

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság** (székhely: 8000 Székesfehérvár, Balatoni út 6., alapító okirat száma: A-221/1/2019., adószám: 15308407-2-07, statisztikai számjel: 15308407-8413-312-07, számlaszáma: MÁK 10029008-01712041 képviseli: Dr. Csonki István igazgató), **mint bérbeadó** (a továbbiakban: „Bérbeadó”),

másrészről a **Fonyód Város Önkormányzata** (székhely: 8640 Fonyód, Fő utca 19., képviseli: Hidvégi József polgármester, statisztikai száma: 15731405-8411-321-14, adószáma: 15731405-2-14, törzsszáma: 731409), **mint bérlő** (a továbbiakban: „Bérlő”),

a továbbiakban együtt: „Felek” között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNY

A Bérlő a 1. pontban megjelölt ingatlan ott meghatározott nagyságú területén csónakkikötőt üzemeltet és a jövőben átépíteni és üzemeltetni kívánja.

Bérlő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan megközelítésére szolgáló Fonyód belterület 8765/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa.

A Felek megállapítják és ennek alapján a Bérlő tudomásul veszi, hogy az a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvt.”) alapján az 1. pontban megjelölt ingatlan kizárólagos nemzeti vagyonba tartozik – vonatkoznak ezért rá az Nvt. szerinti tilalmak és korlátozások, továbbá Natura2000 terület.

A Felek rögzítik, hogy az Fonyód vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területek lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 41/2004. (XII. 30.) TNM rendelet (a továbbiakban: „TNM rendelet”) az 1. pontban meghatározott ingatlan esetében hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakaszt jelöl.

Fentiekre tekintettel a jelen bérleti szerződés megkötésére – hivatkozással az Nvt. 11. § (17) bekezdésének a) pontjára – versenyeztetés mellőzésével kerül sor.

A Bérlő kijelenti, hogy a kikötőre vonatkozóan vízjogi, illetve közlekedéshatósági hatósági engedélyezési eljárás megindítását kezdeményezi az illetékes hatóságoknál.

A Bérlő kijelenti, hogy a kikötő átépítését követően a tényállapotnak megfelelő területkimutatással rendelkező megvalósulási tervvel, valamint a földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajzzal (minimum 5 pld) a mederhasználati megállapodás megkötését, továbbá a kikötőre vonatkozó mederbérleti szerződés módosítását kezdeményezni.

A SZERZŐDÉS HATÁLYA, TÁRGYA ÉS IDŐTARTAMA

1. A **Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi** a Magyar Állam tulajdonában és a Bérbeadó vagyonkezelésében álló **Fonyód 02/120 hrsz.-ú, kivett Balaton-tó megnevezésű ingatlan 2596 ha 3425 m² területű „a” alrészletének** – a Helyszínrajz szerinti – természetben szárazulati **1.305 m² területét (területbérlet), továbbá 1.677 m² területét (mederbérlet) összesen 2.982 m² területet a jelen szerződés hatálybalépésétől 15 évig tartó határozott időtartamra.**
2. A Bérlő köteles a hajózási hatósági engedély véglegessé válásáról, annak egy példánya megküldésével a kézhezvételétől számított 15 napon belül a Bérbeadót tájékoztatni.

Amennyiben a Bérlő a jelen bérleti szerződés megkötését követő 2 éven belül – neki felróható okból - nem szerzi meg a végleges hajózási használatbavételi engedélyét, úgy a Bérbeadó jogosultá válik jelen bérleti szerződés felmondására.

A Bérlónek fel nem róható ok miatti késedelem esetében a Bérbeadó az ok természetét figyelembe véve írásban póthatáridőt tűz a kötelezettség teljesítésére, amely póthatáridő mulasztására az eredetileg kitűzött határidő mulasztásnak szabályai érvényesek.

