

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**POLGÁRMESTER**

---

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi  
szempontból megfelelő.

Siófok, 2024. április 8.

**Dr. Boda Zsuzsanna**  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**

**Siófok Város Képviselő-testületének**  
**2024. április 9-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** A Campus Sió-Hostel Kft kérelméről

**Előterjesztő:** Dr. Lengyel Róbert polgármester

**Előkészítette:** Jogi és Szervezési Osztály

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Campus Sió-Hostel Kft. (székhely: 2500 Esztergom, Lőrinc u. 7. 1/2 cégjegyzékszám: 11-09-028603) képviselőjében Fedecsku Tamás ügyvezető kérelemmel fordult Siófok Város Önkormányzatához, hogy az önkormányzati tulajdonú, siófoki 6752 hrsz-ú, „*kivett udvar, főiskolai oktatási épület, középiskolai kollégium*” megnevezésű, 9266 m<sup>2</sup> nagyságú, természetben Siófok, Petőfi sétány 1. szám alatt található ingatlanon álló épületegyüttes nyugati és középső épületrészét szeretnék bérbe venni 2024. május 15-től 2024. augusztus 25-ig tartó határozott időtartamra.

A Campus Sió-Hostel Kft. az idei nyárra, a fent említett időszakra 20 millió Ft+áfa bérleti díjat ajánlott.

Elektronikus levélben megkerestük a Campus Sió-Hostel Kft. kapcsolattartóját, Andrassy Gábort, hogy használni kívánja-e az épület melletti parkolót?

Megkeresésünkre az alábbiak szerint pontosította a kérelmüket:

*„Tehát a bérleti igényünk a kollégiumi épületre a területén található és hozzátartozó parkolókra, valamint a középső épületre (tankonyha, étterem teraszra) vonatkozik.”*

Elektronikus levélben megkerestük a Deberceni Egyetem kapcsolattartóját a Campus Sió-Hostel Kft. bérlet iránti kérelmével kapcsolatban is, azt a választ adták, hogy elfogadhatónak tartják az ingatlanrész határozott idejű bérbe adását azzal, hogy az egyetem részére kéri biztosítani azt, hogy az épületben 2024. augusztus 26. előtt előzetesen felméréseket, tervezéseket végezzenek.

Jelenleg az ingatlan (teljes felépítmény) és az ingatlan keleti szárnyának piaci alapon történő bérleti díj megállapítására vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény áll a rendelkezésre, mely 2023. október 24-én készült (hatályos: 2024. április 23-ig).

A szakértői vélemény alapján az ingatlan teljes felépítmény piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta: 7.382.000,- Ft *(áfa-t nem tartalmaz)*  
a keleti szárny bérleti díja kerekítve havonta: 4.537.000,- Ft *(áfa-t nem tartalmaz)*

A fentiekből megállapítható, hogy az ingatlan középső és nyugati épületrészének havi bérleti díja:

2 845 000,- Ft *(áfa-t nem tartalmaz)*

A 2023. évben 30 db parkolóhelyet bérelt a Campus Sió-Hostel Kft., 2.920.000,- Ft+áfa/hó bérleti díjért. *(Az előterjesztés mellékletét képezi a helyszínrajz a kijelölt, bérbe adható parkolóhelyekről.)*

Az előterjesztés mellékletét képezi a bérleti szerződés tervezete.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalta, a bizottság álláspontját a képviselő-testületi ülésen ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

**Határozati javaslat:**

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „*A Campus Sió-Hostel Kft kérelméről*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy az önkormányzati tulajdonú siófoki 6752 hrsz.-ú, „kivett udvar, főiskolai oktatási épület, középiskolai kollégium” megnevezésű, 9266 m<sup>2</sup> nagyságú, természetben Siófok, Petőfi sétány 1. szám alatt található ingatlanon álló épületeryűttes nyugati és középső épületrészt, illetve a bérleti szerződés 1. számú mellékletében megjelölt, az ingatlanrészhez kapcsolódó 30 db parkolóhelyet bérbeadásra kijelöli.

2. A Képviselő-testület a bérleti díjat az 1. pontban körülírt épületrész, illetve a kapcsolódó 30 db parkolóhely vonatkozásában 2024. május 15. napjától 2024. augusztus 25. napjáig terjedő határozott időtartamra a Campus Sió-Hostel Kft. (székhely: 2500 Esztergom, Lőrinc u. 7. 1/2 cégjegyzékszám: 11-09-028603, képviseli Fedecsku Tamás ügyvezető) részére az alábbiak szerint határozza meg:

- az ingatlan középső és nyugati épületrészének bérleti díja .....-Ft+áfa/hó,
- a 30 db parkolóhely bérleti díja .....-Ft+áfa/hó.

Felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

**Felelős: Dr. Lengyel Róbert** polgármester

**Határidő:** értelme szerint

Siófok, 2024. április 8.

**Dr. Lengyel Róbert**  
polgármester

# BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

megnevezés: **Siófok Város Önkormányzata**  
székhely: 8600 Siófok, Fő tér 1.  
KSH statisztikai számjel: 15731481-8411-321-14  
adószám: 15731481-2-14  
képviseli: Dr. Lengyel Róbert polgármester vagy  
Bardócziné dr. Molnár Anita alpolgármester  
mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről:

Név: **Campus Sió-Hostel Idegenforgalmi és Vendéglátóipari  
Korlátolt Felelősségű Társaság.**  
Székhely: 2500 Esztergom, Lőrinc u. 7. 1. em. 2.  
Cégjegyzékszám: 11-09-028603  
Adószám: 25530140-2-11  
Képviseli: Fedecsku Tamás ügyvezető  
Telefon:  
E-mail:  
mint Bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

a továbbiakban együttesen Szerződő Felek között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

Siófok Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a siófoki 6752 hrsz.-ú, 9266 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, mely természetben Siófok, Petőfi sétány 1. szám alatt található. Az ingatlanon egy három egységes épületegyüttes áll, az alábbiak szerint:

- Keleti szárny: felsőfokú oktatás céljára szolgáló épületrész,
- Nyugati szárny: 100 fős kollégium és tanszálló,
- Középső rész: tankonyha, tanterem, előadóterem.

1. Bérbeadó a ..... számú képviselő-testületi határozatban foglaltakra tekintettel 2024. május 15. napjától 2024. augusztus 25. napjáig terjedő határozott időre bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Siófok belterület 6752 hrsz-ú, kivett udvar, főiskolai oktatási épület, középiskolai kollégium” megnevezésű, 9266 m<sup>2</sup> nagyságú, természetben Siófok, Petőfi sétány 1. szám alatt található ingatlanon álló épületegyüttes nyugati és középső épületrészét a továbbiakban: Bérlemény), illetve az ingatlanon elhelyezett, a bérleti szerződés 1. számú mellékletében kijelölt 30 db parkolóhelyet.

Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés tárgyát képező 30 db parkolóhelyből a középső épületrész, „gazdasági bejárata” felől kijelölt 4 db parkolóhely kizárólagos használatának biztosításáról Bérlő köteles gondoskodni.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a siófoki 6752 hrsz.-ú ingatlan területén kialakított parkolóhelyek közül kizárólag az 1. számú mellékletben kijelölt 30 db parkolóhely használatára jogosult.

2. Bérló a Bérleményt hostelként és étteremként történő üzemeltetés céljából veszi bérbé.
3. Bérló a Bérleményt a Bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak találta.

### **Bérleti díj és közüzemi díjak**

4. Szerződő Felek a 1. pontban meghatározottakért **a bérleti díjat összesen havi nettó** .....,- Ft + áfa, azaz nettó .....forint + áfa összegben határozzák meg.
5. A bérleti díjat Bérló köteles havi rendszerességgel, számla ellenében átutalással fizeti meg Bérbeadó ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11639002-06180700-39000008 számú bankszámlájára.
6. Késedelem esetén Bérló a fizetési határidő lejárta napjától a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot is köteles fizetni Bérbeadónak.
7. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza, ezért a 4. pontban meghatározott bérleti díjon felül havonta köteles Bérbeadónak megfizetni fogyasztásának megfelelően – számla ellenében – a közüzemi díjakat: a villamos energia, fűtés, víz- és csatornahasználat költségei, és a szemétszállítás díját.
8. A közüzemi díjak megfizetése elmulasztásának is ugyanaz a jogkövetkezménye, mint a bérleti díj nem fizetésének.
9. Szerződő Felek rögzítik, hogy a közüzemi díjak megfizetésének alapja a Bérlemény mérőóráinak adatai, melyet a Bérlemény birtokba vételének napján Szerződő Felek képviselői közösen rögzítenek, és aláírásukkal hitelesítenek.
10. Az épület biztosításának költsége Siófok Város Önkormányzatát terheli. Bérló köteles teljes körű vagyoni/kár és teljes körű felelősségbiztosítást kötni a Bérleményben lévő ingóságokra. Az egyéb szolgáltatói díjak, különösen telefon, internet Bérlőt terhelik, melyekre nézve Bérló köt szerződést a szolgáltatóval.

