

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Kuny Domokos Múzeum** (székhely: 2890 Tata, Váralja utca 4., törzskönyvi azonosító: 384335., adószám: 15384333-2-11.) képviselőjében eljáró Dr. Schmidt Mayer Richárd igazgató, mint Bérbeadó, a továbbiakban **Bérbeadó**,

másrészről **PLATÁN KÁVÉHÁZ Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2890 Tata, Kastély tér 6., cégjegyzékszám: 11-09-014311., adószám: 14463259-2-11., képviseli: Szeles László ügyvezető), mint Bérelő, a továbbiakban **Bérelő**,

együttesen Felek (továbbiakban: Felek) között az alulírott napon, helyen, az alábbi feltételekkel Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2020. (I.29.) Tata Kt. határozata alapján:

Előzmények

Tata Város Önkormányzata tulajdonát képezi a tatai 1873 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület, várárok megnevezésű, 6415 m² térmértékű, műemlék ingatlan. Az ingatlan használatára, hasznosítására Tata Város Önkormányzata és a Kuny Domokos Múzeum között 2017. március 30. napján használati megállapodás (továbbiakban: Használati megállapodás) jött létre, mely alapján Kuny Domokos Múzeum jogosult rendelkezni az ingatlannal.

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a bérbeadó kizárólagos használatában lévő tatai 1873 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület, várárok megnevezésű, 6415 m² térmértékű, műemlék ingatlanból jelen szerződés 1. számú mellékletét képező térképen bejelölt 904 m² térmértékű részét a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező műszaki leírásban meghatározott Beruházás (továbbiakban: Beruházás) Bérelő általi megvalósítása és üzemeltetése céljából.
2. A bérleti szerződés időtartama: 2020. június hó 1. napjától 2030. május hó 31. napjáig tart.
3. Felek rögzítik, hogy Bérelő jelen szerződés aláírásával Bérbeadó kizárólagos használatában lévő tatai 1873 hrsz.-ú és a tatai 1874/1 hrsz.-ú ingatlanokon mindösszesen 3.500.000.-Ft értékben állagmegóvó beruházást, felújítást hajt végre saját költségén legkésőbb 2020. szeptember hó 30. napjáig, melynek megtérítését utólag sem követelheti Bérbeadótól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.
4. Bérelő által a 3. pontban megvalósítandó felújítások részletes leírása jelen szerződés 3. számú mellékletét képezi. Felek rögzítik, hogy Bérelő által elvégzendő felújításokra tekintettel a bérleti díj 2020. június hó 1. napjától 2021 év június hó 30. napjáig 198.428.-Ft + ÁFA/hó, míg a 2021 év július hó 1. napjától a bérleti időszak fennmaradó részére 396.856.-Ft + ÁFA/hó. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérelő a 3. pontban meghatározott felújításokat neki felróható okból nem valósítja meg a 3. pontban meghatározott időpontig, úgy Bérelő köteles a bérleti jogviszony kezdetére visszamenőleges hatállyal bérleti díjkülönbözet címén egy összegben mindösszesen bruttó 3.276.046.-Ft megfizetni Bérbeadó részére, egyúttal a bérleti jogviszony teljes időtartamára a bérleti díj 396.856-Ft + ÁFA/hó összegre módosul.
5. Bérelő a 2020. évre eső bérleti díjat, melynek összege a 4. pontban meghatározottakra tekintettel 198.428.-Ft + ÁFA/hó, azaz mindösszesen 1.388.996.-Ft + ÁFA összeget egy összegben fizeti meg Bérbeadónak, az általa kiállított számla alapján legkésőbb 2020. október 31. napjáig. 2021. január

1. napjától a bérleti díjat Bérlő havonta fizeti meg Bérbeadó részére tárgyhoz 20. napjáig, Bérbeadó által kiállított számla alapján. Amennyiben Bérlő jelen pontban meghatározott teljesítési határidők bármelyikét elmulasztja, a késedelembe esés időpontjától kezdve, a késedelem teljes időtartamára a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:155. § (1) bekezdésében meghatározott késedelmi kamatot köteles megfizetni Bérbeadónak késedelmi kamat címén.

6. Felek rögzítik, hogy a Bérlő által megvalósítandó, a jelen szerződés 2. és 3. számú mellékletében meghatározott beruházásokat Bérbeadó szakfelügyelete mellett végezheti el, melyre Felek külön megállapodást kötnek. Felek rögzítik továbbá, hogy a várudvar forrás elvezetése esetében - figyelemmel arra, hogy annak a meglévő és üzemelő vízrendezési rendszerrel kell funkcionálnia -, a vízfakadás elvezetésének kérelmezője Tata Város Önkormányzata. Bérlő a kiadásra kerülő engedélyben foglaltak alapján valósíthatja meg a beruházást.

7. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a bérleti díjat minden évben január 1-től a KSH által közölt inflációs ráta mértékével egyoldalúan megemelheti, legkésőbb a tárgyév március 31. napjáig.

8. Bérlő jelen szerződés aláírásával egyúttal saját költségére vállalja, hogy a bérleti jogviszony alatt Bérbeadó részére éves szinten 2 (két) alkalommal térítésmentesen konferencia biztosításának lehetőségét, az ahhoz kapcsolódó kiegészítő szolgáltatásokkal együttesen az általa üzemeltetett Platán étteremben. Ezen költségek megtérítését utólag sem követelheti Bérbeadótól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

9. Bérlő kötelezi magát, hogy a bérleményt a jelen szerződés 2. számú mellékletében meghatározott turisztikai, idegenforgalmi fejlesztések megvalósítására és üzemeltetésére fogja használni, azzal, hogy ezen tevékenysége nem akadályozhatja Bérbeadónak az ingatlanon a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvényben meghatározott közfeladatainak ellátását.

10. Bérlő amennyiben az általa megvalósítandó, jelen szerződés 2. és 3. számú mellékletében meghatározott beruházások, felújítások megvalósítása engedély kötelesek, úgy köteles saját költségén az engedélyeket beszerezni, melynek költségeit utólag sem követelheti Bérbeadótól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

11. Bérlő Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem jogosult a bérlemény 9. pontjában megfogalmazott céljának módosítására, továbbá a bérlemény más részére bármi módon történő használatba adására vagy cseréjére.

12. Bérlő a bérleményt rendeltetésszerűen működteti, a jó gazda gondosságával használja. A bérlemény folyamatos jó karbantartása, a használattal összefüggő meghibásodások kijavítása, felújítása Bérlő feladata, melynek költségeinek megtérítését utólag sem jogosult Bérbeadótól követelni semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

13. Bérlő a bérleményen a rendes gazdálkodás körét meghaladó bármilyen beruházás elvégzésére csak Bérbeadó előzetes hozzájárulásával jogosult, melynek költségeit kizárólag Bérlő viseli ettől eltérő külön megállapodás hiányában és ezen költségek megtérítését utólag sem követelheti Bérbeadótól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

14. Bérló kötelezettséget vállal, hogy a bérlemény használatával kapcsolatban a mindenkor hatályos tűzvédelmi, természet- és környezetvédelmi, műemlékvédelmi szabályokat betartja.
15. Bérló köteles a Beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a munka- és balesetvédelmi szabályok betartására és betartatására. Ennek elmaradásából, megszegéséből eredő bármilyen kárért, balesetért csak és kizárólag Bérló a felelős.
16. Bérló felel minden olyan tevékenységért, amelyet a bérleményen folytat.
17. Bérbeadó jogosult a bérlemény használatát ellenőrizni. Az ellenőrzésre előzetes egyeztetés alapján Bérló képviselője jelenlétében történik.
18. Bérló kártérítési felelősséggel helytáll az általa megvalósítandó Beruházások kivitelezése és annak üzemeltetése során az általa, illetve alkalmazottai vagy megbízottai által a bérleményben okozott, továbbá a Bérbeadónak vagy harmadik személyeknek okozott bármely kár elhárításával kapcsolatban.
19. Bérló köteles az ingatlanon történő közművételezés, közmű kiépítés ügyében az egyes közműszolgáltatók irányába eljárni, a közművételezésre vonatkozó szerződések megkötésére és a közműdíjak megfizetésére.
20. Bérló jogosult a Bérleményre, valamint a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott Beruházás elkészültét követően az annak keretében létrehozott felépítményekre, művekre vonatkozóan saját költségére vagyon és felelősségbiztosítást kötni, melynek költségeit utólag sem követelheti Bérbeadótól. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérló nem köt biztosítást, úgy a Bérleményen, illetve a Beruházás keretében létrehozott felépítményekben, művekben bekövetkező mindennemű kárért, balesetért csak és kizárólag Bérlőt terheli a felelősség, annak költségeit utólag sem követelheti Bérbeadótól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.
21. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény őrzéséről Bérló köteles saját költségére gondoskodni, melynek költségeit utólag sem követelheti Bérbeadótól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.
22. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérlemény az Öreg-tó víz leeresztőjeként működik. Amennyiben az Öreg-tó vízkormányzása indokoltá teszi a leeresztő használatát, melyből Bérlónek kára származik, úgy ezen kár megtérítését nem jogosult Bérbeadótól követelni semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.
23. Bérló jelen megállapodás aláírásával nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül és egyúttal vállalja, hogy:
- jelen szerződés vonatkozásában felmerülő beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 - az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.