3. A Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleti jogosultság az 1. pontban írt időtartam lejártát megelőzően is **megszűnik, ha a kikötőre vonatkozó hajózási hatósági engedélyt az arra hatáskörrel rendelkező hatóság visszavonta, vagy a határozott időre szóló engedély érvényességi ideje lejárt és – bár meglétének követelményét hatályos jogszabály előírja – annak a meghosszabbítására vagy új engedély kiadására három hónapon belül nem került sor.** A fentiekről a Bérló 15 napon belül köteles a Bérbeadót tájékoztatni.
4. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlónek a preambulumban rögzített ingatlan használatára vonatkozó érvényes jogcíme megszűnik és a megszűnéstől számított 90 napon belül a Bérló nem igazolja a Bérbeadónak az érintett ingatlan használatára vonatkozó bármilyen érvényes jogcímét, a jelen bérleti szerződés – minden további intézkedés nélkül – hatályát veszti.
5. A Felek megállapodásának megfelelően, az 1. pontban jelölt ingatlan bérbe adása és bérbe vétele **csónakkikötő üzemeltetés keretében, hajóhelyként, kikötőstéggként, belső hajómozgásra szolgáló térként, illetve kikötő szárazföldi területeként való használat céljára történik,** melyet a Felek egyhangúan elfogadnak, mint rendeltetésszerű használatot.
6. A Bérló a kikötő fejlesztését és üzemeltetését saját költségén és saját kockázatára vállalja. A Bérbeadó a Bérló tevékenységéből származó vagy azzal összefüggésben felmerülő kárfelelősségét és bármilyen mögöttes felelősségét mind a Bérlóvel szemben, mind harmadik személyekkel szemben kizárja.
7. Bérló kijelenti, hogy nem áll a 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: „Vtv.”) 25. § szakaszában foglalt kizáró okok hatálya alatt, továbbá az Nvt. 3. § (1) a) pontja szerinti átlátható szervezet.
A Bérló továbbá tudomásul veszi és vállalja az Nvt. 11. § (11) bekezdésében foglaltak megtartását. A Bérló ezen vállalásának megszegése, vagy a Vtv. 25. §-ában foglalt kizáró okok hatálya alá kerülése esetén a Bérbeadó jogosult a szerződést kártalanítás nélkül, azonnali hatállyal felmondani.
Továbbá a Bérbeadó jelen szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán a Bérló már nem minősül átlátható szervezetnek, vagy ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely szervezet nem minősül átlátható szervezetnek.
A Bérló a jelen bérleti szerződés időtartama alatt haladéktalanul tájékoztatni köteles a Bérbeadót bármelyik fentiek szerinti körülmény felmerüléséről.
8. A Bérló tudomásul veszi, hogy a szerződés időtartamának lejártát, vagy bármely okból történő megszűnését követően a jelen szerződés tárgyát képező 1. pontban megjelölt ingatlant nem használhatja és köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

Előzőknek megfelelően a Bérló a szerződés időtartamának lejártát, vagy bármely okból kifolyó megszűnését követően az 1. pontban meghatározott ingatlanon csak meder eredeti állapotba történő helyreállításával kapcsolatos tevékenységeket végezheti.

A Felek a valóságnak megfelelően kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének időpontjában a mederben kikötői létesítmények találhatóak. Emiatt a Felek kijelentik, hogy eredeti állapotként nem a jelen szerződés megkötése kori állapotot tekintik irányadónak, hanem a kikötő nélküli medret.

A Bérló a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnését követően a Bérlemény eredeti állapotba történő helyreállításáig, illetve a Bérlemények a Bérbeadó részére történő birtokbaadásáig a Ptk. 6:341. § (3) bekezdése szerinti díj megfizetésére köteles azzal, hogy a Bérbeadó nem tekinti jogosulatlanul visszatartottnak a Bérleményt, ha a jelen pont szerinti eredeti állapotba történő

helyreállítási és birtokbaadási kötelezettségének a szerződés megszűnésétől számított 90 napon belül eleget tett.

A BÉRLETI DÍJ

9. A Felek a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan ott meghatározott szárazulati területének, valamint meder területének bérlete utáni bérleti díj összegét a Helyszínrajz és az Interauditor Kft. által készített értébecslésben szereplő díjtételek alapulvételével, az alábbi díjkategóriák szerint számított egységárakon állapítják meg:

- 9.1. A kikötő medencében elhelyezett **hajóállások és faszerkezetű építmény területe** után:

Egységár: 533,-Ft+ÁFA/m²/év

Összesen: $= 1677 \text{ m}^2$

A 9.1. pont szerinti összesen 1677 m² terület után 893.841,-Ft+ÁFA/év.