### **Szerződő Felek jogai és kötelezettségei**

11. Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó tulajdonosi ellenőrzést jogosult tartani. Bérló köteles tőrni, hogy Bérbeadó őt, az önkormányzati tulajdonú vagyon kezelésének célszerűsége és szabályszerűsége, valamint a rendeltetésszerű használat szempontjából üzemelési időben - a Bérlemény működésének zavarása nélkül - ellenőrizze.
12. Bérbeadó biztosítja Bérló részére a Bérlemény zavartalan, rendeltetésszerű használatát.
13. A Bérbeadó részéről kapcsolattartásra kijelölt személy: .....

Telefonszáma: .....

E-mail címe: .....

A Bérló részéről kapcsolattartásra kijelölt személy: Andrassy Gábor

Telefonszáma: .....

E-mail címe: gandrassy@yahoo.hu

14. Bérló a Bérleményen Bérbeadó engedélye nélkül átalakítást nem végezhet, harmadik személynek (albérletbe vagy ingyenes használatba) át nem adhatja. Egyéni vállalkozás vagy cég székhelyéül nem jelölheti meg. Átalakítási szándékát írásban engedélyeztetnie kell a Bérbeadóval.
15. Bérló a Bérleményt köteles szerződészerűen használni, tisztán és jókarban-tartani. A teljes Bérlemény takarításáról, jókarban-tartásáról és a gépészeti és elektromos hibaelhárításáról Bérlónek kell gondoskodni a bérleti jogviszony időtartama alatt. Bérló tudomásul veszi és vállalja, hogy a Bérlemény tisztaságának meg kell felelnie a hatályos közegészségügyi előírásoknak.
16. A Bérló a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor rendeltetésszerű, üzemképes, tiszta állapotban köteles a Bérbeadónak visszaadni.
17. Bérló köteles a Bérlemény működtetéséhez szükséges valamennyi (szak)hatósági engedélyt beszerezni, és a jelen Bérleti szerződés hatály alatt azokat fenntartani.
18. Bérló köteles valamennyi, a működésére, szolgáltatásaira vonatkozó hatósági szabályokat és törvényi előírásokat maradéktalanul betartani, és alkalmazottaival, vendégeivel betartatni.
19. Bérló felelősséget vállal a Bérleményben keletkezett valamennyi kárért.
20. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény részben rendelkezik konyhai, illetve egyéb bútorzattal, berendezési és felszerelési tárgyakkal, melyet átadás-átvételi jegyzőkönyvvel bizonyítanak.
21. Bérbeadó átadja, Bérló pedig átveszi a Bérleményhez tartozó különböző, Siófok Város Önkormányzata tulajdonát képező berendezési tárgyakat, valamint az üzemeltetéshez egyébként szükséges eszközöket.
22. Ezen berendezési tárgyak és eszközök átadása és átvétele 2024. .... megtörténik oly módon, hogy Bérbeadó által kijelölt személyek leltári listát / átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek, melyet Bérló és Bérbeadó aláírásukkal hitelesítenek, és amely leltári lista / átadás-átvételi jegyzőkönyv ezt követően jelen Bérleti Szerződés elválaszthatatlan, 2. számú Mellékletét képezi.

23. Bérelő vállalja, hogy a 19. pont szerint átadott berendezési tárgyakat és eszközöket a jó gazda gondosságával, rendeltetésszerűen használja és kezeli. A szükséges állagmegóvást, karbantartást, pótlást azokon saját költségére elvégzi. Bérelő a leltárba vett berendezési tárgyakért és eszközökért – a rendeltetésszerű használatból eredő természetes elhasználódást kivéve – anyagi felelősséget vállal.
24. Jelen Bérleti szerződés lejárta esetén a Bérelő a 19. pontban meghatározott berendezési tárgyakat és eszközöket a Bérbeadó részére leltári lista készítése mellett köteles visszaadni.
25. Bérelő köteles saját költségén gondoskodni a Bérlemény működtetéséhez szükséges gépek, berendezések beszerzéséről, karbantartásáról, javíttatásáról.
26. Az épület állagának karbantartásáról Bérbeadó köteles gondoskodni.
27. Bérelő által, a bérleti jogviszony hatály alatt a Bérleményben elvégzett beruházások térítésmentesen Bérbeadó tulajdonába mennek át, ezzel kapcsolatos megtérítési vagy megváltás igénybe, vagy egyéb pénzbeli vagy nem pénzbeli térítési díjra, vagy egyéb ellenszolgáltatásra Bérelő semmi nem jogcímen nem tarthat igényt.