SL

24. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan jelen bérleti szerződéssel nem érintett részét a Tatai Öreg-tó Kft. használja az Öreg-tóban ellátandó halászati tevékenységhez kapcsolódó halgazdálkodási, halértékesítési és vízkormányzási feladatok ellátása céljából. Bérlő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy a 9. pontban meghatározott tevékenységét akként szervezi, hogy a Tatai Öreg-tó Kft. jelen pontban meghatározott tevékenységét nem akadályozhatja. Bérlő egyúttal tudomásul veszi, hogy amennyiben Tatai Öreg-tó Kft. jelen pontban meghatározott tevékenysége ellátása érdekében indokolt, úgy előzetes egyeztetést követően Bérlő köteles a Tatai Öreg-tó Kft. munkatársainak, illetve a Tatai Öreg-tó Kft. együttműködő partnerének a belépését a Bérleményre biztosítani.

25. A szerződés megszűnik, ha
- a felek közös megegyezéssel megszüntetik,
 - a bérlő jogutód nélkül megszűnik,
 - a bérbeadó jogutód nélkül megszűnik,
 - arra jogosult felmond,
 - meghatározott idő letelik.

26. Bérbeadó a bérleti szerződést csereterület felajánlása és biztosítása, illetve kártalanítás nélkül rendkívüli felmondással felmondja, ha

- Bérlő bérleti díj fizetési kötelezettségének a megállapodott határideig nem tesz eleget és ezen kötelezettségnek Bérbeadó ez irányú felszólítása ellenére sem tesz eleget,
- Bérlő a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségének nem tesz eleget,
- Bérlő a Bérbeadóval szemben előírt egyéb lényeges kötelezettségének nem tesz eleget,
- Bérlő a Bérbeadóval szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít,
- Bérlő vagy a vele jelen bérleti szerződés vonatkozásában közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló szervezet nem minősül átlátható szervezetnek
- Bérlő a területet rongálja vagy rendeltetésellenesen használja,
- Bérlő a bérleményt az engedélyezett céltól eltérően használja, engedély nélkül más részére használatba adja, vagy elcseréli.

27. Ezen szerződést Felek bármelyike rendes felmondással írásban felmondhatja, indokolás nélkül 6 (hat) hónapos felmondási idővel. A szerződés felmondás esetén Felek kötelesek a felmondási idő alatt a jelen szerződésben rögzített minden kötelezettségüknek eleget tenni.

28. A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérlő köteles a területet tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor sem csereterületre, sem bármilyen más kártalanításra nem tarthat igényt.

29. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény és az egyéb, vonatkozó jogszabályok előírásai az irányadók.

30. Felek az esetleges peres eljárásoknál - hatáskörtől függően - a Tatai Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Felek jelen okiratot elolvasták, megértették, s mint akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg aláírták. Jelen megállapodás 5 (öt) számozott oldalból áll, és 4 (négy) eredeti példányban készült, amelyből 2 (két) példány Bérbeadót, 2 (két) példány Bérletet illeti, és Felek aláírásukkal igazolják, hogy az Őket megillető példányokat átvették.

