

Szám: 2/596/2018.



15. sz. napirend

# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2018. március 29-ei soros ülésére

*Tárgy:*

**Ákos Fortuna Kft. bérleti díj csökkentési kérelme**

*Előterjesztő:*

*Törvényességi ellenjegyzés:*

.....  
**Ruzsics Ferenc**  
polgármester

.....  
**Dr. Horváth Teréz**  
jegyző

*Az előterjesztést készítette:*

*Az előterjesztést jóváhagyta:*

.....  
**Szücsné dr. Lancz Anita**  
vagyongazdálkodási ügyintéző

.....  
**Tóth Eszter osztályvezető**  
Közgazdasági Osztály

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az Ákos Fortuna Kft. (székhelye: 8360 Keszthely, Szent József u. 1., képviseli: Kálomista Imréné ügyvezető) 2013. november 26-a óta bérlője a Keszthely, Kossuth u. 41. sz. alatti, vendéglőként üzemelő („Fő téri Kisvendéglő”) helyiségcsoportnak. (1. sz. melléklet: *bérleti szerződés*) Bérlő a 115 m<sup>2</sup> (81 m<sup>2</sup> földszint és 34 m<sup>2</sup> emelet) nagyságú üzlet bérleti jogát a 341/2013. (X.31.) számú képviselő-testületi határozat alapján kiírt versenytárgyaláson nyerte el az alábbi feltételekkel:

- a) bérlet időtartama 10 éves, határozott időtartamra szól;
- b) a bérleti díj mértéke a versenytárgyaláson tett ajánlat szerint 202.000 Ft/hó + ÁFA;
- c) a rendeltetésnek megfelelő átalakítás idejére, legfeljebb 2 hónap időtartamra bérleti díjat nem kell megfizetni;
- d) a bérleti díj a szerződés 3. évétől évente 10%-kal emelkedik;
- e) bérlő 300.000,- Ft óvadékot köteles megfizetni.

(2. sz. melléklet: *képviselő-testületi határozat és versenytárgyalási jegyzőkönyv*)

Bérlő 2018. február 21-én bérleti díj csökkentési kérelemmel fordult az önkormányzathoz. (3. sz. melléklet: *kérelem és ajánlás*) Kérelmében előadta, hogy az évek során megemelkedett bérleti díj megfizetése nehézséget okoz számára. A VÜZ Nonprofit Kft. tájékoztatása szerint bérlő a bérleti jogviszonyának fennállása alatt több alkalommal is bérleti díj hátralékkal rendelkezett. Bérlő jogviszonyát a VÜZ Nonprofit Kft. 2015. augusztus 31. napjára felmondta, de mivel az akkor fennálló helyiségbérleti díj hátralékát bérlő rendezte, ezért a felmondás nem hatályosult, így a határozott idejű helyiségbérleti szerződés jelenleg is érvényes, 2023. november 30. napjáig szól. (4. sz. melléklet: *ingatlankezelői vélemény és bérleti díj kimutatás*) Bérlő jelenleg is rendelkezik bérleti díj hátralékkal, amelyre azonban részletfizetési megállapodást kötött a VÜZ Nonprofit Kft-vel. (5. sz. melléklet: *részletfizetési megállapodás*) Mivel az étterem egész évben (a Fő téren egyedülként) nyitva tart, a téli időszak forgalomcsökkenése nem teszi lehetővé a jelenlegi bérleti díj kigazdálkodását, ezért kéri a tulajdonos önkormányzattól a téli időszakra vonatkozó bérleti díj kedvezmény biztosítását, valamint azt, hogy a jövőben a bérleti díj ne emelkedjen évente 10 %-kal.

A bérlő által 2018. január 1-től fizetett bérleti díj mértéke 268.860,- Ft + ÁFA/hó, amely összeg az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet, valamint a 260/2017. (X. 26.) számú képviselő-testületi határozat alapján minimálisan elvárt 353.855,- Ft/hó + ÁFA (3.077,- Ft/m<sup>2</sup>/hó+ ÁFA 115 m<sup>2</sup> alapterülettel számolva) bérleti díjnál alacsonyabb mértékű. (6. sz. melléklet: *rendelet kivonat*; 7. sz. melléklet: *képviselő-testületi határozat a 2018. évi bérleti díj mértékéről*) Bérlő részére a 261/2017. (X. 26.) számú képviselő-testületi határozat alapján a szezonon kívüli bérleti díj kedvezmény 2018. január 1-től 2018. április 30-ig terjedő időszakra már megadható, ugyanis bérlő keszthelyi székhellyel rendelkezik, a bérlemény „kiemelt” övezetben található és a fizetendő bérleti díj a minimálisan elvárt bérleti díj 70%-ánál magasabb összegű. (8. sz. melléklet: *képviselő-testületi határozat a 2018. évi bérleti díj kedvezményének mértékéről*)

A hivatkozott 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) a) pontja értelmében a képviselő-testület jogosult a rendelet szabályainak alkalmazásától - méltányossági okokból - az egyes kérelmek elbírálásánál eltérni. Tekintettel arra, hogy Keszthely Fő terén jelenleg csak a tárgybani étterem tart nyitva egész évben, továbbá az ugyanabban az épületben található, ugyancsak önkormányzati helyiség is évek óta üresen áll, városérdekből a bérleti díj csökkentése iránti kérelem támogatható.

Lényeges hangsúlyozni azonban, hogy a bérbeadásra versenytárgyalás keretében került sor, ahol a versenytársakkal szembeni diszkriminációt jelent a korábbi feltételek „egyoldalú” megváltoztatásából való kizárás.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és határozatukat meghozni szíveskedjenek.

**Határozati javaslat**  
**.../2018. (III. 29.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „Ákos Fortuna Kft. bérleti díj csökkentési kérelme” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

**„A” verzió**

- 1) Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet előírásai alapján **nem támogatja** az Ákos Fortuna Kft. (Keszthely, Erzsébet királyné u. 28., képviseli: Kálomista Imréné) Keszthely, Kossuth Lajos u. 41. sz. alatti, 115 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó bérleti díj csökkentés iránti kérelmét.
- 2) A képviselő-testület az 1. pontban meghatározott üzlethelyiség bérleti díjára vonatkozóan fenntartja a 341/2013.(X.30.) számú határozat 1. d.) pontjában foglaltakat, mely szerint a bérleti díj a szerződés 3. évétől évente 10%-kal emelkedik.
- 3) A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására és a VÜZ Nonprofit Kft. igazgatóját a 261/2017. (X. 26.) számú képviselő-testületi határozat alapján bérlőt megillető bérleti díj kedvezmény 2018. január 1. napjára visszamenőleges hatállyal történő biztosítására.

**„B” verzió**

- 1) Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet előírásai, így különösen a 2.§ (2) bekezdés a) pontjában rögzítettek szerinti méltányossági ok figyelembe vételével városérdekből **hozzájárul** az Ákos Fortuna Kft. (Keszthely, Erzsébet királyné u. 28., képviseli: Kálomista Imréné) Keszthely, Kossuth Lajos u. 41. sz. alatti, 115 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződés módosításához, az alábbiak tekintetében:
  - a.) bérleti díj mértéke 268.860,- Ft/hó + ÁFA, amely összeg a szerződés időtartama alatt a rendeletben előírt **5 %-al emelkedik**;
  - b.) a bérleti szerződés jelen határozattal nem érintett rendelkezései változatlan formában érvényben maradnak.
- 2) A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására és a VÜZ Nonprofit Kft. igazgatóját a helyiségbérleti szerződés módosításának fenti feltételekkel történő megkötésére, valamint a 261/2017. (X. 26.) számú képviselő-testületi határozat alapján bérlőt megillető bérleti díj kedvezmény 2018. január 1. napjára visszamenőleges hatállyal történő biztosítására.

