

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

**GYULAI VÁRFÜRDŐ Kft.** (cégjegyzékszám: Cg-04-09-002830, adószám: 11049755-2-04, képviselőjében eljáró: Kun Miklós ügyvezető) **5700 Gyula, Várkert 2. sz.** mint **Bérbeadó** – a továbbiakban Bérbeadó;

másrészről:

**YYYYYY** (cégjegyzékszám:....., adószám: ....., képviselőjében eljáró: .....) **5700 Gyula, .....** mint **Bérlő** - a továbbiakban: Bérlő - között az alábbi feltételek szerint:

1./ A Bérbeadó **2022. év január hó 01.** napjától kezdődően **2031. év december hó 31.** napjáig, 10 éves **határozott** időtartamra bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Gyulai Várfürdő Kft. tulajdonában álló, Gyula Várkert utca 2. szám alatt lévő strandfürdő területén fekvő, a felek által ismert térképi meghatározás szerint **36. számú Kupolás Étterem**, összesen 90 m<sup>2</sup> zárt felépítményt **melegkonyhás étterem** céljára. A bérleti díj tartalmazza a felépítmény előtt található 253 m<sup>2</sup> alapterületű terasz terület használatának díját is. A bérlő a bérleményt a nyári hónapokban (június, július augusztus) köteles üzemeltetni.

2./ A szerződő felek a bérleti díjat 2022. évben **XXXXXXXX,- Ft + ÁFA, azaz XXXXXXXX forint + áfa** összegben állapítják meg az üzemeltetés idejére vonatkozóan. A bérleti díj 2023-január 1. napjával kezdődően évente a KSH által közzétett hivatalos inflációs ráta mértékével korrigálásra kerül. Bérlő köteles a bérleti szerződés aláírásával egy időben **XXX,- Ft összeget kaucióként** a Várfürdő Kft. pénztárába befizetni. A befizetett kaució a bérleti jogviszony megszűnését követően kerül visszafizetésre, melyből levonásra kerülhet a bérlőnek a bérleti díjból, illetve a jelen szerződés 4./ pontjában meghatározott rezszi költség meg nem fizetéséből eredő tartozása. A tartozások elszámolása, illetőleg beszámítása után a kaució összege, illetve meghatározott hányada a szerződés megszűnését követő 30 napon belül kerül visszafizetésre bérlő részére.

3./ A bérleti díj a Bérbeadó számlája alapján havonta előre, tárgyhónap 15. napjáig esedékes **átutalás útján** a Bérbeadó számlája alapján teljesítve. Késedelmes fizetés esetén a Bérlő a Polgári Törvénykönyvben a gazdálkodó szervezetekre meghatározott törvényes mértékű késedelmi kamat fizetésére köteles.

4./ A bérleti díj nem tartalmazza a rezsiköltségeket. Bérbeadó saját közműhálózataihoz csatlakoztatva (meglévő, Bérlő által megismert kapacitású betáplálásokon keresztül) biztosítja a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges, hitelesített almérőkkel külön mért elektromos áram, vezetékes ivóvíz és vezetékes földgáz vételezési lehetőségét. Ezzel összefüggésben Bérbeadó jelzése alapján Bérlő köteles biztosítani a szükséges közművekhez történő hozzáférést a karbantartási munkák elvégzéséhez és köteles Bérbeadó utasításai szerint eljárni.

Az elektromos áram, a földgáz és a vezetékes ivóvíz költségét Bérlő az almérők állása szerinti fogyasztásról kiállított számla szerint fizeti meg a bérleti díjjal megegyező módon. A Bérbeadó által alkalmazott egységárazás tekintetében a közüzemi szolgáltató egységárai az irányadók.

Bérlő tevékenysége során keletkező kommunális jellegű szennyvíz elvezetését biztosítja saját tulajdonú és fenntartású belső szennyvíz hálózatán, melybe az alábbi minőségű szennyvíz bocsátható be (bérbeadó mindenkori érvényben lévő vízjogi üzemeltetési engedélyében megszabott határérték).

