


Bki s.

07/75-007/2015


BÉRLETI SZERZŐDÉS

a Pilisi Parkerdő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(képviselésében a jelen szerződés aláírásakor eljár:  vezérigazgató), mint bérbeadó
(a továbbiakban: **Bérbeadó**),

és

V+V Nyári Bob Szórakoztató Korlátolt Felelősségű Társaság

(képviselésében a jelen szerződés aláírásakor eljár: , mint Bérelő
(a továbbiakban: **Bérelő**)

között

2015



BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Pilisi Parkerdő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 2025 Visegrád, Mátyás király u. 4., cégjegyzékszáma: Cg. 13-10-040224 adószáma: 10901816-2-13, bankszámla száma: 11742087-20061911, képviseli: [REDACTED] vezérigazgató), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről **V+V Nyári Bob Szórakoztató Korlátolt Felelősségű Társaság** ([REDACTED], [REDACTED], cégjegyzékszáma: [REDACTED] adószám: [REDACTED] képviseli: [REDACTED]), mint Bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**) Bérbeadó és Bérelő a továbbiakban együttesen a Felek között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. § A bérleti szerződés tárgya

- 1.1. Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés tárgyát a Budapest, XI. kerület belterület 998/3 hrsz. alatt felvett ingatlan meghatározott része képezi, amely a jelen szerződés 1. számú mellékleteként csatolt térképábrán vannak megjelölve (a továbbiakban együttesen: **Bérlemény**). A Bérlemény elsődlegesen mért területe **11191 m²**. A mérés Leica Viva CS15 tip eszközzel történt.
- 1.2. Bérbeadó felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a Bérlemény bérbeadására, illetve birtokbaadására jogosult, csakúgy, mint a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek felvállalására, valamint a jelen bérleti szerződés aláírására.
Bérelő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására, az abban foglalt kötelezettségek vállalására jogosult, a jelen szerződés aláírásához legfőbb szervének, vagy harmadik személynek a további hozzájárulása nem szükséges.
- 1.3. Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a Bérleményt csak és kizárólag a 2.1 pont szerinti tartamban, a Bérelő által létrehozott fejlesztéseken, valamint a bérleményi terület egyéb részein szervezett és Bérbeadóval előzetesen egyeztetett üzleti tevékenysége körében - nyári bob pálya, 2 db műfüves futballpálya, 18 pályás minigolf pálya, működési engedéllyel ellátott vendéglátó ipari egységek fenntartása, üzemeltetése, szabadidő-kulturális-oktatási tevékenység - a saját teljes és korlátlan felelősségére használhatja. Minden egyéb célra történő használat csak és kizárólag a Bérbeadó írásos engedélyével történhet.

2. § A bérleti szerződés időtartama

- 2.1. Felek a jelen bérleti szerződést 2015.január 01. napja és 2024. december 31.-ig tartó határozott időtartamra kötik. A szerződés lejártá után amennyiben a Bérelő továbbra is bérbe kívánja venni a bérleményt, a Bérbeadó előbérleti jogot biztosít a következő 5 évre, amennyiben a Bérelő a szerződés lejártá előtt 30 nappal az előbérleti jog gyakorlásának szándékát és a bérleti szerződés tartalmának elfogadását írásban jelzi Bérbeadó felé.
Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a Felek rendes felmondásával nem, csak a Felek rendkívüli felmondásával, vagy közös megállapodásával szüntethető meg, a szerződés időtartamának lejártát megelőzően. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés a határozott időtartam lejártát követően semmilyen körülmények között nem alakul át határozatlan időtartamú bérleti szerződéssé.
- 2.2. A jelen szerződés megszűnésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, rendelkezései irányadók a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben.

[REDACTED]

Rendkívüli felmondás esetén a Bérelő köteles a Bérleményt a rendkívüli felmondás közlésének napján, azonnali hatállyal elhagyni és a Bérbeadónak átadni, ellenkező esetben a Bérelő köteles a jogellenes birtoklás időszakára a bérleti díj 10-szeresének megfelelő késedelmi kötbért megfizetni a Bérbeadó részére. A rendkívüli felmondás közlését követő napon Bérbeadó jogosult a Bérleményt használni és hasznosítani.