T a t a , 2020. május hó 29. nap

**Kuny Domokos Múzeum,
mint Bérbeadó képviselőjében**

1s
Dr. Schmidt Mayer Richard
igazgató

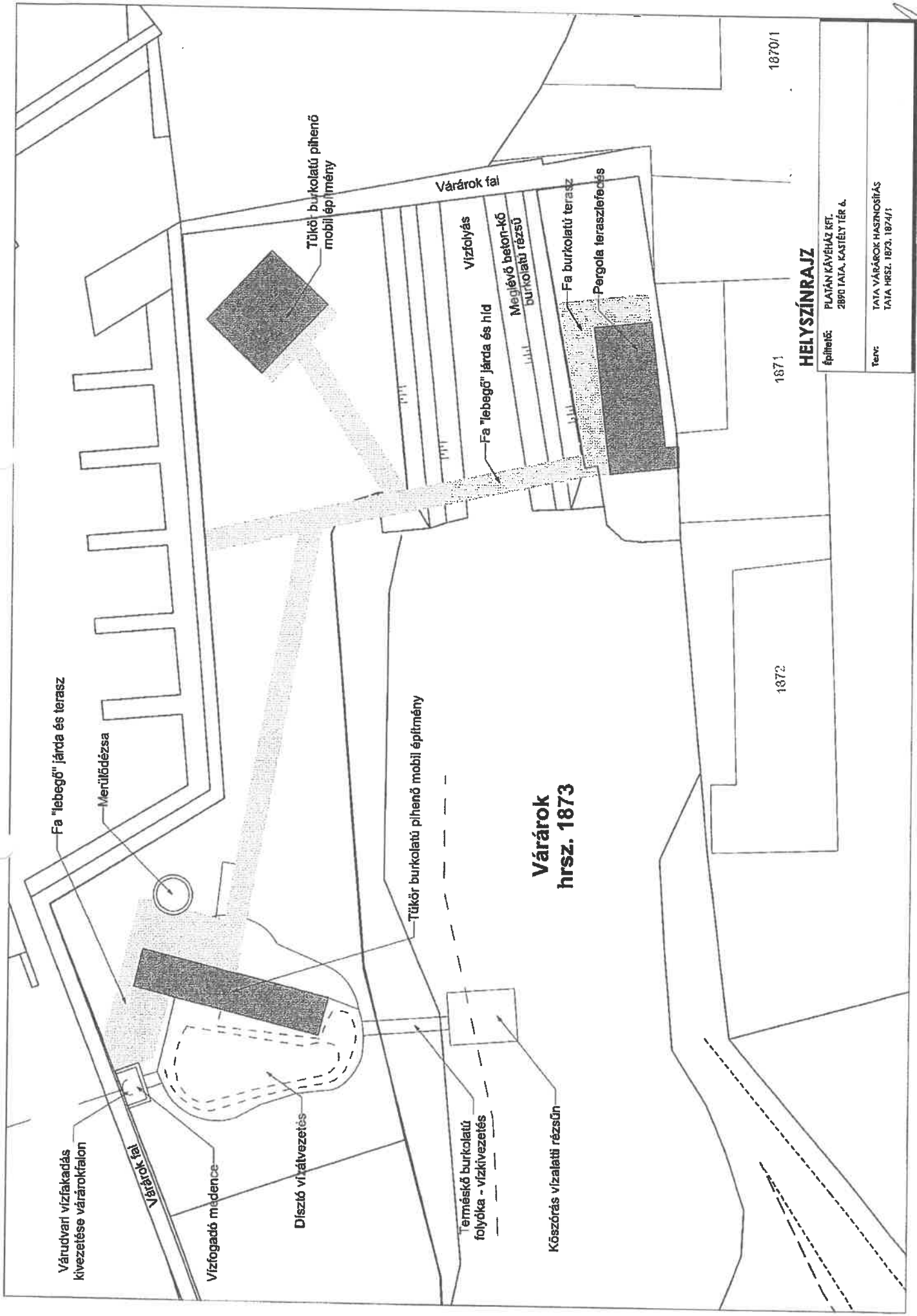


**PLATÁN KÁVÉHÁZ Vendéglátóipar Kft.,
mint Bérlet képviselőjében**

1s
Szeles László
ügyvezető

PLATÁN KÁVÉHÁZ KFT.
1100 Tata, Kastély tér 6.
Adószám: 14463259-2-11
Cg.: 11-09-014311





Fa "lebegő" járda és terasz

Merülődézsza

Váruvvari vízfakadás
kivezetése várarokfalon

Várarok fal

Vízfogadó médenca

Díszítő vízkivezetés

Tükör burkolatú pihenő mobil építmény

Természkő burkolatú
folyóka - vízkivezetés

Köszörás vízalatti részűn

Tükör burkolatú pihenő
mobil építmény

Várarok fái

Vízfolyás

Fa "lebegő" járda és hid

Meglévő beton-kő
burkolatú részű

Fa burkolatú terasz

Pergola teraszlefedés

Várarok hrsz. 1873

1870/1

1871

1872

HELYSÍNRAJZ

Építtető: PLATÁN KÁVÉHÁZ KFT.
2890 TATA, KASTÉLY TÉR 4.

Terve: TATA VÁRÁROK HASZNOSÍTÁS
TATA HRSZ. 1873. 1874/1

L. Némán mellélt
Tata Várarok (2890 Tata, 1873, 1874/1 hrsz.) hasznosítás I. ütem
Platán Kávéház Kft. által elvégzendő feladatok

A Várarok karbantartása, felújítása, komplex hasznosításának első üteme a Várba bevezető híd és a nagy platán fa melletti tóból kivezető zsilip közötti területen valósul meg.