Szennyező anyagok	Határérték	Mértékegység
pH	6,5-10	
Dikromátos oxigénfogyasztás	1000	mg/l
Szerves oldószer extrakt (SZOE)	100	mg/l
Összes só	2500	mg/l
Nátrium-egyenérték	95	%
Ammónia-ammónium-nitrogén	100	mg/l
Fenolindex	5	mg/l
10' üleptető anyag	150*	mg/l

Jelmagyarázat:

\* – ha a 10 perces ülepedő anyag tartalom nagyobb, mint  $5 \times 10^{-3} \text{ m}^3/\text{m}^3$ .

Bármely komponens tekintetében a határértéket meghaladó szennyeződés esetén (akkreditált vízmintavétellel és vizsgálat során mért határérték feletti szennyezőanyag kibocsátás) bérbeadó azonnali hatállyal jogosult a bérleti szerződés felbontására.

Bérlő tevékenysége során keletkező hulladékok (pl. kommunális hulladék, üveg, műanyag- és papír ételmaradék, elhasznált zsírok- és olajok, zsírfogó műtárgyból származó iszap, stb.) hatályos jogszabályoknak megfelelő gyűjtéséről, tárolásáról, elszállításáról/elszállíttatásáról, ártalmatlanításáról saját hatáskörben gondoskodik, az ehhez kapcsolódó kiadások csak és kizárólag Bérlőt terhelik, Bérbeadót ezzel kapcsolatban semmilyen kötelezettség nem vállal.

5./ A bérlemények Bérlő részére történő birtokba adásáról a szerződő felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet és digitális fotódokumentációt (mely Bérbeadónál áll rendelkezésre) készítenek. Bérleménnyel együtt átadott berendezések, felszerelés listáját a szerződés 1. számú melléklete tartalmazza. Ezen felszerelések, berendezések a Bérbeadó tulajdonát képezik, ezért ezek meglétét, állapotát Bérbeadó évente egyszer leltározás során ellenőrzi. Amennyiben ezek a berendezések, felszerelések eltűnnek, sérülnek, úgy azok értékével a bérlő a bérbeadó felé elszámolni köteles. Az elszámolási árak az 1. számú mellékletben kerülnek meghatározásra.

6./ A Bérlő a bérleményt hatósági előírásoknak megfelelően, a szerződés 1. pontjában meghatározott célra üzemelteti. A tevékenységi kör megváltoztatásához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

7./ A szerződő felek rögzítik, hogy a bérlemény a szerződés 1. pontjában meghatározott célra történő kialakítása, felszerelése a Bérlő feladata és felelőssége. A Bérlő azonban kizárólag csak a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett, és írásban jóváhagyott munkálatokat végezheti el. Ez a rendelkezés vonatkozik a későbbi esetleges átalakításokra is. A Bérlő köteles a bérleményt karbantartani, rendeltetésének megfelelően használni.

Jelen pont szerinti munkálatok költségei a Bérlőt terhelik, azok összege a bérleti díjjal és a rezsiköltségekkel szemben nem számíthatók be, a szerződés megszűnésekor vissza nem igényelhetők, még jogalap nélküli gazdagodás jogcímén sem. Bérlő a szerződés megszűnésekor a bérleményben az eredeti állapotot köteles visszaállítani, amitől kizárólag Bérbeadó írásos engedélyével térhet el.

8./ A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy tevékenységét a Várfürdő mindenkori teljes nyitvatartási idejében folytatja, ettől kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával térhet el.

A Bérlőt a nyitvatartási időben folyamatos üzemeltetési kötelezettség terheli, az 1. pont

szerinti tevékenység folytatását nem szüneteltetheti, illetőleg nem függesztheti fel. E kötelezettség megsértése esetén a Bérbeadó jogosult a szerződést rendkívüli felmondással azonnali hatállyal megszüntetni.