Felek megállapodnak abban, hogy bármelyik Fél a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a másik fél jelen szerződésben rögzített bármely lényeges kötelezettségének a felszólítás ellenére, a felszólításban meghatározott határidőben sem tesz eleget, vagy a másik félnek kárt okoz és/vagy ezt teljes egészében nem állítja helyre, vagy bármelyik Fél jelen szerződés szerinti kötelezettségének ismételten nem tesz eleget.

2.3 Fejlesztések, beruházások

2.3.1. A jelen szerződés megkötésekor meglévő állapot:

Felek rögzítik, hogy a korábbi bérleti időszak alatt Bérelő beruházásában létrejött fejlesztések:

- nyári bob pálya
- 18 pályás minigolf pálya
- 2 db műfüves futballpálya
- közművek
- működési engedéllyel ellátott vendéglátó ipari egységek
- parkoló

A 2.3.1. pontban felsorolt fejlesztéseket ismertető dokumentációk a jelen szerződés mindenkor 2. számú mellékletét képezik. Bérelő rögzíti, hogy a működési engedéllyel ellátott vendéglátó ipari egységek használatbavételi engedéllyel rendelkeznek, ugyanakkor mint felépítmény(ek) feltüntetése a földingatlan-nyilvántartásban nem történtek meg. Bérelő vállalja, hogy a földingatlan-nyilvántartási térképi feltüntetés kérelmét benyújtja az illetékes földhivatal felé 2015. március 31. napjáig. A Bérbeadó a térképi feltüntetés eszközéséhez külön nyilatkozatban adja meg hozzájárulását, mint a Budapest XI. kerület belterület 998/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa.

Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a szerződés végleges megszűnte esetén sem jogosult leszerelni és elvinni a parkolót, közműveket és a működési engedéllyel ellátott vendéglátó ipari egységeket, illetőleg azok tartozékait. E létesítések a szerződés végleges megszűnése esetén a Felek megegyezésében minden további térítés nélkül a Bérbeadó tulajdonába mennek át, mely tulajdonjog változást a szerződés végleges megszűnésekor Felek külön okiratban rögzítenek.

Az előzőeket meghaladó vagyonelemeket a Bérelő a szerződés végleges megszűnése esetén saját költségén, mindennemű térítési igény nélkül köteles a szerződés végleges megszűntét követő 30 napon belül elbontani, az alatta elterülő földet durva tereprendezéssel átadni. Felek rögzítik, hogy e 30 napos időtartamra – amennyiben az a megjelölt fejlesztések elbontásához szükséges – nem vonatkozik a 2.2. pontban meghatározott bérleti díj 10-szeresének megfelelő késedelmi kötbér térítési köteleme.

2.3.2. A 2015. január 1. napját követő fejlesztések, beruházások

A Bérelő a saját költségén megvalósított le nem szerelhető fejlesztéseket, illetőleg beruházásokat csak és kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján és feltételeinek megfelelően végezhet. A Bérelő által saját költségén megvalósított és az e pontban meghatározott fejlesztéseket, beruházásokat köteles a bérleti viszony végleges megszűnése esetén saját költségén elbontani, leszerelni, kivéve, ha Felek ettől eltérően külön megállapodnak, mely megállapodást Felek külön megállapodásban rögzítenek.

Amennyiben a bérlet a Bérelőnek felróható okból, vagy a Bérelő saját elhatározásából a lejárat előtt szűnik meg, Bérelő a fejlesztés időarányos értékének megtérítésére, semminemű kártérítésre, valamint más elhelyezésre nem tarthat igényt.

