

## ÜZEMELTETÉSI ÉS BÉRLETI SZERZŐDÉS

### Szerződő felek:

Polgár Város Önkormányzata (KSH statisztikai azonosító: 15728599-8411-321-09, székhely: 4090 Polgár, Barankovics tér 5., ÁHTI azonosító: 738189, adószám: 15728599-2-09) képviselőjében Tóth József Polgármester), továbbiakban, mint **Bérbeadó** másrésztől

BÉRES-AQUA Kft. mint üzemeltetési feladatot ellátó gazdasági társaság (cégjegyzékszám: 05-09-034346, székhely: 3521 Miskolc, Szép u. 11., , adószám: 29301410-2-05.) képviselőjében Béres László ügyvezető) továbbiakban, mint **Bérlő**.

### ELŐZMÉNYEK

A Szerződő felek rögzítik, hogy a polgári fürdő üzemeltetését (továbbiakban: Strandfürdő) eddig Polgár Város Önkormányzatának költségvetési szerve látta el. A polgármester a Képviselő-testület tagjainak véleményének kikérésével a 94/2021. (VI.10) számú határozatával úgy döntött, hogy az üzemeltetési feladatokat a továbbiakban piaci szereplővel kívánja elvégeztetni.

Az Önkormányzat ajánlatkérőként nyílt pályázati felhívást tett közzé, amelynek eredményeként a Strandfürdő bérletének és üzemeltetésének jogát a BÉRES-AQUA Kft. nyerte el a 2021. június 09. napján benyújtott ajánlata szerint.

A fentiekre is tekintettel a Szerződő felek között a mai napon az alábbi megállapodás jött létre:

### 1. A szerződés tárgya

1.1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a polgári 3420/1 hrsz alatt nyilvántartott, „kivett strandfürdő” megjelölésű, 7 ha 5230 nm nagyságú belterületi ingatlan.

Az ingatlan tulajdonilapján az alábbi terhek szerepelnek:

- 70171/1989/1987.01.06 szám alatt bejegyzett bányaszolgalmi jog a TIGÁZ Földgázelosztó Zrt. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184.) javára
- 38087/2009.06.24. szám alatt bejegyzett vezetékjog 163 nm nagyságú területre az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth u. 41.) javára az LE-2085(5205)/09. számú határozat alapján
- 31600/2/2013.01.29. szám alatt bejegyzett vezetékjog 0.4 kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre 88 nm nagyságú területre az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth u. 41.) javára az LE-5548(70169)/12. számú határozat alapján

1.2. A Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1./ pontban megjelölt ingatlant, annak jelen szerződés 3. számú mellékletében meghatározott - leltár szerinti - berendezéseivel és tartozékaival együtt, jelenlegi, a Bérlő által megismert állapotában, annak érdekében, hogy ott a fürdőt üzemeltesse. BÉRES-AQUA Kft. jogosult és köteles a polgári Strandfürdő üzemeltetésére.

1.3. A Bérbeadó nyilatkozik, hogy a Strandfürdő területével szomszédos terület magánszemély tulajdonában van, a Strandfürdő területén található tó önkormányzati tulajdon. A két terület fizikailag elválasztva nincs, így a Bérelő feladata gondoskodni arról, hogy – amennyiben üzleti érdekei megkívánják – megakadályozza a szomszédos területről történő bejutást. Az Bérbeadó tulajdonában lévő tavat a Polgári Vízi Sportegyesület a 61/2021.(IV.22) számú polgármesteri határozat alapján hetente hétfő, szerda és pénteki napokon 16 és 18 óra között jogosult ellenérték megfizetése nélkül használni a fizikailag, jelző bójákkal lehatárolt területen. A Bérelő vállalja, hogy jelen szerződés időtartama alatt a Polgári Vízi Sportegyesület tóhasználatát a jelenlegi szabályok és időtartamok megtartásával biztosítja.

A Bérelő az ajánlattételi felhívásban foglaltak szerint tudomásul veszi, hogy a Strandfürdő területén található önkormányzati tulajdonú felülépítményben működő Anna vendéglő, a Városgondnoksággal, mint az önkormányzati ingatlan vagyongazdálkodójával megkötött érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik, s ez a joga 2023. február 1 napjáig fennáll. A Bérelő garantálja, hogy az érvényes bérleti szerződés alapján a GÖ-RITA Kft., mint az Anna vendéglő üzemeltetője, a korábbiakkal azonos feltételek mellett működtetheti az bérleményt, továbbá tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljes időtartamában ezen felépítmény feletti rendelkezési jog a Bérbeadónál marad, aki jogosult azzal szabadon rendelkezni.

A Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Strandfürdőt a Polgári Vízi Sportegyesület és a GÖ-RITA Kft. használati jogával terhelten köteles üzemeltetni.

1.4. A Bérelő nevében eljáró ügyvezető felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy az ajánlattételében feltüntetetten túl is minden olyan személyi-gazdasági feltétellel rendelkezik, amely biztosítja, lehetővé teszi a vállalása szerint a határozott időre kötött szerződésben foglaltak teljesítését, a bérleti díj megfizetését és a Strandfürdőre vonatkozó szabályok szerinti üzemelését.

## **2. Bérleti díj**

2.1. Bérelő és Bérbeadó megállapodnak abban, hogy a Strandfürdő használatáért 40.000 Ft+Áfa/hó bérleti díjat köteles fizetni a Bérelő a Bérbeadó számlája alapján a számlán szereplő fizetési határidőig.

2.2. A bérleti díjat a felek minden év január 1. napjától a KSH, illetve az Euro magyarországi bevezetését követően az EUROSTAT által az előző év vonatkozásában közzétett fogyasztói árindex alapul vételével indexálják.

2.3. Jelen szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására Bérelő az ajánlattétele benyújtásakor befizetett 500 000 forintot, azaz Ötszázezer forintot. A Bérbeadó és a Bérelő akaratával egyezően az ajánlattartási biztosíték szerződéskötési kaucióvá alakul, mely jelen szerződés teljesítésének biztosítékául szolgál.

## **3. Jogok és kötelezettségek**

3.1. A Bérelő az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Országos Tisztifőorvosi Hivatala által kiadott vízjogi engedélyben foglaltak szerint üzemelteti a Strandfürdőt, tudomással bír a szükséges engedélyek megszerzési kötelezettségéről.

3.2. A Szerződő felek kijelentik, hogy Bérő a Strandfürdőre vonatkozóan elkészített állapotfelvételi jegyzőkönyv, az ehhez kapcsolódó fotódokumentáció, valamint a szerződés mellékletét képező leltár alapján veszi a szerződés aláírásának napján birtokba a szerződés tárgyát.

3.3. Bérő átalakításra, korszerűsítésre, az ahhoz szükséges hatósági engedély birtokában, saját költségén a Bérbeadó nevében eljáró polgármester előzetes írásbeli engedélye alapján jogosult. A Képviselő-testület előzetes döntése szükséges, ha a Bérbeadó fejlesztést vagy funkcióbővítési beruházást kíván megvalósítani.

3.4. A Bérő az üzemeltetéshez szükséges hatósági engedélyek beszerzésére jogosult és köteles, az ehhez szükséges nyilatkozatokat az Önkormányzat felhatalmazása alapján a polgármester adja meg.

3.5. A Bérő köteles a bérlemény használatával, a Strandfürdő üzemeltetésével kapcsolatos hatósági előírások betartására, különösen vonatkozik ez a balesetvédelmi, egészségügyi, víztisztasági szabályok megtartására.

3.6. A Bérő felelősséggel tartozik az ingatlan és berendezései vonatkozásában, köteles arra teljeskörű biztosítást kötni.

3.7. A Bérő a hatályos engedélyek és az ingatlan és a létesítmény műszaki állapotának ismeretében tett ajánlatot, és köti meg jelen szerződést. A bérő a létesítményt úgy üzemelteti, hogy a település eddigi idegenforgalmi fejlesztési elképzeléseihez szolgáltatása igazodjon. E körben különösen tiszteletben tartja és elfogadja, hogy évente két alkalommal az Önkormányzat e területen rendezvényt tart, a rendezvényre a területet ingyenesen bocsátja az Önkormányzat rendelkezésére. Az Önkormányzat a rendezvény megtartását megelőző legalább 60 napos határidővel köteles a rendezvény tartásának idejét és a terület szükségletét írásban bejelenteni.

