

BÉRLETI SZERZŐDÉS
(a „Szerződés”)

amely létrejött egyrészről:

Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8600 Siófok, Petőfi st.3., Cégjegyzékszám: 14-09-300003, adószám: 10714254-2-14, képviseli: Kósz Ágota ügyvezető) mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről:

Balaton Kulínáris Műhely Ágazati Képzőközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8600 Siófok, Koch Róbert utca 8.; adószám: 32275726-2-14 Cégjegyzékszám: 14-09-320114, képviseli: Tóth Gergely) mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) együttesen, szerződő felek (a továbbiakban: **Felek**) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

Előzmények

Felek rögzítik, hogy a Szakképzésről szóló 2019. évi LXXX. tv. 2. § (1) bekezdése alapján: „Az állam a szakképzésben való részvételt és a szakképzési alapfeladat ellátását – a hatékonyság, a szakszerűség, a magas szintű minőség és az egyenlő eséllyel történő hozzáférés követelményére figyelemmel – az e törvényben és a Kormány e törvény végrehajtására kiadott rendeletében meghatározott módon biztosítja.”

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint: „(2) A szakképzési alapfeladat-ellátás a szakmai önállósággal rendelkező szakképző intézmény és a duális képzőhely között az állam és a magánszféra konstruktív együttműködésével és érdekeik kölcsönös elismerésével megosztva folyik. A szakképzés megszervezésének minőségét, demokratikus és jogszerű működését e törvény és az állam általi ellenőrzés biztosítja.”

A törvény 7. § 6. pontja, valamint 8. § (1) bekezdése az alábbi rendelkezést tartalmazza: „6. szakképzési alapfeladat: a szakképző intézmény alapító okiratában meghatározott technikai szakmai oktatás és szakképző iskolai szakmai oktatás, továbbá ahhoz kapcsolódóan az előkészítő évfolyam és a műhelyiskola megszervezése. 8. § (1) bekezdés szerint: A szakképzés felsőfokú szakképzettséget nem igénylő munkakör betöltéséhez vagy tevékenység végzéséhez szükséges

- a) szakmára felkészítő szakmai oktatás és
- b) szakképesítésre felkészítő szakmai képzés.”

A törvény azt is rögzíti, hogy a duális képzőhely a szakirányú oktatás keretében vesz részt a szakképzésben, továbbá azt is, hogy képzőközpontnak a duális képzőhelyi követelményeknek való együttes megfelelés érdekében történő együttműködés céljából

- a) legalább négy mikro- vagy kisvállalkozás által,
- b) legalább kettő középvállalkozás által vagy legalább kettő olyan vállalkozás által, amelyből az egyik nagyvállalkozás vagy
- c) a gazdálkodó szervezet és a szakképzési centrum legfeljebb hatvanszázalékos tulajdoni hányadával együttesen

létrehozott nonprofit gazdasági társaság ágazati képzőközpontként működhet.

A Bérlő társasági szerződése rögzíti, hogy: „A társaságnak, mint ágazati képzőközpontnak elsősorban célja a duális képzés megvalósítása, elsősorban szakács és pincér képzések esetén, továbbá a turizmus-vendéglátás szakképzési programok nagyban szolgálják a turizmus-vendéglátás ágazati besorolású

szakképzések duális képzésben történő megvalósítását a különböző turisztikai ágazatokban. A fenntartható működés érdekében a társaság célja az ÁKK felnőttképzési tevékenység folytatása is. „Fő tevékenység: 8532'08 Szakmai középfokú oktatás”

A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 11. § (17) bekezdése szerint: „Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

- a) államháztartási körbe tartozó szervezet,
- b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy,
- c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyongazdálkodásában lévő
- ca) az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodó szervezettel vagy központi költségvetési szervvel,
- cb) a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodó szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek, vagy
- d) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyongazdálkodásában lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodóval vagy a vagyongazdálkodó tulajdonában álló gazdasági társasággal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.”

Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének, az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.31.) önkormányzati rendelete a vagyongazdálkodási eljárási szabályokat az alábbiak szerint rögzíti: 34. § (1) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni, vagy hasznosítani törvényben meghatározott azon esetek kivételével, amikor a hasznosítás során a versenyeztetés mellőzhető:

- a) bruttó huszonötmillió forint egyedi forgalmi érték felett, valamint
- b) értékhatártól függetlenül 5 év időtartamot meghaladó hasznosítás esetén

versenyeztetés útján, a [Nvtv.](#) és a [Mötv.](#) valamint e rendelet versenyeztetésre vonatkozó szabályai szerint lehet.”