#### **A Bérleti szerződés módosítása, megszűnése**

28. Szerződő Felek jelen Bérleti szerződést kizárólag írásban módosíthatják. A Szerződő Felek adataiban bekövetkező változás nem minősül szerződésmódosításnak.
29. Jelen Bérleti szerződés megszűnik a határozott idő lejártával, azaz 2024. augusztus 25. napján.
30. Bérelő tudomásul veszi, hogy ha az előre meghatározott szempontoknak a Bérlemény működése nem felel meg, a Bérleti szerződés jogkövetkezmények nélkül a Bérbeadó részéről felmondható.
31. Bérbeadó a határozott időtartam lejárta előtt a jelen Bérleti szerződést azonnali hatályú felmondással, előzetes írásbeli felszólítás és határnap kitűzése mellett felmondhatja, és kártérítést követelhet, ha Bérelő jelen Bérleti szerződést az alábbiakkal súlyosan megszegi, és azt felszólítás ellenére is tovább folytatja, vagy nem teljesíti:
  - a) a bérleti díjat vagy a közüzemi díjakat írásbeli felszólítás ellenére 8 naptári napon belül nem fizeti meg
  - b) a Bérlemény állagát veszélyeztető módon üzemelteti,
  - c) a Bérlemény rendeltetésszerű használatát nem biztosítja,
  - d) a hatósági előírásokban foglaltakat nem tesz eleget,
  - e) Bérbeadó hozzájárulása nélkül átalakítást végez a Bérleményen,
  - f) Bérbeadó hozzájárulása nélkül a Bérleményt harmadik személynek (albérletbe vagy ingyenes használatba) átadja,

- g) nem minősül átlátható szervezetnek,
- h) Bérletől a tevékenység folytatásához szükséges engedélyt megvonják, ellene felszámolás, végelszámolás, csődeljárás, vagy kényszertörlesztés indul.

32. Szerződő Felek a fenti felmondási feltételek elfogadják és tudomásul veszik.

### **Vegyres rendelkezések**

- 33. Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Bérleti szerződésből kifolyólag egymás tudomására jutott üzleti titkot megőrzik.
- 34. Bérlető kijelenti, hogy nem áll felszámolás, végelszámolás, csődeljárás, kényszertörlesztés alatt, és nincs köztartozása.
- 35. Bérlető kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
- 36. Bérlető vállalja, hogy az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
- 37. Bérbeadó a Bérleti szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha Bérlető a Bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
- 38. Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Bérleti szerződésből eredő vitás kérdéseiket egyeztetéssel oldják meg, és csak ennek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz, mely esetre pertárgyértéktől függően kikötik a Siófoki Járásbíróság és a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.
- 39. Szerződő Felek a jelen Bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény idevonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
- 40. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen Bérleti szerződés egy 4 oldalas törzsszövegből és 2 db mellékletből áll. A melléklet a szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
- 41. Jelen Bérleti szerződés 6 db egymással mindenben megegyező példányban készült, melyből 4 példány Bérbeadót, 2 példány Bérletőt illet.

Jelen Bérleti szerződést a Szerződő Felek felolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, cégszerűen írják alá.



Kelt: Siófok, 2024. ....

Siófok Város Önkormányzata képviselőjében

.....  
.....

Dr. Lengyel Róbert polgármester vagy

Campus Sió-Hostel Kft. képviselőjében

Bardócziné dr. Molnár Anita alpolgármester

Fedcsku Tamás

Bérbeadó

Bérlő

.....

Dr. Boda Zsuzsanna

jegyő

jogi ellenjegyző

.....

Balogh Gábor

közgazdasági osztályvezető

Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal

pénzügyi ellenjegyző

**Melléklet:**

*1. sz. melléklet: helyszínrajz a bérbe adott 30 db parkolóhely megjelöléséről*

*2. sz. melléklet: Siófok, Petőfi sétány 1., mint bérlemény és a benne található bútorok, eszközök átadási jegyzőkönyve*