

E. U/470/2021

BZ

TATAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
KÖZPONTI IKTATÓ

Iktatva

2021 OKT 11.

Szám: 11/470-18/2021 U61905
Eljáró: Michl József polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Tata Város Önkormányzata** (2890 Tata, Kossuth tér 1. KSH szám: 15729617-8411-321-11., adószám: 15729617-2-11., képviselőjében eljáró: Michl József polgármester), mint **Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről **KREAL services Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 01-09-710294, adószám: 12925450-2-41., székhely: 1037 Budapest, Jablonka út 54., képviselőjében eljáró: Krekó András ügyvezető, mint **Bérlő** (továbbiakban Bérlő)

együttesen **Felek** (továbbiakban: Felek) között, Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének 255/2021. (IX.29.) határozata alapján az alulírott napon, helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező tatai 3304/9 hrsz.-ú kivett sporttelep megnevezésű, 2 ha 6705 m² térmértékű, műemlék és műemléki jelentőségű területen fekvő ingatlanon található, jelen szerződés 1. számú mellékletét képező térképen megjelölt 136 m² térmértékű épületet, mely épület a 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) alapján, mint önkormányzati vagyon, a nemzeti vagyon fogalomkörébe tartozó vagyon típus, ekként jelen szerződés nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés.
2. A bérleti szerződés időtartama: 2022. július 1. napjától 2037. június 30. napjáig tart. Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés lejáratakor fent tartják annak lehetőségét, figyelembe véve az Nvtv. 11. § (10) bekezdését, hogy a bérleti jogviszony további 5 évvel történő meghosszabbításáról döntsenek.
3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba vételének napja: **2022. július 1.** A szerződő felek a birtokba vételről jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza különösen: a birtokba vétel tényét, időpontját, a jelenlévő személyeket, a közüzemi mérőórák gyári számát és állását, a mérőórák plombájának sértetlen vagy sérült állapotát. A szerződő felek a jegyzőkönyv aláírásával az azzal egyidőben fényképekkel rögzített állapot szerinti birtokba adás, illetve birtokba vétel tényét elismerik.
4. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő a bérleményért 140.000,- Ft + ÁFA/hó azaz száznegyvenezer forint + ÁFA/hó bérleti díjat fizet meg Bérbeadó részére.
5. Bérlő tizenkét havi bérleti díjnak megfelelő összeget 1.680.000.-Ft + ÁFA, azaz egymillió-hatszáznyolcvanezer forint + ÁFA összeget pályázati biztosítékként már megfizetett Bérbeadónak. Felek megállapodnak abban, hogy ezen összeg a bérleti díjba beszámításra kerül.
6. Bérlő vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) napon belül átutalja a Bérbeadónak a 2023. július 1. napjától a 2034. június 30. napjáig járó bérleti díj összegét, mindösszesen 18.480.000.-Ft + ÁFA, azaz tizennyolcmillió-négyszáznyolcvanezer forint plusz áfa összeget.
7. Bérlő vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) napon belül 500.000.-Ft-ot megfizet Bérbeadó részére óvadék jogcímén. A szerződő felek az óvadékkal a szerződés megszűnését követő nyolc naptári napon belül kötelesek elszámolni; ennek keretében a Bérbeadó az óvadékból levonja a Bérlő jelen szerződésből eredő esetleges tartozását, a fennmaradó

összeget pedig a Bérlő részére visszafizeti. Amennyiben a Bérlőnek a jelen szerződésből eredő tartozása nincsen, úgy az óvadék teljes összege visszajár. A szerződő felek rögzítik, hogy az óvadék nem lakható le. Ha a Bérbeadó az óvadék összegét egészben vagy részben a bérlővel szembeni követelése kiegyenlítésére használja fel, a Bérlő köteles a Bérbeadó felhívásától számított 15 napon belül az óvadék összegét a megállapodásban szereplő összegre kiegészíteni. Ha ennek nem tesz eleget a megadott határidőn belül a Bérlő, a Bérbeadó a bérleti szerződést írásban azonnali hatállyal felmondhatja.