A Felek rögzítik, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, és a Balaton-parti Kft. hasznosításában lévő Thanhoffer villa hosszútávú bérbe adására, illetve értékesítésére voltak kísérletek, azonban azok - rövidebb időtartamú bérleti szerződés kivételével - nem jártak sikerrel.

A fentiek alapján, a tulajdonos Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 106/2025. (III. 27.) sz. határozatában úgy határozott, hogy a jó gazda gondossága elvének megfelelően az ingatlan pályáztatási eljárás mellőzésével a mellékletben szereplő értékebecslésben meghatározott bérleti díj ellenében a Bérlet részére bérbe adja.

A Bérlet a fent idézett jogszabályok alapján, szakképzési, állami közfeladatot lát el.

A Bérlet, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara által vezetett, Internet alapú Szakképzési Integrált Információs Rendszer nyilvántartásában, duális képzőhelyként szerepel.

Felek rögzítik továbbá, hogy jelen szerződés célja a bérleményben szakoktatási, szakmai gyakorlati képzés megvalósítása a Bérlet által működtetett Képzőközpont keretein belül.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által hozott(IV. 24.) sz. határozata alapján kötik meg.

I. A szerződés tárgya

1. Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy 1/1-ed tulajdoni arányban Siófok Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll, a Siófok, belterület 6741 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 8600. Siófok, Petőfi sétány 6741 hrsz. (felülvizsgálat alatt) alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 2342 m² nagyságú kivett üdülőépület, udvar megnevezésű ingatlan, mely az 1/2018 (I.30.) Önkormányzati rendelet alapján helyi védelem alatt áll *(a továbbiakban: **Ingatlan**)*. Az Ingatlant terheli az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt (törzsszám: 10732614, cím: 7626. Pécs, Búza tér 8/A) javára, a terület kimutatás szerint 42 m² nagyságú területre a Siófok KIF hálózat III. szakasz elhelyezését biztosító vezetékjog, míg egyebekben per, teher és igénymentes. Az Ingatlan hasznosítására a Bérbeadó jogosult Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) és a Bérbeadó között létrejött vagyonhasznosítási szerződés alapján
2. Felek rögzítik, hogy az I.1. pontban rögzített ingatlan egy főépület és egy pince melléképületből áll a hozzá tartozó udvarral. A főépület 32.68 m² nagyságú pince szintjén található egy kazánház, a 196.20 m² nagyságú földszinten konyha, étkező társalgó és egyéb közösségi helyiségek, a 188.63 m² nagyságú félemeleten egy szivarszoba, és az emeleten 2 db lakosztály, a 165.42 m² nagyságú tetőtérben pedig 4 szoba.
3. Felek a jelen szerződéshez csatolják a Bérleményben található ingóságok listáját *(1.sz. melléklet)*.
4. Bérlo kijelenti, hogy az I.1. pontban rögzített Ingatlant szakoktatási célra és az azzal közvetlenül összefüggő vendéglátás, szálláshely szolgáltatás céljából kívánja bérbe venni.
5. Jelen Szerződés aláírásával Bérbeadó bérbe adja, Bérlo pedig a jelen Szerződésben meghatározott feltételekkel bérbe veszi az Ingatlant, valamint az 1.sz. mellékletben felsorolt ingóságokat. *(a továbbiakban: **Bérlemény**)*.
6. A Bérlemény energetikai tanúsítványa a jelen szerződés mellékletét képezi, melynek száma: HET-01224346, besorolása: FF *(2.sz. melléklet)*.
7. Bérbeadó tájékoztatja a Bérlo, hogy a Bérlemény helyi védelem alatt áll, mely tény a Bérlo tudomásul vett.
8. Bérlo kijelenti, hogy a Bérleményt megtekintette, és annak műszaki állapotát megismerte, a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak ismeri el és ezen ismeret birtokában köti meg a jelen Szerződést.
9. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény használatához szükséges valamennyi engedély beszerzése és fenntartása a saját terhe és költsége, mely költségek a Bérbeadóra sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem pedig azt követően nem háríthatóak át. Az engedélyek beszerzésének elmaradása a Bérlo nem mentesíti a Bérleti díj fizetése alól.
10. Felek rögzítik azt is, hogy amennyiben a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatosan bármilyen szintű jogszabály további kötelezettséget ír elő, annak Bérlo saját költségén köteles eleget tenni.

