

MEGÁLLAPODÁS A "SELLŐ BÜFÉ" BERUHÁZÁS ELSZÁMOLÁSÁRÓL ÉS BÉRLETÉRŐL

amely létrejött egyrészről:

Fonyód Város Önkormányzata (8640 Fonyód, Fő u. 19.) képviseli: Hidvégi József polgármester – mint bérbeadó/földtulajdonos,

másrészről:

Kiss Zoltán és Társa Vendéglátóipari és Kereskedelmi Betéti Társaság (Cg.: 14-06-301799 székhelye: 8640 Fonyód, Bolyai Farkas u. 11. adószáma: 25241950-2-14) képviseli: Kiss Zoltán üzletvezető – mint építkezéssel megbízott,

valamint:

PIDU Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 14-09-306801 székhelye: 8640 Fonyód, Bolyai Farkas u. 11. adószáma: 13695747-2-14) képviseli: Kiss Zoltán ügyvezető - mint bérlő/beruházó,

továbbá:

Fonyódi Városüzemeltetési Szervezet (8640 Fonyód, Fő u. 19.) képviseli: Kiss Péter igazgató – mint építési engedély jogosultja között az alábbiak szerint.

- 1.) Szerződő felek megállapítják, hogy 2005. november 29. napján megállapodás jött létre a Fonyódi Városüzemeltetési Szervezet valamint Kiss Zoltán és Társa Bt. között a Fonyód, Bélatelepi fizetőstrandon lévő kabinsor átalakítása, bővítése, annak jogkövetkezményei, valamint a kialakuló üzlet alatti terület és előkert bérlete tárgyában. A szerződés rendelkezései szerint a Fonyódi Városüzemeltetési Szervezet – mint az építési engedély jogosultja - az építési munkák elvégzésével a Kiss Zoltán és Társa Bt-t bízta meg, azzal, hogy az építkezés teljes költségét a társaságnak kell viselnie. Felek megállapodtak abban, hogy a megvalósuló épület tulajdonjogát a Kiss Zoltán és Társa Bt. szerzi meg, mely társaság az épület alatti terület és előkert (mindösszesen 60 m²) bérletére az építkezés befejezését követő négy éven át jogosult, a később meghatározandó bérleti díj megfizetése ellenében.
- 2.) Szerződő felek rögzítik, hogy az új "Sellő büfé" elnevezésű üzlet a fenti megállapodástól eltérően a PIDU Kft. beruházásában valósult meg. Az építkezés az engedélyezett tervtől eltérően történt, ezért a Fonyódi Városüzemeltetési Szervezet az épületre vonatkozóan még használatbavételi engedéllyel nem rendelkezik, a fennmaradási engedély kiadásához szükséges terv elkészítése jelenleg folyamatban van.
- 3.) Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy a felépített üzlet önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási feltüntetésének feltétele, hogy az épületre jogerős fennmaradási engedély kerüljön kiadásra, melyben az engedélyes személye eltér a földtulajdonos személyétől. Mindaddig, amíg az üzlet önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre nem kerül, az építményen az építkező tulajdonjogot nem szerez. Az építkező tulajdonszerzéséhez a földtulajdonossal, Fonyód Város Önkormányzatával való megállapodás szükséges, a Fonyódi Városi Üzemeltetési Szervezet az építmény tulajdonjogára vonatkozó megállapodást érvényesen nem köthet.

4.) Fentiekre is figyelemmel szerződő felek az építkezés jogkövetkezményeire vonatkozóan 2005. november 29-én létrejött megállapodásban rögzített szerződési feltételeket újratárgyalták, ennek eredményeként a Fonyódi Városüzemeltetési Szervezet és a Kiss Zoltán és Társa Bt. megállapodnak abban, hogy a közöttük 2005. november 29-én létrejött szerződést felbontják, és felek az építkezés jogkövetkezményeit jelen négyoldalú megállapodásban az alábbiak szerint szabályozzák:

4.1. A Fonyódi Városüzemeltetési Szervezet – mint az építési engedély jogosultja, a Kiss Zoltán és Társa Bt. - mint a tulajdonjogszerzés szerződéses jogosultja, valamint a PIDU Kft. - mint az építkezést ténylegesen végző társaság egyezően kijelentik, hogy az üzlet tekintetében ráépítés jogcímén tulajdoni igényt nem támasztanak.

4.2. Felek megállapítják, hogy a felépített üzlet tulajdonjoga a földtulajdonos Fonyód Város Önkormányzatát illeti meg.

4.3. Szerződő felek a PIDU Kft. által végzett beruházás értékét bruttó 7.200.000,-Ft-ban azaz Hétmillió-kétszázezer forintban állapítják meg. A PIDU Kft. kijelenti, hogy az építményt, valamint ahhoz tartozó 36 m2 előkertet Fonyód Város Önkormányzatától bérbe kívánja venni, ezért szerződő felek megállapodnak abban, hogy a PIDU Kft.-nek a beruházás megtérítéséből eredő követelését az üzlet, és az előkert bérleti díjában számolják el, jelen szerződés 6. pontjában részletezett feltételek szerint.

4.4. Szerződő felek megállapítják, hogy az üzlet az engedélyezett tervtől eltérően épült meg, ezért felek megállapodnak abban, hogy a fennmaradási engedély kiadásával kapcsolatos költségek (fennmaradási engedélyezési terv költségem, és a fennmaradással összefüggő egyéb költségek) a Fonyódi Városüzemeltetési Szervezetet terhelik.

