

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

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

másrészről:

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

1./ A Bérbeadó **2024. év április hó 02.** napjától kezdődően **2026. év szeptember hó 30.** napjáig, **határozott** időtartamra bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Gyulai Várfürdő Kft. tulajdonában álló, Gyula Maróthy tér 2. szám alatt a strandfürdő területén fekvő, a felek által ismert, jelen szerződés elválaszthatatlan részét és mellékletét képező, térképi meghatározás szerint **38. számú, HULLÁM Étterem** elnevezésű, összesen **170 m² bruttó-, 138,65 m² hasznos alapterületű felépítményt vendéglátás céljára**, valamint a felépítmény előtt és mellett található **478 m² nagyságú burkolt és 122 m² burkolt-fedett teraszt asztalok és székek elhelyezése céljára.**

A Bérlő a bérleményeket a nyári hónapokban (június, július, augusztus) köteles üzemeltetni, a nyitvatartási idő betartására vonatkozó, e szerződés 8./ pontjában részletezett szabályok szerint. A Bérlő ezen kötelezettségének megsértése esetén a Bérbeadó jogosult a szerződést rendkívüli felmondással azonnali hatállyal megszüntetni.

2./ A szerződő felek a bérleti díjat **5.000.000,- Ft + áfa/év**, azaz: Ötmillió forint + áfa/év összegben állapítják meg az üzemeltetés idejére vonatkozóan. A bérleti díj tartalmazza az **600 m² terasz** használatának díját is. Az éves bérleti díj 3 részletben esedékes június 30-ig 2.000.000,- Ft + áfa, július 31-ig 2.000.000,- Ft + áfa, illetve augusztus 31-ig 1.000.000,-Ft + áfa.

A bérleti díj 2025. január 1. napjával kezdődően évente a KSH által közzétett hivatalos infláció mértékével korrigálásra kerül.

Bérlő köteles a bérleti szerződés aláírásától számított egy héten belül mindösszesen **1.000.000,-Ft összeget kaucióként** átutalni a GYULAI VÁRFÜRDŐ Kft. 11733027-20051400 számú bankszámlájára. A befizetett kaució a bérleti jogviszony megszűnését követően kerül visszafizetésre, melyből levonásra kerülhet bérlőnek a bérleti díjból, illetve a jelen szerződés 4./ pontjában meghatározott rezszi díj 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 esedékes **átutalás útján** a Bérbeadó számlájára történő befizetéssel 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. A bérlemény üzemeltetéséhez szükséges közös használatú illemlhelyeket a vendégek részére a Hullám étterem melletti kör WC-ben a Bérbeadó biztosítja. Bérlőnek a bérlemény üzemeltetéséhez szükséges villanyáram, földgáz és

víz költségét a bérlemény mérőóráinak állása szerinti fogyasztás alapján közvetített szolgáltatásként a Bérbeadó által kiállított számla szerint kell megfizetni. A bérleményben rendelkezésre álló villamos energia a mérőhelyet követő első biztosítási ponton 3 x 63 A, egyéb közművek tekintetében a maximálisan vételezhető mennyiség: víz esetében 1,5 m³/h, gáz esetében 10 m³/h.

Bérbeadó Bérló tevékenysége során keletkező kommunális (EWC 20 03 01), üveg (EWC 15 01 07), papír- és műanyag (EWC 15 01 01, EWC 15 01 02) hulladékok gyűjtésére 1-1 db 110 l-es úrtartalmú edényzetet biztosít, amelyet maximum napi rendszerességgel (illetve szükség szerint) ürít. A tevékenység során keletkező egyéb hulladékok (pl. ételmaradék, elhasznált zsírok- és olajok, zsírfogó műtárgyból származó iszap) jogszabályoknak megfelelő gyűjtése és ártalmatlanítása Bérló kötelessége. Amennyiben Bérbeadó által biztosított gyűjtő edényzetben a fentebb felsoroltaktól eltérő hulladék kerül, annak ürítését Bérbeadó megtagad(hat)ja, Bérlőt erről értesíti. Amennyiben ez többször (min. 3 alkalom) megismétlődik, Bérbeadó egyoldalúan azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést.

5./ A bérlemények Bérló részére történő birtokba adásáról a szerződő felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet és digitális fotódokumentációt (mely Bérbeadónál áll rendelkezésre) készítenek.

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

Bérló vállalja, hogy fedett teraszát a téli hónapokban kiüríti és lehetőséget biztosít Bérbeadónak arra, hogy ott tárolja a fürdő üzemeltetéséhez használt felszerelési tárgyait.

7./ A szerződő felek rögzítik, hogy a bérlemények a szerződés 1. pontjában meghatározott célra történő kialakítása, felszerelése a Bérló feladata és felelőssége. A Bérló azonban kizárólag csak a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett, és írásban jóváhagyott munkálatokat végezheti el. Ez a rendelkezés vonatkozik a későbbi esetleges átalakításokra is. A Bérló köteles a bérleményeket karbantartani, rendeltetésszerűen 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. Bérló a szerződés megszűnésekor az eredeti állapotot köteles visszaállítani, amitől kizárólag Bérbeadó írásos engedélyével térhet el.

8./ A Bérló 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 Bérelő 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 Bérelő vállalja, hogy az általa üzemeltetett bérleményben az adott termékcsoport tekintetében kizárólag ezen termékeket forgalmazza.

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

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

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

13./ Bérelő 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.

Bérelő 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.

Bérelő köteles legkésőbb a bérleti jogviszony végén valamennyi átvett belépő kártyát a Bérbeadó részére visszaadni.

A kártya fürdőszolgáltatás igénybevételére nem jogosít, visszaélés esetén Bérbeadó a bérelő valamennyi kártyáját bevonhatja. Elveszített, megrongálódott alkalmazotti kártya esetén a Bérelő bruttó 5.000 FT megfizetésére köteles.

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

felel.

15./ A Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő súlyos szerződésszegése esetén – azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést (rendkívüli felmondás) a jelen szerződésben szabályozott eseteken túlmenően, különösen akkor, ha a Bérelő

- 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 Bérelő 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 Bérelőnek a szerződés tárgyát képező bérleményre vonatkozóan a bérleti szerződés lejáratakor. Az előbérleti jog keretében a Bérelő 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 Bérelő 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.

20./ Amennyiben a Bérelő által bérelt terület egyéb módon tovább bővül, a bérleti díj összege újratárgyalásra kerül. Bérelő 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 Bérelő 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, 2024. március hó XX. nap

Bérbeadó
GYULAI VÁRFÜRDŐ Kft.

Bérlő