Amennyiben Bérbeadónak felróható okból szűnik meg a szerződés, akkor a Felek a szerződés megszűntét követően 60 napon belül elszámolnak, mely során az ott maradó tételeket a Bérbeadó a kölcsönösen elfogadott szakértő által meghatározott értéknek megfelelően meghatározott áron köteles megvásárolni és pénzügyileg rendezni.

2.4 Közművek

A Bérleményen víz, villany, szennyvíz bekötése megoldott. E közművelet a Bérelő létesítette a jelen bérleti szerződést megelőző bérleti időszakban. Bérelő elfogadja és tudomásul veszi, hogy a közművek minden további ellentételezés nélkül a Bérbeadó tulajdonába mennek át oly módon, hogy a Bérelő a bérleti szerződés végleges megszűnésekor esetleges fennálló tartozását teljesíti a közműszolgáltató felé, illetőleg nyilatkozatot ad ki a közműszolgáltató felé, hogy a közműmérő a Bérbeadó nevére átírható legyen. Bérbeadó a Bérelő tevékenységével kapcsolatba hozható tevékenységből eredő közműtartozásért semmilyen formában nem felel. A Bérelő kötelezettsége a közműszakaszok üzemeltetése, karbantartása és teljes körűen viseli az üzemeltetés során felmerülő költségeket.

2.5 Hivatalos kapcsolattartás

Valamennyi a jelen szerződéssel illetve a jelen szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos jognyilatkozatot, okiratot, kizárólag írásban, ajánlott küldeményként tértivevénnyel vagy személyesen írásban átvetelve kell a másik fél részére is eljuttatni.

3. § A bérleti díj

- 3.1. Felek megállapodnak abban, hogy az 1. sz. mellékleten megjelölt Bérlemény bérleti díját 4.700.000.-Ft (azaz Négymillió-hétszáz ezer forint) + ÁFA/év mértékben határozzák meg, a továbbiakban: Bérleti díj.

A bérleti díj értékállóságának megóvása érdekében az éves bérleti díj mértékére a KSH által a tárgyévvel megelőző évre kiadott, – minden év januárjában – kibocsátott hivatalos magyar inflációs ráta – belkereskedelmi fogyasztói árindex - rátevődik, első ízben 2016 januárjában.

4. § Bérleti díj fizetése

- 4.1. Bérelő a bérleti díjat, számla ellenében, évente két egyenlő részletben a tárgyév május 15., illetőleg november 30. napjáig téríti meg a Bérbeadó felé készpénzben, illetőleg jogszabályi tiltás vagy korlátozás esetén átutalással.
- 4.2. Amennyiben a Bérelő a térítési kötelezettség fizetésével késedelembe, hátralékba esik, a Bérbeadónak jogában áll az esedékességtől a fizetés teljesítésének napjáig a PTK 6:48 § szerinti késedelmi kamat mértékének megfelelő összegű késedelmi kamatot felszámítani az igény érvényesítését követő első bérleti díjfizetés alkalmával, ennek hiányában a kifizetésig terjedő teljes időszakra.
- 4.3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérelő a jelen szerződés szerinti bármely fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó írásban zálogjogot érvényesíthet a Bérelő által a Bérleménybe bevitt, vagy ott felépített, vagy ott lévő, de a Bérelő által adásvételi szerződéssel megszerzett dolgai tekintetében.

5. § A Bérlemény birtokbaadása

- 5.1. Bérelő jogosult harmadik fél részére - a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével - albérletbe adni az általa bérelt (szerződés 1. pontban megnevezett) bérlemény részét vagy egészét.

6. § Karbantartás/helyreállítás/esztétikai javítások/szavatosság/biztosítás

- 6.1. Bérelő köteles a Bérleményt, annak berendezéseit jó gazda módjára gondosan kezelni, takarítani, tisztán és rendezetten tartani.
A Bérleményen valamennyi károsodásért a Bérelő viseli a felelősséget abban az esetben is, ha a károsodást alkalmazottai, látogatói, szállítói vagy vállalkozói okozzák. Kivételt képez e kötelelem alól a természeti katasztrófa, melynek felmerülése, bekövetkezése esetén Felek külön megállapodásban rögzítik ennek kezelését.
- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény őrzés-védelméről a Bérelő köteles saját költségére és veszélyére gondoskodni.

