



**BALATONBERÉNY KÖZSÉG  
ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-  
TESTÜLETE**

**11. számú**

**JEGYZŐKÖNYVE**

**2024. június 18-i  
nyilvános rendkívüli üléséről**

## JEGYZŐKÖNYV

Készült Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonberény, Kossuth tér 1. szám alatti tanácskozó termében, 2024. június 18-án 15.00 órakor kezdődő nyilvános rendkívüli üléséről.

### **Jelen vannak:**

Druskoczi Tünde polgármester  
Horváth Péter alpolgármester  
Gazda János képviselő  
Salamon Erzsébet Ágnes képviselő  
Király Szabolcs László képviselő  
Härtel Sebastian képviselő

### **Igazoltan távol van:**

Horváth János képviselő

### **Tanácskozási joggal jelen van:**

Takácsné dr. Simán Zsuzsanna jegyző  
Dr. Hamza Andrea jogi-titkársági főtanácsos

### **Druskoczi Tünde polgármester:**

Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a képviselő-testület nyilvános rendkívüli ülése határozatképes, mert az ülés megnyitásakor a 7 megválasztott képviselőből 6 fő képviselő megjelent. Horváth János képviselő távolmaradását előzetesen bejelentette.

Az ülést megnyitja. Javaslat tesz a napirendre vonatkozóan a meghívó szerinti tartalommal.

*Határozathozatalnál jelenő levő képviselők száma: 6 fő*

*A képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:*

### **Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 86/2024.(VI.18.) határozata a napirend elfogadásáról**

Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2024. június 18-i nyilvános rendkívüli ülésének napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

#### **1. Döntés a Balatontourist Kft-vel megkötendő bérleti szerződésről**

Előadó: Druskoczi Tünde polgármester

#### **2. Egyebek**

Előadó: Druskoczi Tünde polgármester

Határidő: 2024. június 18.

Felelős: Druskoczi Tünde polgármester

#### **1. Döntés a Balatontourist Kft-vel megkötendő bérleti szerződésről**

Előadó: Druskoczi Tünde polgármester (Előterjesztés írásban és szóban)

### **Druskoczi Tünde polgármester:**

Elmondja, hogy a Balatontourist Kft-vel megkötendő bérleti szerződés végleges tervezete elkészült, melyet megküldtünk a képviselők részére. A szerződést június 30-ig kell elfogadni, illetve aláírni ahhoz, hogy az hatályba lépjen és az önkormányzat 2024. évre már az emelt

összegű bérleti díjat kaphassa meg. Hosszas egyeztetésen vagyunk túl, a tervezet szerint a bérleti időszak 15 év lesz, a bérleti díj összege 20.000.000 Ft + ÁFA, amely a jövő évtől kezdődően infláció követő. A bérleti díj összegét a felek 5 évente lesznek kötelesek felülvizsgálni. Külön megállapodás alapján a nettó bérleti díj maximum 20 %-át forgathatjuk vissza fejlesztésre, melyet minden évben meg fog előzni egy közös műszaki bejárás, ahol felmérjük, rögzítjük azokat a hibákat és hiányosságokat, melyek orvoslása az önkormányzatot terhelné. Javaslom a bérleti szerződés megkötését az előterjesztés szerinti tartalommal.

Miután a napirendi ponttal kapcsolatosan egyéb javaslat, kérdés, észrevétel nem hangzott el, a következő határozati javaslatot bocsátja szavazásra:

- a) Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonberény belterület 660/15 hrsz. alatt nyilvántartott, Naturista Strand és Kemping elnevezésű ingatlanra a Balatontourist Idegenforgalmi és Kereskedelmi Kft-vel a bérleti szerződés megkötése mellett dönt az előterjesztés szerinti tartalommal.
- b) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Felkéri a jelenlévő képviselőket, hogy kézfeltartással szavazzanak.

*Határozathozatalnál jelenő levő képviselők száma: 6 fő*

*A képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:*

**Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
87/2024.(VI.18.) határozata a Balatontourist Kft-vel megkötendő bérleti  
szerződésről**

- a) Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonberény belterület 660/15 hrsz. alatt nyilvántartott, Naturista Strand és Kemping elnevezésű ingatlanra a Balatontourist Idegenforgalmi és Kereskedelmi Kft-vel a bérleti szerződés megkötése mellett dönt az előterjesztés szerinti tartalommal.
- b) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2024. június 30.

