BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

GYULAI VÁRFÜRDŐ Kft. (cégjegyzékszám: 04-09-002830, adószám: 11049755-2-04, képviseletében eljáró: Kun Miklós ügyvezető) **5700 Gyula, Maróthy tér 2**. sz., mint bérbeadó -továbbiakban: **Bérbeadó**

másrészről:

_____ **Kft.** (cégjegyzékszám: _____, adószám: _____, képviseletében eljáró: _____ ügyvezető) **5700 Gyula**_____ sz., mint bérlő – továbbiakban: **Bérlő**

között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1./ A Bérbeadó **2027. év január hó 01.** napjától **2029. december hó 31.** napjáig határozott időtartamra bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a GYULAI VÁRFÜRDŐ Kft. tulajdonában álló, a Strandfürdő területén fekvő, a felek által ismert térkép meghatározás szerint a **11. sz. bérlemény** nyilvántartási szám alatt, összesen **20 m^2** alapterületű pavilont, valamint az előtte kialakított **20 m^2** térburkolt teraszt kizárólag **sütemény, fagylalt, alkoholmentes italok értékesítése** céljára.

Bérlő köteles a bérleti szerződés aláírásától számított egy héten belül bruttó **500.000,-Ft, azaz: Ötszázezer forint összeget kaucióként** átutalni a GYULAI VÁRFÜRDŐ Kft. nevére, az OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11733027-20051400 számú bankszámlájára. A befizetett kaució a jogviszony megszűnését követően kerül visszafizetésre, melyből levonásra kerülhet a jelen megállapodás 4./ pontjában meghatározott rezsiköltség meg nem fizetéséből eredő tartozása. A tartozások elszámolása, illetőleg beszámítása után a kaució összege, illetve meghatározott hányada 30 napon belül kerül visszafizetésre a Bérlő részére.

2./ A felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő a bérlemény használatáért a bérleti jogviszony időtartama alatt bérleti díjat köteles fizetni a bérbeadó számlája alapján a bérbeadó részére.

A **bérleti díj összege 2027. év január hó 1. napjától kezdődően 1.500.000,- Ft + ÁFA/év, azaz**: **Egymillióötszázezer forint + ÁFA/év.**
Bérbeadó a bérleti díjat minden év január 1-től a KSH által közzétett hivatalos előző évi inflációs rátával jogosult emelni.

A Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj egész évre került megállapításra és attól függetlenül fizetendő, hogy a bérlő az év során mely időidőszakban üzemelteti a bérleményét.

A felek rögzítik, hogy a Bérlő a bérleti díjat évente kettő egyenlő részletben köteles megfizetni legkésőbb az adott év:

- június 30. napjáig (elszámolási időszak: január 1. - június 30.)
- szeptember 30. napjáig (elszámolási időszak: július 1. – december 31.).

3./ A bérleti díj a Bérbeadó számlája alapján esedékes, teljesítése **átutalás útján/vagy készpénzben** a Bérbeadó pénztárába történő befizetéssel történhet. 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. A bérlemények üzemeltetéséhez szükséges közös használatú illemhelyeket a vendégek részére a Bérbeadó biztosítja. A bérlemények üzemeltetéséhez szükséges villanyáram költségét a bérlemény mérőóráinak állása szerinti fogyasztásról kiállított számla szerint kell megfizetni bérbeadó számlája alapján. A rezsiköltség közvetített szolgáltatásként kerül továbbszámlázásra a Bérlő felé.
A bérleményekben rendelkezésre álló villamos energia a mérőhelyeket követő első biztosítási ponton 3 x 32 A. A bérleményekben vezetékes gáz nem áll rendelkezésre, napi felhasznált mennyiséget meghaladó palackos gáz tárolása/használata az illetékes hatóságtól beszerzett (és Bérbeadó részére másolatban megküldött) engedélyt követően lehetséges.

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

6./ A szerződő felek rögzítik, hogy a bérlemény a szerződés 1. pontjában meghatározott célra történő kialakítása, 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 változtatásokra is. A Bérlő köteles a bérelt területet rendeltetésének megfelelően használni.

Jelen pont szerinti munkálatok költségei a Bérlőt terhelik, azok összege a bérleti díjjal és a rezsi költségekkel szemben nem számíthatók be, a szerződés megszűnésekor vissza nem igényelhetőek, még jogalap nélküli gazdagodás jogcímén sem. Bérlő a szerződés megszűnésekor az eredeti állapotot köteles visszaállítani, amitől kizárólag Bérbeadó 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 Bérlő által folytatott tevékenységet (1. pont) minőségi szempontból ellenőrizni. Minőségi követelményeket Bérbeadó határozza meg. Amennyiben a Bérbeadó a Bérlő tevékenységével, a bérlemény külső vagy belső állapotával, vagy az általa forgalmazott termékekkel kapcsolatban minőségi kifogást emel, a Bérlő köteles a kifogásban foglalt hiányosságokat legkésőbb 3 napon belül megszüntetni. E határidő elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal megszüntetni.

A Bérlő 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 vagy termékcsoportokra valamely beszállítóval kizárólagos forgalmazási szerződést köt, a Bérlő vállalja, hogy az általa üzemeltetett bérleményben az adott termékcsoport tekintetében kizárólag ezen termékeket forgalmazza, illetve kizárólag ezen meghatározott beszállító által biztosított kereskedelmi és marketing célú eszközöket, berendezési tárgyakat, reklámanyagokat helyez el a kibérelt egységben és kerthelyiségben (pl. italhűtő, asztalok, székek, napernyők, stb.).

A Bérbeadó a Várfürdő területén elektronikus fizetési rendszert (Festipay - tag) alakított ki, és amennyiben Bérbeadó az üzlethelyiségben biztosítani kívánja a vendégek részére ezt a fizetési módot, Bérlő 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./ Bérlő vagy személyzete gépkocsija parkolása csak a Várfürdőn kívül történhet, a Bérbeadó a Bérlő gépkocsija számára parkolóhelyet nem biztosít. Az árufeltöltés rendjét Bérbeadó igazgatói utasítás formájában szabályozza, melyről előzetesen írásban értesíti a Bérlőt.

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

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

13./ Bérlő valamennyi alkalmazottja részére a Várfürdőbe történő belépés biztosítása érdekében köteles a Bérbeadó által kiállított ún. alkalmazotti kártyát kiváltani, illetve a kártyák előállítási költségét – bruttó 1.500,-Ft-ot – a Bérbeadó által kiállított számla alapján a Várfürdő pénztárába befizetni.
Bérlő 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. 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 felszabadítani, 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 rendeltetésének megfelelően használja.

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

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

19./ 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, plusz területet nem vehet igénybe.

20./ A Bérlő kijelenti, hogy a bérelt területet, 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.

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

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

23./ 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, 2026. november hó 12. nap

.....	.....
GYULAI VÁRFÜRDŐ Kft.	_____Kft.
Kun Miklós ügyvezető	bérlő