8. Felek rögzítik, hogy 2034. július 1. napjától a Bérlő a bérleti díjat havonta minden hónap huszadik napjáig köteles megfizetni, azzal, hogy a bérleti díj összege 2034. július 1. napjától a 4. pontban meghatározott összeg inflációval megnövelt összege.
9. Amennyiben Bérlő a 6. vagy a 7. pontban meghatározott teljesítési határidők bármelyikét elmulasztja, Bérbeadó jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni, azzal, hogy Bérlő az általa megfizetett 5. pont szerinti pályázati biztosíték összegét elveszti.
10. Amennyiben Bérlő a 8. pontban meghatározott teljesítési határidők bármelyikét elmulasztja, a késedelembeesés 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.
11. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a bérleti díjat 2034. július 1. napjától minden évben január 1-től a KSH által közölt inflációs ráta mértékével egyoldalúan megemelheti, legkésőbb a tárgyév március 31. napjáig.
12. Bérlő kötelezi magát, hogy a bérleményt kiskereskedelmi és vendéglátás tevékenység (vendéglátó egység létesítése) céljára használja.
13. Bérlő Bérbeadó képviselőjének írásbeli előzetes hozzájárulása nélkül nem jogosult a bérlemény 12. pontjában megfogalmazott céljának módosítására, továbbá a bérlemény más részére bármi módon történő használatba adására vagy cseréjére.
14. Bérlő köteles a bérlemény tárgyát képező épületet az általa benyújtott és a Bérbeadó által jóváhagyott és az örökségvédelmi hatóság által engedélyezett tervek szerint saját költségére felújítani legkésőbb 2023. december 31. napjáig, mely költségek megtérítését utólag sem jogosult Bérbeadótól követelni semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.
15. Amennyiben Bérlő a 14. pontban meghatározott határidőt önhibájából elmulasztja, köteles az önkormányzat részére 1 évnyi bérleti díjnak megfelelő összeget kötbér jogcímen megfizetni.
16. Bérlő köteles a rendeltetésszerű működtetésére, a jó gazda gondosságával történő használatára. 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.
17. Bérlő a bérlemény tárgyát képező ingatlanon a rendes gazdálkodás körét meghaladó bármilyen beruházás elvégzésére csak Bérbeadó képviselőjének előzetes hozzájárulásával jogosult, melynek költségeit kizárólag ő viseli, ettől eltérő, külön megállapodás híján és ezen költségek

megtérítését utólag sem követelheti Bérbeadótól semmilyen jogcímen még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

18. Bérelő kötelezettséget vállal, hogy a bérlemény használatával kapcsolatban a mindenkor hatályos tűzvédelmi, balesetvédelmi, környezetvédelmi, örökségvédelmi és egyéb, a biztonságos üzemelésére vonatkozó jogszabályokat, szabályokat betartja és betartatja.
19. Bérelő vállalja a közüzemi díjak (értendő ezalatt különösen a víz-, villany-, fűtés) megfizetését, melyekre köteles szolgáltatási szerződést kötni a közmű szolgáltatókkal és legkésőbb jelen szerződés hatályba lépését követő 30 (harminc) napon belül és azokat a bérleti jogviszony ideje alatt folyamatosan fenntartani. Felek rögzítik, hogy Bérelő köteles a bérleményre vagyonbiztosítási és amennyiben az ott végzett tevékenység indokoltá teszi felelősségbiztosítást is kötni saját költségére, mely költségeinek a megtérítését utólag sem követelheti a Bérbeadótól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.
20. Bérelő felel minden olyan tevékenységért, amelyet a bérleményben folytat.
21. Bérbeadó jogosult a bérlemény használatát ellenőrizni. Az ellenőrzés előzetes egyeztetés alapján Bérelő jelenlétében történik.
22. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény körüli területek (hrsz.:3304/4 és 3304/9), illetve a tatai 3304/9 hrsz.-ú ingatlan egyéb részeinek fejlesztésére, illetve használatára Felek városfejlesztési megállapodást kötnek, az ezen területek fejlesztésére vonatkozó örökségvédelmi engedély véglegessé válásáról szóló Bérelői értesítés Bérbeadó részére történő kézbesítésétől számított 30 (harminc) munkanapon belül. Az engedély véglegessé válásáról Bérelő Bérbeadót írásban köteles értesíteni az engedély véglegessé válástól számított 5 (öt) munkanapon belül.
23. Bérelő köteles a bérleményben folytatott tevékenységét úgy folytatni, hogy az az 1. pontban megjelölt ingatlan egyéb részét használó Tata Városi Teniszkлуб a tevékenységét ne korlátozza vagy akadályozza.
24. Bérelő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a bérlemény műszaki állapotával tisztában van, jelen szerződést ennek fényében köti meg.
25. Felek rögzítik, hogy a bérlemény biztonságos üzemeléséhez szükséges mindennemű engedély beszerzése, annak költségeinek viselése, a biztonságos üzemeléshez szükséges további munkálatok elvégzése Bérelőt terheli, melynek költségeinek a megtérítését külön megállapodás hiányában utólag sem követelheti a Bérbeadótól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.
26. Bérelő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a 12. pontban meghatározott hasznosítási cél gyakorlásához szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, avagy a tevékenység megkezdéséig azokat megszerzi saját költségére, mely költségek megtérítését utólag sem követelheti Bérbeadótól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.
27. Felek rögzítik, hogy a bérlemény őrzéséről, annak folyamatos tisztán és karbantartásáról Bérelő köteles saját költségére gondoskodni, melynek költségeit utólag sem követelheti Bérbeadótól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