Felelős: Druskoczi Tünde polgármester

## **2. Egyebek**

### **Druskoczi Tünde polgármester:**

A képviselő-testület korábbi döntésének megfelelően megtettük a vételi ajánlatunkat a posta épületének megvásárlására, melyet a Magyar Posta Zrt. elutasított. Válaszlevelükben közölték, hogy csak a versenyzetési eljárásban megadott irányarat, vagy ahhoz közelítő árat tudnak elfogadni és részletfizetési kedvezményt nem áll módjukban biztosítani. Az első körös eljárásban a posta által megjelölt irányár 27,7 millió forint plusz ÁFA volt. Kérte a posta, hogy amennyiben fenntartjuk vételi szándékunkat, akkor az általuk közölték szerint tegyünk egy újabb vételi ajánlatot.

### **Horváth Péter alpolgármester:**

Megint ki fogja írni a pályázatot a Magyar Posta Zrt., valószínűleg ezen az áron nem fogja tudni eladni az ingatlant, ezért várható, hogy lejjebb fog menni az ára.

**Druskoczi Tünde polgármester:**

Akkor viszont lehet, hogy más is érdeklődni fog rá.

**Gazda János képviselő:**

Én nem támogatom az újabb vételi ajánlat megtételét. A 14.000.000 Ft jó ár lett volna érte, de több mint 30 millió forintunk nincs arra, hogy megvegyük az ingatlant és utána még valamiből fel is kell újítanunk.

**Horváth Péter alpolgármester:**

Sok olyan kötelező önkormányzati feladatunk van, ami pénzügyi forrást igényel, ezért én sem támogatom, hogy ilyen feltételekkel ismételten tegyünk egy ajánlatot.

**Härtel Sebastian képviselő:**

27 millió forintból sok mindent meg lehetne csinálni, például az árkokat rendbe tenni, ezért én sem javaslom egy újabb vételi ajánlat megtételét.

**Druskoczi Tünde polgármester:**

Miután egyéb javaslat, kérdés, észrevétel nem volt, az ülésen elhangzottakra tekintettel a következő határozati javaslatot bocsátja szavazásra:

Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a Magyar Posta Zrt. válaszát az önkormányzat által tett vételi ajánlatra és annak megtárgyalását követően úgy döntött, hogy az épület megvásárlására egyelőre nem kíván újabb vételi ajánlatot tenni.

Felkéri a képviselőket, hogy a határozati javaslatról kézfeltartással szavazzanak.

*Határozathozatalnál jelenő levő képviselők száma: 6 fő*

*A képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozza:*

**Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
88/2024.(VI.18.) határozata a posta épületének megvásárlásáról**

Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a Magyar Posta Zrt. válaszát az önkormányzat által tett vételi ajánlatra és annak megtárgyalását követően úgy döntött, hogy az épület megvásárlására egyelőre nem kíván újabb vételi ajánlatot tenni.

Határidő: azonnal

Felelős: Druskoczi Tünde polgármester

**Horváth Péter alpolgármester:**

A szolgálati lakásokra benyújtható pályázati lehetőséget tartsuk észben és esetleg a HM Üdülő hasznosítására is kiírhatnánk az újabb pályázatot.


**Druskoczi Tünde polgármester:**

Majd ősszel, hátha megnyílnak komolyabb pályázati lehetőségek, addig dolgozhatunk a kiírás előkészítésén. A Leader-ben lesznek pályázatok például játszótér építésére, amennyiben megjelenik a felhívás, tárgyalni fogunk róla.

Miután más napirend, javaslat, hozzászólás nem hangzott el, a polgármester a nyilvános rendkívüli ülést 15 óra 40 perckor bezárja.

kmft

  
Druskoczi Tünde  
polgármester

  
Takácsné dr. Simán Zsuzsanna  
jegyző





## JELENLÉTI ÍV

Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2024. június 18. napján a  
Községháza tanácskozó termében megtartott nyilvános rendkívüli ülésen  
megjelentekről

Név	Aláírás	Távollét oka
<b>DRUSKOCZI TÜNDE</b> polgármester		
<b>HORVÁTH PÉTER</b> alpolgármester		
<b>GAZDA JÁNOS</b> képviselő		
<b>KIRÁLY SZABOLCS LÁSZLÓ</b> képviselő		
<b>HARTEL SEBASTIAN</b> képviselő		
<b>HORVÁTH JÁNOS</b> képviselő		IGAZOLT
<b>SALAMON ERZSÉBET ÁGNES</b> képviselő		

### Tanácskozási joggal megjelentek:

Név	Beosztás	Aláírás
Takácsné dr. Simán Zsuzsanna	jegyző	
dr. Hamza Andrea	jogi főtanácsos	



## Balatonberény Község Polgármesterétől

---

### MEGHÍVÓ

#### Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2024. június 18. napján 15.00 órakor megtartott  
nyilvános rendkívüli ülésére

Az ülés helye: Községháza tanácskozóterme  
(Balatonberény, Kossuth tér 1.)