7. § A Bérleményen belüli tevékenység

- 7.1. Bérelő tevékenységéért teljes körűen felel, albérlet esetén az albérelő tevékenységéért, mint sajátjáért is teljes körű felelősséggel tartozik.

8. § Bérelő általi változtatások a Bérleményben

- 8.1. Bérbeadó hozzájárul, hogy a Bérelő saját költségére a fenti 2.3. pontban írtak szerint fejlesztési változtatásokat beruházásokat valósítson meg a Bérleményen, de minden esetben a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges hozzá.

9. § Belépés a Bérleménybe

- 9.1. A Bérbeadó, vagy meghatalmazott képviselői előzetes bejelentés után egyeztetett időben jogosultak belépni a Bérleménybe, és a bérleti jogviszonyt esetlegesen befolyásoló körülményeket és a Bérelő magatartását ellenőrizni.

- 9.2 Bérlo köteles továbbá túrni a Bérlemény esetleges elidegenítése céljából vagy bérbeadásával összefüggésben, hogy a Bérleményt a Bérbeadó által hivatalos és érvényes meghatalmazással rendelkező harmadik személyek megtekinthessék.

10. § Jogok átruházása

- 10.1. Felek a másik fél előzetes hozzájárulása nélkül nem ruházhatják át harmadik személyre a jelen szerződésből származó jogokat és kötelezettségeket, Bérbeadó azonban a Bérleményt is magában foglaló Ingatlant Bérlo előzetes hozzájárulás nélkül értékesítheti, illetve jogszabályi, vagy állami szervezet kötelező érvényű döntése esetén a Bérlo a Bérbeadó jogátruházását köteles túrni.

11. § Részleges hatálytalanság

- 11.1. Amennyiben a jelen szerződés valamely kikötése érvénytelen volna, úgy a szerződés más kikötéseinek érvényességét ez egyebekben nem érinti. A Feleknek kötelességük a jelen szerződés jogilag hatálytalan vagy semmis részei helyébe olyan szabályozást alkotni, amely a felek eredeti gazdasági és jogi céljának a lehető legnagyobb mértékben megfelel.

12. § Záradék az írásos forma követelményéről

- 12.1. Jelen szerződés minden módosítása és kiegészítése kizárólag írásos formában érvényes. Az írásos formáról történő lemondás szintén csak írásban történhet. Ugyanez érvényes minden nyilatkozatra, amelyet Felek a jelen szerződéssel kapcsolatban tesznek.

13. § Felek elérési címei

- 13.1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatálya alatt levelezéseiket, kommunikációjukat az alábbi kapcsolattartói elérési címeken kötelesek bonyolítani:

a.) Bérbeadó részéről a kapcsolattartó elérési címei:

Név: [REDACTED]
Cím: 1021. Budapest, Budakeszi út 91.
Tel: +36-1-391-0540
Fax: +36-1-391-0550
e-mail cím: [REDACTED]

b.) Bérlo elérési címei:

Név: [REDACTED]
Cím: [REDACTED]
Levelezés: [REDACTED]
Tel: [REDACTED]
e-mail cím: [REDACTED]

Név: [REDACTED]
Cím: [REDACTED]
Levelezés: [REDACTED]
Tel: [REDACTED]
e-mail cím: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

