként egy alkalommal – a Bérő szükség esetén háborítása nélkül – ellenőrizheti. A Bérő – előzetes egyeztetést követően – az ellenőrzést túlnyi köteles.

22.) Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy Pilismarót Községi Önkormányzat 15/2015. (XI.11.) számú önkormányzati rendelet 1.§. c.) pontja alapján bevezetett idegenforgalmi adót személynként és évszakanként 300.-Ft-os mértékben beszedi és azt havi bevallás alapján az önkormányzat házipénztárába befizeti.


23.) Bérő vállalja az árvízi kockázatot. Bérő köteles az árvíz előtti mentesítési feladatokat elvégezni. Vállalja, hogy az esetleges árvíz levonulása utáni takarítást, a kisebb javításokat maradéktalanul elvégzi.

24.) Bérbeadó hozzájárul, hogy Bérő a strand újra indítása, a Bérlemény üzemeltetése érdekében a szükséges felújítási, építési munkálatokat saját költségén elvégezze, a Bérleményben értéknövelő beruházásokat eszközöljön. Ennek érdekében Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérő az ingatlanon kúti fúrasson, két ütemben négy kerti csapot létesítsen, a szennyvízcsatornát felújítsa, az elektromos hálózatot bővítse továbbá a Bérlemény területén bográcsosó helyeket létesítsen, fedett helyeket alakítson ki valamint vendéglátás (étkezés) céljára szolgáló épületek építését.

Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen munkálatok elvégzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulását megadja. Bérő beruházásai megkezdését megelőzően köteles a Bérbeadóval egyeztetni.

25.) Felek megállapodnak abban, hogy Bérő a bérleti jogviszony megszűnéskor beruházásai ellenértékének megtérítésére nem tarthat igényt. Beruházásai elvitelét csak a Bérlemény állagának sérelme nélkül gyakorolhatja.

26.) A 23. pontban foglalt építési munkákhoz szükséges hatósági engedélyek beszerzése és előírások betartása a Bérő kötelezettsége. Az ennek elmulasztásából eredő minden kárért felel.

  
Kincsesebartlang Kft.  
(Elsik József ügyvezető)  
Bérő



Pilismarót Községi Önkormányzat  
(Képv.: Pergel István Csaba polgármester)  
Bérbeadó



27.) A Bérlemény üzemeltetéséhez szükséges tüzkészlet, rendőrségi, balesetvédelmi, egészségügyi szabályok és egyéb hatósági előírások betartása, más engedély beszerzése, meglete valamint a hatályos jogszabályi és egyéb előírások folyamatos betartása, betartatása Bérő kizárólagos köteleessége és felelőssége.

28.) Bérő köteles az üzemeltetés során keletkező kommunális hulladék elszállítására közzolgáltatási szerződést kötni, illetve a megvásárolható 60 l-es, 120 l-es szemetesszákó ingatlanszámlához (üdülő vendéglátás) részére hetente, de lehetőleg igény szerint biztosítani.

### A szerződés megszűnése

29.) Szerződő felek jelen határozott idejű szerződés annak lejártá előtt csak közös megegyezéssel szüntethetik meg. Ennek hiányában a bérleti szerződés a határozott idő elteltével szűnik meg.

30.) A szerződés megszűnésekor Bérő köteles a Bérlemény minden ingóságától kiürítve a bérleti szerződés kezdetekor fennálló állapotnak megfelelően a Bérbeadó birtokába visszaadni. Az átadásról felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek.

31.) Azonnali hatályú felmondásnak van helye Bérő részéről

- ha Bérbeadó a Bérlemény használatában korlátozza, illetve nem biztosítja a zavartalan használatot.

### Bérbeadó részéről

-ha Bérő fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, Bérbeadó köteles a Bérőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha Bérő a felszólításnak annak átvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést.

-ha Bérő a bérleményt nem rendeltetésének megfelelően használja, abban kárt okoz, vagy a bérleményt albérlébe adja.

32.) Abban az esetben, ha a bérő a szerződés megszűnésekor bérbeadó birtokába nem adja, akkor a jogtalan használat idejére a bérleti díj háromszorosát köteles használati díjként fizetni.

### Egyéb rendelkezések

33./ Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a birtokbaadási jegyzőkönyv mely a Bérlemény birtokbaadásakor készült, valamint fenyképes dokumentációk, melyek szintén az átadásakor meglévő állapotot bizonyítják.