- 9.2. A kikötő **szárazföldi területe** után:

Egységár: 96,-Ft/m²/év

Összesen: $= 1305 \text{ m}^2$

A 9.2. pont szerinti összesen 1305 m² terület után 125.280,-Ft/év.

Bérleti díj mindösszesen:

- **tárgyi adómentes 125.280,-Ft/év**, azaz egyszázhuszonötezer-kettőszáznyolcvan forint/év
 - **adóköteles 893.841,-Ft+ÁFA/év**, azaz nyolcszázkilencvenháromezer-nyolcszáznegyvenegy forint+ÁFA/év.
10. A 9. pont szerinti bérleti díjból a 9.2. szerinti tétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: „ÁFA tv.”) 86.§ (1) bekezdése alapján mentes az általános forgalmi adó alól. A Bérbeadó kijelenti, hogy nem élt a jogszabály 88.§ szakaszában biztosított választás lehetőségével. Változás esetén az általános forgalmi adó a bérleti díjon felül kerül felszámításra. A 9.1. pont szerinti tétel az ÁFA tv. 86.§ (2) bekezdése alapján adóköteles.
11. A Felek kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben a bérleti díj megállapításakor figyelembe vett díjkategóriák, négyzetméterek a valóságban a 9. pont tartalmától eltérést mutatnak, úgy a 9. pont tartalmát a jelen bérleti szerződés hatálya alatt bármelyik fél kezdeményezésére a valósággal egyező módon módosítják. A természetbeni állapot szerződésbeli átvezetésétől történő elzárkózás szerződésszegésnek minősül. A Felek a visszamenőleges hatályú módosítás lehetőségét kizárják, a módosítás mindig a következő esedékességű bérleti díjban kerül érvényesítésre.
12. A 9. pontban rögzített egységárak évente, a KSH által az előző évre közzétett fogyasztóiár-index mértékével változnak – azzal, hogy a tárgyévi egységár a megelőző évi egységárnál alacsonyabb nem lehet –, a bérleti díj összege ennek megfelelően kerül meghatározásra. A Felek rögzítik, hogy első alkalommal a 2022. évi bérleti díj tekintetében kerül sor indexálásra.
13. A bérleti díj egy összegben, előre, minden év március 31-ig esedékes. A Bérlet a bérleti díjat a Bérbeadó minden év február 28-ig kiállított és a Bérlet részére haladéktalanul megküldött számlája alapján köteles átutalni a Bérbeadónak. Az **aláírás évében** a Bérleti díj a **Bérbeadó által kibocsátott számla kiállításától számított 15 napon belül** esedékes.

Késedelmes fizetés esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155.§ szakasz szerinti késedelmi kamat felszámítására jogosult.

A tört évre esedékes díjat időarányosan kell megfizetni.

14. A Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti díjat a megadott határidőre nem egyenlíti ki, és fizetési kötelezettségének az ezt követő felszólítás ellenére, a felszólításban tűzött határidőben sem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a jelen bérleti szerződés azonnali hatályú, kártalanítással nem járó felmondására.

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

15. Bérelő az 1. pontban meghatározott ingatlant meg nem terhelheti, a bérleti jogot át nem ruházhatja és tartózkodnia kell minden olyan magatartástól, amely a Bérbeadó jogait és érdekeit sérti, és a jelen szerződésben meghatározott bérleti jog kereteit túllépi.

A Bérelőt megilleti az alhasználatba, illetőleg albérletbe adás joga azzal, hogy a Bérelő az alhasználó, illetve albérelő kötelezettségeiért és magatartásáért mint sajátjáért felel.

16. Jelen bérleti szerződés nem jogosítja a Bérelőt a használatból fakadó, avagy más jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, továbbá előbérleti-, elővásárlási jogot részére nem biztosít.

17. Az 1. pont szerinti ingatlanra a Bérelő által bevitt vagyontárgyakért a Bérbeadó felelősséggel semmilyen jogcímen nem tartozik, azok esetleges biztosítása a Bérelőt terheli. Nem felel továbbá a Bérbeadó a Bérelő által az 1. pontban meghatározott ingatlan használata során harmadik személynek okozott károkért.