28. Bérelő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, amennyiben a bérleményben közművek, illetve közmű-vezetékek feltárássra kerülnek, úgy annak áthelyezési, illetve kiváltási költségei Bérelőt terheli, mely költségeket utólag sem követelheti a Bérbeadótól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem,
29. Jelen bérleti szerződés az Nvtv. alapján nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés, mely csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, ekként a Bérelő jelen megállapodás aláírásával nyilatkozik, hogy az Nvtv. 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.
30. A szerződés megszűnik, ha
- a felek közös megegyezéssel megszüntetik,
 - az arra jogosult felmondja,
 - az ingatlan megsemmisül,
 - a meghatározott idő letelik,
 - ha a Bérelő jogutód nélkül megszűnik.
31. Bérbeadó a bérleti szerződést csereterület felajánlása és biztosítása, illetve kártalanítás nélkül rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondja, ha
- Bérelő a bérleti díj fizetési kötelezettségének a megállapodott határidőig nem tesz eleget, és ezen kötelezettségének Bérbeadó ez irányú felszólításában megjelölt határidőre sem teljesíti,
 - Bérelő a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségének a felszólításban megjelölt határidőre sem tesz eleget,
 - Bérelő Bérbeadóval szemben előírt egyéb lényeges kötelezettségének a felszólításban megjelölt határidőre sem tesz eleget,
 - Bérelő Bérbeadóval vagy az ingatlan egyéb részét bérlővel, használóval szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsít és azzal a felszólításban megjelölt határidőre sem hagy fel,
 - Bérelő az ingatlant rongálja vagy a bérleményt rendeltetésellenesen használja és azzal a felszólításban foglalt határidőre sem hagy fel, illetve állítja helyre az okozott kárt,
 - Bérelő a bérleményt az engedélyezett céltól eltérően használja, és azzal a felszólításban foglalt határidőre sem hagy fel, illetve a Bérleményt engedély nélkül más részére használatba adja, vagy elcseréli,
 - Jelen szerződést a Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérelő, illetve a Bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél, a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
32. Bérelő jelen bérleti szerződést jogosult rendkívüli felmondással azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a Bérleményben folytatott kiskereskedelmi és vendéglátási tevékenység végzésének feltételei a jogszabályokban bekövetkezett változások folytán oly mértékben

változik, hogy a kiskereskedelmi és vendéglátási tevékenység csak jelentős veszteség révén folytatható.

33. Ezen szerződést Felek bármelyike rendes felmondással írásban felmondhatja, indoklás nélkül 2 (két) éves felmondási idővel.
34. A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén Bérlő köteles az üres ingatlanrészt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az eredeti állapot helyreállítása nélkül, Bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor sem csere ingatlanra, sem bárminemű más kártalanításra nem tarthat igényt, azzal, hogy a Bérlő által a bérleményen a Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával elvégzett beruházásokról kötelesek Felek elszámolni, azaz a Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával elvégzett beruházások szerződés megszűnés kori aktuális értékének megtérítéséről, mely értéket felek közösen megbízott szakértő által készített szakvélemény alapján állapítják meg. Felek kötelesek a szakértői vélemény kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül az elszámolásról írásban megállapodni. Ezen megállapodás aláírásáig a Bérlő birtokban maradhat. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérlőnek felróható okból nem kerül sor az elszámolásra vonatkozó megállapodás megkötésére, úgy Bérlő a bérleti szerződés megszűnését követő 15. napon köteles a Bérleményt elhagyni és Bérbeadó részére birtokba adni. Felek egyezően rögzítik, hogy a birtokbaadás napjáig Bérlőt terhelik a jelen bérleti szerződésből eredő kötelezettségek, beleértve ebbe a bérleti díj fizetési kötelezettséget is.
35. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXVI. törvény, valamint egyéb jogszabályok előírásai az irányadók.
36. Felek az esetleges peres eljárásoknál - hatáskörtől függően - a Tatai Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Felek jelen szerződést elolvasták, annak szövegét közösen értelmezték, tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírják. A jelen szerződés 5 (öt) számozott oldalból áll és 3 (három) eredeti példányban készült, amelyből 2 (két) példány Bérbeadót, 1 (egy) példány a Bérlőt illeti, és Felek aláírásukkal igazolják, hogy az őket megillető példányokat átvették.