Napirendi javaslat:

- Döntés a Balatontourist Kft-vel megkötendő bérleti szerződésről**  
Előadó: Druskoczi Tünde polgármester
- Egyebek**  
Előadó: Druskoczi Tünde polgármester

Balatonberény, 2024. június 18.

Druskoczi Tünde sk.  
polgármester

## Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

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

másrészről

a **BALATONTOURIST Idegenforgalmi és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 8200 Veszprém, Levendula utca 1.; cégjegyzékszám: 19-09-518365; adószáma: 10320763-2-19; képviselőjében eljár: Détári-Szabó Ádám ügyvezető, mint bérlő (a továbbiakban: "Bérlő")

a Bérbeadó és Bérlő együttes megnevezése a jelen szerződésben "Felek", külön a "Fél" között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

### 1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. A Felek jelen szerződés előzményeként rögzítik, hogy a Bérbeadó a kizárólagos tulajdonában álló Balatonberény belterület 660/15 hrsz.-ú számon nyilvántartott, a természetben Balatonberény Hétvezér utca 2. szám alatt található, „Balatonberény Naturista Strand és Camping” elnevezésű ingatlanra 2018.05.31-én, 2019.01.01 naptól 2028. december 31. napjáig tartó bérleti szerződést (a továbbiakban: „Korábbi bérleti szerződés”) kötöttek.
- 1.2. Bérbeadó 2023. novemberében felkérte Bérbe vevőt (Bérlőt), hogy a Korábbi bérleti szerződés 6.4 pontja alapján folytassanak tárgyalásokat a bérleti szerződés módosításáról.
- 1.3. A Felek a fentiek előre bocsátását követően, a tárgyalások eredményeként a vonatkozó jogszabályokat figyelembe véve a Korábbi bérleti szerződést 2024.06.30. napjával közös megegyezéssel hatályon kívül helyezik, és jelen Bérleti szerződést kötik.

### 2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1. Jelen szerződés tárgyát – az előzményekben foglaltak alapján – a Bérbeadó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában álló, alábbi ingatlan képezi: A Balatonberény belterület 660/15 hrsz.-ú számon felvett és nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartás 2024. április 22. napján hatályos állapota szerint „Kivett strandfürdő, üzletek és kemping megnevezésű, 5.4932 ha alapterületű, természetben Balatonberény, Hétvezér utca 2. szám alatt található, „Balatonberény Naturista Strand és Camping” elnevezésű ingatlan (a továbbiakban: "Ingatlan”).
- 2.2. Felek megállapítják és rögzítik, hogy az Ingatlan 2024.04.22. napján lekért E-hiteles teljes tulajdoni lapjának III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:
  - 1. sorszám alatt: Önálló szöveges bejegyzés, hogy az ingatlan a 660/9 hrsz.-ú ingatlan megosztásával keletkezett (bejegyző határozat, érkezési idő: 30025/2000.1999.10.15.)
  - 3. sorszám alatt: Önálló szöveges bejegyzés, hogy az ingatlan összevonásra került a 660/16 hrsz.-ú ingatlannal (bejegyző határozat, érkezési idő: 37306/247.2005.08.31.)



- 5. sorszám alatt: Önálló szöveges bejegyzés, épület feltüntetéséről (bejegyző határozat, érkezési idő: 30535/2008.01.14.)
- 7. sorszám alatt: Vezetékjog bejegyzése az ingatlan 28 m<sup>2</sup> nagyságú területére az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (törzsszám: 10732614, cím: 7626 Pécs Búza tér 8/A.) jogosult részére.

2.3. Jelen szerződéssel a Bérbeadó bérbe adja, a Bérelő pedig bérbe veszi a 2.1. pontban részletesen körülírt Ingatlant — a szerződés 1. sz. mellékleteként csatolt tulajdoni lap és helyszínrajzon megtekintett állapotban, minden alkotórészeivel, természetes és törvényes tartozékával együtt, az Ingatlanon elhelyezett és a jelen bérleti szerződés 2. sz. mellékletében felsorolt felépítményekkel és eszközökkel együtt, naturista kemping és strand üzemeltetése céljából (a továbbiakban: „Bérlemény”).

2.4. Bérelő kijelenti, hogy az Ingatlan, valamint a felépítmények természetbeni és műszaki állapotát megismerte, ezeket megfelelőnek és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak találta és jelen szerződést ezek ismeretében köti.