14. § Egyéb megállapodások

- 14.1. Felek megállapodnak, hogy amennyiben jogszabály, illetőleg a Bérbeadó számára kötelező előírások lehetővé teszik, úgy a jelen szerződés szerinti bérleti viszony fennállása alatt a Bérlet a bérlemény vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg.
- 14.2. Bérbeadó vállalja, hogy a Budapest XI. kerület belterület 998/3 hrsz-ú ingatlanak a bérleményt meghaladó része hasznosítása esetén a hasznosításról a Bérletet tájékoztatja a vonatkozó megállapodás, szerződés létrejöttét megelőzően. Bérbeadó csak a Bérlet engedélyével járulhat ahhoz hozzá, hogy a Budapest belterület 998/3 hrsz-ú ingatlanon a Bérlet tevékenységével azonos, avagy ahhoz hasonló tevékenységű társaság működjön. Bérbeadó kötelezi magát arra, hogy a Budapest XI. kerületében a V+V Nyári Bob Kft. által létesített kivételével semmilyen más nyári szánkópálya létesítését nem engedélyezi.
- 14.3. Bérlet köteles gondoskodni arról, hogy a Bérleményben folytatott tevékenységhez szükséges hatósági engedélyeket megszerezze és azokat a bérleti szerződés hatálya alatt folyamatosan fenntartsa. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérleti szerződés hatálya alatt, illetve annak lejártát követően is azzal összefüggésben Bérbeadó ellen Bérletnek a Bérleményben folytatott tevékenységével kapcsolatban eljárás indulna, Bérlet köteles Bérbeadót mentesíteni az ezzel kapcsolatos valamennyi hátrányos jogkövetkezmény alól.
- 14.4. Felek között a jelen szerződésből eredő bármely jogvita esetére, amennyiben a Felek nem tudják a vitát megállapodás útján rendezni, a szerződő felek alávetik magukat hatáskörtől függően a Budai Központi Kerületi Bíróság, illetve a Fővárosi Törvényszék kizárólagos illetékességének.
- 14.5. Felek megállapodnak abban, hogy Bérlet köteles betartani a Bérbeadó környezeti politikáját, és hulladékkezelési szabályzatát. Bérlet elismeri, hogy ezeket megismerte a Bérbeadó számára egy példányt a jelen szerződés aláírását megelőzően átadott. Felek megállapodnak abban, hogy Bérlet köteles gondoskodni a bérlemény hulladékgyűjtésének megszervezéséről és elszállításáról.
- 14.6. Felek ezennel kijelentik, hogy a jelen szerződés által nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, illetőleg egyéb vonatkozó jogszabályok szerint járnak el.
- 14.7. Jelen szerződés mellékletei annak elválaszthatatlan részét képezik.
- 14.8. Jelen szerződés 4, azaz négy szó szerint egyező példányban készült.
15. Ezen szerződést alulírott Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírják.

Visegrád, 2015. február 25.