**„C” verzió**

- 1) Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet előírásai, így különösen a 2.§ (2) bekezdés a) pontjában rögzítettek szerinti

méltányossági ok figyelembe vételével városérdekből hozzájárul az Ákos Fortuna Kft. (Keszthely, Erzsébet királyné u. 28., képviseli: Kálomista Imréné) Keszthely, Kossuth Lajos u. 41. sz. alatti, 115 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződés módosításához, az alábbiak tekintetében:

- a.) bérleti díj mértéke 268.860,- Ft/hó + ÁFA, amely összeg a szerződés időtartama alatt **nem emelkedik**;
  - b.) a bérleti szerződés jelen határozattal nem érintett rendelkezései változatlan formában érvényben maradnak.
- 2) A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására és a VÜZ Nonprofit Kft. igazgatóját a helyiségbérleti szerződés módosításának fenti feltételekkel történő megkötésére, valamint a 261/2017. (X. 26.) számú képviselő-testületi határozat alapján bérlőt megillető bérleti díj kedvezmény 2018. január 1. napjára visszamenőleges hatállyal történő biztosítására.

**Határidő tájékoztatásra:** 2018. április 13.

**bérbeadásra:** folyamatos

**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Tóth Eszter osztályvezető,

Felkérésére: Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője)

Keszthely, 2018. március 23.

**Ruzsics Ferenc**  
polgármester

## HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött Keszthely Város Önkormányzat megbízásából

egyrésről a **VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.**  
Cégjegyzékszám:20-09-060943  
Adószám:10746569-2-20  
Képviseli: Göncz Attila ügyvezető igazgató  
Székhely: Keszthely, Vásár tér 10.  
*mint bérbeadó, (a továbbiakban: bérbeadó)*

másrésről **Ákos Fortuna Korlátolt Felelősségű Társaság**  
a társaság rövidített cégneve: **Ákos Fortuna Kft.**  
képviseli: Tollmayer Gergely ügyvezető  
Cégjegyzékszám: 20 09 070505  
Cég adószáma: 22653730-1-20  
Székhely: 8360 Keszthely, Erzsébet kir.útja 28.  
E-mail: [akosfortuna.kft@gmail.com](mailto:akosfortuna.kft@gmail.com)  
Telefonszám: 06/30 358 7299  
*mint bérlő, (a továbbiakban: bérlő)*

között az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 341/2013. (X.31.) sz. képviselő-testületi határozata alapján – az abban foglalt kikötésekkel – a Keszthely Kossuth L. u. 41. sz. alatti összesen 115 m<sup>2</sup> (81 m<sup>2</sup> földszint és 34 m<sup>2</sup> emelet) alapterületű önkormányzati üzlethelyiséget, a Fő tér kiemelt turisztikai jelentőségéhez illő – vendéglátó tevékenység céljára.
2. Jelen bérleti szerződés a szerződés aláírásától kezdődően – **2023. november 30. napjáig** tartó, meghatározott időre szól.
3. Bérbeadó és bérlő a helyiség bérleti díját az első két évben, - 2014. január 1. napjától 2015. december 31. napjával bezárólag - **202.000.- Ft/hó + ÁFA** ( azaz: Kettőszázkettőezer forint + ÁFA) összegben állapítják meg, **a harmadik évtől – 2016. január 1. napjától - kezdődően a bérleti díj évi 10 %-kal emelkedik**, tárgyév január 1. napjától, mely összeget bérlő a bérbeadó által kiállított számla alapján a számlában szereplő fizetési határidőig köteles bérbeadó részére megfizetni.  
A rendeltetésnek megfelelő átalakítás idejére, - a bérlemény jegyzőkönyvi átadásától számított időponttól - legfeljebb 2 hónap időtartamra a bérlőnek bérleti díjfizetési kötelezettsége nem áll fenn. Egyéb közüzemi díjfizetési kötelezettsége (víz- és csatornadíj, villany, gáz, stb.) a bérlemény átadásának napjától terheli.
- 3.a.) Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a rendeltetésnek megfelelő átalakítási munkálatok megkezdése előtt bérbeadót írásban tájékoztatja az átalakítás jellegéről, munkanemekről valamint a munkavégzést követő készrejelentésről.
4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő hibájából adódó fizetési késedelem esetén a jogszabályok szerint mindenkor esedékes kamatot (Ptk. 301./A §) fizeti meg bérlő bérbeadó részére késedelmi kamat címén (a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összege).

5. A szerződéskötés időpontjáig bérlő köteles 300.000.- Ft (azaz: Háromszázezer forint) összeget óvadék jogcímén megfizetni. Felek rögzítik, hogy az óvadéki összeg az önkormányzatnál befizetett szerződéskötési biztosíték 2013. november 19. napján történt átutalásával kiegyenlítést nyert bérbeadó részére.

7. Felek a helyiséget **2013. november 16. napjával tekintik használatba adottnak**, így ettől az időponttól terheli bérlőt a 3. pontban részletezett fizetési kötelezettség.

8. a.) Felek rögzítik, hogy a bérlemény vízmérő alórával rendelkezik, melynek hitelesíttetése bérlő kötelezettsége és költsége külön jogszabályi előírásokban foglaltak szerint. Amennyiben bérlő e kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy a bekötési főmérő és a szomszédos bérlemény alóráján mért vízfogyasztás különbözetét köteles bérbeadó részére megfizetni.

Bérlő köteles a vízfogyasztásmérő óra állását tárgyhó 5 napjáig bérbeadó részére – elektronikus uton, vagy telefonon, - bejelenteni. Ennek elmulasztása esetén bérbeadó jogosult becsült fogyasztást megállapítani és leszámlázni.

Bérbeadó a víz- és csatornadíjat a mindenkor érvényes víz- és csatornadíj közületi árának figyelembe vételével tárgyhónapot követő havi bérleti díj számlával egyidőben érvényesíti, melyet bérlő a számlában szereplő fizetési határidőig köteles bérbeadó részére megfizetni. Bérbeadó jogosult a fogyasztásmérő órákat félévente ellenőrizni, amelyet Bérlő tűrni köteles

8. b.) Bérlő tudomásul veszi, hogy a bekötési főmérő és alórák között esetlegesen keletkező különbözeti víz- és csatornadíj a fogyasztás arányában kerül felosztásra.

8. c.) Szerződő felek rögzítik, amennyiben a közüzemi szolgáltató DRV Zrt. a bérleti jogviszony időtartama alatt bármikor, vízmérő főóra felszerelését írja elő, bérlő köteles a megadott határidőn belül kiépíttetni. Az ezzel járó mindennemű tervezési, kiépítési és egyéb költség teljes egészében bérlőt terheli.

8.d.) Bérlő tudomásul veszi, hogy a víz és csatornadíj, valamint egyéb közüzemi díj meg nem fizetése a bérleti díj késedelem, illetve nem fizetésének szankcióit vonja maga után.

9. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül a közüzemi szolgáltatókkal szerződést köt. A szerződések kézhezvételét követő 5 munkanapon belül a közüzemi szerződések másolati példányát bérbeadó részére átadja. Bérbeadó a közüzemi partnerszámokat – adatbázisában – jogosult rögzíteni.

10. A bérleti díj nem foglalja magában az egyéb közüzemi díjakat, (villany, gáz, hulladékszállítás, stb.) azokat közvetlenül a szolgáltatóknak köteles bérlő megfizetni a szolgáltatók által meghatározott időben és módon.

10.a.) Bérlő elismeri, hogy tudomása van arról, hogy a szerződés tárgyát képező helyiségbérlemény társasházi ingatlanban van. A 36/2007.(X.01.)sz. rendelet 43.§.4.) bek. értelmében a társasházzá nyilvánított lakóépületek bérlői a külön jogszabályok szerint a közös költség üzemeltetési részét kötelesek megfizetni a társasház közös képviselőjének. A társasházi közös képviselő kötelezettsége írásban tájékoztatni bérlőt a közös költség hozzájárulás kiegyenlítésének módjáról, határidejéről, annak összegszerűségéről.

