



Szám: 1/981-4/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2023. október 24-i ülésére

Tárgy: Balatonalmádi, Sirály u. 6. szám alatti büfé területbérleti ügye

Tisztelt Bizottság!

A Balatonalmádi Város Önkormányzata tulajdonát képező, 8220 Balatonalmádi, Sirály u. 6. szám alatti Káptalanfüred Kis-strandon működik jelenleg egy a T-Lap Kft. (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Rekettye utca 4. A. ép., cégjegyzékszáma: 19-09-511372, adószáma: 14703665-2-19, képviseli: Csanádi Mónika ügyvezető önállóan) tulajdonában lévő vendéglátó-ipari egység.

2023. szeptember 20. napján érkezett a T-Lap Kft. ügyvezetőjétől jelen előterjesztés 1. mellékletét képező kérelme, amelynek tartalma alapján területbérleti szerződést kíván kötni az Önkormányzattal a kérelmében foglaltak szerint.

Az NvTv. 11. § (10) bekezdésében foglaltak szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel, vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

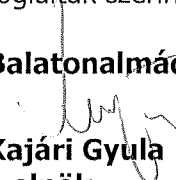
Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023.(IV.27.) önkormányzati rendelet 33.§ (4) bekezdés d) pontja szerint:

„Nem kell a versenyeztetés szabályait alkalmazni: az ingatlan hasznosítása esetén, ha a megállapított éves bérleti díj nem haladja meg a nettó egymillióöttszázezer forintot.” Ezen rendelkezésre, valamint arra tekintettel, hogy a földterület az Önkormányzat, a felépítmény a Bérő tulajdonát képezi, a versenyeztetési eljárás mellőzhető.

A határozati javaslatban foglaltak szerint és a határozat 1. mellékletét képező területbérleti szerződés szerinti tartalommal, 2023. október 16. napjától 2024. december 31. napjáig szóló területbérleti szerződés megkötését javaslom, amely az NvTv. rendelkezéseinek értelmében további 1 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a Bérő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatban foglaltak szerint dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2023. október 18.


Kajári Gyula
elnök



A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.
Az előterjesztést készítette: Mentés Anett ügyintéző

Melléklet:

1. T-Lap Kft. kérelme

4
1

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának

.../2023. (...) PTK B határozata

a Balatonalmádi, Sirály u. 6. szám alatti büfé területbérleti ügyéről

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületnek Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megtárgyalta a „Balatonalmádi, Sirály u. 6. szám alatti büfé területbérleti ügye” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága - a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörében eljárva – úgy dönt, hogy T-LAP Kft.-vel (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Rekettye u. 4. A. ép., cégjegyzékszama: 19-09-511372, adószáma: 14703665-2-19, képviseli: Csanádi Mónika ügyvezető önállóan) a Balatonalmádi Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező balatonalmádi 2721/15 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Sirály u. 6. szám alatti Káptalanfüred Kis-strandon lévő 34,8 m² üzlethelyiség alatti terület, 100 m² előkert¹ terület és 6 m² előkert² terület bérletére területbérleti szerződést köt a határozat 1. mellékletét képező területbérleti szerződés szerinti tartalommal.
2. A Bizottság felkéri az Elnököt, hogy a döntéséről – a határozat megküldésével – az érintetteket értesítse.
3. A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a területbérleti szerződés aláírására.

Felelős:	2. pontban: Kajári Gyula elnök
	3. pontban: Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős:	2.-3. pontban: Tárnoki Renáta aljegyző
Határidő:	2. pontban: azonnal
	3. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2023. október 24.

Kajári Gyula
PTKB elnök sk.

TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött **egyrésről Balatonalmádi Város Önkormányzata** (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1., adószáma: 15734226-2-19, bankszámlaszáma: 11748083-15430290, törzskönyvi nyilvántartási száma: 734224, képviseli: Fabó Péter polgármester), mint bérbeadó, a továbbiakban **Bérbeadó**,

másrésről a T-LAP Kft. (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Rekettye u. 4. A. ép., cégjegyzékszáma: 19-09-511372, adószáma: 14703665-2-19, képviseli: Csanádi Mónika ügyvezető önállóan) mint bérlő, a továbbiakban **Bérlő**, együttesen **Felek** között a balatonalmádi 2721/15 hrsz.-ú, természetben a **8220 Balatonalmádi, Sirály u. 6. szám alatti Káptalanfüred Kis strandon lévő 34,8 m² büfé üzlethelyiség alatti terület, valamint 100 m² előkert¹ és 6 m² előkert² terület (a továbbiakban: Bérlemény) bérlete tárgyában büfé működtetése céljából alulírott napon az alábbiak szerint.**

Előkert¹: a szolgáltatás színvonalát javító előkert (a fogyasztóknak szék, asztal biztosítása).

Előkert²: üzlettér, elárusítóhely bővítésére szolgáló előkert (árubemutató, biliárdasztal, automata, látványsütő, fagylaltpult, butikáru).

1.) Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága – Képviselő-testülettől átruházott hatáskörében eljárva -/2023. (X.24.) PTKB határozatára tekintettel a **Bérbeadó** bérbe adja, a **Bérlő** pedig bérbe veszi a Bérleményt büfé működtetése céljából.

2.) **Felek** rögzítik, hogy a Bérlemény **Bérbeadó** tulajdonát képezi és Bérlő nem szerzett ráépítés vagy más jogcímen azon tulajdonjogot, vagy tulajdoni igényt. A területbérleti szerződés megkötése nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:19 § szerinti szerződésnek. Az ingatlan tulajdonos **Bérbeadó** nem járul hozzá a földhasználati jog ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

3.) **Felek** rögzítik, hogy jelen területbérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) a **Felek** határozott időtartamra, 2023. október 16. napjától 2024. december 31. napjáig kötik meg.

*A Szerződés egy alkalommal, legfeljebb 1 (egy) évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a **Bérlő** valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.*

4.) A területbérleti díj mértéke:

Felek megállapodnak abban, hogy a területbérleti díj összege 2023. október 16. napjától 2023. december 31. napjáig tartó időszakra nettó 62.500,- Ft/hó + Áfa 27%, azaz bruttó 79.375,-Ft/hó. A 2023. október 16. napjától 2023. december 31. napjáig tartó időszakra vonatkozó bérleti díj egy összegben fizetendő, jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül, **Bérbeadó** által nettó 156.250,- Ft + Áfa 27 %, azaz bruttó 198.438,-Ft összegről kiállított számla alapján, a **Bérbeadó** OTP Nyrt.-nél vezetett 11748083-15430290 számú fizetési számlájára történő átutalással.

Felek rögzítik, hogy a területbérleti díj összege 2024. január 01. napjától 2024. december 31. napjáig: nettó 750.000,-Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 952.500,-Ft.

2024. évtől kezdődően a **Bérlő** a területbérleti díjat két egyenlő részletben, tárgyév június 30. és tárgyév július 31. napjáig köteles megfizetni a **Bérbeadó** által kiállított átutalásos számla alapján **Bérbeadó** 11748083-15430290 számú fizetési számlájára.

5.) Késedelmes teljesítés esetén a **Bérlő** a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles a **Bérbeadónak** megfizetni.

6.) A területbérleti díj nem tartalmazza a rezsiköltségeket, amelyek az alábbiak szerint terhelik a **Bérlőt**:

Víz- és csatornadíj: A **Bérlő** fizeti a DRV. Zrt.-vel megkötött közüzemi szolgáltatási szerződés szerint közvetlenül a szolgáltatónak.

Áram: A **Bérlő** fizeti a szolgáltatóval megkötött közüzemi szolgáltatási szerződés szerint közvetlenül a szolgáltatónak.

Szemétszállítás: **Bérlő** jelen szerződés aláírása napján a büfé működésével kapcsolatosan képződött hulladékelszállítás vonatkozásában, az alábbiak szerint - aláhúzással jelölve -, nyilatkozik:

a) szemétszállítás díját a **Bérlő** összegében, tárgyév július 15. napjáig köteles megfizetni a **Bérbeadó** által kiállított számla alapján a **Bérbeadó** 11748083-15430290 számú fizetési számlára.

b) A hulladék tárolására **Bérlő** köteles a megfelelő – 1100 literes - edényzet beszerzéséről gondoskodni és a közüzemi szolgáltatóval a szemet elszállítására – a nyitvatartás teljes idejére - szerződést kötni. A közüzemi szerződést **Bérlő** köteles, legkésőbb a szerződéskötést követő 8. napon a **Bérbeadónak** bemutatni.

A **Bérbeadó**, a **Bérlő** bérleti díj hátralékának erejéig jogosult a **Bérlő** tulajdonát képező felépítményre, valamint az abban található vagyontárgyaira zálogjogot érvényesíteni.

7.) Amennyiben a **Bérlő** tevékenységének gyakorlásához a felépítményének műszaki, építészeti átalakítása szükséges, a **Bérlő** köteles ahhoz a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulását megkérni. **Bérlő** minden a felépítmény külső megjelenését befolyásoló munkát a **Bérbeadóval** előzetesen egyeztetni köteles. Az egyeztetés elmulasztása esetén a **Bérbeadó** jogosult jelen Szerződés felmondására.

8.) A **Bérlő** a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX.29.) Kormányrendeletben foglaltak szerint folytathatja tevékenységét. A hatósági és egyéb engedélyek beszerzése és megléte kizárólag a **Bérlő** kötelessége és felelőssége.

9.) **Felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** jelen Szerződés megkötésekor a Bérlemény birtokában van.

10.) **Bérlő** jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy olyan gazdálkodó szervezet, amely megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. b) pontjában nevesített szervezet feltételeinek, amelynek igazolására jelen szerződéshez csatolja I. mellékleteként átláthatósági nyilatkozatát.

11.) **Bérlő** továbbá vállalja, hogy a vele közvetlen, vagy közvetett jogviszonyban a szerződés teljesítése során kizárólag természetes személy, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontjában nevesített átlátható szervezet vesz részt.

12.) A **Bérbeadó** a Szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani:

- A bérleti díjfizetés elmulasztása esetében feltéve, hogy a **Bérlő**t megfelelő határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és a **Bérlő** e határidő elteltéig sem fizetett.
- Ha a **Bérlő** a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
- **Bérlő** a Bérleményt nem az 1. pontban megnevezett büfé üzemeltetés céljára használja.
- A **Bérlő** tulajdonosi szerkezetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontjától eltérő változás esetén.

13.) A **Bérlő** jelen szerződés II. mellékletét képező Káptalanfüredi-strandok üzemeltetési szabályzatát és házirendjét megismerte, átvette, azoknak rendelkezéseit magára nézve kötelező érvényűnek tekinti. A Szerződésben foglaltak betartását a Strandüzemeltető által kinevezett strandgondnok jogosult ellenőrizni.

14.) A **Bérlő** kötelessége a felépítményének jó karban tartása, a bérelt terület állandó tisztántartása. A **Bérlő** köteles az üzlethelyiséget tárgyévi május 15. napjáig nyitásra felkészíteni.

15.) A **Bérlő** köteles saját kárveszélye mellett a felépítményére vagyonbiztosítást, illetve tevékenységére felelősségbiztosítást kötni. **Felek** rögzítik, hogy ennek elmulasztásából eredő károkat a **Bérlő**nek kell viselnie.

16.) A Szerződés megszűnése után a **Bérlő** a bérelt területet tisztán, eredeti és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kártalanítási igény kizárásával köteles a **Bérbeadó**nak visszaszolgáltatni, átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint.

17.) Jelen Szerződés csak írásban módosítható és szüntethető meg.

18.) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-ban, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, valamint Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók.

19.) **Felek** törekednek arra, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatban közöttük felmerülő vitás kérdéseket elsősorban közvetlen tárgyalások útján rendezzék. Ha a tárgyalások kezdetétől számított ésszerű határidőn belül ez nem vezet eredményre, **Felek** – értékhatártól függően - , alávetik magukat a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

Jelen Szerződés annak mindkét Fél általi aláírása napján jön létre, 2023. október 16. napjával lépett hatályba és a 3) pontban meghatározott időtartamra szól. Amennyiben az aláírások nem ugyanazon napon történnek, a létrejövetel időpontja a későbbi aláírás napja.

Felek jelen Szerződést alapos elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Jelen szerződés számozott 3 oldalból, 2 mellékletből áll, 3 egymással szó szerint megegyező példányban készült, amelyből aláírás után 2 példány a **Bérbeadó**t, 1 példány a **Bérlő**t illeti meg.

Melléklet:

I. melléklet: Átláthatósági nyilatkozat

II. melléklet: Káptalanfüred–strand üzemeltetési szabályzat és házirend

Balatonalmádi, 2023. október ...

Balatonalmádi, 2023. október ...

Fabó Péter
polgármester

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Bérbeadó képviselőjeként

T-Lap Kft.

Csanádi Mónika ügyvezető
Bérlő képviselőjeként

Pénzügyileg ellenjegyezem, Balatonalmádi, 2023. október ...

Regenyéné Király Andrea
pénzügyi és számviteli osztályvezető

Ellenjegyezem, Balatonalmádi, 2023. október ...

dr. Gáspár-Fekete Judit
jegyző

AVDH SIGN

Tárgy: Nyilatkozat új területbérleti szerződés megkötéséről

Tisztelt Polgármester úr!

Ezúton nyilatkozom, hogy a 2721/15 HSZ , természetben Balatonalmádi Sirály u. 6. szám alatt található, Káptalanfüredi Kis strandon lévő üzlethez új területbérleti szerződést szeretnék kötni, 5+5 év időtartamra.

Az új szerződésben 34,8 m² üzlethelyiség alatti területet, valamint 100 m² előkert¹ és 6 m² előkert² területet szeretnénk bérelni.

Bérleti díj javaslatunk 750.000 Ft + Áfa / év a teljes területre vonatkozóan.

Kérem, hogy ezek tudatában mérlegelni szíveskedjen javaslatunkat.

Balatonalmádi, 2023. szeptember 20.

Csanádi Mónika

Ügyvezető

T-Lap kft.