II. A Bérleti jogviszony időtartama, hatályba lépése

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés 5 éves határozott időre jön létre, azaz 2025.06. 02. napjától 2030. május 31. napjáig tart (a továbbiakban: bérleti időszak) – azzal, hogy a bérleti időszak alatt bármelyik fél jogosult a bérleti szerződést felmondani a szakképzési törvény által meghatározott tanév végét megelőző 6 hónapon belül, írásban megküldött felmondással. A jelen szerződés hatályba lépésének együttes feltételei az alábbiak:

- a VI.1. pont szerinti közjegyzői okirat Bérbeadó részére történő átadása,
- 2025. június hónapra esedékes Bérleti díj megfizetése,
- 2025.06.02.-2025.10.06. közötti időszakra eső vagyonszolgáltatási díj – 140.335.-Ft – megfizetése,
- felelősségbiztosítás megkötése és a kötvény Bérbeadó részére történő átadása.
- a hasznosító a 10.000.000.-Ft (Tízmillió forint) összeg óvadék megfizetésétől a tulajdonos Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének/....(IV. 24.) sz. határozatában foglaltak szerint eltekint.

A bérleti szerződés kizárólag a felsorolt feltételek együttes és maradéktalan megvalósulása esetén lép hatályba.

III. A Bérleti díj, rezsi költségek, késedelem

1. Bérlemény bérleti díja (a továbbiakban: **Bérleti Díj**) 2025. június 02. napjától 2025. augusztus 31. napjáig havonta 1.510.000.-Ft + ÁFA, 2025.09.01. napjától 2026. május 31. napjáig havonta 1.132.500.-Ft + ÁFA. Felek rögzítik, hogy 2026. május 31. napját követően mindkét időszakra meghatározott Bérleti díj havi összege a tárgyévet megelőző évhez képest a KSH által hivatalosan közzétett infláció mértékével emelkedik. A Bérleti díj – az első havi bérleti díj kivételével - minden tárgyhó 05. napjáig előre esedékes, melyet a Bérelő átutalással köteles megfizetni.
2. A bérleti díj tartalmazza az 1.sz. mellékletben felsorolt ingóságok bérleti díját is.
3. Bérelő a bérleti jogviszony első hónapjára esedékes Bérleti díjat köteles szerződés aláírásával egyidejűleg átutalni, mely összeg megfizetése a jelen szerződés hatályba lépésének egyik feltétele.
4. A Felek rögzítik, hogy a bérleti díj megállapításánál figyelemmel voltak a Bérlemény fekvésére, méreteire, műszaki állapotára és a jelenlegi üzleti, piaci viszonyokra. Ennek megfelelően kijelentik, hogy tévedés, megtévesztés, vagy feltűnő értékaránytalanság címén a bérleti díj összegét vitássá nem teszik, e jogcímen történő támadási jogukról kifejezetten lemondanak.
5. A Bérleti díj megfizetése azon a napon tekintendő megfizetettnek, amely napon a Bérbeadó által megjelölt bankszámlán jóváírásra került. Bérelő a bérleti díjat a Bérbeadó ellenkező rendelkezéséig az Erste banknál vezetett 11600006-00000000-02656975 számú bankszámla számlájára köteles átutalással megfizetni.
6. Bérbeadó tájékoztatja a Bérelőt, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 88. § (1) bekezdésében meghatározott választás jogával élt, így a Bérlemény bérbeadása általános forgalmi adóköteles tevékenységnek minősül.
7. Amennyiben Bérelő a jelen Szerződésben szabályozott Bérbeadó felé fennálló, vagy a jövőben keletkező bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, úgy a késedelem minden napjára a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt mérték szerinti összegét késedelmi kamat jogcímen köteles a Bérbeadónak megfizetni.
8. Felek rögzítik, hogy a Bérelő a birtokbaadás napjától kezdődően a Bérleti díjon felül köteles a Bérleményt terhelő valamennyi rezsi költség megfizetésére, amely magában foglalja a gáz-, vízdíjat, - elektromos áramdíjat, szemétszállítás ellenértékét, riasztó távfelügyelet stb. (a továbbiakban, együttesen: a „Rezsiköltségek”). Bérbeadó hozzájárul, hogy a közüzemi számlákon a Bérelő számlafizetőként feltüntetésre kerüljön. Azon rezsi számlák vonatkozásában, amelyek tekintetében nincs lehetőség a Bérelő számlafizetőként történő feltüntetésére, a Bérbeadó a számlán feltüntetett összeget a Bérelő felé „tovább” számlázza, mely alapján köteles a Bérelő a fizetési kötelezettségének eleget tenni. Felek rögzítik, hogy a „tovább számlázás” esetén a Bérbeadó jogosult adminisztrációs díjat felszámítani.

