



KÁLMÁN IMRE MŰVELŐDÉSI KÖZPONT

8600 Siófok, Fő tér 2. • Levelezési cím: 8601 Siófok, Pf.: 83. • Tel.: 06 84 311 855
info@kulturkozpont-siofok.hu • www.kikkisiofok.hu • facebook/instagram: kikkisiofok

Ügyiratszám: 10-...../2025.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Kálmán Imre Művelődési Központ (székhely: 8600 Siófok, Fő tér 2.; adószám: 16807064-2-14, bankszámlaszám: 11600006-00000000-49039296, képviselő: Kiss László igazgató), mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről:

IKSNET Infokommunikációs Szolgáltató és Szervező Korlátolt Felelősségű Társaság (Szh: 8600 Siófok, Wesselényi u. 87., Cg: 14-09-307936, adószáma: 13388908-2-14, képviseli: Királyházi Tamás Zsolt ügyvezető), mint Bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**),

a továbbiakban együttesen: Szerződő Felek között az alábbi napon és feltételek mellett:

1. Előzmények

- 1.1. Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2020.(I.31.) az önkormányzat vagyonáról szóló rendelete 34. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon hasznosítása során a versenyeztetés mellőzhető bruttó huszonötmillió forint egyedi forgalmi érték alatt, valamint értékhatártól függetlenül 5 év időtartamot meg nem haladó hasznosítás esetén.
- 1.2. Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 46/2024. (II.29.) számú határozatával jóváhagyta a Teátrum kávéház Kálmán Imre Művelődési Központ által történő használatát és működtetését egy új kulturális helyszín kialakításával.

2. A bérleti szerződés tárgya

- 2.1 Fentiekre való tekintettel Bérbeadó, mint a Siófok Város Önkormányzatának tulajdonát képező, siófoki belterület 6304. hrsz. alatt felvett, természetben Siófok, Fő tér 2. szám alatt található épület szerves részét képező korábban vendéglátó egység, jelen pillanatban Teátrum (a továbbiakban: Teátrum) használatával és működtetésével megbízott intézmény (KIMK), és az IKSNET Kft, aki egyben a Siófok, Kele u. 5. sz. alatti HEXA CAFÉ üzemeltetője, mint Bérelő ezennel bérleti szerződést kötnek, Bérbeadó a 280 m² alapterületű Teátrumból 46,33 m² nagyságú területet (a továbbiakban: **Bérlemény**) bérbe adja, Bérelő pedig előre megtekintett állapotban bérbe veszi.
- 2.2. Szerződő Felek kifejezik közös szándékukat a kulturális programok látogatottságának növelésére. Az együttműködés elsődleges célja a társadalom közösségi kiszolgálása és a kulturális turizmus fejlesztéséhez méltó színvonalon történő hozzájárulás lesz.
- 2.3. A jelen bérleti szerződést Szerződő Felek 2025. napjától kezdődően 1 (egy) éves határozott időtartamra kötik, a határozott időtartam utolsó napja: 2026.
- 2.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a határozott idő lejárta előtt legkésőbb 60 nappal közös megegyezéssel dönthetnek az együttműködés meghosszabbításáról.
- 2.5. Tervezett nyitvatartási idő: Bérbeadó programjaihoz igazított nyitva tartás. Felek rögzítik, hogy jelen bérleti konstrukció kizárólag a KIMK épületén belül tartott rendezvények esetére

vonatkozik, Szerződő Felek minden egyéb, épületen kívüli rendezvény idejére egyedi megállapodást kötnek.

2.6. Bérbeadó programokat (kiállítás, színház, előadást) szervez elsősorban a színházi évadhoz igazodóan havonta hozzávetőlegesen 5-10 alkalommal, Bérelő pedig biztosítja ezen programok gasztronómiai kiszolgálását, konkrétan az általa üzemeltetett Hexa Kávézóban is már étlapon szereplő, azzal hasonló étel- és italkínálatot a Bérleményben is biztosítja.