9./ Bérbeadó jogosult a Bérló által folytatott tevékenységet (1. pont) minőségi szempontból ellenőrizni. Minőségi követelményeket Bérbeadó határozza meg. Amennyiben a Bérbeadó a Bérló tevékenységével, a bérlemény külső vagy belső állapotával, vagy az általa forgalmazott termékekkel kapcsolatban minőségi kifogást emel, a Bérló köteles a kifogásban foglalt hiányosságokat legkésőbb 3 napon belül megszüntetni. E határidő elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnal hatállyal megszüntetni.

A Bérló köteles a bérleti szerződés hatályának időtartama alatt a bérleményben lefolytatott hatósági ellenőrzések tényéről a Bérbeadót haladéktalanul tájékoztatni és a hatósági vizsgálatok eredményéről szóló okiratokat (jegyzőkönyvek, határozatok) a vizsgálat lezárását, illetve az okirat átvételét követő 3 napon belül másolatban a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani. E kötelezettség elmulasztása esetén a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal megszüntetni.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérbeadó a Várfürdő területén üzemeltetett egységeiben árusított egyes termékekre a beszállítóval kizárólagos forgalmazási szerződést köt, a Bérló vállalja, hogy az általa üzemeltetett bérleményben ugyanezen termékeket forgalmazza.

Amennyiben a Bérbeadó a Várfürdő területén elektronikus – ún. karórás – fizetési rendszert alakít ki, és Bérbeadó az üzlethelyiségben biztosítani kívánja a vendégek részére ezt a fizetési módot, a Bérló vállalja, hogy csatlakozik a fizetési rendszerhez, és annak technikai feltételeit saját költségén megteremti. E kötelezettség elmulasztása esetén a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal megszüntetni.

10./ Bérló vagy személyzete gépkocsija parkolása csak a Várfürdőn kívül történhet, a Bérbeadó a Bérló gépkocsija számára parkolóhelyet nem biztosít. Az árufeltöltés rendjét Bérbeadó igazgatói utasítás formájában szabályozza, melyről előzetesen írásban értesíti a Bérlőt.

11./ Bérbeadó a Bérló eszközeiért, árukészletéért semminemű felelősséget nem vállal.

12./ A Bérló felelős a tűzvédelmi, munkavédelmi, közegészségügyi, kereskedelmi, illetve minden más vonatkozó (jog)szabály és előírás betartásáért, a kulturált vendéglátás feltételeinek megteremtéséért és betartásáért. A Bérló feladata és költsége az 1. pont szerinti tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyek beszerzése. A Bérló kijelenti, hogy tudomásul veszi és magára nézve kötelező érvényűnek tekinti a Bérbeadó mindenkor hatályos szabályzataiban foglaltakat. A szabályzatok a Bérbeadó Titkárságán hozzáférhetőek.

13./ Bérló valamennyi alkalmazottja részére a Várfürdőbe történő belépés biztosítása érdekében köteles a Bérbeadó által kiállított, alkalmazotti kártyát kiváltani, és a kártyák előállítását illetve a kártyatulajdonos nevének felülírása új alkalmazott felvétele esetén az átírás költségét – bruttó 1.500,- Ft-ot - a Bérbeadó által kiállított számla alapján a Várfürdő pénztárába befizetni.

Bérló köteles az alkalmazotti kártya átvételével egyidőben további 5.000,- Ft/kártya összeget kaucióként a Bérbeadó pénztárába befizetni. A befizetett kaució az alkalmazotti kártya Bérbeadó részére történő leadását követően visszafizetésre kerül. Kártya elvesztése esetén a kaució nem jár vissza a Bérló részére. Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy a

bérleményhez kiadható ún. alkalmazotti kártyák számát limitálja.