4.5. A Kiss Zoltán és Társa Bt. nyilatkozik, hogy a "Sellő büfé" felépítéséből eredően elszámolási igénye nincs.

5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy 2007. október 01. napjától 2018. október 01. napjáig terjedő időtartamra Fonyód Város Önkormányzata (a továbbiakban: bérbeadó) bérbe adja, a PIDU Kft. (a továbbiakban: bérlő) pedig bérbe veszi a Bélatelepi fizetőstrandon felépített "Sellő büfé" elnevezésű üzletet, valamint a szerződés mellékletéül szolgáló helyszínrajzon jelölt 36 m2 területű előkertet.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az üzlet és az előkertből 10 m2 területrészt - mely természetben a bérlő által térburkolattal ellátott "bástyának" felel meg – éves bérleti díja 600.000,-Ft, mely összeg minden évben a bérlő beruházás megtérítési követelésébe kerül beszámításra oly módon, hogy a bérlő a követeléséből évente bruttó 600.000,-Ft (a jelenleg érvényes ÁFA mérték szerint 500.000,-Ft+ÁFA) összeget jóváír. Szerződő felek rögzítik, hogy a PIDU Kft. az üzletet és az előkertet már az idei évben is használta, ezért erre évre használati díj címén kerül az éves 600.000,-Ft a felek között elszámolásra. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti, illetve használati díjnak a bérlő megtérítési igényében történő elszámolására első ízben 2007. november 01. napjáig, ezt követően pedig minden év június 01. napjáig kerül elszámolásra.

- 7.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy előkertből fennmaradó 26 m² területrészbérleti díja a Fonyód Város Önkormányzatának mindenkor érvényben lévő közterület-használat szabályairól szóló 21/2004. (VIII.30.) számú rendelete alapján kerül megállapításra. A bérlő a bérleti díjat első ízben 2007. november 01. napjáig, ezt követően pedig minden év július 15. napjáig köteles megfizetni a bérbeadó részére. Késedelmes fizetés esetén a bérbeadó a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot számíthat fel.
- 8.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérleti díjon felül viseli a bérleménynek a bérlet tartama alatt felmerülő közüzemi és más közszolgáltatási díjait, rezsi költségeit (gáz-, víz-, csatorna-, és áramszolgáltatás díjait), valamint a használat során, azzal kapcsolatosan felmerülő karbantartási költségeket. A személyszállításról és a bérleményben található ingóságok, valamint az épület biztosításáról a bérlő köteles gondoskodni.
- 9.) A bérbeadó a bérleményt birtokban tartja, annak állapotát ismeri. Felek rögzítik, hogy a bérlemény az állagát tekintve rendeltetésszerű használatra alkalmas.
- 10.) A bérlő az ingatlant kereskedelmi/vendéglátó tevékenység céljára jogosult használni. A bérlő nyilatkozik, hogy gazdasági társaságként a tevékenység folytatására jogosult. A bérlő kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján jogosult a bérleményben folytatott tevékenységét megváltoztatni.
- 11.) A bérlő a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően, a jó gazda gondosságával jogosult használni. A bérlő a bérleményt albérlébe nem adhatja, és a bérleti jogot kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át, vagy cserélheti el.
- 12.) A bérlő kötelezettsége a bérlemény használatával kapcsolatosan megállapított hatósági előírások megtartása, és hatósági engedélyek beszerzése, és a berendezési, felszerelési tárgyak, valamint az épület vagyonbiztosítása.
- 13.) A bérlő a bérleményen építési, átalakítási, korszerűsítési, és a kötelezettségi körébe nem tartozó felújítási munkálatokat csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet. A felek ebben az esetben írásbeli megállapodásban szabályozzák a költségviselési, illetve megtérítési igényeiket.
- 14.) Előzetes egyeztetés alapján a bérbeadó jogosult meggyőződni a bérlemény rendeltetésszerű használatáról.

- 15.) A bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt a bérlő szerződésszegő magatartása esetén (Lakástv. 24.§ (1) bekezdés a)-d) pont) írásban, az előírt eljárási szabályok betartása mellett cserehelyiség biztosítása nélkül felmondani.
- 16.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérlőt a bérlemény tekintetében előbérleti jog illeti meg.
- 17.) A bérlő a bérleményeket a bérleti jogviszony megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas, tiszta, átvétel szerinti állapotában köteles a bérbeadó birtokába visszabocsátani. A bérlő jogosult a bérleményről minden olyan tartozékot, alkatrészt, leszerelni és elvinni, amelyet ő szerelt fel, és melynek a bérleményről való eltávolítása annak állagát nem sérti.
- 18.) Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig az ingatlant a bérbeadónak nem adja át, azzal késedelembe esik, úgy köteles a bérbeadó részére napi 15.000,- azaz: Tizenötezer forint kötbért megfizetni.
- 19.) Jelen megállapodást Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 202/2007. (IX.27.) határozatával elfogadta.
- 20.) A bérlő a bérleti szerződés megszűnése esetén egyéb elhelyezésre igényt nem tarthat.
- 21.) Szerződő felek a jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv és a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint Fonyód Város Önkormányzatának a közterület-használat szabályairól szóló 21/2004. (VIII.30.) számú rendeletének rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő felek jelen bérleti szerződést elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt : F o n y ó d o n, 2008. március 3. napján.


Fonyód Város Önkormányzata
bérbeadó/földtulajdonos


Kiss Zoltán és Társa Bt.
építkezéssel megbízott


**PIDU Szolgáltató és
Kereskedelmi Kft.**
8640 Fonyód, Bolvai Farkas u. 11.
Adószám: 13695747-2-14
Reg. 14-06-306801/3
PIDU Kft.
bérlő/beruházó


Fonyódi Városüzemeltetési Szervezet
építési engedély jogosultja