### 3. A BÉRLETI DÍJ

3.1. A Felek a Bérlemény bérleti díját a 2024. június 30. és 2033. december 31. napja közötti időszakra 20.000.000,- Ft + Áfa/év, azaz húszmillió forint + Áfa /év összegben határozzák meg. Tört év esetén időarányos bérleti díj mérték alkalmazandó azzal, hogy a felek megállapodása alapján a Bérelő 2024. évre jelen szerződés szerinti teljes bérleti díj megfizetésére köteles.

3.2. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj meghatározásánál figyelemmel voltak a bérlemény műszaki állapotára, melyet a szerződés aláírását megelőzően közös helyszíni bejárás alkalmával a 3. számú melléklet szerinti jegyzőkönyvben rögzítenek.

3.3. A Bérelő a 3.1. pontban rögzített éves bérleti díjat az alábbi ütemezés szerint köteles évente előre megfizetni a Bérbeadó részére: A tárgyév június 30. napjáig megfizeti a tárgyévi bruttó bérleti díj 50%-át. A tárgyév szeptember 30. napjáig megfizeti a tárgyévi bruttó bérleti díj fennmaradó 50%-át.

3.4. A Felek megállapodnak, hogy a 3.1 pontban rögzített éves bérleti díj összegét a Felek a 2025. évtől kezdődően az infláció mértékének megfelelően indexálják. Az indexálásra a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett éves fogyasztói árindex alkalmazásával évente, a befejezett üzleti évet követő üzleti év első munkanapjára vonatkozóan kerül sor (tárgyévet megelőző év = 100). Az éves bérleti díj első korrekciójára a Bérbeadó 2025. január hónaptól jogosult.

3.5. A Bérelő a bérleti díj megfizetésére a Bérbeadó számviteli szabályoknak megfelelően kiállított számlája alapján és az abban foglaltak szerint, banki utalással történő teljesítéssel köteles.

3.6. Amennyiben a Bérelő a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik és lejárt bérleti díjfizetési kötelezettségének a Bérbeadó írásbeli felszólításában rögzített 30 nap póthatáridő ellenére sem tesz eleget, a Bérelő köteles a teljes fizetési késedelem idejére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) szerinti késedelmi kamat megfizetésére a Bérbeadó részére.

3.7. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj mértékét tárgyalás útján közösen 5 évente felülvizsgálják, első alkalommal 2029. július 01. napját követően, legkésőbb 2029. december 31. napjáig. Amennyiben a bérleti díj mértékében a felek közösen megállapodni nem tudnak,

bármelyik fél jogosult a másik félhez intézett egyoldalú írásos nyilatkozatával a szerződést felmondani (rendes felmondás) 120 nap felmondási idő biztosítása mellett, tárgyév szeptember 30. napjára szólóan.

#### **4. A BÉRLEMÉNY BIRTOKBAADÁSA**

- 4.1. A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény birtokbaadására nincs szükség, mivel az jelenleg is Bérelő birtokában van és rendeltetésszerű használatra alkalmas.
- 4.2. E körben a Felek rögzítik, hogy rendeltetésszerű használatra alkalmasság alatt a Bérleményben található felépítmények, központi berendezések, közműhálózatok és az egyes felépítményekben lévő központi berendezések működésre, működtetésre alkalmas állapotát értik.
- 4.3. A Felek egyhangzóan rögzítik, hogy a Bérlemény olyan állapotú, állagú, mely szükségessé teszi annak felújítását. A tervezhető munkálatok elvégzésékor a 4.5 pont, az 5.8. és az 5.12. pontok szerint járnak el.
- 4.4. E körben rögzítik a Felek, hogy a 3.2. pontban írtakra figyelemmel a karbantartás, pótlás kötelezettségének a bérelő saját költségén eleget tesz.
- 4.5. A Bérbeadó és Bérelő 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. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 5.1. A Bérelő a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlemény besorolásának megfelelően, kizárólag naturista kemping és a Bérlemény területén naturista strand üzemeltetésére jogosult. E tevékenység ellátásához szükséges engedélyek beszerzése, a kötelező bejelentések megtétele, a Bérelő feladata.
- 5.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása óta biztosítja a Bérlemény besorolásához előírt és szükséges üzemi környezet kialakítását. Az üzemi környezet a kemping és strand gazdaságos működéséhez szükséges, a közterületek elhatárolását biztosító kerítés elhelyezésével történő zárt területi lehatárolást, technikai követelményeket jelenti.
- 5.3. Bérelő a vízfelületen bójákkal jelöli ki az üzemi területet, a strand oldalhatárait, és a strandi szabályzatban előírja, hogy azokat a strand vendégei kötelesek tiszteletben tartani.
- 5.4. A Bérelő a teljes Bérlemény további bérbeadására vagy használati jogának az üzemeltetés érdekében és céljából történő részbeni átengedésére jogosult, e körben jogosult arra, hogy a Bérlemény egyes helyiségeit, területrészeit albérletbe adja vagy további használatra harmadik személy részére átengedje az alábbiak szerint és azzal, hogy a jelen bérleti szerződés szerinti jogai és kötelezettségei egységes átruházására (az ingatlan bérlet, avagy más jogcímen harmadik személy használatába adására) nem jogosult és ennek megszegése megalapozza a Bérbeadó azonnali hatályú felmondását:
  - 5.4.1 A használat átengedése kizárólag természetes személy vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvtv.”) 3.§ (1) bek. 1.