IV. A Bérlemény birtokbaadása és használata

1. Bérbeadó a bérleti szerződés hatályba lépés feltételével 2025. június 02. napján köteles a Bérleményt a Bérelő birtokába bocsátani. Felek a birtokbaadáskor külön jegyzőkönyvben (2.sz. melléklet) rögzítik a Bérlemény állapotát. Bérelő a birtokbaadás napjától jogosult a bérleményt birtokolni, használni, hasznait szedni, s a birtokbaadás napjától köteles viselni a bérlemény használatával járó költségeket.
2. Bérelő köteles a Bérleményt jó állapotban megőrizni és a jelen Szerződés megszűnésekor – a rendeltetésszerű használat során bekövetkező állagromlástól eltekintve – eredeti állapotában Bérbeadó részére átadni.
3. A Bérleményt a Bérelő kizárólag az I. 1.4. pontban meghatározott célra használhatja. A használati mód megváltoztatása a Képviselő-testület előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül súlyos szerződésszegésnek tekintendő.
4. Bérelő nem jogosult a Bérleményt albérletbe, illetőleg bármely más jogcímen harmadik személy használatába, üzemeltetésébe adni, ide nem értve a rövidtávú szálláshely szolgáltatásból eredő bérbeadást.
5. A Bérelő a Bérleményt megtekintette, annak műszaki állapotával, közmű és más technikai felszereltségével (nyílászárók, zárok stb.) tisztában van. Felek a birtokba adással egyidejűleg közösen fényképfelvételt készítenek a Bérleményről.
6. Bérelő köteles a Bérlemény működtetéséről és karbantartásáról a bérleti jogviszony időtartama alatt saját költségen gondoskodni, mely költségek megtérítését semmilyen formában nem jogosult a Bérbeadótól követelni.

7. Bérlo a Bérleményt köteles a közvagyonot használó személytől elvárható gondossággal használni és hasznosítani, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül.
8. Bérlo felelős minden olyan kárért, mely a szerződésellenes vagy a rendeltetés ellenes használatból ered. A Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli a Bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlemény használatával kapcsolatosan bekövetkezett esetleges károkért, illetve balesetért. Amennyiben Bérlo vagy a bérleményt használó személyek magatartása miatt a bérleményben kár keletkezik, úgy Bérlo köteles – a Bérbeadó választása szerint – a hibát kijavítani, vagy a kárt megtéríteni. Bérlo a magyar polgári jog általános szabályai szerint felel a Bérleményben bekövetkezett károkért.
9. Bérbeadó nem felelős a Bérlo által a Bérleménybe bevitt eszközökért, felszerelésért, berendezésekért. Bérlo még ideiglenes jelleggel sem tárolhat a bérlemény területén tűz- és robbanásveszélyes anyagot.
10. Bérlo fokozottan ügyel a környezetvédelmi rendelkezések betartására, köteles a Bérlemény tisztán és rendben tartásáról, takarításáról, valamint a tevékenysége során képződő hulladék elszállíttatásáról saját költségén gondoskodni. Bérlo tevékenysége a közszemérmert nem sértheti, tevékenysége során a hatályos jogszabályokat – ideértve a hatályos önkormányzati rendeleteket is - köteles betartani. Amennyiben ezen előírások bármelyikének megszegése miatt Bérlo tevékenységét az illetékes hatóság megtiltja, ez a körülmény Bérlonek a szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítését nem módosítja, és nem mentesíti a bérleti díj fizetési kötelezettsége alól.
11. Bérlo a Bérlemény belső tereiben a dohányzást köteles megtiltani.
12. Bérbeadó tájékoztatja a Bérlo-t arról, hogy a Bérlemény áram, víz és csatorna, valamint gáz közművekkel rendelkezik. Az épület fűtése gáz kazánal működik (fali fűtés), valamint az épület légkondicionáló berendezésekkel felszerelt. Az épület érintésvédelmi felülvizsgálati jegyzőkönyvvvel rendelkezik, melynek lejáratát követően a Bérbeadó a Bérlo költségére a felülvizsgálatot elvégezteti. A Bérlemény kiépített riasztó rendszerrel rendelkezik.
13. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó nem felel a közműszolgáltatás zavarából eredő károkért.
14. Bérbeadó, a Bérleményre és az 1. sz. melléklet szerinti ingóságokra vagyonsz biztosítás kötött (4.számú melléklet), mely biztosítás ellenértékét a Bérlo köteles a Bérbeadó részére – a 2025.06.02.-2025.10.06. időszakra vonatkozó biztosítási díj kivételével - esedékességkor megfizetni (forduló nap minden tárgyév 10.06.). Bérlo jogosult a Bérlo felelősségbiztosítást kötni, és a Bérleti jogviszony időtartama alatt fenntartani. A felelősségbiztosítási kötvény másolatát köteles a Bérbeadó részére átadni. A biztosítási díj megfizetésének elmulasztása súlyos szerződésnek minősül, mely a bérleti jogviszony azonnali hatályú megszüntetésére ad okot.
15. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményen olyan joga, amely Bérlo-t a Bérlemény használatban korlátozná, vagy akadályozná.
16. Amennyiben a Bérbeadó által elvégzendő munkálatok válnak szükségessé, úgy ezekről Bérlo haladéktalanul köteles tájékoztatni Bérbeadót. Bérlo köteles tűrni, hogy Bérbeadó, a szükséges munkálatokat szakemberrel elvégeztesse. Bérlo egyebekben is köteles haladéktalanul tájékoztatni Bérbeadót, a Bérleményt és berendezési, felszerelési tárgyait érintő minden jelentős tényről és körülményről. Az értesítés elmulasztásából, vagy késedelmes teljesítéséből eredő kárért Bérlo felelősséggel tartozik.
17. Bérlo a bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérleményben található, Bérbeadó/Tulajdonos tulajdonát képező, az 1. sz. mellékletben felsorolt gépeket, berendezési és felszerelési tárgyakat, ingóságokat jogosult használni, állaguk megóvásáról azonban gondoskodni köteles. Ezen eszközök, berendezések és felszerelések, továbbá, de nem kizárólagosan a Bérlemény burkolatainak, nyílászáróinak karbantartásával, felújításával, esetleges pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek is a Bérlo-t terhelik.
18. Valamely, a Bérbeadó/Tulajdonos tulajdonát képező vagyontárgy meghibásodása esetén annak megjavításáról Bérlo köteles gondoskodni, viselve a javítás költségeit, míg a Bérbeadó/Tulajdonos tulajdonát képező, Bérlo által használt berendezési, vagy felszerelési tárgy megsemmisülése esetén annak pótlásáról Bérlo köteles gondoskodni, kivéve azt az egy esetet, ha a vagyontárgy megsemmisülését vitathatatlanul olyan elháríthatatlan külső ok okozta, melyért egyik fél sem tehető felelőssé.
19. Bérbeadó vagy meghatalmazott képviselője jogosult előzetes bejelentést követően ellenőrizni a Bérlemény rendeltetésszerű használatát, a Bérlo-t terhelő kisebb karbantartási, javítási kötelezettségek

elvégzését, teljesítését. Bérló köteles a Bérbeadó képviselőjének a Bérleményre való bejutását távollétében is biztosítani, amennyiben a káresemények elkerülése és/vagy elhárítása érdekében szükséges.

20. Bérló köteles a kert folyamatos karbantartására (öntözés, fű és növény pótlása, stb.) Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy a Bérlemény kertjében öntözőrendszer került kialakításra, mely rendszer karbantartása a saját költsége. Felek itt rögzítik, hogy e körben köteles gondoskodni az őszi víztelenítésről és a tavaszi beüzemelésről.
21. Felek rögzítik azt is, hogy amennyiben a Bérló a Bérleményt a téli időszakban nem használja, úgy akkor is köteles a fűtés temperálást biztosítani az épületben.
22. Bérló csak a Bérbeadó írásbeli engedélyével helyezhet el reklám felület az Ingatlanon beleértve a kerítést is.
23. Bérló tudomásul veszi, hogy a tevékenysége alapján az építményadó kivételével valamennyi adót kizárólagosan maga viseli.
24. Felek megállapodnak, hogy Siófok Város Önkormányzata saját céljából, illetve az általa bejelentett hivatalos rendezvényre érkező vendégei (pl. testvérváros képviselői) jogosultak a nyári szezonban (május 15.-szeptember 15.) hétköznap, legfeljebb 3 nap időtartamban, illetve a szezonon kívül (szeptember 16.-május 14.) 2 havonta legfeljebb 3 nap időtartamban a Bérleményt vagy annak meghatározott részét kizárólagosan használni jogosult azzal, hogy a tárgyév vonatkozó pontos időpontokat a Bérbeadó köteles minden tárgyév 03.30. napjáig a Bérló részére megadni, kivéve a szerződéskötés évét, mely évben a szerződéskötéssel egyidejűleg kell nyilatkozni. A használatért a Bérló részére bérleti díj nem jár, azonban a Bérbeadó által igénybe vett, a Bérló által nyújtott külön szolgáltatások (pl. vendéglátás) ellenértékének megfizetésére köteles.

V. A Bérlemény átalakítása

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérló a Bérleményben kizárólag a Képviselő-testület írásbeli engedélye alapján végezhet felújítást, értéknövelő beruházást, vagy bármilyen átalakítást. Felek a Bérló által elvégzendő átalakítás, beruházás esetében kizárják a közös tulajdon keletkezésének lehetőségét, és a ráépítéssel (hozzáépítéssel) történő tulajdonszerzés lehetőségét. Amennyiben a Képviselő-testület jóváhagyja a Bérló által javasolt felújítás, értéknövelő beruházás, vagy bármilyen átalakítás elvégzését, a jóváhagyással egyidőben köteles nyilatkozni arról, hogy ezen munkák elvégzése kinek a költségviselése mellett történik. A Képviselő-testület által elfogadott értéknövelő beruházások költségeinek viseléséről felek minden egyes esetben írásban külön állapodnak meg, megállapodás hiányában a Bérló megtérítési igényt nem támaszthat.
2. Bérló, a beruházás megkezdését megelőzően a tervezett munkálatokról készült tervek, műszaki leírást és tételes költségvetést köteles bemutatni a Képviselő-testületnek. A Képviselő-testület hozzájárulása esetén a Bérló saját költségén, a munkálatok megkezdése előtt köteles megszerezni minden olyan hatósági és egyéb engedélyt, amely szükséges az esetleges átalakítási és építési munkálatok elvégzéséhez. A Képviselő-testület írásbeli hozzájárulása esetén a Bérló köteles a munkák megkezdését megelőzően illetékes hatóságok által előírt összes engedélyt a Képviselő-testület részére másolatban benyújtani, továbbá a munkavégzés során az engedély, valamint valamennyi biztonsági előírásoknak köteles eleget tenni, melyek megszegése esetén kizárólagos anyagi felelősség a Bérlőt terheli. A munkálatok kizárólag a Képviselő-testület által kijelölt műszaki ellenőr felügyelete alatt folyhatnak, melynek költségeit a Bérló köteles viselni.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Képviselő-testület írásbeli engedélye nélkül végzett munkálatok ellenértékének - a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén – megtérítésére Bérló semmilyen formában, jogalap nélküli gazdagodás jogcímen sem tarthat igényt, a bérleti jogviszony megszűnése esetén, Bérló beruházásai ellenértékének megtérítését nem követelheti, jogosult azonban a tulajdonát képező ingóságokat és a Bérleménnyel nem véglegesen egyesített vagyontárgyait az állag sérelme nélkül elszállítani. A Képviselő-testület engedélyével végzett átalakítások tekintetében a Bérlőt az eredeti állapot helyreállításának kötelezettsége az átalakításra vonatkozó megállapodás tartalma szerint terheli.
4. Bármilyen, a Képviselő-testület által nem engedélyezett, de a Bérló által elvégzett felújítás, beruházás a Bérló részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, amely feljogosítja a Bérbeadót a jelen Szerződés

VI. A szerződés módosítása és megszűnése

azonnali hatállyal történő megszüntetésére.

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bérelő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy közjegyzői okiratban **(„Kiürítési nyilatkozat”)** nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy amennyiben a jelen szerződés bármilyen okból megszűnik, különös tekintettel amennyiben a jelen szerződés
 - bármelyik fél részéről azonnali hatályú felmondással megszűnik, úgy a felmondás átvételét (tértivevény) követő legkésőbb 8 napon belül,
 - amennyiben a jelen szerződés rendes felmondás útján szűnik meg, úgy legkésőbb a felmondási idő lejáratának a napján,
 - amennyiben a jelen szerződés közös megegyezéssel szűnik meg, úgy a megszüntetést követő legkésőbb 8 napon belüla Bérleményt a Bérbeadó birtokába visszabocsátja. A kiürítési nyilatkozat Bérbeadó részére történő átadása a jelen szerződés hatálybalépésének feltétele.
2. A jelen Szerződés megszűnik, ha
 - a Felek közös megegyezéssel megszüntetik,
 - a határozott idő lejártával,
 - szerződésszegés esetén a bérleti jogviszonyt az arra jogosult rendkívüli felmondás útján azonnali hatállyal megszünteti,
 - Bérlemény megsemmisül,
 - Bérelő vagy a Bérbeadó jogutód nélküli megszűnésével.
3. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérelő kártérítésre, kártalanításra, vagy csere- ingatlanra, másik bérleményre nem tarthat igényt, Bérbeadóval szemben semmifajta igényt, követelést nem támaszthat.
4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó, a jelen szerződést azonnali hatállyal – a jogszabályban meghatározott eseteken túl - a jelen szerződésben rögzítettek alapján, de nem kizárólagosan akkor mondhatja fel, ha:
 - Bérelő a jelen szerződésből eredő bármilyen fizetési kötelezettségének írásbeli felszólítás ellenére, az ott megjelölt határidő alatt - ami nem lehet kevesebb, mint 8 nap - sem tesz eleget;
 - Bérelő a Bérleményt, olyan célra használja melyhez a Képviselő-testület nem járult hozzá és ezzel a magatartásával Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére, az ott megjelölt határidő alatt - ami nem lehet kevesebb, mint 8 nap - sem hagy fel;
 - Bérelő, vagy a Bérlemény használói olyan magatartást tanúsítanak, mely a Bérlemény rendeltetésszerű használatával ellentétes, és ezzel a magatartásával Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére, az ott megjelölt határidő alatt - ami nem lehet kevesebb, mint 8 nap - sem hagy fel;
 - Bérelő már nem minősül az Nvtv. 3.§ (1) bekezdés 1. pont b. pont szerinti átlátható szervezetnek.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérelő jelen szerződést rendkívüli felmondással azonnali hatállyal akkor mondhatja fel, ha a Bérbeadó a Bérlemény rendeltetésszerű használatát Bérelő írásbeli felszólítása ellenére az ott megjelölt határidő alatt - ami nem lehet kevesebb, mint 8 nap - sem biztosítja és ezzel Bérelő tevékenységét lehetetlenné teszi.
6. Bérelő a jelen Szerződés megszűnésekor köteles a Bérleményt az 1.számú mellékletben feltüntetett berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt hiány és hibamentesen, egyebekben saját ingóságaitól kiürített, a birtokbaadási állapotnak megfelelő állapotban a Bérbeadónak a Bérlemény kulcsaival együtt átadni. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha Bérelő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, a jogcím nélküli használat időtartamára, naponta a Bérleti Díj egy napra vetített összegének háromszorosával megegyező összegű használati díj fizetésére köteles, melyet a Bérbeadó számlája alapján megtérít.
7. Amennyiben Bérelő a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésének napján nem üríti ki, vagy nem adja Bérbeadó birtokába, Bérbeadó jogosult a Bérleményt önhatalommal birtokba venni. E körben Bérbeadó jogosult a Bérleményen, Bérelő költségén zárat cserélni illetőleg a Bérleményben lévő, a Bérelő tulajdonát képező ingóságokat Bérelő költségére raktárba elszállíttatni. Az ingóságokat Bérbeadó akkor

köteles kiadni, ha Bérló fizetési kötelezettségének teljes egészében eleget tesz. Bérló, a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a birtokvédelem jogáról lemond (Ptk. 5:5.-5:8 §), illetőleg, hogy a Bérbeadó jelen pontban foglalt intézkedésével szemben semmilyen jogorvoslattel nem él. Ezen joglemondás a jelen szerződés aláírásával létrejön, érvényes és hatályos, mind a Bérbeadó felmondásának keltezését megelőzően, mind annak keletkezésekor, valamint a felmondás időtartama alatt és azt követően is. Amennyiben a Bérló a joglemondását megsértve mégis Birtokvédelmet kezdeményezne a Bérbeadóval szemben, úgy a Bérló a jelen szerződés aláírásával már most előzetesen hozzájárul, hogy a Bérbeadónak a megindított birtokvédelmi eljárás azonnali, Bérló részére költség vagy díj megtérítése nélküli megszüntetése iránti kérelmét az eljáró hatóság teljesítse. Bérló felhatalmazza Bérbeadót, hogy ezen felhatalmazására a Bérbeadó bármilyen további feltétel vagy hozzájárulás nélkül hivatkozzon. Bérló kijelenti és megerősíti továbbá, hogy a jelen pontban rögzített feltételek bekövetkezése esetén a Bérlemény kiürítésére és lezárására Bérbeadót kifejezetten felhatalmazza. Bérló tudomásul veszi és kifejezetten kijelenti, hogy a Bérbeadónak a szerződés megszüntetésével és birtokbavételi szándékkal megtett cselekményei semmilyen körülmények között nem minősülnek a Ptk. szerinti „tilos önhatalomnak”.

8. Felek a jelen szerződést kizárólag írásban módosíthatják, illetve a jelen szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat csak írásban tehetik meg, a szóbeli vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás, illetve nyilatkozattételi lehetőségét kizárják.
9. Bérló tudomásul veszi, hogy egy esetleges világjárvány miatt a Bérleti díj csökkentésére vagy fizetési haladékra nem jogosult, Bérbeadó kizárja ezen jogcímen történő igényérvényesítés lehetőségét.

VII. Záró rendelkezések

1. Bérló kijelenti, hogy az Nvtv. 3.§ (1) bekezdés 1. pont b. pont alapján átlátható szervezetnek minősül, melyre tekintettel az Nvtv. 1.§ (10) bekezdésében foglaltak alapján jogosult a jelen szerződés megkötésére. Bérló kijelenti, hogy a jelen szerződést a Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, amennyiben a Bérló a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. Bérló tudomásul veszi továbbá, hogy a tulajdonosi szerkezetében az Nvtv. 3.§(1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás a jelen szerződés vonatkozásában a Bérbeadót megillető azonnali hatályú felmondási ok.
2. Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a Bérleményt a Bérló székhelyként/telephelyként bejelentse azzal, hogy a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén köteles a Bérló 5 munkanapon belül igazolt módon megszüntetni.
3. Felek képviselői kijelentik, hogy ellenük csőd-, végelszámolási-, vagy felszámolási eljárás nem folyik, illet nem is kezdeményeztek.
4. A jelen bérleti szerződés nem jogosítja fel a Bérlőt arra, hogy a Bérlemény tekintetében hozzájáruló nyilatkozatot adjon ki 3.személy javára atekintetben, hogy a Bérlemény bármely hatósági nyilvántartásba székhelyként/telephelyként bejegyzésre kerüljön.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az egymásnak címzett, ajánlott elsőbbségi postai küldeményként feladott leveleket a feladást követő 5. (öt) munkanapon a címzett által átvett és megismertnek kell tekinteni azzal, hogy Bérló az alábbi névre és címre köteles a levelet címezni: Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 8600 Siófok, Petőfi st.3., titkarsag@balaton-parti.hu.)
Bérbeadó az alábbi névre és címre köteles a levelet címezni:
Balatoni Kulináris Műhely Ágazati Képzőközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
(székhely: 8600
Siófok, Koch Róbert utca 8., email: bkm@siofokiszc.hu)
Felek kötelezettséget vállalnak azért, hogy a fent megjelölt postázási címük megváltozása esetén az új postázási címről haladéktalanul, írásban értesítik egymást. Az értesítés elmulasztásából, vagy késedelmes teljesítéséből eredő költségeket és károkat a mulasztó fél viseli.
6. Bérbeadó kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, Bérló kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, Felek képviselői kijelentik, hogy alapító okiratukban nincs olyan rendelkezés, amely a jelen bérleti szerződés aláírása tekintetében a képviselőként bejegyzett személy aláírási jogosultságát korlátozná.
7. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy

a szerződéskötéshez szükséges adatokat, információkat tisztázták és megismerték, az ügylet során jóhiszeműen jártak el és nincs tudomásuk olyan tényről vagy körülményről melynek ismeretében a jelen szerződést egyáltalán nem vagy másként kötötték volna meg.

8. Felek ezen okirat aláírásával akként nyilatkoznak, hogy jelen szerződés megkötésekor egymást meg nem tévesztették, kényszer és fenyegetés hatása alatt nem álltak, ügyleti akaratukat befolyásoló lényeges körülményeket egymás elől nem hallgattak el, a jogügylet bűncselekmény – különösen a pénzmosás – törvényi tényállási elemeit nem meríti ki, ahhoz nem kapcsolódik, jognyilatkozataikat valós tartalommal tették meg, az okirat szabad akarat-elhatározásuknak megfelelő tartalommal került írásba foglalásra.
9. Jelen szerződés valamely rendelkezésének esetleges érvénytelensége a többi rendelkezés érvényességét nem érinti. Ha a részleges érvénytelenség miatt vagy egyéb okból jelen szerződésben szabályozási hiány keletkezik, akkor Felek kötelesek a jelen szerződést a megkötéskor fennálló szándékaiknak megfelelően az egyéb rendelkezések gazdasági tartalmával összhangban módosítani, illetőleg kiegészíteni.
10. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, nem kizárólagosan a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Lakások, helyiségek bérletéről szóló, valamint elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit, valamint a 2011. évi CXCVI. törvény, továbbá a Nemzeti Vagyronról szóló törvény és Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testület 1/2020 (I.31.) számú önkormányzati rendeletének vonatkozó rendelkezéseit, és Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testület 106/2025. (III. 27.) számú határozatát tekintik irányadónak.

Jelen Szerződést a Felek – elolvasás és értelmezés után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá.

Mellékletek:

- 1.sz. melléklet ingóságok listája
- 2.sz. melléklet energetikai tanúsítvány
- 3.sz. melléklet: állapotfelmérési és birtokbaadási jkv.
- 4.sz. melléklet vagyonbiztosítási kötvény

Siófok, 2025.....

.....
.....
Bérbeadó

.....
.....
Bérlő

.....
.....
jogi ellenjegyző

.....
.....
pénzügyi ellenjegyző