18. A Bérelő jelen szerződés megkötésével kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant rendeltetésszerűen használja, a keletkező szemetet, hulladékot folyamatosan eltávolítja, azon engedély vagy hozzájárulás nélkül nem végez egyébként engedélyhez vagy hozzájáruláshoz kötött munkálatokat, tevékenységet. A Bérelő köteles továbbá betartani a természetvédelmi, környezetvédelmi, talajvédelmi előírásokat, tudomásul veszi, hogy amennyiben e pontban meghatározott kötelezettségeinek maradéktalanul nem tesz eleget, úgy ez okot ad a Bérbeadó részéről a szerződés egyoldalú, kártalanítással nem járó felmondására.

A Bérelő a rendeltetésszerű használatból adódó, vagy szándékos károkozás esetén az okozott kárt köteles megtéríteni.

19. Tekintettel arra, hogy az 1. pont szerinti ingatlannak a Bérbeadó nem a tulajdonosa, hanem a vagyongazdálkodója, a Felek megállapodnak abban, – és ennek alapján a Bérelő tudomásul veszi – hogy amennyiben a jelen szerződés **1. pontjában megjelölt ingatlanra**, ezzel együtt a bérelt területre, **annak tulajdonosa, a Magyar Állam bármilyen célból igényt tart, vagy jogszabály-változás következtében nincs lehetőség a további használatára, úgy a Bérbeadó jogosult a jelen szerződésnek a jogviszony fennállása alatti, azonnali, kártalanítás nélküli – de a megfizetett bérleti díjnak arányos része a Bérelőnek visszajár – felmondására.** E rendkívüli felmondási okot – melyet a Bérbeadó az ok felmerülésekor haladéktalanul, megindokolva köteles a Bérelő tudtára hozni – a Bérelő jelen szerződés aláírásával minden további megkötés nélkül elfogadja.

20. **A Bérbeadó, mint a Balaton-tó vagyongazdálkodója, jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a Bérelő a Balaton-tó 1. pontban megjelölt helyrajzi számának ott meghatározott területén állammegóvási vízi/fenntartási munkaként a meder kotrását (a továbbiakban: „vízimunka”) a hatóság engedélye alapján a jelen szerződés időtartama alatt elvégezze.**

A Bérbeadó hozzájárul továbbá a vízimunka vízjogi engedélyezési eljárásának lefolytatásához és ahhoz, hogy a vízjogi engedély kiadásra kerüljön, de a Bérelő köteles a vízimunka megkezdése előtt legalább 30 nappal a Bérbeadót a mederkezelői előírások kiadása és felügyelet biztosítása érdekében megkeresni.

A Felek megállapodnak, hogy a vízimunka elvégzésével kapcsolatos minden költség a Bérletet terheli és a Bérlet köteles gondoskodni a mederből kitermelt anyag jogszabályi előírásoknak megfelelő elszállításáról és elhelyezéséről.

A Felek megállapodnak abban, hogy a vízimunkát a Bérlet a saját költségén, saját felelősségére és kockázatára valósítja meg a vízjogi engedélynek megfelelően. Erre tekintettel a Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlet a vízimunka elvégzésének költségeivel kapcsolatos, illetve harmadik személyek vízimunkával kapcsolatos igényeivel összefüggésben, vagy részére jogszabályban, illetve hatósági határozatban előírt fenntartási feladatok teljesítésével kapcsolatban a Bérbeadóval, valamint a Magyar Állam bármely más képviselőjével szemben semminemű igényt nem érvényesíthet.

Amennyiben a vízimunka kivitelezése, fenntartása, üzemeltetése során a Bérlet által harmadik személynek okozott kár megtérítése vonatkozásában harmadik személy követeléssel lépne fel, akár a Bérlettel, akár a Bérbeadóval, akár a Magyar Állammal szemben, ezen kár megtérítésére a Bérlet jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal.

A Bérlet tudomásul veszi, hogy a vízimunkát csak a vízjogi engedély véglegessé válását követően kezdheti meg és a munkálatok során a vízjogi létesítési engedély rendelkezéseit köteles betartani.