A hasznosítás koncepciója egységes, de két lábon áll: a Várarok kő falainak és növényzetének karbantartó felújítása mellett mobilan-teljeskörűen elbonthatóan elhelyezett építmények és fa burkolatú sétányok, teraszok fogadják be a funkciót.

A Várarok hasznosítása olyan eszközökkel és módon valósul meg, hogy a környezet műemléki és természeti értékeinek teljeskörű megőrzése, kiemelése mellett mai kortárs építészeti eszközökkel valósul meg az új látvány. A Várarokba tereptárgyak, mobil építmények kerülnek elhelyezésre, továbbá a Várudvari vízfakadás Várarok falon való kivezetése egy díszítő kialakításán keresztül kerül bekötésre a Várarok vízfolyásába.

Lábakon álló, fából készült „lebegő” járda gyalogos közlekedő sétány kerül kialakításra a Platán Étterem Várarok szintű kijáratától az itt kialakítandó pergolával lefedett terasztól -a meglévő beton-kőburkolatú vízfolyáson átvezetve a belső zöld területre az ott elhelyezendő 2 tükrös burkolatú mobil építményhez, amelyek a Vendégház vendégeinek pihenő, rekreációs funkcióit foglalják magukban. A fa burkolatú járda az épületből való kijáratnál és a mobil építmények körül terasszá szélesedik. A lebegő sétány pontszerű megvilágítást kap, amely egyedi látványt nyújt sötétedést követően a Várarok fal új pontszerű megvilágításával együtt. A két mobil építmény előre-gyártott konténerváza kialakított zöldtetős, tükrösburkolatú lesz, amely műszaki megoldással az építmények homlokzatában tükröződik a környezet -a kő Várfal, a zöld növényzet és a víz. A szükséges installációs vezetékek (víz, szennyvíz, elektromos energia) vezetése a „lebegő” járda padozata alatt, a gerendák takarásában történik.

A Várudvari vízfakadás Várfalon keresztüli átvezetését követően egy kőből épített vízfogadó medencébe kerül, majd egy természetes kialakítású tavon keresztül terméskő burkolatú folyókán kerül a Várarok vízfolyásába.

A Várarok falának állagmegóvó karbantartó munkái az alábbiak szerint valósulnak meg: Várarok falazatán kinőtt és elburjánzott növényzet teljeskörű letisztítása, a kőfal közé benőtt gyökérzet eltávolításával, a kimozdult kövek, kődarabok újbóli rögzítése, kifugázása.

A Platán Kávéház Kft. által elvégzendő feladatok, költségek:

A kivitelezési munkákhoz szükséges engedélyek beszerzése, tervdokumentációk elkészítése

Karantartó, állagmegóvó munkák:

- Várarok falazatán kinőtt és elburjánzott növényzet teljeskörű letisztítása
- a kőfal közé benőtt gyökérzet eltávolításával
- a kimozdult kövek, kődarabok újbóli rögzítése, kifugázása.
- Várarok zöldfelületének, növényzetének szakszerű kitisztítása, felújítása
- Várarok vízfolyás meder iszapmentesítése, partfal kitisztítása, karantartása

A Várarokban elhelyezésre kerülő kialakítandó mobil tereptárgyak, építmények:

- fa szerkezetű híd
- fa szerkezetű lábakon álló „lebegő” sétány -járda
- fa burkolatú terasz, pergola teraszlefedéssel
- két mobil építmény zöldtetővel, tükrös burkolattal
- Várudvari vízfakadás kivezetése a Várfalon, fogadása kő vízfogadó medencébe, átvezetése díszítő kialakítással és Várarok vízfolyásába való vezetés terméskő burkolatú folyókában

Várudvari vízfakadás végleges műszaki kialakítása:

- a vízjogi engedélyezési és kiviteli tervezési munkák elkészítése
- az engedélyezési eljárás költségei
- kivitelezési munkák:
 - o a Várudvarban fakadó víz összegyűjtése, kivezetése az előzetes, ideiglenes kialakítást követően végleges, vízjogi engedélyezési tervben megtervezett műszaki megoldással kerül kialakításra.

- ideiglenesen kialakított fakadóvíz összegyűjtő meglévő drén süllyesztése, átépítése

3. számú melléklet

Állagmegóvó felújítási munkák:

A bérelt Várárok falazatán kinőtt és elburjánzott növényzet teljeskörű letisztítása, a kőfal közé benőtt gyökérzet eltávolításával.

A kimosdult kövek, kődarabok újbóli rögzítése, kifugázása.

A már nem üzemelő világítótestek elbontása, elszállítása.