34./ Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére az Esztergomi Járásbíróság illetékességét kötik ki.

35./ Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

Pilismaróti Községi Önkormányzat  
(Képv.: Pergel István Csaba polgármester)  
Bérbeadó

Kincsesharlang Kft.  
(Elsik József ügyvezető)  
Bérő



A másolat az eredetivel  
mindenben megegyező  
2015. 06. 09.

36./ Felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerinti módosíthatják. Felek a szóbeli vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.

37./ Szerződő felek a szerződést elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

38./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után egymással 4 megegyező eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

Pilismarót, 2017. június 20.

.....  
Pilismaróti Községi Önkormányzat

Bérbeadó

(Képv.: Pergel István Csaba polgármester)



Kincsésbarlang Kft.

(Képv.: Elsik József ügyvezető)

Bérlő

A másolat az eredetivel  
mindenben megegyező  
2017.06.21.





## BÉRLÉTI ÉS ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrésztől Pilismarót Község Önkormányzata (székhely: 2028 Pilismarót Rákóczi F. u. 15., képvis.: Pergel István Csaba polgármester, adószám: 15729813-2-11) mint béreadó (a továbbiakban: béreadó)

másrésztől Kincesbarlang Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvéd (székhely: 1075 Budapest, Kazinczy u. 10., képvis.: Elsik József ügyvezető, adószám: 13506489-2-42, Cg.sz.: 01-09-738787) mint bére vevő és üzemeltető (továbbiakban: Üzemeltető) között a mai napon az alábbiak szerint:

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### A szerződés tárgya

1.) Pilismarót Község Önkormányzat, mint béreadó kizárólagos tulajdonát képezi a Pilismarót 1816 hrsz-ú 1818 m<sup>2</sup> területű kivett beépítetlen terület, a Pilismarót 1826 hrsz-ú 3070 m<sup>2</sup> területű közterület és a Pilismarót 1827 hrsz-ú 8941 m<sup>2</sup> területű kivett illemhely, közterület megnevezésű ingatlanok. A Bérlőmenny bérleti jogát Pilismarót Község Önkormányzat által a 2017. május 30-án közzétett nyílt pályázati felhívás eredményeként az üzemeltető nyerte el. A nyílt pályázati eljárás a Pilismaróton 2017. június 21. napján kelt Bérlési és Üzemeltetési szerződés megkötésével zárult le.

2.) Felek megállapítják, hogy az 1.) pontban hivatkozott szerződés 13.) pontjában foglalt közüzemi szolgáltatásokkal való szerződéskötési kötelezettségének a bérlő a mai napig nem tett eleget. Ezért a szerződés módosítása válik szükségessé.

3.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban hivatkozott szerződés 13.) pontja úgy módosul, hogy a közüzemi szolgáltatások által a béreadó részére kiállított közüzemi számlát béreadó tovább számlazza Üzemeltető részére, mindaddig míg Üzemeltető a közüzemi szolgáltatásokkal (víz, csatorna, villany) közszolgáltatási szerződés nem köt.

4.) Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül továbbra is kötelezettsége a közüzemi szolgáltatásoknál a mérőórákat a saját nevére átíratatni, egyben közszolgáltatási szerződést kötni.

### Egyéb kikötések

1.) A szerződő felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írják alá azzal, hogy a fentebb hivatkozott szerződést további pontjait változtatlan tartalommal fenn tartják.

2.) Egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

3.) Felek esetleges jogvitákat peren kívüli próbáik meg rendezni. Ennek eredménytelensége esetre kikötik az Esztergomi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

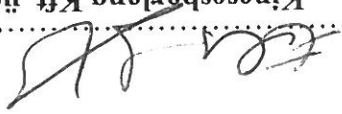
437/2018. utóú. n.  
1503-1/2018



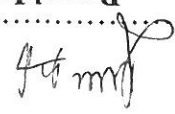


4.) Jelen szerződés 5 eredeti példányban készült, melyből Felek cégszerű aláírása után 3 példány bérbeadó, 2 példány Üzemeltetőt illet.

**Kincsésbarlang Kft. ügyvezetője**  
Üzemeltető



**Pergel István**  
bérbeadó



Pilismarót, 2017. szeptember 4.

**Ladányiné Fótos Tünde**  
pénzügyi ellenjegyző