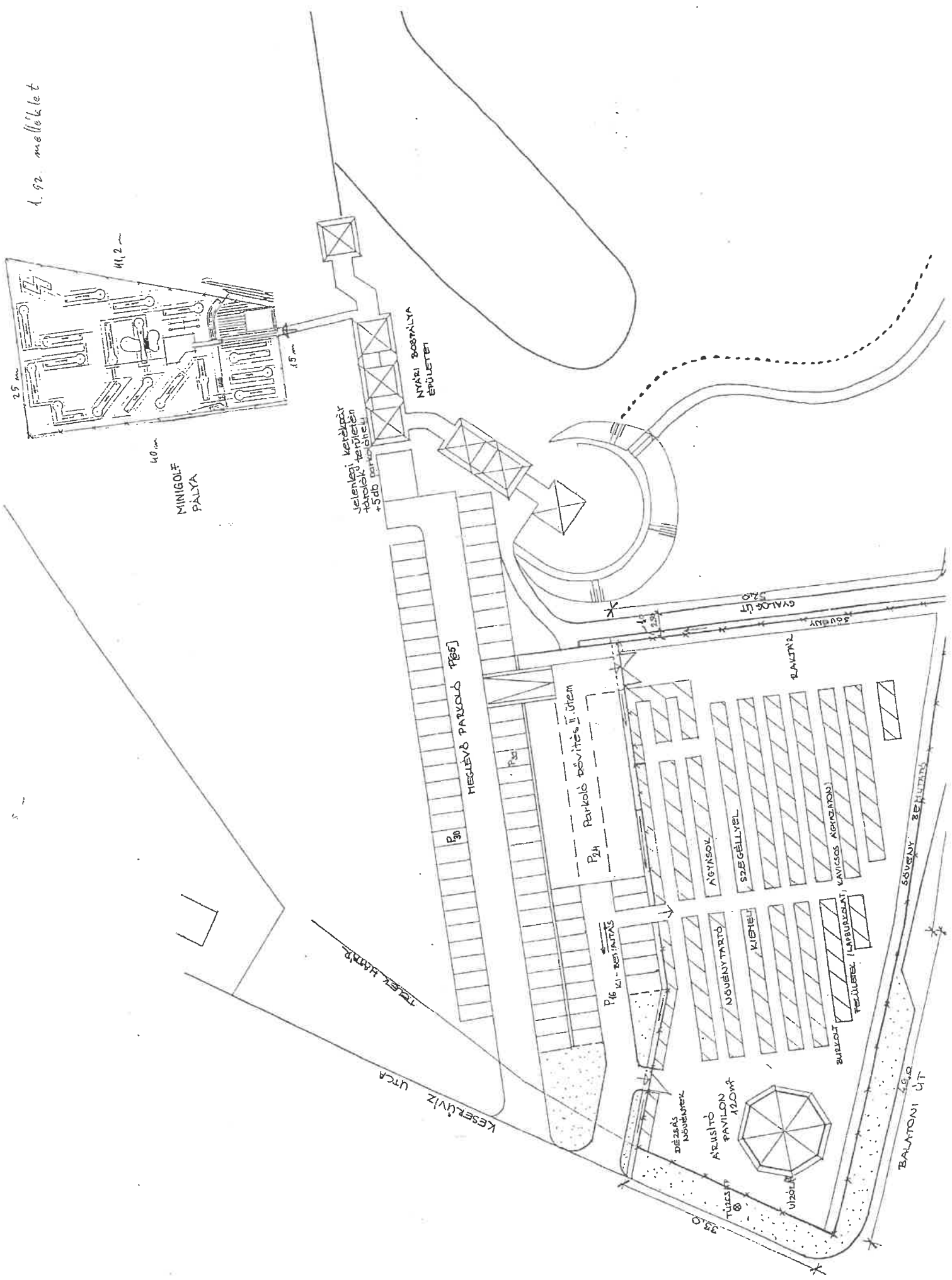

vezérigazgató
Pilisi Parkerdő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Bérbeadó

Pilisi Parkerdő Zrt.
2025, Visegrád, Mátyás király u. 4.
CIT Bank Rt. 11742087-2006191:
Adószám: 10901816-2-13
Cégjegyzékszám: 13-10-040224
3.


igazgató
V+V Nyári Bob Szórakoztató
Korlátolt Felelősségű Társaság
Bérlet




1. sz. melléklet



MINIGOLF PÁLYA

NYÁRI BOGYÁLYA ÉPÜLETET

kelemlési kerékpár tárolás, területén + 5 db parkolóhely

MEGLÉVŐ PARKOLÓ TERÜL

Pia Parkoló bővítés II. ütem

Pia KÉZELŐ ÉPÜLET

AGYASOK

SZÉGGÉLYEL

KISHELY

NÖVÉNYTARTÓ

SÜTEGNY

FELÜLTETŐ (LÁMPÁVALAT, KÁVICSOS AGYASZÁRONS)