T a t a, 2021. október 5.

**Tata Város Önkormányzata,
mint Bérbeadó képviselőjében**


**Michl József
polgármester**

Ellenjegyző:


**dr. Horváth József
jegyző**

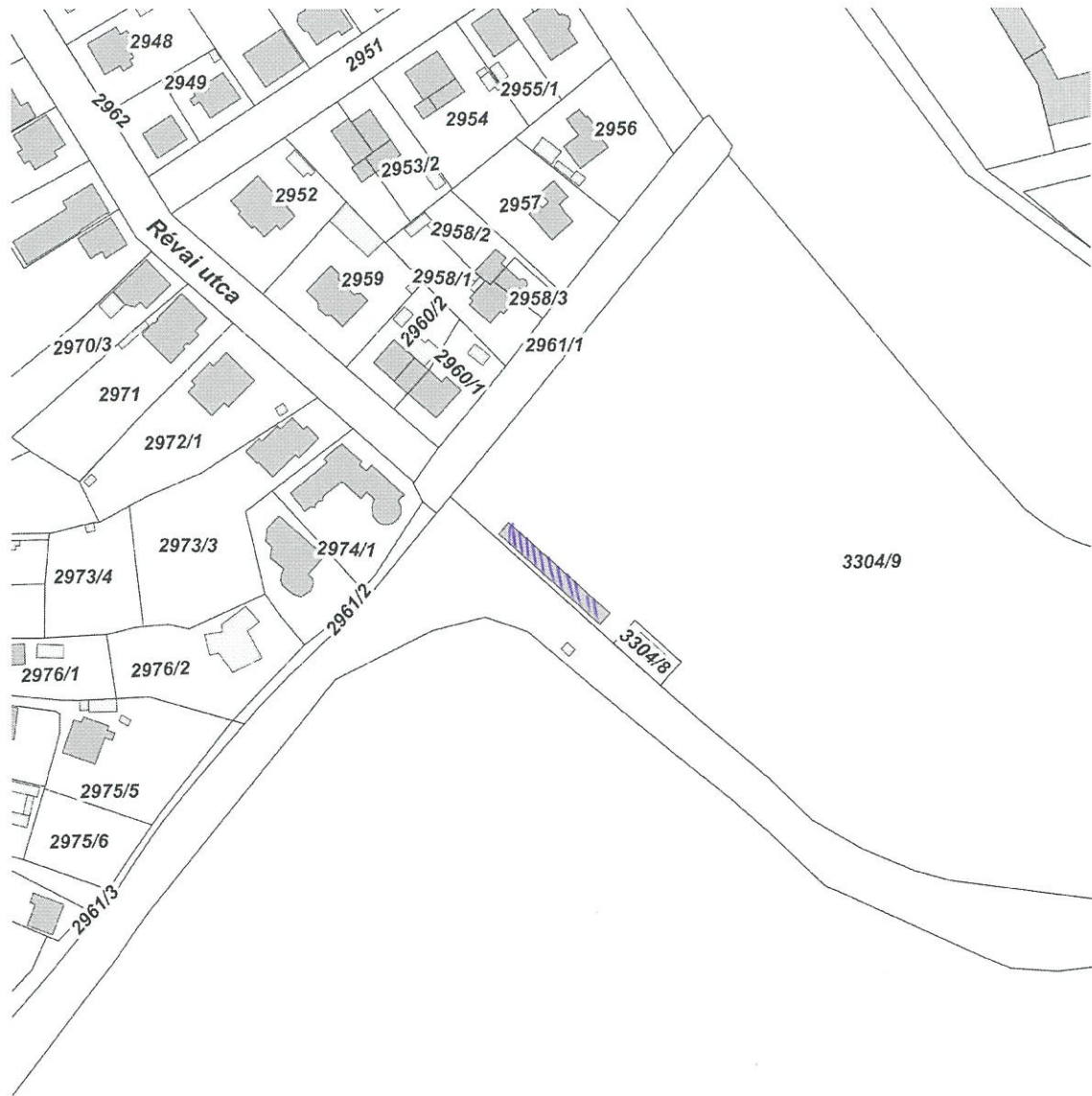


**KREAL services Kft.
mint Bérlő képviselőjében**


**Krekó András
ügyvezető**

1. sz. - i melléklet

Tata térképe - Kataszter (2020. 08.)



Készült állami alapadatok felhasználásával. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Az ingatlanok közhiteles adatai az ingatlanügyi hatóságok hivatalos honlapján (www.foldhivatal.hu) érhetők el.

M=1:2000

III. BÉRLETTEL ÉRINTETT
ÉPÜLET