3.8. A Bérő köteles tőnni, hogy a Bérbeadó nevében eljáró személy a szerződésben foglalt teljesítését a helyszínen ellenőrizze, melynek érdekében köteles a bejutást biztosítani, s gondoskodni olyan személy jelenlétéről, aki a felmerülő kérdésekre választ tud adni. A Bérbeadó kérdéseket írásban is feltehet, amire a Bérő 3 munkanapon belül köteles írásban válaszolni. A válasz kiegészítését is kérheti a Bérbeadó, ha azt nem tartja elfogadhatónak vagy elégségesnek.

3.9. A Bérő vállalja, hogy minden év október 31-ig tárgyévi tevékenységéről, fejlesztési elképzeléseiről beszámol a Képviselő-testületnek. Az ehhez szükséges, általa elkészített és dokumentált írásos anyagot legkésőbb október 15-ig eljuttatja az önkormányzathoz.

#### **4. Birtokátruházás, az ingatlan használata**

4.1. Bérbeadó a szerződéskötést követő napon - a szerződés hatályba lépése napján - köteles az ingatlan birtokát a Bérőre átruházni, s a Bérő köteles az ingatlant birtokba venni.

4.2. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az első évben a Strandfürdő megnyitásának ideje 2021. 07. 01. napja, amely megegyezik a bérletdíj fizetési kötelezettség kezdő napjával. A Bérelő nyilatkozik, hogy addig a szokásos karbantartási munkákat képes elvégezni, és a szabályok betartása mellett a Strandfürdőt nyitásra alkalmassá tenni. A bérlemény rendeltetésszerű használatával kapcsolatos karbantartási munkálatok elvégzése és költségének viselése a Bérelő feladata.

4.3. Bérelő a birtokbavételtől kezdődően a bérlemény használatával felmerülő valamennyi költség viselésére köteles, a közüzemi díjak továbbszámlázásra kerülnek, melyet 8 napon belül köteles kiegyenlíteni.

## 5. Szerződés időtartama, megszűnése

5.1. A Szerződő felek a jelen szerződést határozott időre, 10 év időtartamra kötik meg, azzal, hogy a szerződés egyező akaratukkal további 5 évre meghosszabbítható. A szerződés aláírását követő nappal kezdődik a határozott idő.

5.2. A szerződést bármelyik fél legalább 6 hónapos határidővel mondhatja fel, oly módon, hogy a felmondás – figyelemmel a strandszezonra – lejártának ideje nem lehet későbbi, mint április 30. napja.

5.3. Bármelyik fél jogosult azonnali hatállyal felmondani a szerződést abban az esetben, ha a másik fél a szerződésből eredő lényeges kötelezettségét nem teljesíti, az elmulasztott határidő leteltét követően adott megfelelő, legalább 15 napos póthatáridő leteltét követően sem.

Lényeges kötelezettségzegésnek tartja a Bérbeadó különösen az alábbi eseteket:

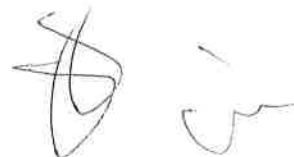
- a bérlemény szerződésellenes, rendeltetésellenes használata, illetve, ha a jó karbantartás elmulasztása veszélyezteti a bérlet tárgyát, rendeltetésszerű használatra alkalmasságát;
- amennyiben Bérelő ellen jelen szerződés tartama alatt csőd- vagy felszámolási eljárás indul;
- Bérelő további olyan jogellenes, vagy szerződésszegő magatartása, amely a Bérbeadó jogait, jogos érdekeit sérti.

5.4 A Bérelő a Bérbeadó súlyos szerződésszegése esetén azonnali hatállyal jogosult jelen szerződést megszüntetni. Szerződő felek a Bérbeadó súlyos szerződésszegésének tekintik különösen az alábbi eseteket:

- Bérbeadó szándékosan akadályozza a Bérlőt az ingatlan használatában.

Nem minősül akadályozásnak:

- az a tény, hogy az önkormányzat, mint a szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonosa, nem járul hozzá a jelen szerződés tárgyát képező tulajdonában lévő ingatlanok akár pályázati célú, akár nem pályázati célú megterheléséhez;
- az a tény, hogy a Bérbeadó vagy a Bérelő általi esetleges pályázati alaptól történő fejlesztésében, valamint egy esetleges közös pályázat során jelen szerződés keretein-, ill. a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó együttműködési kötelezettségén túlmenő kötelezettséget nem vállal.



A Bérelő súlyos szerződésszegése miatt történő, a Bérbeadó általi azonnali hatályú felmondás esetén a Bérelő nem tarthat igényt az általa szerződés szerint megvalósított beruházások, fejlesztések ellenértékére, és semminemű egyéb költségre.