ARATÓ PAVILON 120M²

TÜZST

VÍZTÁR

DÉZSÁS BŐVÍTÉS

TÁJÉK HATÁR

KESERŰVÍZ ÚTCA

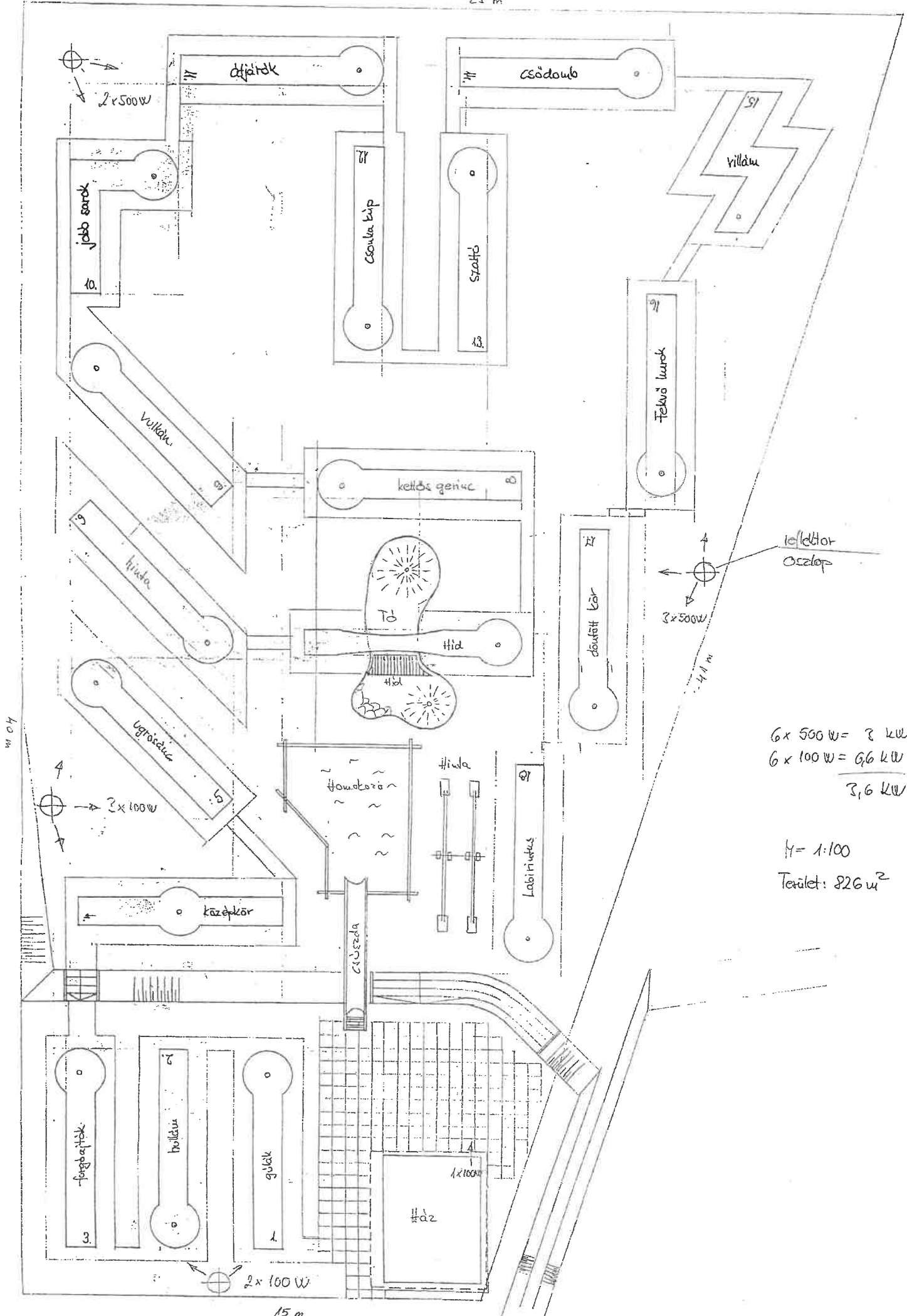
GYALOG ÚT

RAVATÁR

SÖVÉNY BEHATÁR

BALATONI ÚT

25 m



$$6 \times 500 \text{ W} = 3 \text{ kW}$$

$$6 \times 100 \text{ W} = 0,6 \text{ kW}$$

$$3,6 \text{ kW}$$

M = 1:100
 Terület: 826 m²