pontja szerinti átlátható szervezet részére, a megjelölt üzemeltetési céllal összefüggő, azzal összhangban levő tevékenység céljára történhet.

- 5.4.2.A használat átengedésének időtartama nem lehet hosszabb a jelen szerződés időtartamánál.
- 5.4.3.A használat átengedésére vonatkozó szerződés megfelel a jelen szerződésben foglaltaknak, így különösen, de nem kizárólagosan a Bérletet terhelő kötelezettségek és a jogviszony megszűnése tekintetében.
- 5.4.4. A használat átengedésére vonatkozó szerződésnek valamennyi, a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szabály alkalmazását lehetővé kell tennie.
- 5.4.5. A Bérlet a használóért teljes körű felelősséggel tartozik úgy a Bérbeadó felé, mintha maga járt volna el.  
A Bérbeadó rögzíti, hogy a jelen pont szerinti használat átengedésére vonatkozó szerződésekből eredő mindennemű helyállási kötelezettségét kizárja.
- 5.5. A jelen szerződés fennállása alatt a Bérlet köteles viselni a Bérleménnyel kapcsolatos terheket és fizetni a közüzemi díjakat. A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény víz, villany, szennyvíz és gáz közművel ellátott és önálló fogyasztásmérőkkel rendelkezik.
- 5.6. A Bérlet vállalja, hogy a közüzemi díjakat jelen szerződés fennállása alatt közvetlenül a szolgáltatók felé megfizeti, mely tény a szolgáltatók által kibocsátott igazolás megküldésével legalább naptári évenként köteles igazolni a Bérbeadó felé.
- 5.7. A Bérlet köteles a Bérleményre vagyon, általános és szolgáltatási felelősségbiztosítást kötni, illetve a meglévő vagyonbiztosítási szerződést, szerződéseket fenntartani és az erre szóló igazolást a tárgyév március 31. napjáig a Bérbeadó részére elektronikusan (e-mail) megküldeni, bemutatni. A Bérlet az üzemeltetés során a Bérleményben keletkezett –akár harmadik személy által okozott- kárért teljes felelősséggel tartozik.
- 5.8. 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 Bérlet köteles gondoskodni.
- 5.9. A Bérlet továbbá köteles a Bérleményt és annak közvetlen környezetét gondozni a bérleti jogviszony fennállása alatt. Ez alatt a Felek különösen, de nem kizárólagosan értik a Bérlemény kerítésétől a közútig tartó növényzet szükség gondozását, a terület tisztántartását.
- 5.10. A Bérlemény tisztántartása, őrzése, a parkolással kapcsolatos feladatok ellátása ugyancsak a Bérlet kötelezettsége az üzemi területen belül.
- 5.11. Amennyiben a Bérleményben rendkívüli esemény vagy elemi csapás következtében kár keletkezik, a Bérlet köteles a kár elhárítását saját költségére haladéktalanul megkezdeni. Rendkívüli eseménynek, elemi csapásnak minősül különösen: tűzkár, robbanás, villámcsapás, földrengés, viharkár, jégverés, hónyomás, árvíz, vezetékes vízkár. A Bérlet az 5.7. pontban írtakon túlmenően köteles a rendkívüli eseményekre, elemi károokra is kiterjedő biztosítást kötni.
- 5.12. A Bérlemény felépítményein belüli közműhálózat működőképes állapotának biztosítása és karbantartása a Bérlet 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 Bérlet köteles írásban értesíteni a Bérbeadót a munkák elvégzése

szükségességének felmerüléséről olyan időpontban, hogy a bérbeadó az éves költségvetésében azzal tervezni tudjon. Felek kifejezetten megállapodnak és rögzítik, hogy a Bérló által a Bérleményen elhelyezésre kerülő mobilházak karbantartására kizárólagosan Bérló köteles és ezek javítását, pótlását, cseréjét vagy felújítását Bérbeadótól nem követelheti.

- 5.13. A Bérbeadó jogosult a Bérló szükségtelen zavarása nélkül, előzetesen egyeztetett időpontban ellenőrizni a használatot és követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kár megtérítését.
- 5.14. Amennyiben a bérleti jogviszony bármelyik okból megszűnik, a Bérló köteles a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjáig a Bérleményt kiüríteni, azt elhagyni, a Bérleményt valamennyi alkotórészével és tartozékával együtt tiszta, a birtokbaadásakor átvett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadónak visszaadni.
- 5.15. A Bérló a Bérleményben megtalálható, a tulajdonát képező ingóságokat – *a Bérlemény állagának a sérelme nélkül* – legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének napján köteles a Bérleményből elvinni, eltávolítani.

## **6. BERUHÁZÁSI ÉS FEJLESZTÉSI MUNKÁLATOK TÁRGYÁBAN TÖRTÉNŐ MEGÁLLAPODÁS**

- 6.1. A Bérló, 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 mindenkor hatályos számviteli törvényben ekként meghatározott fogalmakat értik.
- 6.2. Felek megállapodnak, és Bérló 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.
- 6.3. A bérló úgy köteles bármely elvégzendő karbantartási, felújítási munkákat elvégezni, hogy az a másik fél üzletmenetét a lehető legkisebb mértékben akadályozza; ezek idejét előzetesen egyeztetni kötelesek.
- 6.4. A Felek előzetesen írásban megállapodnak a bérló által elvégzendő beruházás műszaki tartalmában. A Bérló vagy harmadik személy által végzett beruházás tekintetében a műszaki tartalom túlmenően a Felek megállapodása ki kell, hogy terjedjen a beruházás értékére, a beruházás életciklusára, továbbá egy évre számított amortizációs kulcs alkalmazására. Az amortizációs kulcs a jelen szerződés megszűnése esetén az elszámolás alapját képezi.
- 6.5. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérbeadó a Bérlemény területét, és/vagy a Bérló általi kemping és strand jogszabályoknak megfelelő működtetését érintően:
  - 6.5.1. hazai/uniós pályázatokban olyan kötelezettségeket vállal(t), és/vagy
  - 6.5.2. a Bérlemény területén a Bérló által biztosított szolgáltatásokat igénybe vevők részére olyan kedvezményeket, jogosultságokat állapított meg, amelyek a Bérlónek plusz költségeket és/vagy egyéb vagyoni hátrányt okoznak, úgy Felek vállalják, hogy a felmerült kérdésekben külön megállapodást kötnek.Bérbeadó kifejezett felhatalmazást ad Bérló részére, hogy a Bérlemény területén a Bérló által biztosított szolgáltatásokat igénybe vevőkkel a szolgáltatások igénybevételére vonatkozóan külön megállapodást köthessen.

## 7. A SZERZŐDÉS HATÁLYA, IDŐTARTAMA ÉS MEGSZŰNTETÉSE

- 7.1. Jelen szerződést a Felek 2024. június 30. napjától kezdődő és 2033. december 31. napjáig tartó határozott időre kötik. Felek ehhez kapcsolódóan rögzítik, hogy köztük – a Korábbi bérleti szerződést is figyelembe véve – a bérleti jogviszony 2019. január 1. napja óta áll fenn.
- 7.2. Felek figyelemmel az Nvtv. 11.§ (10) bekezdésében foglaltakra megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérelő a jelen szerződésből eredő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette, úgy a szerződés lejártát követően időtartama egy alkalommal automatikusan meghosszabbodik további 5 évvel.
- 7.3. A jelen szerződés határozott időtartamára figyelemmel a Felek jelen szerződés rendes felmondással történő megszüntethetőségét – a 3.7. pontban rögzített, sikertelen bérleti díj megállapodás esetére kikötött felmondási lehetőség kivételével – egyező akaratallal kizárják.
- 7.4. Jelen szerződés 2024. június 30. napján lép hatályba és a határozott időtartam lejártával, legkésőbb 2038. december 31. napján minden jogcselekmény nélkül megszűnik és a Bérelő birtokba bocsátási kötelezettsége beáll.
- 7.5. A Bérelő – bármilyen okból és bármelyik fél részéről kezdeményezett – jogszerűen gyakorolt felmondás, avagy a jelen Bérleti Szerződés más okból történő megszűnése esetén rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a Bérbeadó birtokába visszaadni a Bérleményt, valamint ezzel összefüggésben kártalanításra, valamint cserehelyiségre, illetve elhelyezésre nem tarthat igényt.
- 7.6. A Feleket megilleti továbbá az azonnali hatályú felmondása joga, a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén. Az azonnali hatályú felmondás jogának gyakorlása során a Feleket az írásbeliségen túl indokolási kötelezettség is terheli. A Felek az azonnali hatályú felmondás jogát a másik Fél írásban történő felszólítását követően, a felszólításban megjelölt legalább 15 (tizenöt) napos határidő eredménytelen lejártát követően jogosultak gyakorolni. Azonnali hatályú felmondás esetén a bérelő nem követelhet kártérítést elmaradt haszon jogcímén.
- 7.7. A 7.6. pontban rögzített, azonnali hatályú felmondást megalapozó súlyos szerződésszegésnek minősül a Bérelő részéről különösen, de nem kizárólagosan:
- 7.7.1. A Bérleményt nem rendeltetésszerűen használja és ezen magatartásával a Bérbeadó által legalább 30 napos póthatáridő meghatározása mellett, írásban tett felszólítás ellenére sem hagy fel.
- 7.7.2. Felek rendeltetésszerű használat alatt az Ingatlanok, zöldterületek, strand, utak, sétány, mólók etc. a jelen bérleti szerződésben, a jelen szerződés alapján kötendő megállapodásokban foglaltakat értik.
- 7.7.3. A bérleti díjfizetési kötelezettségével 60 (hatvan) napot meghaladó késedelembe esik és a Bérbeadó írásbeli felszólításában megjelölt legalább 15 napos fizetési határidőben sem tesz díjfizetési kötelezettségének eleget.
- 7.7.4. Közüzemi díjhátraléka keletkezik és fizetési kötelezettségének a Bérbeadó által írásban megküldött, a díjhátralék rendezésére irányuló, legalább 15 napos póthatáridőt tartalmazó felszólítás ellenére sem tesz eleget.
- 7.7.5. Szabálytalan energiavételezést és/vagy közműhasználatot valósít meg.
- 7.7.6. A Bérelő személyével szemben az Nvtv.-ben rögzített kizáró ok merül fel.
- 7.8. A 7.6 pontban rögzített, azonnali hatályú felmondást megalapozó súlyos szerződésszegésnek minősül a Bérbeadó részéről különösen, de nem kizárólagosan:
- 7.8.1. A Bérbeadó nem biztosítja a Bérlemény szerződésszerű használatát.

7.8.2. Valamely a birtokbaadási állapot rögzítésre szolgáló jegyzőkönyvben rögzített, vagy később külön megállapodásban vállalt, illetve egyébként azonnali intézkedést igénylő kötelezettségét felszólítás ellenére sem teljesíti.

7.9. A jelen bérleti jogviszony bármely okból és jogcímen történő megszűnése esetén a Bérő köteles a Bérleményt a Bérbeadó részére a megszűnéstől számított legkésőbb 120 (százhusz) napon belül birtokba bocsátani eredeti és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, azzal, hogy a Bérlemény birtokának a Bérbeadó részére történő visszaadására nem kerülhet sor a megszűnés évének szeptember 30. napja előtti időpontban, továbbá azzal, hogy a bérő bérleti díj-fizetési kötelezettsége a birtokátruházásig fennáll.

7.10. A Felek a birtokba bocsátásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melynek mellékletét képezik a közüzemi szolgáltatók nullás igazolásai és a köztartozások maradéktalan kiegyenlítését igazoló dokumentumok, melyek átadásáig a Bérbeadó a birtokbavételt megtagadhatja és a teljesítésig a Bérő bérleti díj napi tételével megegyező mértékű használati díjfizetésre köteles.

7.11. Amennyiben a jelen Bérleti Szerződés bármely okból történő megszűnésének időpontjában a Bérlemény jogszerűen harmadik személy használatában áll, úgy a megszűnés napjával Bérő – a Bérbeadó ellenkező tartalmú írásbeli tájékoztatása hiányában – köteles a jogviszonyt felmondani. Ennek hiányában Bérő a Bérbeadó felé használóval egyetemlegesen felel.

## **8. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

8.1. A Bérő képviselője jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy Bérő az Nvtv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontjában megjelölt szempontok szerint átlátható szervezetnek minősül, szerződéskötési képessége a Bérlemény vonatkozásában nincs korlátozva.

8.2. Bérő az Nvtv. 11. § (11) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy:

8.2.1. A jelen szerződésben, valamint a vonatkozó jogszabályokban előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti.