21. A Bérlet az 1. pont szerinti ingatlanon végleges létesítményt nem helyezhet el és ideiglenes létesítmény is csak akkor emelhető, ha ehhez a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulását adta. Az új létesítmények esetében jelen szerződés rendelkezései az irányadók.
22. Amennyiben a 21. pontban foglaltakat a Bérlet megszegi, úgy semmiféle megtérítési igényt nem támaszthat a Bérbeadóval szemben, és a Bérbeadó kötelezheti a Bérletet az eredeti állapot visszaállítására, illetve amennyiben ennek a Bérlet nem tesz eleget, a Bérbeadó saját költségén elvégezheti a helyreállítási munkálatokat, melynek költségeit érvényesítheti a Bérlettel szemben.
23. A Bérlet tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérbeadónak az 1. pontban megjelölt ingatlanra jogszabályokban foglalt feladatai ellátásához szüksége van, akkor köteles erre a célra azt a feladatok ellátásához szükséges időtartamra a Bérbeadónak biztosítani. Ennek keretében a Bérlet tudomásul veszi, miszerint kártalanítás nélkül túlni köteles, hogy az illetékes vízügyi szervek a jogszabályokban előírt vízgazdálkodási, vízminőség kárelhárítási és egyéb szakfeladataik ellátása érdekében az ingatlanrészre belépjenek és e célból ott tartózkodjanak, az igénybevétel ezen időszakára bérleti díjfizetési kötelezettség a Bérletet nem terheli.

Amennyiben a Bérlet magatartásával a Bérbeadó szakfeladatainak ellátásával kapcsolatos tevékenységét akadályozza, vagy a jelen szerződésben vállalt kötelezettségét megszegi, az alapot ad a jelen szerződés a Bérbeadó általi, kártalanítással nem járó, azonnali hatályú felmondására.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

24. A Bérlet tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot a jelen bérleti szerződés tartama alatt ellenőrizni jogosult.
25. A Bérlet jelen szerződés aláírásával hozzájárul a jelen szerződés időtartama alatt (személyes)adatai kezeléséhez, valamint, hogy a szerződésben foglaltakat a tulajdonosi joggyakorló és a Bérbeadó irányító szerve(i) megismerjék, továbbá erre irányuló igényük, illetve adatszolgáltatási kötelezettség teljesítése érdekében számukra, valamint jogos érdekét bizonyító harmadik fél számára a Bérlet adatai és/vagy a szerződés átadásra kerüljön.
26. A Felek megállapodnak abban, hogy a használattal és jelen jogviszonnyal, kapcsolatos mindennemű költség, ráfordítás a Bérletet terheli.
27. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéses jogviszonyt érintő adataik megváltozása esetén arról 30 napon belül értesítik egymást.

28. Amennyiben jelen szerződés bármelyik rendelkezése vagy bármelyik melléklete bármely okból érvénytelenné, hatálytalanná válik, akkor a többi rendelkezés hatályban és érvényben marad.
29. A jelen szerződés 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi a „Helyszínrajz”.
30. A jelen bérleti szerződésben nem rendezett kérdésekben a magyar jog, különösen a Ptk., az Nvt. és a Vtv., továbbá a vízügyi ágazati jogszabályok, illetőleg a mindenkor hatályos, vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
31. A Felek a szerződéssel kapcsolatos bármely jogvita esetén előzetesen egyeztetést kísérelnek meg és csak annak eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz.
- Felek a jelen szerződéssel kapcsolatban álló jogviszonyból eredő vitáikra a járásbíróság előtt induló perek esetén a Székesfehérvári Járásbíróság, a törvényszék előtt induló perekre a Székesfehérvári Törvényszék illetékességét kötik ki.
32. **Jelen bérleti szerződés a Felek általi aláírásának napján lép hatályba.**
33. Jelen szerződést – amely 7 oldalból és 33 pontból áll – a Felek, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg 6 eredeti példányban írják alá, melyből a Bérlet 2 példány, a Bérbeadót pedig 4 példány illeti.

Székesfehérvár, 2021.

Fonyód, 2021.

.....
Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
képviselésében
Dr. Csonki István igazgató
Bérbeadó

.....
Fonyód Város Önkormányzata
képviselésében
Hidvégi József
polgármester
Bérlet

Pénzügyi ellenjegyzés:

Székesfehérvár, 2021.

.....
Tóth László gazdasági igazgatóhelyettes

Ellenjegyzem Bérbeadó tekintetében:

Székesfehérvár, 2021.

.....
Bérbeadó jogtanácsosa

