MEGÁLLAPODÁS

– a napi karbantartást meghaladó egyes munkálatok költségeinek rendezéséről –

amely létrejött

egyrészről Balatonberény Község Önkormányzata (székhely: 8649 Balatonberény, Kossuth tér 1.; törzskönyvi nyilvántartási száma: 731443; adóigazgatási azonosító száma:   
15731443-2-14; képviseletében eljár: Druskoczi Tünde polgármester önállóan) mint Bérbeadó – a továbbiakban – Bérbeadó,

másrészről a BALATONTOURIST Idegenforgalmi és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8200 Veszprém, Levendula utca 1.; nyilvántartja: Veszprémi Törvényszék Cégbírósága; nyilvántartási szám (cégjegyzékszám): 19-09-518365; adószám: 10320763-2-19; statisztikai számjel: 10320763-5530-113-19; képviseletében eljár: Détári-Szabó Ádám ügyvezető önállóan) mint Bérlő – a továbbiakban – Bérlő,

-továbbiakban Bérebadó és Bérlő együttesen: Felek között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint.

I. Előzmények

I./1. Felek rögzítik, hogy közöttük Balatonebrényben, 2024. június 27. napján bérleti szerződés jött létre a Bérbeadó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában álló, a Balatonberény, belterület 660/15 hrsz.-ú számon felvett és nyilvántartott, természetben a 8649 Balatonberény, Hétvezér utca 2. szám alatt található, 5.4932 ha alapterületű, „Kivett strandfürdő, üzletek és kemping megnevezésű” ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tárgyában, amely ingatlanon a Bérlő a „Balatonberény Naturista Strand és Camping” elnevezésű kempinget üzemelteti.

I./2. Felek rögzítik, hogy a Bérlő az Ingatlan területén a Bérbeadó előzetes tudomása és jóváhagyása nélkül 2024. áprilisáig -közelebbről meg nem határozható időszakban- a napi karbantartást meghaladó egyes munkálatok végzett, amelyek a következők:

* Motel külső burkolat javítása és festése
* Motel tető csere

Bérbeadó a fenti munkálatok elvégzéséről a 2024. tavaszi helyszíni bejárás során szerzett tudomást, melyről jegyzőkönyv nem készült.

I./3. Felek rögzítik, hogy Bérlő által az I./2. pontban rögzített munkák igazoltan megtérített ellenértékei a 2025. február 13-án megküldött számlák és összesítő alapján a következő:

|  |  |
| --- | --- |
| JOGCÍM | ÖSSZEG (BRUTTÓ) |
| Motel külső burkolat javításának és festésének anyag és munkadíja | ~~1.142.122, -Ft~~  988.222,- Ft |
| Motel tető cseréjének anyag és munkadíja | ~~6.353.457, -Ft~~  5.774.848,- Ft |
| ÖSSZESEN | ~~7.495.579, -Ft~~  6.763.070,. Ft |

I/4. Felek rögzítik, hogy az I/1. pontban hivatkozott szerződés a Bérlemény karbantartásával, fejlesztésével kapcsolatosan az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

4.5. pont: A Bérbeadó és Bérlő a Bérleményben a kemping nyitás előtt (tárgyév április 15-ig) helyszíni bejárást tartanak, melyről jegyzőkönyvet vesznek fel. A Felek a bejárás során készült jegyzőkönyvben rögzítik a szükséges fejlesztéseket, valamint a bejárás során felmerülő és mindkét Fél által elismert műszaki hibákat, hiányosságokat. Ennek alapján határozzák meg a tárgyévi fejlesztéseket, a hibák, hiányosságok megszüntetésére vonatkozó feladatokat.

5.8. pont: A Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény üzemeltetéséhez szükséges karbantartásról, javításról, pótlásról, cseréről, az állagmegőrzésről, a Bérlemény működőképességének fenntartásáról, a vonatkozó jogszabályi, hatósági előírások betartásáról és betartatásáról, az időszakos felülvizsgálatra köteles létesítmények felülvizsgálatáról, az ez alapján vagy az egyébként szükséges javítások elvégzéséről a Bérlő köteles gondoskodni.

5.12. pont: A Bérlemény felépítményein belüli közműhálózat működőképes állapotának biztosítása és karbantartása a Bérlő kötelessége saját költségén. Az épületeken kívüli közműhálózatok felújításának, a bérlemény rendeltetésszerű használata fenntartásának költségeihez a bérbeadó legfeljebb a tárgyévi bérleti díj nettó összege 20%-áig járul hozzá. A Bérlő köteles írásban értesíteni a Bérbeadót a munkák elvégzése szükségességének felmerüléséről olyan időpontban, hogy a bérbeadó az éves költségvetésében azzal tervezni tudjon..

6.1. pont: A Bérlő, illetve szerződéses partnerei a Bérleményben átalakítást, értéknövelő beruházást csak a Bérbeadóval kötött, a költségviselésre is kiterjedő írásbeli megállapodás alapján végezhetnek. A Felek rögzítik, hogy a beruházás fogalma alatt a mindenkori hatályos számviteli törvényben ekként meghatározott fogalmakat értik.

**6.2. pont: Felek megállapodnak, és Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jelen pont szerinti, külön okiratba foglalt írásbeli, előzetes hozzájárulása nélkül végzett bármely beruházás ellenértékének megtérítésére igényt semmilyen jogcímen nem tarthat, ideértve a jogalap nélküli gazdagodást is.**

6.4. pont: A Felek előzetesen írásban megállapodnak a bérlő által elvégzendő beruházás műszaki tartalmában. A Bérlő vagy harmadik személy által végzett beruházás tekintetében a műszaki tartalmon túlmenően a Felek megállapodása ki kell, hogy terjedjen a beruházás értékére, a beruházás életciklusára, továbbá egy évre számított amortizációs kulcs alkalmazására..

I./5. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a fent hivatkozott szerződéses kötelezettségeit a Bérlő nem tartotta be, a Bérbeadó előzetesen írásban nem értesült a Bérlő által tervezett felújítási munkálatokról, annak műszaki tartalmát és költségvetését nem ismerte, műszaki felügyeletet nem láthatott el, Felek között a költségviselésre is kiterjedő írásbeli megállapodás nem született és műszaki átadás-átvételre sem került sor.

I/6. A Bérbeadó 2024. december 8. napján kelt e-mailjében kérte Bérbeadótól a „Motel” elnevezésű épülettető tetőpalájának cseréje (aszbesztmentesítés), valamint az épület tűzvédelmi és használhatósági szempontból szükséges munkálatainak összköltsége megtérítését a bérlőtől összesen bruttó 6.885.696 Ft összegben oly módon, hogy az kerüljön beszámításra a 2025. évi bérleti díjba.

I/7. Felek közösen 2025. február 11-én tartottak helyszíni bejárást, majd Bérbeadó részéről 2025. február 13-án került megküldésre az elvégzett beruházás műszaki leírása, és az ahhoz kapcsolódó számlák.

II. Fizetési megállapodás

II/1. Az I/1. pontban rögzített szerződés 3. pontja értelmében a Felek 2024. június 30. és 2033. december 31. napja közötti időszakra 20.000.000 Ft +ÁFA/év bérleti díjban állapodtak meg, amely 2025. évtől kezdődően az infláció mértékének megfelelően indexálják. A Bérlő a bérleti díj összegét előre esedékesen a következők szerint köteles megfizetni:

* tárgyév június 30-ig a bruttó bérleti díj 50 %-át,
* tárgyév szeptember 30-ig a fennmaradó bruttó bérleti díj 50 %-át

a Bérbeadó által kiállított számla alapján banki átutalással.

II/2. Bérbeadó kijelenti, hogy a Felek között fennálló hosszú távú bérleti jogviszony, valamint a jó üzleti kapcsolat fenntartása érdekében jelen megállapodás aláírásával hozzájárul az I/3. pontban részletezett költségekhez a 2025. évi nettó bérleti díj, azaz 20.740.000 Ft 20%-ának megfelelő összeg, azaz bruttó 4.148.000 Ft erejéig, és vállalja annak megfizetését banki átutalással a Bérlő által 2025. április 30. napjáig kiállított számla alapján.

II/3. Bérbeadó a Felek között létrejött bérleti szerződés szerint a tárgyévi bruttó bérleti díj 50 %-ának megfelelő összegű bérleti díjról fog számlát kiállítani, melyet a Bérlő 2025. június 30 napjáig köteles megfizetni.

III. Vegyes rendelkezések

III./1. Felek kijelentik, hogy mindketten Magyarországon bejegyzett jogi személyiséggel rendelkező jogalanyok és képviselőik rendelkeznek a jelen megállapodás aláírásához szükséges a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti felhatalmazással.

III./2. A jelen megállapodás a Felek általi aláírás napján lép hatályba, abban az esetben, ha a Felek nem egyidőben írják alá a jelen megállapodást, úgy az az utoljára aláíró Fél aláírásának napján lép hatályba.

III./3. Felek kifejezetten és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy jelen megállapodásban nem részletezett kérdések tekintetében a magyar jog rendelkezéseit alkalmazzák, így különösen a mindenkor hatályos Ptk. szabályait tartják irányadónak.

III./4. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen megállapodás bármelyik rendelkezése érvénytelen lenne, vagy utóbb azzá válik, úgy az a Megállapodás többi rendelkezésének érvényességét nem érinti, azok továbbra is érvényben maradnak.

III./5. Felek a jelen megállapodást, – amely 4 (négy) egymással mindenben megegyező, 3 (három) számozott oldalt tartalmazó példányban készült – elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá és annak egy-egy példányát átveszik, az átvétel tényét Felek aláírásukkal igazolják.

Kelt.: ……………, 2025…… Kelt.: ……….., 2025. …..

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Balatonberény Község Önkormányzata  képv.: Druskoczi Tünde polgármester  Bérbeadó | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  BALATONTOURIST Kft.  képv.: Détári-Szabó Ádám ügyvezető  Bérlő |