8.2.2. Az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

8.2.3. A hasznosításban a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

8.3. A Bérő kijelenti, hogy — helyi adó, továbbá a vám és társadalombiztosítási járulék fizetési kötelezettségét is ideértve — adótartozása, lejárt köztartozása, valamint a Bérbeadóval szemben egyéb lejárt tartozása nincs.

8.4. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése érdekében kölcsönösen együttműködnek, folyamatosan és kölcsönösen tájékoztatják egymást minden, a jelen szerződésben foglaltakra lehetséges kihatással bíró körülményekről.

8.5. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést csak jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint, írásban módosíthatják, a szóbeli vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.

8.6. A Felek jelen szerződés alapján minden értesítést és jognyilatkozatot írásban tesznek meg, amelyet ajánlott-tértivevényes levél (amit kézbesítő futárszolgálat, egyéb kézbesítő igénybevétele esetén átvételi elismervény pótol) útján küldenek meg a másik Fél jelen szerződésben foglalt címére. Az értesítés és jognyilatkozat annak másik Fél általi átvételével hatályosul. A postai ajánlott és tértivevényes levél a postára adás második megkísérlését követő ötödik munkanapon abban az esetben is kézbesítettnek tekintendő, ha a tértivevény a címről (címváltozás bejelentése esetén a bejelentett új címről) „nem kereste”, „elköltözött”, „címezett ismeretlen” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza. A kézbesítő igénybevételeivel kézbesített küldemény akkor is kézbesítettnek tekintendő, ha a címezett az átvételt megtagadta.

8.7. Amennyiben jelen Bérleti Szerződés eltérő rendelkezést nem tartalmaz, a Felek a kapcsolattartásra az alábbi személyeket jelölik ki:

A Bérbeadó részéről:

név: Druskoczi Tünde polgármester  
cím: 8649 Balatonberény, Kossuth tér 1  
tel.: +36307975637  
e-mail: polgarmester@balatonbereny.hu

A Bérelő részéről:

név: Lázár Roland  
cím: 8200 Veszprém, Levendula utca 1.  
tel.: + 36 30 549 0026  
e-mail: [rlazar@balatontourist.hu](mailto:rlazar@balatontourist.hu)

Az itt meghatározott felek személyében történő változás esetén a Felek kötelesek haladéktalanul értesíteni egymást.

8.8. A Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a szerződés egészére, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, kivéve, ha a Felek az érintett rendelkezések nélkül a szerződést nem kötötték volna meg. A Felek jóhiszeműen együttműködnek annak érdekében, hogy az ilyen rendelkezést a Felek számára elfogadható, érvényes rendelkezéssel helyettesítsék.

8.9. A Bérelő képviselője nyilatkozik, hogy a Bérelő Magyarországon bejegyzett gazdálkodó szervezet, amely csőd-, felszámolási, avagy végelszámolási eljárás alatt nem áll és a társaság képviseletére korlátozás nélkül jogosult. A Bérbeadó képviseletében eljáró Druskoczi Tünde polgármester nyilatkozik, hogy őt jelen szerződés aláírására Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2024.(....) számú határozatával felhatalmazta.

8.10. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben szabályozott jogviszony keretében felmerülő vitáikat elsősorban békés úton próbálják meg rendezni. Ennek eredménytelensége esetén a Felek alávetik magukat — értékhatártól függően — a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

8.11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, és az Nvt. rendelkezései az irányadók.

8.12. A jogviszony fennállása alatt a Bérbeadó és a Bérelő nevében jognyilatkozatot az alábbi személyek jogosultak tenni:

A Bérbeadó részéről: polgármester

A Bérelő részéről: ügyvezető

*Jelen szerződés 4 (négy) eredeti példányban készült, melyből 2 (kettő) példány a Bérbeadót, 2 (kettő) példányt a Bérletet illeti meg. A Felek a jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag cégszerűen aláírták.*

Mellékletek:

1. sz. melléklet - Tulajdoni lap és helyszínrajz
- 2.sz melléklet - A Bérlemény felépítményeinek és eszközeinek részletezése
- 3.sz. melléklet - Jegyzőkönyv minta

Balatonberény, \_\_\_\_\_.

.....  
Balatonberény Község Önkormányzata

képv.: Druskoczi Tünde polgármester  
Bérbeadó

.....  
BALATONTOURIST Idegenforgalmi és  
Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság  
képv.: Détári-Szabó Ádám ügyvezető  
Bérlet

Ellenjegyzem:

.....

Jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....  
pénzügyi vezető