2.7. A Teátrum további helyiségeit Szerződő Felek az alábbiak szerint használhatják:

- Bérbeadó saját kizárólagos használatában marad a korábbi konyha helyiség egyelőre raktár céljára, később akár különteremként funkcionálva.
- Bérelő jogosult önállóan használni a kiszolgáló pultot és a pult háta mögötti előkészítő helyet, a tároló folyosót, irodát.

Jelen Bérleti szerződés 1. számú mellékletét képezi a Teátrum alaprajza, a külön használatú helyiségek egyértelmű jelölésével.

2.8. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a rendezvények belépődíjai, illetőleg Bérbeadó által szervezett rendezvények terembérleti díjai Bérbeadót illetik meg; a vendégek gasztronómiai kiszolgálásából származó bevétel (étel- és italfelszolgálat bevétele) Bérlelőt illeti meg.

3. Bérleti díj

3.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Bérleti szerződés időtartama alatt Bérlelő a Bérlemény használatáért (az 1. sz. mellékleten zöld színnel behatárolt terület) havonta,- Ft + ÁFA, azaz forint + ÁFA bérleti díjat fizet Bérbeadónak. A bérleti díj megállapításának alapja a Max Dream Kft. értékbecslése, mely jelen megállapodás 2. számú mellékletében található.

Bérlelő rezsiköltséggént a Teátrumban megtartott rendezvényeken a közösen leolvasott közüzemi mérőállások alapján kiszámított fogyasztások 17 %-át havonta utólag fizeti meg számla ellenében.

Azon időszakokban, amelyeken Bérlelő nem vesz részt közreműködőként, a leolvasott mérőállások alapján - a fagyasztószekrény fogyasztásának kompenzálására - az áramköltség 10 %-át köteles viselni, melyet havonta utólag fizet meg számla ellenében.

3.2. Bérlelő a bérleti díjat havonta előre, tárgyhót megelőző hónap 25. napjáig átutalással fizeti meg Bérbeadó 11600006-00000000-49039296 számú bankszámlájára, mely összegről Bérbeadó számlát állít ki Bérlelő részére.

3.3. A bérleti díj a Szerződő Felek közös egyeztetését követően módosítható, mely írásban, a szerződés módosításával rögzítésre kerül.

4. Szerződő Felek kötelezettségei

4.1. Bérlelő kijelenti, hogy rendelkezik a vendéglátó ipari tevékenység végzéséhez szükséges valamennyi hatósági engedéllyel, és vállalja, hogy folyamatosan biztosítja a rendeltetésszerű működéshez szükséges feltételeket.

4.2. Bérlelő vállalja, hogy gondoskodik a Bérlemény vendégterének belső berendezéséről és teraszbútorzattal történő ellátásáról, a szükséges mértékben biztosítja a székeket, asztalokat, a meglévő kiszolgálópultot a működéshez szükséges technikai eszközökkel ellátja (pénztárgép, számítógép, kávégép, hűtők, tárolópolcok, szervírozóeszközök, egyéb technikai felszerelés) a jelen bérleti szerződés fennállásának teljes időtartamára vonatkozóan.

4.3. Bérlelő biztosítja Bérbeadó által szervezett színházi programok és rendezvények idején a gasztronómiai kiszolgálást az adott rendezvényhez igazodva, annak színvonalához méltó módon

és szükséges mértékben. Szerződő Felek személyesen, havonta előre egyeztetnek, és a rendezvények függvényében határozzák meg az üzemeltetési alkalmakat, valamint a nyitvatartási időt. Bérbeadó fenntartja magának a jogot a programváltoztatásra.

- 4.4. Bérelő foglalkoztatja a Bérleményben dolgozó pultos és felszolgáló munkavállalókat, munkáltatóként gondoskodik a jogviszony bejelentéséről, bér-, adó- és járulékfizetéséről.
- 4.5. Bérelő vállalja, hogy internetes közösségi oldalán folyamatos tájékoztatást tesz közzé Bérbeadó által megszervezésre kerülő programokról.
- 4.6. Bérbeadó a közműszolgáltatások igénybevételre alkalmas állapotáról meggyőződik, a rendeltetésszerű működés lehetőségét biztosítja. Ide tartozik a vízvezetékek felülvizsgálata, fűtés felülvizsgálata (klímák takarítása), elektromos vezetékek tűzvédelmi szempontból történő felülvizsgálata, esetleges hiányok, világítás pótlása.
- 4.7. Szerződő Felek kölcsönösen tudomásul veszik és tiszteletben tartják az egymás által kizárólagosan használt ingatlanrészeket, valamint az ott és a közös használatú helyiségekben elhelyezett ingóságaikat, különös tekintettel a kiállítási tárgyakra és dekorációkra, ezeket a közös érdekek és szempontok figyelembevételével kezelik és a „jó gazda gondosságával” megőrzik, megóvják; a rendelkezésre álló reklámanyagokat a vendégek számára elérhetővé teszik.
- 4.8. Bérelő vállalja, hogy a gasztronómiai kiszolgálást az aktuális rendezvények/programok tiszteletben tartásával, azok megzavarása nélkül fogja biztosítani.
- 4.9. Bérelő a Bérleményt, annak közvetlen környezetét kötelel tisztán és rendben tartani. Az egyes színpadi produkciókat követően – amelyek közben Bérelő gasztronómiai szolgáltatást nyújtott - a közönségforgalmi részekben az üzemeltetéséből keletkező hulladék összegyűjtéséről, a takarításról, illetve annak személyi feltételeiről és eszközigényeinek biztosításáról kötelel gondoskodni. Az olyan rendezvényeken, ahol Bérelő nem vesz részt közreműködőként, a Bérbeadó gondoskodik a Teátrumban a takarításról, illetve annak személyi- és eszközigényeiről.
- 4.10. A hulladék elszállításáról (szemétszállítás) Bérbeadó gondoskodik.
- 4.11. Bérelő kötelel a munka- és vagyonvédelmi, a tűz- és érintésvédelmi, valamint a balesetvédelmi előírásokat betartani és alkalmazottaival betartatni.
- 4.12. Bérbeadó tiszteletben tartja Bérelő eszközeit, berendezési és felszerelési tárgyait; azon kivételes esetekben, amennyiben nyitvatartási időn kívüli program büfészolgáltatás nélküli lebonyolítására kerül sor a közös használatú vendégtérben, abban az esetben gondoskodik az ott tárolt árukészlet sértetlen állapotának megőrzéséről.
- 4.13. A vállalt feladatok elvégzéséért mindkét fél teljes körű kártérítési felelősséggel tartozik. Mindkét fél kötelel megtéríteni mindazt a kárt, melyet ő, vagy az általa megbízott közreműködők felróható, vagy gondatlan magatartásából eredően a másik fél részére okoznak.
- 4.14. Szerződő Felek a biztosítási káresemény körén kívül eső, a részükre fel nem róható esetleges károk tekintetében a felelősségüket kizárják.
- 4.15. Bérelő a Bérleményben bármilyen átalakítást kizárólag Siófok Város Önkormányzata előzetes, írásos engedélyével végezhet. Az engedély nélküli munkálatok vagy tevékenység esetén kötelel a felmerült károkat megtéríteni és Bérbeadó elvárásainak megfelelően az eredeti állapotában helyreállítani.
- 4.16. Bérbeadó Bérelőnek a Bérleményben végzett tevékenységét bármikor ellenőrizheti, és kifogásait az ellenőrzéskor nyomban közölheti. Amennyiben a Bérbeadó bármilyen jogsértést, szabálytalanságot tapasztal, írásban felszólítja Bérelőt a jogsértés/szabálytalanság azonnali megszüntetésére. Ha Bérelő nem teszi meg a szükséges intézkedéseket a jogsértés/szabálytalanság megszüntetésére, Bérbeadó jelen bérleti szerződést felmondhatja.

- 4.17. A vonatkozó jogszabályoknak nem megfelelő üzemeltetésből eredő károkért Bérő akkor is felel, ha Bérbeadó az üzemeltetést nem ellenőrizte.

5. Kapcsolattartás

5.1. Bérbeadó részéről: Kiss László igazgató

- Telefon: 30/626-3638
- E-mail: igazgato@kulturkozpont-siofok.hu

A napi feladatok ellátását illetően: Oroszvári Gyula Gézáné

- Telefon: 30/190-2807
- E-mail: oroszvvari.erika@kulturkozpont-siofok.hu

5.2. A Bérő részéről: Királyházi Tamás Zsolt ügyvezető

- Telefon: 20/936-4569
- E-mail: tkiralyhazi@e-nett.hu

A napi feladatok ellátását illetően: Kálmán Bernadett

- Telefon: 30/364-1144
- E-mail: info@e-nett.hu

- 5.3. Szerződő Felek kölcsönösen együttműködnek, a szükséges információkról, tapasztalatokról, a gyakorlati és adminisztrációs feladatokról egymással folyamatosan egyeztetnek, az esetleges szükséges változásokról egymást haladéktalanul értesítik.

6. Jelen bérleti szerződés módosítása, megszűnése

- 6.1. Szerződő Felek jelen bérleti szerződést az 1 éves határozott időtartam alatt kizárólag közös megegyezéssel, írásban módosíthatják.
- 6.2. Amennyiben bármelyik Fél szerződésszegő magatartást tanúsít, vagy akár a színházi közönséget, akár a vendégeket elriasztó, megbotránkoztató, az együttműködést súlyosan sértő tevékenységet valósít meg, abban az esetben a másik fél a jelen bérleti szerződéstől azonnali hatállyal, a másik Félhez intézett írásbeli nyilatkozattal elállni jogosult.
- 6.3. A bérleti szerződés megszűnése esetén Bérő köteles gondoskodni eszközeinek, felszerelési és berendezési tárgyainak, és egyéb ingóságainak 30 napon belül történő elszállításáról.

7. Vegyes rendelkezések

- 7.1. Jelen bérleti szerződésben rögzített kötelezettség alól Szerződő Felek vis maior esetén mentesülnek (pl. elemi csapás, terrortámadás, természeti katasztrófák, háború, járvány-helyzet, vagy más egyik félnek sem felróható külső körülmény miatt).
- 7.2. Szerződő Felek kölcsönösen elfogadják, hogy amennyiben helyi önkormányzati döntés, valamint kormányzati jogszabályi korlátozás miatt az előadás/ok elmarad/nak, vagy a nyitvatartás az adott hónapban teljesen ellehetetlenül, úgy Bérbeadónak bérleti díj fizetési kötelezettsége nem áll fenn.
- 7.3. Szerződő Felek egymás érdekkörébe tartozó és tudomásukra jutott információkat, adatokat üzleti titokként kötelesek kezelni, azokról illetéktelen harmadik személyek és a média részére engedély nélkül információt nem adhatnak. Jelen megállapodás megszűnésekor Szerződő Felek az együttműködési jogviszonnyal kapcsolatos valamennyi esetleges birtokukban lévő iratot és dokumentációt, egymás részére átadni kötelesek. Az itt meghatározott titoktartási kötelezettség a jogviszony esetleges megszűnését követően is további két évig fennáll.
- 7.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt történő személyes adatokat AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS 2016. április 27-i (EU) 2016/679 RENDELETE a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az

ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) (GDPR) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Info tv) rendelkezéseivel összhangban kell kezelni.

- 7.5.Szerződő Felek megerősítik, hogy – tekintettel arra, hogy az egyik szerződő fél Önkormányzat által fenntartott intézmény – a titoktartási kötelezettségük nem terjed ki az Info tv. szerinti közérdekű, illetve közérdekből nyilvános adatokra.
- 7.6.Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen bérleti szerződéssel kapcsolatban bármilyen kérdésben vita, nézeteltérés merülne fel, a problémát elsősorban egyeztetés útján oldják meg.
- 7.7.Kölcsönös üzleti érdekeik, egymás és Siófok város jó hírének védelme érdekében megpróbálnak mindkét félnek megfelelő közös rendezést biztosítani szükség esetén mediátor bevonásával.
- 7.8.Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy Szerződő Felek a Siófoki Járásbíróság kizárólagos illetékességét jelölik ki.
- 7.9.A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
- 7.10. Jelen szerződés a Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal ellenjegyzésével válik hatályossá.

A jelen bérleti szerződést Szerződő Felek átolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Siófok, 2025.

.....
Kálmán Imre Művelődési Központ
Bérbeadó
képv: Kiss László igazgató

.....
IKSNET Kft.
Bérlő
képv: Királyházi Tamás Zsolt ügyvezető

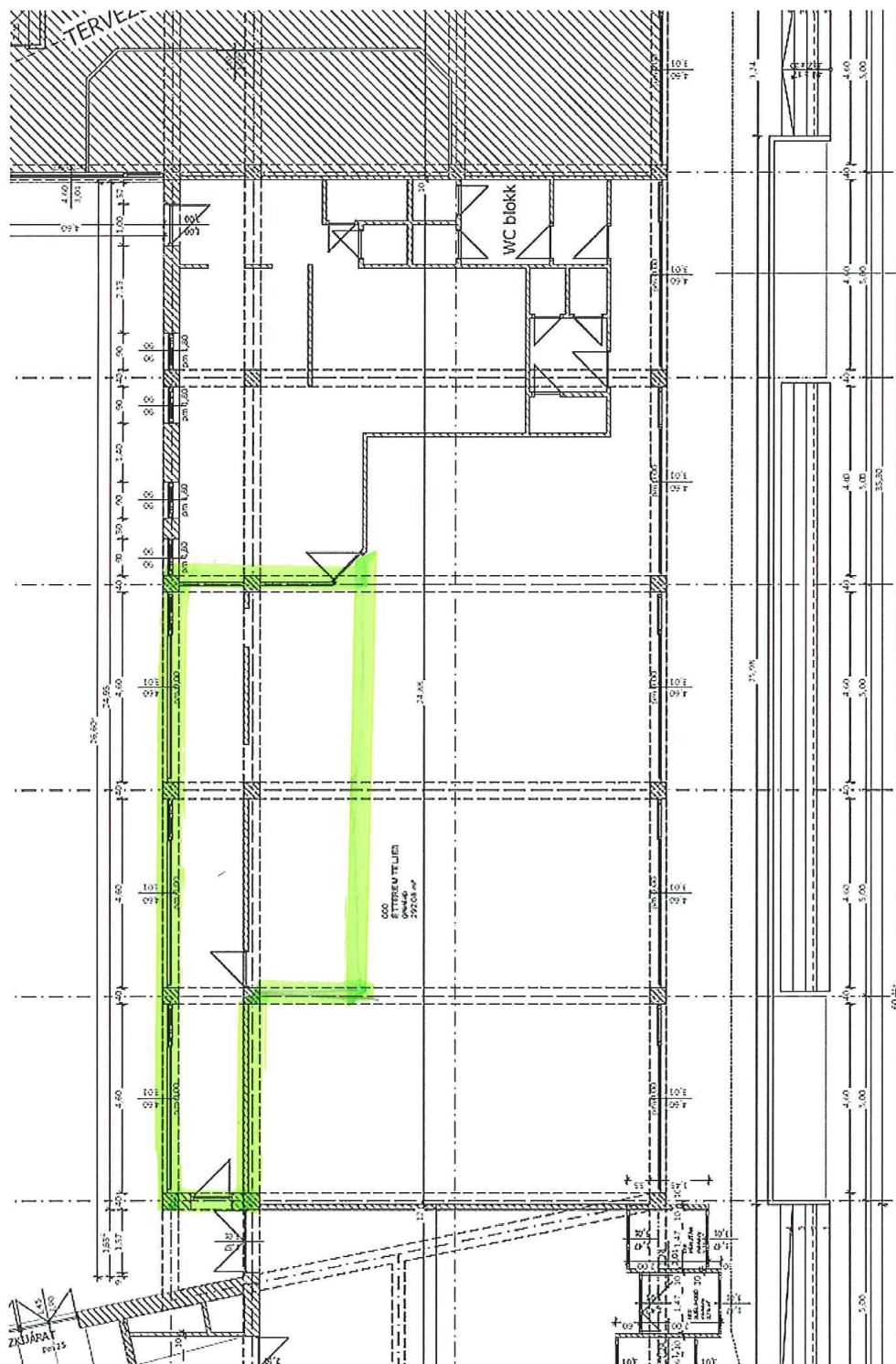
Jogi ellenjegyző:

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal
Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

.....
Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal
Viplak Tibor
közgazdasági osztályvezető

1. SZ. MELLÉKLET



TEÁTRUM

2. sz. MELLÉKLET

Értékbecslés aktualizálás

Jelen értéktanúsítvány a mellékelt és 2022. július 8.-án készült értékbecslési szakvélemény elválaszthatatlan melléklete.

Megbízóm kérésének megfelelően a teljes ingatlan egy részegységére vonatkoztatva végeztem az alábbi megállapítást, a korábbi számítás alapján.

Az ingatlan: 8600 Siófok, Fő tér 2. szám alatt található siófoki 6304 helyrajzi számú ingatlan részegysége [Siófok kultúrházának (Kálmán Imre Művelődési Központ) része, melynek Teátrum Kávéház az elnevezése]. Ezen ingatlan bérleti díjának meghatározását, aktualizálását a korábbiakban már elvégeztem. A jelenlegi kérés arra vonatkozott, hogy az anno értékelt ingatlan területéből 46,33 m²-t vizsgálva határozzam meg ennek a résznek a havi bérleti díját.

A tavalyi évben elvégzett kalkuláció azt mutatta, hogy a havi bérleti díj 190 000,-Ft/hó + rezsi. Ez az érték 281 m²-es ingatlanra vonatkozott. Ebből számolva volt 190 000,-Ft / 281 m² = 676,1 Ft/m² a fajlagos havi bérleti díj. Ezt felszoroztam a vizsgált 46,33 m²-rel 31 326,-Ft/hó összeget kaptam. A „kisebb alapterület fajlagosan drágább” elv alapján +20%-kal növeltem ezt a fajlagos értéket, így havi 37 591 Ft-ra növekszik. Ehhez a gyakorlati tényezők miatt egyéb költségeket számítva (pl.: rezsi, rezsi alapidíja) havi 10 000,-Ft-ot számítottam, mely alapján a végső megállapításom kerekítve

47 600,-Ft/hó bérleti díjat

tartok relevánsnak.

Megvizsgáltam az egy év alatt változott ingatlanpiaci tendenciákat, belvárosi üzletek bérleti díját és a bérleménynek speciális részegysége. Ezek alapján kijelentem, hogy a 2024-ben megállapított bérleti díj összege helytálló, a mostani piaci viszonyoknak a bérleti díj megfelel, kiadhatósága ezen az értéken reális.

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben tulajdonosi jogviszonyom nem állt fenn.

Zamárdi, 2025. május 29.

MAX DREAM KFT.
8621 Zamárdi,
Tóköz pusztán 3.
Adószám: 23877227-1-14

Kopeczky Márton

ingatlanforgalmi szakértő