Bérlő köteles legkésőbb a bérleti jogviszony végén valamennyi átvett belépő kártyát a Bérbeadó részére visszaadni. A kártya fürdőszolgáltatás igénybevételére nem jogosít, visszaélés esetén Bérbeadó a Bérlő valamennyi kártyáját bevonhatja.

14./ A Bérlő a tevékenysége során a Bérbeadónak okozott kárért a Ptk. Szabályai szerint felel.

15./ A Bérlő a jelen szerződésből eredő jogait a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem ruházhatja át, a bérleményt nem adhatja albérletbe, használatát nem engedheti át harmadik személynek.

16./ A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlő köteles – saját költségére – a bérleményt kiüríteni, majd azt a Bérbeadó birtokába visszabocsátani. Amennyiben ennek a szerződés megszűnése időpontjáig nem tesz eleget, 30.000,- Ft/nap összegű késedelmi kötbér fizetésére köteles a Bérbeadó részére.

17./ Jelen bérleti jogviszony a határozott időtartam lejártával szűnik meg. A Bérbeadó – a Bérlő súlyos szerződésszegése esetén – azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést (rendkívüli felmondás) a jelen szerződésben szabályozott eseteken túlmenően, különösen akkor, ha a Bérlő

- a bérleti díjat vagy a rezsiköltséget jelen szerződésben meghatározott időpontban nem fizeti meg,
- Bérbeadó jóváhagyása nélkül végez átalakítási, felújítási munkákat a bérleményen,
- folyamatos üzemeltetési kötelezettségének nem tesz eleget, illetve
- a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja.

A Bérlő azonnal felmondhatja a bérleti szerződést, ha a Bérbeadó tevékenysége gyakorlását bizonyítottan akadályozza, vagy meghiúsítja.

18./ A felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó előbérleti jogot biztosít a Bérlőnek a szerződés tárgyát képező bérleményre vonatkozóan a bérleti szerződés lejáratakor. Az előbérleti jog keretében a Bérlő jogosult a bérleményre vonatkozóan újabb bérleti szerződést kötni a Bérbeadóval amennyiben a Bérbeadó által létesíteni kívánt újabb bérleti jogviszony feltételeire legkedvezőbb ajánlatot adó jelentkezővel azonos feltételek mellett vállalja a bérleti szerződés megkötését.

19./ A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó az általa folytatott tevékenység tekintetében nem biztosít számára kizárólagosságot a tulajdonában álló Gyula, Várkert 2. szám alatti ingatlan területén, és nem vállal semminemű garanciát a vendégforgalom alakulására.

20./ Amennyiben a Bérlő által bérelt terület egyéb módon tovább bővül, a bérleti díj összege újratárgyalásra kerül. Bérlő a bérelt területen kívül vagy azon túlnyúló módon semmilyen tevékenységet nem végezhet, eszközöket, berendezéseket (pl. reklámtáblát) nem helyezhet el, területet nem vehet igénybe.

21./ A Bérlő kijelenti, hogy a bérleményt a bérleti szerződés megkötése előtt alaposan megvizsgálta, felmérte és ennek alapján teljes egészében megfelelőnek találta, valamint a szerződés teljesítésével kapcsolatos körülményekről előzetesen – minden részletre kiterjedően – tájékozódott. A bérleti szerződést mindezekre tekintettel, jól megfontolt szándékkal, gondos mérlegelés alapján köti meg.

22./ Jelen szerződésből eredő esetleges peres eljárásra a felek – a pertárgy értékétől függően – kikötik a Gyulai Járásbíróság, illetőleg a Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességét.

23./ Szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk-ban foglaltak az irányadók.

24./ A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kizárólag írásban, közös megegyezéssel módosítható, a szóbeli megállapodás, a szóban tett nyilatkozat a jelen szerződés módosítása körében érvénytelennek tekintendő.

A szerződést a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Gyula, 2021. .... hó ..... nap

---

Bérbeadó  
Gyulai Várfürdő Kft.

---

Bérlő