11. Bérlő köteles gondoskodni a helyiség, a helyiség előtti közös használatra szolgáló terület (közterület, járda) tisztántartásáról, a téli időszakban szükség szerinti hó- és síkosságmentesítésről, valamint a tevékenységgel összefüggő hulladék eltakarításáról. A jelen pontban rögzített kötelezettségek bármelyikének elmulasztásából adódó felelősség teljes egészében bérlőt terheli.

12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlet tárgyát képező helyiség fenntartásáról, karbantartásáról, az esetlegesen szükségessé váló felújításáról bérlő köteles gondoskodni.

A bérlő által végzendő karbantartás, felújítás fogalomkörébe tartozik különösen:

- a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak karbantartása,
- a helyiség burkolatainak, a helyiséghez tartozó homlokzatnak (portálnak) a felújítása, pótlása, illetve cseréje,
- az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérlő kizárólagosan használ, ill. tart üzemben. (gázkazán, radiátorok, valamennyi tartozékaikkal)

13. A bérlemény üzemeltetésével összefüggésben a mindenkor hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása bérlő feladata.

14. Bérlő tudomásul veszi, hogy bérbeadó az épületeit nem biztosítja, ezért bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy bérleménye biztosításáról gondoskodik. Amennyiben bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó az esetlegesen bekövetkező károkért felelősséget nem vállal, és mindennemű (az épületben, a bérlemény(ek)-ben, a közös helyiség(ek)ben bekövetkező kár értékét bérlő – biztosítás hiányában - bérbeadónak megtéríti.

15. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény albérletbe adásához a bérbeadó engedélye szükséges. Bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, különösen, ha:

- a bérlő által végzett és a befogadott személy a tevékenység gyakorlásához szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
- a helyiség rendeltetési célja úgy változna, hogy a helyiségben vagy annak egy részében végezni kívánt tevékenység a rendezési tervvel ellentétessé válna,
- bérlőnek bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső hátraléka van.

Az albérletbe adás határozott időtartamra történhet, mely két évnél hosszabb nem lehet. Albérletbe, bármely más jogcímen történő használatba adás esetén bérbeadó jogosult az albérletbe adás időtartama alatt az éppen esedékes bérleti díjnál – Keszthely Város Képviselő-testületének hatályban lévő rendeletében meghatározottak szerint – magasabb összegű bérleti díjat számlázni bérlő terhére.

16. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleménynek az engedélyezett rendeltetési céltól eltérő használatához a bérbeadó engedélye szükséges. A helyiségnek az engedélyezett rendeltetési céltól – engedély nélkül történő – más célú hasznosítása vagy engedély nélküli albérletbe adás a szerződés felmondását vonja maga után.

17. Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha

- a bérlő a bérleti és bármely közüzemi díj fizetési kötelezettségének a megállapított határidőig nem tesz eleget, s ennek jogkövetkezményeire bérbeadó bérlőt – újabb határidő kitűzésével – írásban figyelmeztette, s e határidő eredménytelenül telt el.
- bérlő a közüzemi szolgáltatókkal kötendő megállapodási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget,
- bérlő a szükséges karbantartási, fenntartási, felújítási kötelezettségének nem tesz eleget,
- bérlő olyan magatartást tanúsít, amely a környezetükkel való együttélés szabályait súlyosan sérti.
- bérlő bérbeadói engedélyhez kötött tevékenységet bérbeadó engedélye nélkül végez.

A felmondás előtt a teljesítésre, ill. a helytelen magatartás megszüntetésére bérbeadó a bérlőt felszólítja. Bérbeadó a felmondást a kötelezettség teljesítésére megszabott határidő eredménytelen eltelte után a jogszabályokban előírt határidővel írásban közli bérlővel. A felmondás az elmulasztott díjfizetési időpontot követő hónap, egyéb esetben a hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet.

18. Jelen határozott időre szóló helyiségbérelti szerződést, annak lejáratá előtt a 16., és 17. pontban szereplő felmondási okok kivételével – a felek csak közös megegyezéssel szüntethetik meg.

19. A bérelti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérlő köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

20. Bérlő tudomásul veszi, hogy az épület szerkezeti részeit érintő mindennemű beavatkozási szándékát bérbeadónak előzetesen be kell jelenteni, ahhoz bérbeadó hozzájárulását kell kérni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény műemléki környezetben lévő épületben van.

21. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérelti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén – a megszűnést követő 15 napon belül – az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezési tárgyakat elbontja és elszállítja.

22. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérlő által a bérleményben esetlegesen végzendő – nem bérbeadót terhelő – felújítási munkák, illetve bármely értékelő beruházás költségeinek viselése tekintetében bérlő sem a tulajdonos Önkormányzat, sem a bérbeadó VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft-vel szemben semminemű követelést nem támaszt semmilyen jogcímen (beleértve a jogalap nélküli gazdagodást is), sem a jelen szerződés hatálya alatt, sem a szerződés bármilyen okból történő megszűnése, illetve megszüntetése esetén.

23. Bérlő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező bérlemény műszaki állapotát ismeri, a helyiséget a szerződés megkötése előtt megtekintette.

24. Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. Törvény, valamint a 2/2005. (I.31.) sz. Önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.

25. A jelen szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek kikötik a bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen bérelti szerződést, mint akaratunkkal megegyezőt, helybenhagyólag aláírtuk.

Keszthely, 2013. november 26.

VÜZ Nonprofit Kft  
képviseli: Göncz Attila  
ügyvezető igazgató  
bérbeadó



Előttünk mint tanúk előtt:

1. .....

.....

Keszthely, 2013. november 26.

ÁKOS FORTUNA KFT.  
8360 Keszthely  
Erzsébet Királyné u. 28  
Cégnr: 20-09-070505  
Adószám: 22663730120  
Ákos Fortuna Kft.  
képviseli: Tollmayer Gergely  
ügyvezető  
bérlő

2. Gör Melinda

.....





2. n. melléklet

## KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

### K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2013. október 31-i soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

#### 341/2013. (X.31.) sz. képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely, Kossuth u. 41. sz. alatti üzlethelyiség bérbeadása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet előírásai figyelembevételével versenytárgyaláson bérbe adja a Keszthely, Kossuth u. 41. sz. alatti, összesen 115 m<sup>2</sup> alapterületű (81 m<sup>2</sup> földszint és 34 m<sup>2</sup> emelet) helyiségcsoportot – a Fő tér kiemelt turisztikai jelentőségéhez illő - vendéglátó tevékenység céljára. A bérlet feltételei:
  - a) bérlet időtartama 2013. november 15-től 2023. november 30-ig tart;
  - b) minimálisan elvárt bérleti díj 151.000 Ft/hó + ÁFA;
  - c) a rendeltetésnek megfelelő átalakítás idejére, legfeljebb 2 hónap időtartamra bérleti díjat nem kell megfizetni;
  - d) a bérleti díj a szerződés 3. évétől évente 10%-kal emelkedik;
  - e) bérlő 300.000,- Ft óvadékot köteles megfizetni;
  - f) egyéb tekintetben a 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet előírásai az irányadók, illetve a határozatban és a hivatkozott önkormányzati rendeletben nem szabályozott kérdésekben a VÜZ Nonprofit Kft. a bérlővel szabadon állapodik meg.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a versenyeztetés lebonyolítására a határozat 1. pontja szerinti feltételekkel és a mellékletben csatolt pályázati kiírás szerint. Felkéri továbbá a VÜZ Nonprofit Kft. igazgatóját, hogy eredményes versenytárgyalás esetén a helyiségbérleti szerződést a versenytárgyalás nyertesével kösse meg.

**Határidő:** 2013. november 15. (versenytárgyalás lebonyolítására)  
2013. november 30. (szerződés megkötésére)

**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Némethné Bali Mária közgazdasági osztályvezető)  
Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatója

Dr. Horváth Teréz sk.  
jegyző

Ruzsics Ferenc sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Jámbor Katalin

*Keszthely, a Balaton fővárosa*

## Jegyzőkönyv

**Készült:** 2013. november 15-én 10.00 órakor a Keszthelyi Közös Önkormányzati Hivatal hivatalos helyiségében.

**Jelen vannak:** Magdó András, KKÖH dolgozója, a versenytárgyalás vezetője  
Horváth Vilma, KKÖH dolgozója, jegyzőkönyvvezető  
Némethné Bali Mária, KKÖH dolgozója  
Kálomista Imréné, Ákos Fortuna Kft képviselőjében, pályázó  
Bóbits Zoltán, vállalkozó, pályázó  
Kardics Géza, Kardifood Kft képviselőjében, pályázó

**Tárgy:** Keszthely, Kossuth u. 41. sz. alatti üzlet bérletére benyújtott pályázatok alapján a bérleti díjra vonatkozó versenytárgyalás

A versenytárgyalás vezetője tájékoztatta a pályázókat arról, hogy a bérlemény bérletére beadott 4 db pályázat mindegyikét érvényesnek és a tervezett tevékenység és referenciák alapján elfogadhatónak ítélte meg a vonatkozó önkormányzati rendeletben meghatározott bíráló bizottság. Tóth András pályázó a bírálatot követően a pályázati ajánlatát visszamondta, tájékoztatott arról, hogy a versenytárgyaláson nem vesz részt. A pályázók bemutatták a szerződéskötési óvadék befizetéséről szóló igazolást, így jogosultak a versenytárgyaláson licitálni. A versenytárgyalás vezetője ismertette a licitálás menetét, a szerződéskötési óvadék mibenlétét, felhívta a figyelmet a bérleti díj jövőbeni 10%-os emelésének mértékére, továbbá tájékoztatott arról, hogy több pályázó azonos összegű utolsó ajánlata esetén az önkormányzat jogosult az azonos ajánlatot adók közül a bérlet kiválasztani. Tájékoztatott arról is, hogy a győztes a pályázati kiírásban és a 341/2013.(X.31.) számú képviselő-testületi határozatban meghatározott feltételek szerint 2013. november 18. után a VÜZ Nonprofit Kft-vel tudja a bérleti szerződést megkötni. A pályázók egyetértettek a bérleti licit 2000 Ft lépcsőben való emelésével.

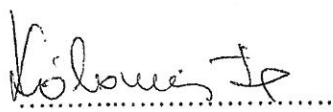
A bérleti díj licit menete a következő volt:

- induló bérleti díj 151.000 Ft/hó + ÁFA
- 164.000 Ft/hó + ÁFA összegnél a Kardifood Kft kiszállt a licitból
- 202.000 Ft/hó + ÁFA összegnél Bóbits Zoltán kiszállt a licitból.

A versenytárgyalást 202.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlattal az Ákos Fortuna Kft. nyerte meg.


A pályázók a versenytárgyalás eredményét tudomásul veszik, a jegyzőkönyvet elolvasták, a versenytárgyalás menetével és a jegyzőkönyvben rögzítettekkel szemben kifogást nem emelnek.

Kmf.


  
.....  
Kálomista Imréné

  
.....  
Bóbits Zoltán

  
.....  
Kardics Géza

  
.....  
Magdó András

  
.....  
Némethné Bali Mária

  
.....  
Horváth Vilma

3. n. melléklet

3256/1  
2018 FEBR 21  
Közgy  
Közgy  
Közgy

Keszthely Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal  
Ruzsics Ferenc Polgármester Úr

és

Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft.  
Göncz Attila Ügyvezető Igazgató Úr részére

Tárgy: kérelem helységbérleti díj mérséklésére

**Tisztelt Polgármester Úr!**  
**Tisztelt Ügyvezető Úr!**

<b>KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL</b> 8361 Keszthely, Fő tér 1. Pf.: 6. Keszthely, 2018. február 8.	
Iktatva: 2018 MARCH 01.	
21556-2/2018	Melléklet: _____ db
Ügyintéző: Szűcs Attila	Előirat: _____

Ügy tartom tisztességesnek, hogy egyszerre fordulok Önökhöz a kérelmemmel.

2014. január eleje óta üzemeltetem a Fő tér Kisvendéglőt, (helyileg Kossuth u. 41szám alatt), melynek üzemeltetését nagyon csekély érdeklődés mellett nyertem el. Az akkor kötött szerződés szerint a bérleti díj minden évben 10 százalékkal emelkedik, a kiindulási díj 202.000-Ft + ÁFA / hónap. (azaz bruttó 256.540-Ft/hó) Bár a havi bérleti díj kigazdálkodása a téli hónapokban már az első évben is gondot okozott, a nyári időszakban mindig több díjat fizettem be, hogy a tartozásomat rendezni tudjam.

Az elmúlt 4 év alatt viszont a bérleti díj emelkedése elérte azt a határt, amit az üzemeltetés során ki tudok gazdálkodni. (268.860-Ft+ÁFA/hónap, azaz a többletfizetési kötelezettségem éves szinten meghaladja a nettó 800.000-Ft-ot). Bérleti díj hátralékom van ugyan jelenleg, de arra részletfizetési egyezségem van a bérbeadóval.

Megjegyezném, hogy Keszthely Város Fő terén jelenleg csak ez az egy vendéglátó egység tart nyitva egész évben, de a téli nyitva tartás számomra sem rentábilis. Bár jelentős létszámban étkeznek tanulók az iskolai időszak alatt az étteremben, ők diákárat fizetnek, ami majdnem megegyezik az önköltségi árral. (1.190-Ft helyett 750-Ft/fő). A keszthelyi polgármesteri hivatal dolgozói is étkeznek nálam, szintén kedvezményesen, 1.190-Ft helyett 850-Ft-os áron. A turisták száma a téli időszakban nagyon alacsony, viszont úgy gondolom, a centrumban nem tudnának étkezni a város meglátogatása során, amennyiben ez az étterem is zárva tartana téli időszakban, vagy végleg bezárna.

**Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Igazgató Úr!**

*A fent leírtak alapján kérném, hogy a köztünk levő szerződés módosításával a bérleti díj ne emelkedjen az eredeti szerződés szerinti évi 10 %-kal, hanem váljon fix összegűvé a hátralevő időszakra, továbbá amennyiben lehetséges lenne, a téli időszakra vonatkozóan bérleti díj mérséklést szeretnék kérni, hasonlóan a többi bérbeadott üzlet téli időszaki kedvezményéhez.*

*A kisvendéglőt hosszú távon szeretném üzemeltetni, és továbbra is egész éves viszonylatban.*

Bízva megértésükben, és kérelmem kedvező elbírálásában, tisztelettel:

*Kálomista Imréné*

Kálomista Imréné üzletvezető

# Keszthelyi Turisztikai Egyesület – Tourinform Iroda

Keszthely, Kossuth u. 30. Tel: 83 / 314 – 144, email: [keszthely@tourinform.hu](mailto:keszthely@tourinform.hu)

## Támogató nyilatkozat

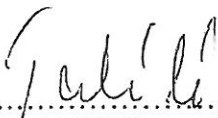
Kálomista Imréné, a keszthelyi Fő tér kisvendéglő üzemeltetője azzal a kérelemmel fordult a bérbeadó Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. igazgatójához, hogy a helyiségbérleti díjat – lehetőség szerint – mérsékelje.

*A Fő tér Kisvendéglő jelenleg az egyetlen vendéglátóipari egység, mely a Fő téren - és környékén - éven át tart nyitva, ezzel a szezonon kívül jelenleg csekély számban a városba látogató turisták étkezési lehetőségét biztosítja. A kisvendéglő üzemeltetése így a szezonon kívüli időszakban hiánypótló tevékenységnek számít, téli bezárása – vagy esetlegesen végleges bezárása – a gyakorlatban azt jelentené, hogy a város centrumában téli időszakban nem lehetne étkezni.*

A bérlő felvételét kérte a Keszthelyi Turisztikai Egyesületbe, tagsága és tevékenysége alapján támogatjuk a szezonon kívüli bérleti díj csökkentésére vonatkozó kérelmét.

Kelt: Keszthely, 2018-02-10.

Bubla Zoltán Elnök megbízásából:



.....  
Tar László / KTE munkaszervezet vezető

**Tárgy:** Ákos Fortuna Kft. Keszthely, Kossuth L.u.41.

**Feladó:** Titkárság <titkarsag@khvuz.hu>

**Dátum:** 2018.03.22. 13:55

**Címzett:** <vagyonvez@keszthely.hu>

Polgármesteri Hivatal  
Közgazdasági Osztály

Szűcsné Dr. Lancz Anita  
vagyongazdálkodási ügyintéző részére

Kedves Anita!

2018. március 19-én érkezett e-mail átíratra tájékoztatásunkat az alábbiakban adjuk meg Ákos Fortuna Kft. Keszthely, Kossuth L.u.41.sz. alatti helyiségbérlő Polgármesteri Hivatal felé benyújtott bérleti díj csökkentési kérelmére vonatkozóan.

**Ingatlankezelői javaslatunk:**

A helyiségbérleti díj csökkentése a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Ákos Fortuna Kft. helyiségbérleti jogviszonyát 2015. augusztus 31. napjára felmondtuk, de mivel az akkor fennálló helyiségbérleti díj hátralékát rendezte, a felmondásunknak nem szereztünk érvényt. A köztünk 2013. november 26. napján létrejött helyiségbérleti szerződés 2023. november 30. napjáig tartó meghatározott időre szól.

Tájékoztatjuk továbbá, hogy bérlő a 261/2017.(X.26.) sz. Képviselő-testületi határozatban foglaltak alapján szezonon kívüli bérleti díj kedvezményben nem részesülhetett, tekintettel arra, hogy a 2017. évi helyiségbérlemény fajlagos bérleti díja 2.125.- Ft/hó/m<sup>2</sup> + ÁFA volt, 115 m<sup>2</sup>-el számítottan. Mellékelten csatoljuk a havonta fizetendő helyiségbérleti díj előírásokról és befizetésekről összeállított táblázatunkat 2017. és 2018. évre vonatkozóan. A felhalmozott hátralék kiegyenlítésére részletfizetési megállapodást kötöttünk, közjegyzői okiratban foglaltak alapján.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

Üdvözlettel:

Dr. Bodnár Attila  
ingatlankezelési ágazatvezető

— Mellékletek: —

SKMBT\_C20318032214300.pdf

45,1 KB

**KIMUTATÁS**  
**ÁKOS FORTUNA KFT. Keszthely, Kossuth L.u.41.**

**2017. év**

helyiségbérleti díj előírás 244 420 Ft + 27% ÁFA = 310 413 Ft/hó

időszak	nyitó egyenleg	helyiségbérlet- és vízdíj		befizetés	göngyöltett egyenleg
		tárgyhavi előírás Ft/hó	fizetendő összesen		

január	1 332 093 Ft	331 195 Ft	1 663 288 Ft	400 000 Ft	1 263 288 Ft
február	1 263 288 Ft	331 195 Ft	1 594 483 Ft	149 999 Ft	1 444 484 Ft
március	1 444 484 Ft	331 195 Ft	1 775 679 Ft	100 000 Ft	1 675 679 Ft
április	1 675 679 Ft	331 195 Ft	2 006 874 Ft	100 000 Ft	1 906 874 Ft
május	1 906 874 Ft	331 195 Ft	2 238 069 Ft	280 000 Ft	1 958 069 Ft
június	1 958 069 Ft	331 195 Ft	2 289 264 Ft	280 000 Ft	2 009 264 Ft
július	2 009 264 Ft	331 195 Ft	2 340 459 Ft	600 000 Ft	1 740 459 Ft
augusztus	1 740 459 Ft	331 195 Ft	2 071 654 Ft	530 000 Ft	1 541 654 Ft
szeptember	1 541 654 Ft	331 195 Ft	1 872 849 Ft	155 000 Ft	1 717 849 Ft
október	1 717 849 Ft	318 005 Ft	2 035 854 Ft	200 000 Ft	1 835 854 Ft
november	1 835 854 Ft	331 195 Ft	2 167 049 Ft	200 000 Ft	1 967 049 Ft
december	1 967 049 Ft	331 195 Ft	2 298 244 Ft	100 000 Ft	2 198 244 Ft
<b>összesen:</b>		<b>3 961 150 Ft</b>		<b>3 094 999 Ft</b>	

**2018. év**

helyiségbérleti díj előírás 268 862 Ft + 27 % ÁFA = 341 455 Ft/hó

időszak	nyitó egyenleg	helyiségbérlet- és vízdíj		befizetés	göngyöltett egyenleg
		tárgyhavi előírás Ft/hó	fizetendő összesen		

január	2 198 244 Ft	362 237 Ft	2 560 481 Ft	200 000 Ft	2 360 481 Ft
február	2 360 481 Ft	362 237 Ft	2 722 718 Ft	150 000 Ft	2 572 718 Ft
<b>összesen:</b>		<b>724 474 Ft</b>		<b>350 000 Ft</b>	

Keszthely, 2018. március 20.

22997  
2017 NOV 30

**Keszthely Város Polgármestere**  
Ruzsics Ferenc Polgármester Úr részére

**Tárgy: Állásfoglalás kérése**

**Ügyintéző: Dr. Bodnár Attila**  
Cser Melinda

WZD  
Cser Melinda  
Ruzsics

8361 Keszthely  
Fő tér 1.

**Telefonszám: 83/515-355**  
**Ikt.sz.: 2165-03/2017.**

2017 NOV 13  
2/11.52 (7)  
S.D.S.A.

Tisztelt Polgármester Úr!

2013. november 26. napján helyiségbérleti szerződést kötöttünk **ÁKOS Fortuna Kft-vel a Keszthely, Kossuth L.u.41.sz.** alatti, összesen 115 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre, a 341/2013.(X.31.) sz. Képviselő-testületi határozatban foglaltak alapján.

Nevezett bérlőt (Kft ügyvezetője: Tollmayer Gergely, üzletvezető: Kálomista Imréné) több esetben felszólítottuk helyiségbérleti- és közüzemi díj fizetési kötelezettségeinek teljesítésére. A bérlő körülményeit mérlegelve - valamint városérdeket szem előtt tartva kiemelten azt a tényt, hogy a Fő tér turisztikai jelentőségéhez illő vendéglátó tevékenységet folytat - ezért részletfizetésben állapodtunk meg.

Sajnálatos módon bérlő rendszeres fizetési kötelezettségének maradéktalanul nem tett eleget, ezért kénytelenek voltunk helyiségbérleti jogviszonyát 2015. augusztus 31. napjára felmondani.

A többszöri személyes egyeztetés alapján mindkét szerződő fél érdekeit képviselve, legutolsó esetben 2016. április 21. napján részletfizetési megállapodást kötöttünk. Tekintettel arra, hogy megállapodásban foglaltaknak nem tettek eleget, a helyiségbérleti- és közüzemi díj hátraléka 2017. november 27. napján 2.067.049.- Ft-ra emelkedett. Kérjük Tisztelt Polgármester Úr szíves állásfoglalását arra vonatkozóan, hogy a helyiségbérleti felmondásunknak, anyagi követelésünknek érvényt szerezzünk-e peres eljárás útján?

(1.sz. melléklet: tartalmazza a helyiségbérleti- és közüzemi díj előírást, valamint bérlői befizetéseket.)

Meg kívánjuk jegyezni, hogy tárgyi bérlemény bérlője a 261/2017.(X.26.) sz. Képviselő-testületi határozatban foglalt díjkedvezményben nem részesülhet, tekintettel arra, hogy a helyiségbérlemény fajlagos bérleti díja ez évben 2.125.- Ft/hó/m<sup>2</sup> + ÁFA, 115 m<sup>2</sup>-el számítottan.



VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.

8360 Keszthely, Vásár tér 10.

Tel.: 83-515-331, Fax: 83-315-515, E.mail: titkarsag@khvuz.hu, Web: www.khvuz.hu

A bérlemény összes alapterülete 115 m<sup>2</sup>

földszint: 81 m<sup>2</sup> (üzlettér: vendéglátó egység, konyha),

emelet: 34 m<sup>2</sup> (mellék helyiségek: vendég és személyzeti mosdó, raktár) található.

2016. évtől a bérlő bérleti díja 10 %-kal emelt mértékben került leszámolásra testületi határozatban foglaltak alapján, amely 2018. évre is ugyancsak 10 %-kal emelkedik.

Megítélésünk szerint megfontolandó, a Fő tér kiemelt turisztikai jelentőségéhez illő vendéglátó tevékenység folytatásának fenntartása, vizsgálva az évenkénti bérleti díj emelés mértékét, figyelemmel az emeleten lévő egyéb helyiségek azonos mértékű besorolására, amely mint raktár helyiség külön lehatárolható, amelynek díjtétele alacsonyabb.

Kérjük Tisztelt Polgármester Úr szíves állásfoglalásának megadását.

Keszthely, 2017. november 28.

Tisztelettel:

  
Göncz Attila  
ügyvezető igazgató



VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.

8360 Keszthely, Vásár tér 10.

Tel.: 83-515-331, Fax: 83-315-515, E.mail: titkarsag@khvuz.hu, Web: www.khvuz.hu



helyiségbérlési díj előírás 202 000 Ft + 27% ÁFA = 256 540 Ft/hó

## ÁKOS FORTUNA KFT.

Keszthely, Kossuth L.u.41.

2013. Év

időszak	nyitó egyenleg	helyiségbérllet- és vízdíj		befizetés	göngyölkített egyenleg	megjegyzés
		tárgyhavi előírás Ft/hó	fizetendő összesen			
december	0 Ft	231 783 Ft	231 783 Ft	0 Ft	231 783 Ft	

2014. Év

január	231 783 Ft	274 658 Ft	506 441 Ft	231 783 Ft	274 658 Ft	
február	274 658 Ft	257 537 Ft	532 195 Ft	274 658 Ft	257 537 Ft	
március	257 537 Ft	289 193 Ft	546 730 Ft	257 537 Ft	289 193 Ft	
április	289 193 Ft	270 727 Ft	559 920 Ft	289 193 Ft	270 727 Ft	
május	270 727 Ft	270 727 Ft	541 454 Ft	0 Ft	541 454 Ft	5 heti részletfizetés biztosítva
június	541 454 Ft	270 727 Ft	812 181 Ft	270 000 Ft	542 181 Ft	
július	542 181 Ft	294 470 Ft	836 651 Ft	270 000 Ft	566 651 Ft	
augusztus	566 651 Ft	297 108 Ft	863 759 Ft	300 000 Ft	563 759 Ft	
szeptember	563 759 Ft	297 108 Ft	860 867 Ft	300 000 Ft	560 867 Ft	
október	560 867 Ft	297 108 Ft	857 975 Ft	300 000 Ft	557 975 Ft	
november	557 975 Ft	297 108 Ft	855 083 Ft	120 000 Ft	735 083 Ft	
december	735 083 Ft	297 108 Ft	1 032 191 Ft	0 Ft	1 032 191 Ft	
<b>összesen:</b>		<b>3 413 579 Ft</b>		<b>2 613 171 Ft</b>		

2015. Év

január	1 032 191 Ft	257 537 Ft	1 289 728 Ft	0 Ft	1 289 728 Ft	
február	1 289 728 Ft	257 537 Ft	1 547 265 Ft	250 000 Ft	1 297 265 Ft	
március	1 297 265 Ft	257 537 Ft	1 554 802 Ft	200 000 Ft	1 354 802 Ft	fizetési felszólítás
április	1 354 802 Ft	257 537 Ft	1 612 339 Ft	190 000 Ft	1 422 339 Ft	4 havi részletfizetés biztosítva
május	1 422 339 Ft	0 Ft	1 422 339 Ft	260 000 Ft	1 162 339 Ft	Felszólítás jogkövetkezményekre (jogviszony felmondásra), nem fizeti a részleteket valamint tárgyhavi előírást
június	1 162 339 Ft	295 788 Ft	1 458 127 Ft	0 Ft	1 458 127 Ft	
július	1 458 127 Ft	277 322 Ft	1 735 449 Ft	611 000 Ft	1 124 449 Ft	
augusztus	1 124 449 Ft	277 322 Ft	1 401 771 Ft	432 000 Ft	969 771 Ft	
szeptember	969 771 Ft	277 322 Ft	1 247 093 Ft	780 000 Ft	467 093 Ft	lakásbérlési jogviszony felmondás 2015.08.31. napjára
október	467 093 Ft	277 322 Ft	744 415 Ft	300 000 Ft	444 415 Ft	
november	444 415 Ft	277 322 Ft	721 737 Ft	0 Ft	721 737 Ft	
december	721 737 Ft	277 322 Ft	999 059 Ft	280 000 Ft	719 059 Ft	
<b>összesen:</b>		<b>3 267 190 Ft</b>		<b>3 303 000 Ft</b>		

helyiségbérleti díj előírás 244 420 Ft + 27% ÁFA = 310 413 Ft/hó

2017. Év

január	1 332 093 Ft	331 195 Ft	1 663 288 Ft	400 000 Ft	1 263 288 Ft	
február	1 263 288 Ft	331 195 Ft	1 594 483 Ft	149 999 Ft	1 444 484 Ft	
március	1 444 484 Ft	331 195 Ft	1 775 679 Ft	100 000 Ft	1 675 679 Ft	
április	1 675 679 Ft	331 195 Ft	2 006 874 Ft	100 000 Ft	1 906 874 Ft	
május	1 906 874 Ft	331 195 Ft	2 238 069 Ft	280 000 Ft	1 958 069 Ft	szóbeli egyeztetésen használó ígéretet tett arra vonatkozóan, hogy augusztus végéig a hátralékát rendezzi,
június	1 958 069 Ft	331 195 Ft	2 289 264 Ft	280 000 Ft	2 009 264 Ft	
július	2 009 264 Ft	331 195 Ft	2 340 459 Ft	600 000 Ft	1 740 459 Ft	
augusztus	1 740 459 Ft	331 195 Ft	2 071 654 Ft	530 000 Ft	1 541 654 Ft	festési költség bérleti díjba történő jóváírásának kérése 336.550.- Ft
szeptember	1 541 654 Ft	331 195 Ft	1 872 849 Ft	155 000 Ft	1 717 849 Ft	további leázásból eredő festési munkákat bérbeadó elvégzetteti időpont egyeztetést követően
október	1 717 849 Ft	318 005 Ft	2 035 854 Ft	200 000 Ft	1 835 854 Ft	
november	1 835 854 Ft	331 195 Ft	2 167 049 Ft	100 000 Ft	2 067 049 Ft	fizetési határidő: 2017.11.27.
összesen:		3 629 955 Ft		2 894 999 Ft		

Keszthely, 2017. november 23.

## MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről: **VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető  
Egyszemélyes Nonprofit KFT**  
8360 Keszthely, Vásártér 10.  
Képviseli: Göncz Attila ügyvezető igazgató  
Adószám: 10746569220  
Cégjegyzékszám: 20-09-060943  
(továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről: **Ákos Fortuna Kft.**  
Keszthely, Kossuth L.u.41.  
Székhely: 8360 Keszthely, Szent József u.1.  
Képviseli: Kálomista Imréné ügyvezető  
adószám: 22653730-2-20  
cégjegyzékszám: 20 09 070505  
(továbbiakban: bérlő)

között, alulírott helyen, és feltételekkel.

Előzmény:

2018. január 22. napján Ákos Fortuna Kft. Keszthely, Kossuth L.u.41.sz. alatti helyiségbérleményre vonatkozóan, bérleti díj hátralékának kiegyenlítésére részletfizetési kérelemmel fordult Bérbeadó felé.

1. Felek rögzítik, hogy a Keszthely Kossuth L.u.41. sz. alatti önkormányzati tulajdonú helyiségbérleményen Ákos Fortuna Kft folyószámláján bérbeadó 2018. január 24. napján 2.360.481.- Ft (azaz: Kettőmillió-háromszázhatvan ezer-négyszáznyolcvanegy forint) bérleti- és közüzemi díjhátralékot tart nyilván, valamint annak a kiegyenlítés napjáig járó késedelmi kamatát.
2. Bérlő jelen megállapodás aláírásával elismeri, és nem vitatja az 1./ pontban rögzített bérleti- és közüzemi díjhátralékot.
3. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy bérlő a 2.360.481.- Ft bérleti- és közüzemi díjhátralékot, mint tőketartozást és annak járulékos költségeit, 24 havi részletekben egyenlítse ki tárgyhavi fizetési kötelezettségeivel együtt.  
Törlesztő részletek összege: 98.350.- Ft/hó  
Első törlesztő részlet fizetési határideje: 2018. február 25. napja  
Minden további részlet fizetési határideje: tárgyhó 25. napjáig.  
Késedelmi kamat felszámítása az 1./ pontban rögzített tőketartozás kiegyenlítésének időpontjával kerül megállapításra.
4. Bérlő tudomásul veszi, hogy a részletfizetési kötelezettség teljesítésének mulasztása esetén a hátralék kiegyenlítése egyösszegben válik esedékessé.  
Amennyiben egyösszegben esedékessé váló fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, abban az esetben bérbeadó minden további értesítés nélkül jogosult fizetési meghagyás kiállításáról gondoskodni.

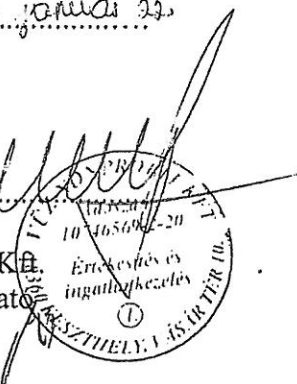


5. Bérlő Kálomista Imréné ügyvezető kijelenti, hogy készfizető kezességet vállal Ákos Fortuna Kft. 1./ pontban rögzített tőketartozás valamint annak járulékos költségeinek kiegyenlítésére.
6. Bérlő tudomásul veszi és kötelezettséget vállal arra, amennyiben bármely tárgyhavi- vagy törlesztő részlet fizetési kötelezettségének nem tesz eleget köteles az ingatlant kiüríteni, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbeadó által megadott határidőben helyszíni jegyzőkönyv felvétele mellett átadni.
7. Jelen megállapodás közjegyző előtt történő aláírással lép hatályba, amelynek költségviselője bérbeadó.

Felek jelen megállapodást elolvasás után helybenhagyólag írták alá.

Keszthely, 2018. január 22.

Göncz Attila  
VÜZ Nonprofit Kft.  
ügyvezető igazgató



Keszthely, 2018. 02. 13

Kálomista Imréné  
Kálomista Imréné  
ÁKOS Fortuna Kft.  
ügyvezető

Kálomista Imréné  
Kálomista Imréné  
készfizető kezes

Előttünk, mint tanúk előtt:

Gör Melinda  
Göncz Attila ügyvezető igazgató

Talicska Hanna  
Kálomista Imréné

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
bérletéről  
(kivonat)**

**A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek**

**2. §**

(1) A bérbeadói jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére jogosultak az 1. sz. mellékletben szabályozott hatásköri megosztás szerint:

- a) Képviselő-testület
- b) Polgármester
- c) Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya
- d) VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.
- e) <sup>1</sup>Az önkormányzat intézményei és költségvetési szervei.

(2)<sup>2</sup> Az (1) bekezdésben meghatározott hatásköri megosztás nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy a bérbeadói jogokat közvetlenül gyakorolja. A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától - méltányossági okokból - az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet, így különösen az alábbi esetekben:

- a) városérdekből (kiemelten a bérbeadásra kerülő ingatlan további állagromlásának megakadályozása céljából, az ingatlan városrendezési okokból történő igénybevétele esetén),
- b) a bérlő közérdekű tevékenységére tekintettel,
- c) oktatási, kulturális, szociális célú helyiségigény esetén,
- d) pályázat megvalósításához kapcsolódó helyiségigényre vonatkozóan benyújtott kérelem esetén.

e) <sup>3</sup>az önkormányzati tulajdonú bérlemények folyamatos hasznosítása érdekében a bérleti jog átruházása, cseréje, gazdasági társaságba történő bevitele esetén, amennyiben a jelenlegi és a leendő bérlő tulajdonosa(i) azonos(ak) vagy részben azonos(ak).

**A helyiség bérleti díja**

**12. §**

(1) A rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza a helyiség bérleménycsoportok szerinti besorolását.  
(2) A rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza a helyiségek területi besorolásának megfelelő díjővezeteket. A helyiség abba a díjővezetbe sorolandó be, amelyről a helyiség bejárata nyílik.  
(3) A bérbeadó és a bérlő a helyiség bérleti díjában külön Képviselő-testületi határozat ajánlásai alapján az (1) és (2) bekezdésben meghatározottakra figyelemmel szabadon állapodnak meg. A meglévő bérleti szerződéseknek a bérlő részéről történő bérleti díjra vonatkozó módosítására a Képviselő-testület egyedi határozata alapján kerülhet sor. Pályázat útján a havi bérleti díj összegére történő ráígéréssel (licitálással) bérleti jogot nyert bérlő a bérleti díj esetleges csökkentésére irányuló szerződésmódosítási kezdeményezéséhez a bérbeadó nem járul hozzá.

<sup>1</sup> Beillesztette a 37/2008.(IX.30.) rendelet. Hatályos: 2008. október 1-től.

<sup>2</sup> Módosította a 9/2013. (II. 28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. február 28-tól.

<sup>3</sup> Beillesztette a 3/2015. (I. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 1-től.

(4) Amennyiben a Képviselő-testületi határozatban foglalt bérleti díjakra vonatkozó ajánlások mértékét túllépi a tárgyévre megállapított helyiségbérleti díj és az e rendelet hatályba lépését megelőzően kötött bérleti szerződésekben a díj évenkénti emelésének mértéke meghaladja a jelen rendeletben meghatározott mértéket, a bérlő kérelmére a bérbeadó a szerződést a jelen rendelet 14.§-ában foglaltaknak megfelelően módosíthatja.

(5)<sup>4</sup> Kizárólag népművészeti, népi iparművészeti árucikket árusító üzletek, továbbá könyvkereskedések részére a bérleti díj alsó határát legfeljebb 50 %-al csökkenteni lehet.

(6)<sup>5</sup> A bérleti díj alsó határát csökkentett mértékben kell figyelembe venni továbbá, ha a bérelt helyiség bejárata nem közterületre vagy közforgalom céljára szolgáló területre nyílik, illetve pince- és emeleti helyiségek esetében. Az ilyen jogcímen alkalmazható csökkentés mértéke legalább 30 %, legfeljebb 50 % lehet.

(7) A bérleti díjat tízszeresen emelt összegben kell megfizetni, ha a bérlő a bérleményt bármely jogcímen másnak használatba adja.

(8) A bérbeadó helyett végzett és bérbeadót terhelő munkák elszámolása a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a következők szerint történhet

a) a helyiség bérleti díjába történő beszámítással a havi bérleti díj 50 %-a erejéig, vagy

b) a bérlő költségeinek megtérítésénél a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a létesítéskori költségeknek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.

Jelen bekezdés a) pontjában meghatározottaktól a Képviselő-testület a város számára fontos, a bérleményben végzendő tevékenységi kör folytatása esetén kivételesen eltérhet.

(9)<sup>6</sup> A bérleti jogviszony kezdetén a bérbeadóval egyeztetett, és a bérlő által elvégzett felújítás idejére (legfeljebb három hónapi időtartamra) nem kell bérleti díjat fizetni

(10)<sup>7</sup> Az idényjellegű tevékenység végzésére létesített és meghatározott időszakban használt helyiség bérleti díja az idényen kívüli időszakban október 1. napjától április 30. napjáig zárva tartás esetén a mindenkor megállapított bérleti díj 70 %-a.

(11)<sup>8</sup> Az e §-ban meghatározott kedvezmények megadásáról és azok mértékéről a polgármester saját hatáskörben dönt.

## 2. számú melléklet

### **Helyiségek bérleménycsoportok szerinti besorolása**

#### **"A"**

1. Bárok, mulatók, játéktértek, kaszinók, szerencsejáték irodák
2. Pénzintézetek, biztosítótársaságok, fogadóirodák
3. Hirdetésfelvevő helyek

#### **"B"**

1. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátóipari tevékenység végzésére bérelt helyiségek
2. Irodaépületek, irodahelyiségek, bemutatótermek
3. Termelési tevékenység végzésére bérelt helyiségek
4. Légiforgalmi, utazási irodák

<sup>4</sup> Módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

<sup>5</sup> Módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

<sup>6</sup> Beillesztette a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

<sup>7</sup> Számozását módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

<sup>8</sup> Beillesztette a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

## "C"

1. <sup>9</sup>Oktatási, kulturális, művelődési, egészségügyi, szociális, sport célú helyiségek, műtermek, galériák, könyvesboltok, népművészeti, népi iparművészeti árucikkeket árusító üzletek
- 2.<sup>10</sup> Minden olyan egyéb tevékenység, amely az "A", "B", "D", "E", "F" pontban nem szerepel,

## "D"

1. Különálló raktárak, tárolásra bérelt helyiségek, szociális kiszolgáló helyiségek
2. Kizárólag lakossági javító, szolgáltató tevékenységre bérelt és használt helyiségek
3. 1,5 m-rel a csatlakozó terepszint alatti egyéb gazdasági helyiségek
4. Érdekképviseleti regionális feladat ellátására bérelt helyiségek

## "E"

Gépjárművek tárolására bérelt helyiségek

## "F"<sup>11</sup>

Alapítványok, közalapítványok, egyesületek, történelmi egyházak tevékenységük végzésére bérelt helyiségek

### 3. számú melléklet

#### **Helyiségek területi besorolásának megfelelő díjövezetek**

**A kiemelt övezet meghatározása:** a Kossuth L. u. Sétáló utcai szakasza (a Kossuth L. u. 1. számú és 2. számú ingatlan északi telekhatárait összekötő egyenes, és a Fő tér 1. számú és Kossuth L. u. 35. számú ingatlanok déli határvonalait összekötő egyenes által határolt terület), a Fejér Gy. U. 11. számú ingatlan nyugati határvonalának meghosszabbításáig, valamint a Kastély utca, illetve a Fő tér teljes területe a Kossuth L. u Sörház és Helikon utca metszésvonaláig.

Balaton parti terület: a vasútvonal a Balaton a Borbás V. sétány és a Sport Camping északi telekhatár vonalának meghosszabbítása által lehatárolt terület.

**I. övezet meghatározása:** a Deák F. u., Kossuth L. u., Mártírok u., Park u., Petőfi S. u., Lovassy S. u., Rákóczi tér, Szalasztó u., Kastély u., Sopron u., Bástya u., Pál u., Georgikon u. területe és az általuk határolt területek.

Kivéve: a kiemelt övezet területe.

**II. övezete meghatározása:** Bercsényi u., Béri B. Á. u., Festetics u., Csárda u. a Vasútvonal, Nyárfa u., Tapolcai u., Martinovics u., Csapás u., Hévízi u., Pál u. területe és az általuk határolt területek, valamint a Mély u., Napfény sor és Keringő u. területe és az általuk határolt területek.

Kivéve: a kiemelt és I. számú övezetek területét.

**III. övezet meghatározása:** az I. és II. övezethatárokon kívül eső területek.

<sup>9</sup> Beillesztette a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

<sup>10</sup> Módosította a 6/2010. (III. 01.) rendelet. Hatályos: 2010. március 1-től.

<sup>11</sup> Beillesztette a 6/2010. (III. 01.) rendelet. Hatályos: 2010. március 1-től.



*F. m. melléklet*

## KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

### K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2017. október 26-ai soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

#### 260/2017. (X. 26.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „2018. évi helyiségbérelti díjak és kedvezmények meghatározása” c. előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

Az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozóan a 2018. évben megkötendő bérelti szerződésekben a 2017. évben is hatályban lévő alábbi minimális fajlagos díjtételeket kell alkalmazni:

	Díjak (Ft/m <sup>2</sup> /hó + ÁFA)					
	A	B	C	D	E	F
<b>Kiemelt</b>	4.003	3.077	2.048	1.523	583	150
<b>1</b>	2.844	2.048	1.444	1.176	441	100
<b>2</b>	2.305	1.523	1.176	924	441	100
<b>3</b>	1.411	924	583	583	441	100

A már megkötött szerződésekben rögzített évenkénti bérelti díj emelést csak a fenti minimális fajlagos bérelti díj elérésének mértékéig kell érvényesíteni.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2018. december 31.

**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője

Dr. Horváth Teréz sk.  
jegyző

Ruzsics Ferenc sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya  
testületi referens

*Keszthely, a Balaton fővárosa*





## KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

### K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2017. október 26-ai soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

#### 261/2017. (X. 26.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „2018. évi helyiségbérleti díjak és kedvezmények meghatározása” című előterjesztést, és a következő határozatot hozza:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely, „Kiemelt” övezetben lévő önkormányzati tulajdonban lévő üzlethelyiségek keszthelyi székhellyel rendelkező bérlői számára bérleti díj kedvezményt ad a 2017. október 1-től 2018. április 30-ig terjedő időszakra, oly módon, hogy a bérleti díjat a képviselő-testület vonatkozó határozatában megszabott minimálisan elvárt bérleti díj 70%-ában kell megállapítani, amennyiben a jelenleg fizetendő bérleti díj ennél magasabb.
2. A képviselő-testület felkéri a helyiség-bérbeadással érintett VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetőjét és a Goldmark Károly Művelődési Központ igazgatóját a helyiségbérleti díjak fentiek szerinti alkalmazására.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2018. április 30.

**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője

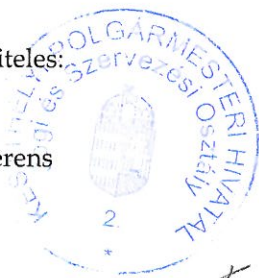
Csengei Ágota, a Goldmark Károly Művelődési Központ igazgatója

Dr. Horváth Teréz sk.  
jegyző

Ruzsics Ferenc sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya  
testületi referens



*Keszthely, a Balaton fővárosa*