5.5. Szerződésszegésnek minősül különösen továbbá a bérleti díj, a közüzemi szolgáltatási díj nem fizetése, az ingatlan rendeltetésellenes, vagy nem a szerződés céljának megfelelő használata, engedély nélküli átalakítása, a Bérbeadó engedélye nélkül az üzemeltetés, mint alaptévékenység harmadik személy részére bérletbe vagy használatba adása.

5.6. A szerződés időtartama utolsó napján a bérelő köteles az ingatlant a Bérbeadónak visszaadni, a Bérbeadó visszavenni a birtokbavétellel egyező eljárásban, és azzal egyező dokumentációval.

5.7. A rendeltetésszerű használattal együtt járó elhasználódástól eltekintve az ingatlan birtokát a Bérelő a szerződés megszűnésekor legalább a szerződés megkötésekor fennálló állapotban köteles visszaadni. A bérleti szerződés idején megvalósuló értéknövelő beruházások esetén az értéknövelő beruházások jóváhagyásakor a felek az elszámolás rendjében írásban, külön megállapodnak.

5.8. Bérbeadót zálogjog illeti meg a bérleti díj és a költségek erejéig a Bérelőnek az ingatlanban található vagyontárgyain, és erre tekintettel megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

5.9. A szerződés megszűnése esetén a Bérelő a saját költségén beszerzett, felszerelt és az ingatlan állagának sérelme nélkül leszerelhető tartozékokat, tárgyakat elviheti. Minden egyéb átalakítás, fejlesztés a Bérbeadó tulajdonát képezi, és a Bérelő ezért külön kártalanítást, ellenértéket nem követelhet.

## 6. Egyéb feltételek

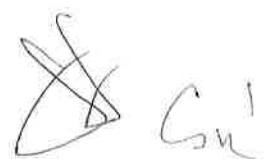
6.1. A szerződést a Szerződő felek közös megegyezéssel írásos formában módosíthatják, a pályázati felhívásban rögzített üzemeltetési és fejlesztési célok figyelembevételével.

6.2. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a működtetés során felmerülő kérdésekben a Bérbeadó részéről a Polgár Város Önkormányzatának Városgondnoksága mindenkor vezetője (szerződéskötéskor: Csibi Lajos, e-mail: [csibilajos84@gmail.com](mailto:csibilajos84@gmail.com), telefon: 06-30/365-8320) a Bérelő részéről Béres László a kapcsolattartásra jogosult személy (e-mail: [beres.laszlo59@gmail.com](mailto:beres.laszlo59@gmail.com), telefon: 06-70/208-5626).

## 7. Illetékesség, joghatály

7.1. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a jogvitáikat tárgyalások útján próbálják rendezni, amennyiben az 30 napon belül nem vezet eredményre, szerződő felek a Bérbeadó székhelye szerinti bíróság illetékességét kötik ki.

7.2. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. elveit és szabályait kell a szerződő feleknek megtartani.



Azon esetre, ha a szerződés tartama alatt, a felek között annak értelmezésében vita alakulna ki, akkor felek az értelmezésben elsősorban az ajánlattételi felhívásban leírtakat, másodsorban az ajánlatban leírtakat, harmadsorban jelen szerződésben leírtakat tartják irányadónak.

## 8. Egyéb csatolt dokumentumok

8.1. A szerződés mellékletét képezi az ajánlattételi felhívás és a benyújtott ajánlat.

8.2 A szerződés mellékletei a hivatkozott Képviselő-testületi határozatok.

8.3 A Strandfürdő jelenlegi, átvételkori állapotát a felek által közösen készült fotókkal is dokumentált állapotfelvételi jegyzőkönyv és leltár tartalmazza, amely jelen szerződés melléklete.

Polgár, 2021. június 15.


  
Polgár Város Önkormányzata, Bérbeadó  
képv: Tóth József polgármester

  
BÉRES-AQUA Kft. Bérelő  
képv: Béres László ügyvezető




Jogi ellenjegyző:

  
Dr. Sivák Anita jegyző

  
Dr. Kerekes Edit ügyvéd  
4024 Debrecen, Cserébeli u. 19 1/5  
WA 12 3606 2886

Polgár, 2021. június 15.

  
Pénzügyi ellenjegyző: