

Szám: 2/3440/2018.



16. sz. napirend

# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2018. március 29-ei soros ülésére

*Tárgy:*

**Libás strandon lévő üzlet elővásárlási joga**

*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!**

Varga Patrik Ferenc eladó illetve Szarka-Pintér Gabriella és Szarka Szabolcs Károly vevők jogi képviselőjük útján, az adásvételi szerződés megküldésével kérték Keszthely Város Önkormányzatának nyilatkozatát arról, hogy élni kíván-e az elővásárlási jogával a Libás strandon lévő 5. sz. üzlet értékesítése során. (1. sz. melléklet: adásvételi szerződés)

A keszthelyi 3795/21 hrsz-ú Libás strand az önkormányzat tulajdonában van. A magánberuházásban rajta felépült üzletsor az ingatlan-nyilvántartásban nincs feltüntetve. (2. sz. melléklet: térkép és épület alaprajz)

A 2013. évi V. tv. (Ptk.) 5:20 §-a szerint:

*„5:20. § [Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén]*

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.”

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013.(IX.27.) önkormányzati rendelete 1. és 14. §-ai figyelembe vételével bruttó 5 millió Ft egyedi értékhatár feletti vagyontárgy elidegenítése vagy megszerzése – beleértve az elővásárlási jog gyakorlását is – a képviselő-testület hatáskörébe tartozik. (3. sz. melléklet: rendeletkivonat)

A 46 m<sup>2</sup> alapterületű üzlet adásvételi szerződés szerinti vételára bruttó 14.000.000 Ft, a vételár magában foglalja az üzlet felszerelésének, berendezésének eladását is. A Parcella Bt. által készített értékbecslés szerint az üzlet – összehasonlító adatok alapján meghatározott – nettó forgalmi értéke 6.200.000 Ft. (4. sz. melléklet: értékbecslés)

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy ugyanezt az üzletet berendezésével, felszerelésével együtt Varga Patrik Ferenc múlt hónapban vásárolta meg 9,5 millió Ft + ÁFA vételárért. A VÜZ Nonprofit Kft., mint ingatlankezelő akkor sem javasolta az üzlet megvásárlását, és a képviselő-testület a 45/2018.(II.22.) számú határozatával nem élt az elővásárlási jogával. (5. sz. melléklet: javaslat; 6. sz. melléklet: képviselő-testületi határozat)

Mivel az ingatlan és a felépítmény tulajdonjoga elválik, ezért a vagyonkezelő VÜZ Nonprofit Kft. az épület mindenkorai tulajdonosával a terület használata tekintetében bérleti szerződést köt. (7. számú melléklet: területbérleti szerződés)

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

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

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Libás strandon lévő üzlet elővásárlási joga**” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet alapján nyilatkozik arról, hogy a keszthelyi Libás strandon (3795/21 hrsz.) lévő 5. számú, 46 m<sup>2</sup>-es felépítmény, üzlet és berendezései Szarka-Pintér Gabriella és Szarka Szabolcs Károly (mindketten 8315 Gyenesdiás, Csillag utca 16. szám alatti lakosok) vevők által, bruttó 14.000.000 Ft vételáron történő megvásárlásához kapcsolódóan Keszthely Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jogával nem kíván élni.

2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete rögzíti, hogy a Libás strandon lévő 5. számú üzlet vonatkozásában a földterület és a felépítmény tulajdonjoga elválik, ezért az épület új tulajdonosa köteles az általa használt területre a vagyonkezelő VÜZ Nonprofit Kft-vel – a korábbi tulajdonossal kötött területbérleti szerződéssel azonos feltételek mellett - bérleti szerződést kötni.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti nyilatkozat kiadására, valamint a VÜZ Nonprofit Kft. igazgatóját a területtel kapcsolatos bérleti szerződés megkötésére.

**Határidő:** 2018. április 6.

**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Tóth Eszter osztályvezető,

Göncz Attila VÜZ Nonprofit Kft. igazgatója)

Keszthely, 2018. március 13.

**Ruzsics Ferenc**  
polgármester

DR BENDA ESZTER ügyvéd

Keszthely VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
8360 Keszthely  
Fő tér 1.

dr Benda Eszter  
8361 Keszthely  
Pf.:190.

## Tisztelt KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA!

Mellékelten csatoljuk a Keszthelyen 2018. év március hó 12. napján kelt adásvételi szerződést, melyben Varga Patrik Ferenc eladó eladta, a Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Keszthely 3795/21 Hrsz ingatlanon található vendéglátó ipari felépítmények közül az „5” épületet; mely a valóságban Keszthelyen, a Libás Strandon található „Hullám Büfé” elnevezésű, 46 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant Szarka-Pintér Gabriella és Szarka Szabolcs Károly vevőknek.

Kérjük, hogy szíveskedjenek elővásárlási jogukkal kapcsolatos nyilatkozatukat részünkre megküldeni.

Keszthely, 2018. év. március hó 12. napján.

Tisztelettel:

DR. BENDA ESZTER  
ÜGYVÉD  
8360 Keszthely, Kossuth u. 49.  
Tel.: +36 30 429 3636  
Adószám: 54875703-1-40

# Adásvételi szerződés

amely egyrészről – Varga Patrik Ferenc

8741 Zalaapáti, Deák Ferenc utca 10. lakos eladó  
a továbbiakban mint eladó,  
másrészről - Szarka-Pintér Gabriella

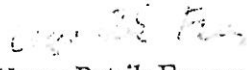
8315 Gyenesdiás, Csillag utca 16. lakos vevő  
- Szarka Szabolcs Károly

8315 Gyenesdiás, Csillag utca 16. lakos vevő  
a továbbiakban mint vevők közt az alulirt helyen és időben a következőkben jött létre:

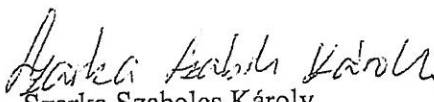
1./ Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Keszthely 3795/21 Hrsz ingatlanon – mely a Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában van – található vendéglátó ipari felépítmények közül az „5” épület az ő kizárólagos és tehermentes tulajdonát képezi. A valóságban a vétel tárgya a Keszthelyen a Libás Strandon található „Hullám Büfé” elnevezésű, 46 m2 alapterületű ingatlan. Az ingatlanhoz tartozik 81.26 m2 terasz.

Eladó tájékoztatja vevőket, hogy ezen tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántásban nincs feltüntetve. A vétel tárgyát a Nivotikum-Tel Kft-től vásárolta a Keszthelyen 2018. év 01. hónap 04. napján kelt adásvételi szerződéssel. A felépítmény mindenkori tulajdonosát az elfoglalt földrészleten földhasználati jog illeti meg, mely ellenértékeként a tulajdonos Keszthely Város Önkormányzatának használati díjat kell fizetni. Eladó vevők részére – a vétel tárgyról adott tájékoztatás keretében – csatolja a korábbi szerződést. A hasonló tartalmú szerződés megkötése a szükséges egyeztetés után már a vevők feladata. A feltételekről a földterület tulajdonosával vevőknek kell egyeztetni és megállapodni. E tekintetben eladó felelősséget nem vállal.

Eladó tájékoztatja vevőket, hogy az ingatlannal kapcsolatban Keszthely Város Önkormányzatának elővásárlási joga áll fenn.

  
Varga Patrik Ferenc  
eladó

  
Szarka-Pintér Gabriella  
vevő

  
Szarka Szabolcs Károly  
vevő

- 1 -

DR. BENDA ESZTER  
ÜGYVÉD  
8360 Keszthely, Kossuth u. 49.  
Tel.: +36 30 429 3636  
Adószám: 54875788-1-40

2./ Eladó eladja, vevők megveszik egymás közt egyenlő  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  tulajdoni arányban, az eladó tulajdonát képező a Keszthely 3795/21 Hrsz ingatlanon lévő vendéglátó ipari felépítmények közül az „5” épületet; mely a valóságban a keszthelyi Libás Strandon található „Hullám Büfé” elnevezésű, 46 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény, a hozzá tartozó 81.26 m<sup>2</sup> terasszal; vevők által ismert, megtekintett állapotában. A vétel tárgyát képezi az ingatlanban a mai napon található valamennyi üzleti felszerelés, berendezés és tartozék, melyeket felek a mai napon fényképpel rögzítenek.

Felek az ingatlan tulajdoni helyzetét és állagát a fentiek szerint megismerték, és annak ismeretében írják alá jelen szerződést.

3./ Szerződő felek az ingatlan vételárát egybehangzóan bruttó 14.000.000,-Ft azaz Tizennégy millió forintban határozzák meg, mely összeg az esetleges ÁFA-t is tartalmazza.

4./ A vételár kifizetése a következők szerint történik:

- vevők dr Benda Eszter ügyvéd pénztárában a mai napon letétbe helyeznek 1.400.000,-Ft azaz egymillió-négy százezer forint összeget, melyet szerződő felek az 1./ és 2./ pontban körülírt ingatlan foglalóként tudnak be a vételárba. Letevők felhatalmazzák a letét kezelőjét, hogy a letétbe helyezett teljes összeget eladó részére haladéktalanul készpénzben fizessen ki, amikor eladó vevők illetve letétkezelő ügyvéd részére legkésőbb 2018 év április hó 30. napjáig hitelesen igazolja:

- Keszthely Város Önkormányzata a vétel tárgyával kapcsolatosan elővásárlási jogáról visszavonhatatlanul, és a jogszabályi előírásoknak megfelelően szabályszerűen lemondott
- az ingatlant bérlő nem használja és az ingóságok maradéktalanul az ingatlanban maradtak
- a vétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban jelenleg érvényes működési engedély az illetékes hatóság részére leadásra került
- nem áll fenn tartozása a közüzemi szolgáltatókkal, Keszthely Város Önkormányzatával és a VÜZ Nonprofit Kft.-vel szemben.

- vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennmaradó 12.600.000,-Ft azaz tizenkétfélmillió-hatszáz ezer forint vételárát eladó részére haladéktalanul készpénzben megfizetik, amennyiben az előzőekben említett igazolásokat eladó vevők illetve letétkezelő ügyvéd részére bemutatva. Ezen vételár rész megfizetésének teljesüléséről eladó köteles hitelesen tájékoztatni dr Benda Eszter ügyvédet.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben eladó 2018 év április hó 30. napjáig nem adja át vevőknek a fent említett valamennyi igazolást, abban az esetben a késlekedő eladó napi 15.000,-Ft azaz Tizenötezer forint kötbért köteles a késedelem fennállása alatt vevők részére fizetni; melyet vevők a vételárból jogosultak a kifizetéskor levonni/ abba beszámítani.

Varga Patrik Ferenc  
eladó

Szarka-Pintér Gabriella  
vevő

Szarka Szabolcs Károly  
vevő

DR. BENDA ESZTER  
ÜGYVÉD  
8360 Keszthely, Kossuth u. 49.  
Tel.: +36 30 429 3636  
Adószám: 54875788-1-40

5./ Eladó a vétel tárgyát, a vételár kifizetésével egy időben, köteles vevők birtokába adni. A birtokba adásig az ingatlan fenntartási költségei, valamint közterhei eladót terhelik, a birtokbaadástól vevők viselik a vétel tárgyának terheit valamint a kárveszélyt és szedik hasznait. A közműórák állását ekkor rögzítik és együttesen jelentik be a tulajdonos változását a szolgáltatóknak.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatos 2018. évi adót, illetve az ingatlanhoz tartozó és előtte lévő terasz 2017. évi teljes díjának megfizetését vállalja és azokat a birtokbaadásig megfizeti.

Eladó köteles az ingatlanhoz tartozó kulcsokat a birtokba lépéssel egyidejűleg vevőknek átadni.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanban található közművek (csatorna/víz/ villany ) üzemképesek. Eladó tájékoztatja vevőket, hogy a vétel tárgya egyedi mérőórákkal nem rendelkezik; a fogyasztás elszámolása almérőkkel történik.

6./ Eladó szavatol azért, hogy az ingatlant – a tulajdonjog átszállásának időpontjában – minden korlátozástól és teherrel mentesen ruházza át a vevőkre; annak per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal. A korlátozástól és terhektől mentesség, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett, bárkit megilletendő jogra és egyéb kötelezettségekre, továbbá adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozásra, közüzemi, illetve egyéb tartozásra egyaránt vonatkozik.

Kijelenti, hogy a vétel tárgyát köztartozás nem terheli, biztosítésként az ingatlan nem adta, végrehajtási eljárás eladó ellen nem folyik, az ingatlannal kapcsolatban kívülálló követelése nem áll fenn.

Eladó feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan állagát a jelen szerződés megkötésekor fennálló állapot szerint – a jó gazda gondosságával – megőrzi.

7./ Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy ingatlan elidegenítése tárgyában a vevőkön kívül más személlyel a mai napig szerződést nem kötött, kötelezettséget senki felé nem vállalt, továbbá azt biztosítésként fel nem ajánlotta és le nem kötötte.

8./ Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannak kívülről fel nem ismerhető rejtett hibájáról tudomással nem bír, továbbá a vevőket annak minden általa ismert tulajdonságáról tájékoztatta.

9./ Eladó köteles gondoskodni arról, hogy a birtokba adáskor az ingatlant senki ne használja vagy hasznosítsa.

A birtokbaadást követően vevők kötelesek a VÜZ Nonprofit Kft.-vel területhasználati szerződést kötni és részére használati díjat fizetni.

Varga Patrik Ferenc  
eladó

Szarka-Pintér Gabriella  
vevő

Szarka Szabolcs Károly  
vevő

DR. BENDA ESZTER  
ÜGYVÉD  
8360 Keszthely, Kossuth u. 49.  
Tel.: +36 30 429 3636  
Adószám: 54875788-1-40

10./ A tulajdonjog átruházása és a birtokba adás adásvétel jogcímén történik.

11./ Szerződő felek nagykorú magyar állampolgárok; cselekvőképességük nem korlátozott.

12./ Ha a szerződést teljesítik, a foglalt a vételárba be kell számítani, ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalt jogi szabályozásával - 2013. évi V. törvény 6:185.§-tisztában vannak és azt tudomásul veszik.

13./ E szerződés készítésével, a tulajdonjogok átruházásával kapcsolatos összes költség és illeték kizárólag vevőket terheli.

14./ Szerződő felek megbízzák dr Benda Eszter ügyvédet (kamarai azonosító szám: 36057380; 8360 Keszthely Kossuth u. 49.), jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével. Eljáró ügyvéd képviseli szerződő feleket ezen szerződés elővásárlási jogosult részére történő átadással kapcsolatos eljárásokban. dr Benda Eszter ügyvéd a megbízást elvállalja.

15./Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak

- a vonatkozó anyagi jogi, eljárásjogi és egyéb jogszabályokról,
- a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről,


amely tájékoztatást a felek megértettek és elfogadtak. Adóügyekkel kapcsolatos kérdésekben szerződő felek adótanácsadóhoz fordulnak.


A visszerthes vagyónátruházási illeték alapja - ha a törvény másképp nem rendelkezik – az ingatlan forgalmi értéke, az illeték mértéke 4%.

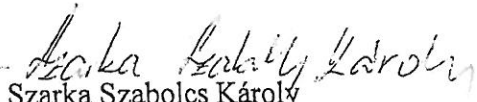
Tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint az ügyletben érintett, személyi jövedelemadó bevallásra kötelezett személy a szerződéskötés évét követő bevallási évben személyi jövedelemadó bevallását önállóan köteles kitölteni.

Adóügyben eljáró ügyvéd semminemű eljárást nem végez, felvilágosítást nem ad, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki.

16./ Jelen szerződést felek közös megegyezéssel, és csakis írásban módosíthatják

  
Varga Patrik Ferenc  
eladó

  
Szarka-Pintér Gabriella  
vevő

  
Szarka Szabolcs Károly  
vevő

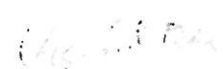
DR. BENDA ESZTER  
ÜGYVÉD  
8360 Keszthely, Kossuth u. 49.  
Tel.: +36 30 429 3636  
Adószám: 54875788-1-40




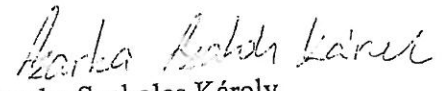
17./ Mindazokban a kérdésekben, melyekben ezen adásvételi szerződés nem rendelkezik, a magyar jogszabályok, elsősorban a Ptk. és kapcsolódó rendelkezések az irányadók. Szerződő felek a 2017 évi LIII tv. tartalma szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okirataik lemásolásához és azok 18.§-19.§ -ban szabályozott felhasználáshoz hozzájárulnak.

Ezt a szerződést szerződő felek, elolvasás és részletes megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt Keszthelyen, 2018. év március hó 12. napján

  
Varga Patrik Ferenc  
eladó

  
Szarka-Pintér Gabriella  
vevő

  
Szarka Szabolcs Károly  
vevő

Ellenjegyzem:

dr Benda Eszter ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36057380

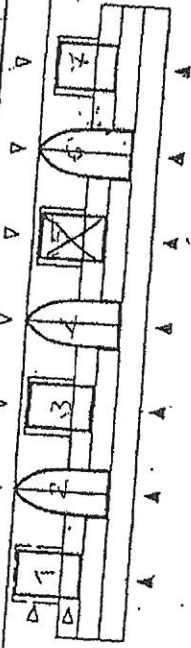
DR. BENDA ESZTER  
ÜGYVÉD  
Keszthelyi Községi Kormányhivatal  
Keszthely, Március 12. 2018  
Azonosító: 36057380

Kelt Keszthelyen, 2018. év március hó 12. napján.



3795/20

77.42<sup>5</sup> 222.00 78.30 5.53 5.53 55.21<sup>5</sup>



3795/21

Strandfürdő



1)

2) ~~Sunshine~~  
~~mezőnyitvas vendégház~~  
~~K & M Kar Jé.~~  
Kovács Béla

3,

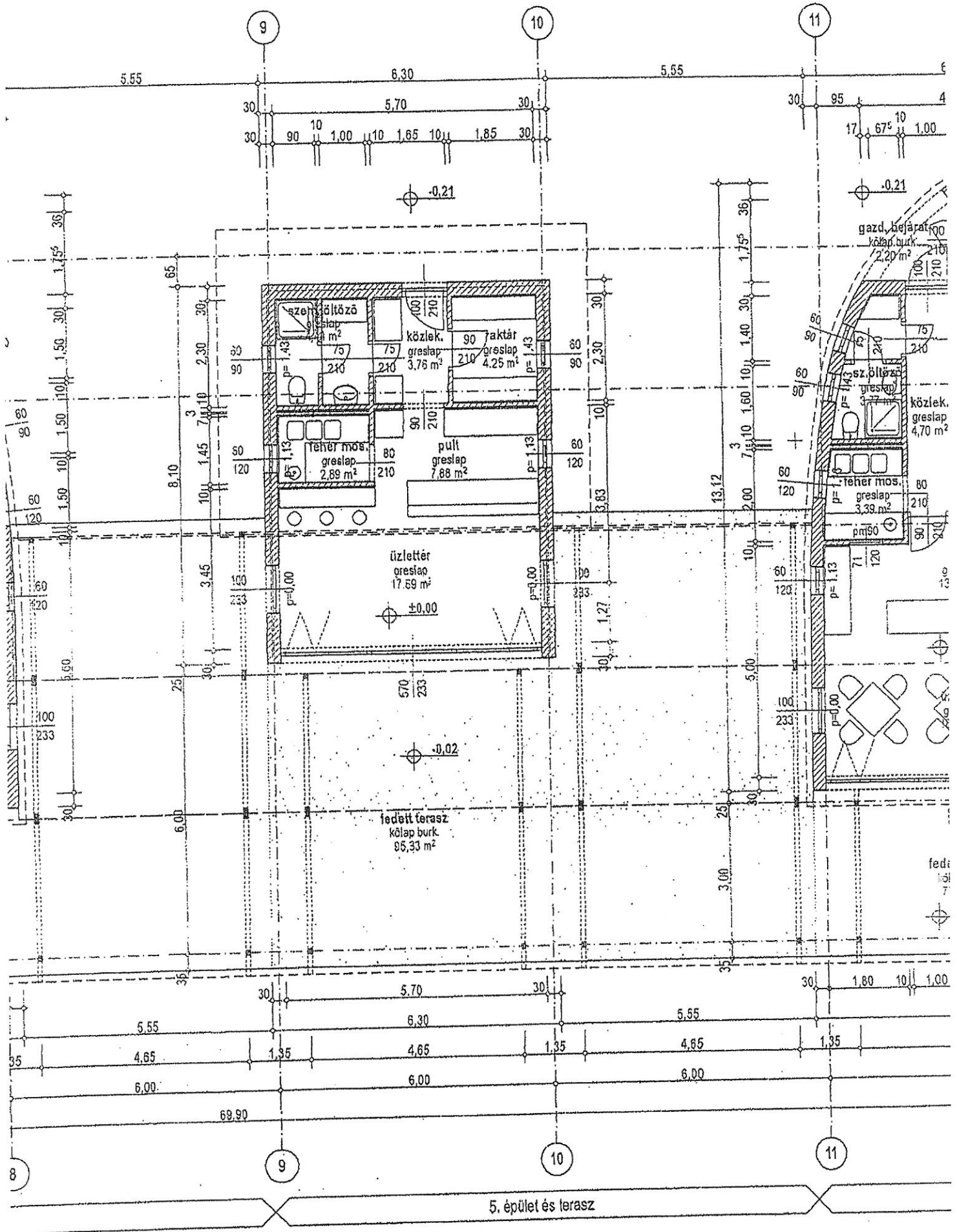
4, Ekesz 98 - Mária tényei

5) Maurer - Bangó Diána → hulladék bűfé  
Hévíz vendégház  
3795/21/A/15  
Top Gashat 'Plage FFZ

6) Liba's kertész  
K & M Kar Jé

7) Ajánlattevő  
Bélecs nádorok R  
Liba's ajánlat  
3795/21/A/17





5. épület és terasz

**Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete**  
**az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól**  
(kivonat)

**I. Fejezet**  
**A RENDELET HATÁLYA**

**1. § (1)** A rendelet hatálya kiterjed Keszthely Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő, illetve tulajdonába kerülő

a.) ingatlan és ingó vagyonra, valamint vagyoni értékű jogokra és kötelezettségekre, követelésekre, immateriális javakra (továbbiakban: ingatlan és ingó vagyon), továbbá

b.) a tagsági jogot megtestesítő értékpapírokra illetve a közhasznú társaságban és gazdasági társaságban az önkormányzatot megillető egyéb társasági részesedésekre (továbbiakban: portfólió vagyon).

(2) Ezen rendelet szabályait csak akkor kell alkalmazni, amennyiben

a.) a közterület-használatának szabályozásáról szóló önkormányzati rendelet, valamint a hirdető berendezések és hirdetőmenyek elhelyezéséről szóló rendelet,

b.) az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendeletek, továbbá az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló rendelet,

c.) a vásárokról és piacokról szóló önkormányzati rendelet,

d.) a közbeszerzési értékhatár alatti beszerzésekről szóló rendelet eltérően nem rendelkezik.

(3) A rendelet hatálya kiterjed az (1) bekezdésben meghatározott önkormányzati vagyon

a.) elidegenítésére, ideértve az önkormányzati vagyonnal gazdasági társaságok alapítását, illetve gazdasági társaság jegyzett tőke emelését,

b.) hasznosítására, ideértve különösen a bérbe- és haszonbérbeadást, a használat jogának biztosítását, a lízingszerződéssel való hasznosítást, a koncesszióba adást, valamint a kezelésbe adást, üzemeltetésbe történő átadást,

c.) megterhelésére, ideértve különösen a biztosítékul adást, a zálogjog és jelzálogjog, illetve szolgalmi jog alapítását, az elidegenítési és terhelési tilalom, valamint kezesség vállalását, elővásárlási-, vételi- és visszavásárlási jog biztosítását, a tulajdonon fennálló vagyoni értékű jog gazdasági társaság rendelkezésére bocsátásához hozzájárulást, valamint bérlő-kiválasztási jog biztosítását,

d.) a vagyon tulajdonosát megillető, az a.)-c.) pontokban nem említett egyéb jog (pl. építési hozzájárulás) gyakorlása,

e.) gazdasági társaságban fennálló üzletrész/részvény alapján a tulajdonost megillető jog gyakorlására,

f.) az önkormányzat javára, más személy tulajdonában lévő vagyonon fennálló, a b.)-c.) pontokban megjelölt jogokkal való rendelkezésre,

g.) vagyontárgy megszerzésére.

(4) A rendelet hatálya kiterjed

a.) a képviselő-testületre,

b.) a képviselő-testület bizottságaira,

e.) a polgármesterre,

f.) az önkormányzati hivatalra, valamint az önkormányzat

g.) intézményeire és költségvetési szerveire,

h.) gazdasági társaságaira, és

i.) közhasznú szervezeteire.

**A tulajdonosi jogok gyakorlására vonatkozó hatáskörök**

**14. § (1)** A polgármester jogosult:

a.) az üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgyak forgalmi értéken való elidegenítésére és cseréjére, illetve forgalmi értéken vagy forgalmi érték alatti megszerzésére – beleértve az elővásárlási jog gyakorlását is – bruttó 5 millió forint egyedi értékhatárig, de évente összesen legfeljebb bruttó 50 millió forint értékig,

## Szakértői vélemény

**Előzmények:** A keszthelyi Parcella Bt. 2016. 04. 25-én értékbecslést készített a Keszthely 3795/21 hrsz-ú ingatlanon megépült Libás Üzletsor 5. számú üzlethelyiségének forgalmi érték megállapítására.

Az akkor megállapított forgalmi érték: 6.200.000.- Ft volt.

**Szakértői feladat:** annak megállapítása, hogy az értékbecslésben szereplő összeg a mai viszonyoknak megfelelő-e, vagy korrigálásra van szükség.

**Tényállás:** A vélemény elkészítése érdekében helyszíni szemlét tartottam. Megállapítom, hogy a 2016. 04. 25 -i állapotokhoz képest az ingatlanon változás nem történt.

Az ingatlanpiacon az érdeklődésben élénkülés tapasztalható, de ez az üzleti jellegű ingatlanok eladási árában nagy változást még nem okozott.

**Összegzés:** A fentiek figyelembe vételével a 2016. 04. 25-én megállapított forgalmi értéket továbbra is elfogadhatónak tartom.

**A Keszthely 3795/21 hrsz-ú ingatlanon megépült Libás Üzletsor 5. számú  
üzlethelyiségének forgalmi értéke:**

**6.200.000.- Ft azaz hatmillió-kétszázézer forint**

A megállapított összeg ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A fenti érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Jelenlegi kiegészítő szakvélemény érvényessége: 6 hónap

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a forgalmi érték a valós vevő és az eladó közti alku során alakulhat ki.

Keszthely, 2018. 02. 20.

**PARCELLA BT**  
8360 Keszthely, Fejér Gy. u. 2.  
Adószám: 27637803-1-20  
K&H: 10404955-50526768-768811000  
*Fekete Zsuzsanna*

Fekete Zsuzsanna  
Ingatlanvagyon-értékelő

Keszthely Város Polgármestere

Ruzsics Ferenc  
Polgármester Úr részére

Tárgy: Javaslat az elővásárlási jogról  
való lemondásra

Ügyintéző: Sitnikszámné

Ikt.sz.: 529-2/2018.

Ügyintézőjük: Szücsné dr.Lancz Anita

8360 Keszthely

Fő tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással 2018. február 20-án fenti ügyintézőjük által elektronikus úton megküldött - Nivotikum-Tel Kft tulajdonát képező **Libás strand 5. számú felépítmény** Varga Patrik Ferenc részére történő értékesítésével összefüggő - javaslatkérésükre, az alábbiakról tájékoztatjuk:

Megítélésünk szerint nem indokolt a felépítmény megvásárlása, így Társaságunk - mint vagyongazdálkodó - **nem javasolja az Önkormányzat részére, hogy a Ptk. 5:20.§ alapján éljen elővásárlási jogával.**

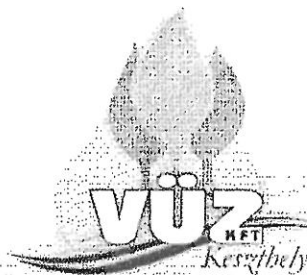
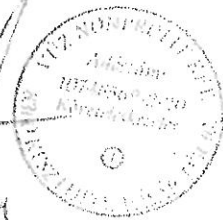
Egyidejűleg tájékoztatjuk Önt, hogy a Libás strand 5. sz. felépítményére vonatkozóan a Nivotikum-Tel Kft-vel 2027. május 31. napjáig tartó területbérleti szerződésünk van, továbbá a Nivotikum-Tel Kft kérésére külön megállapodás keretében 2020.05.31. napjáig hozzájárultunk az üzemeltetés továbbadásához az ANAFI Kft részére. Ezen területbérleti szerződés megszüntetéséhez akkor járunk hozzá, amennyiben a felépítmény vevője Társaságunkkal területbérleti szerződést köt.

**Kérjük, hogy amennyiben az Önkormányzat lemond elővásárlási jogáról, az arra vonatkozó nyilatkozat egy példányának megküldésével szíveskedjenek Társaságunkat is értesíteni.**

Keszthely, 2018. február 21.

Tisztelettel:

  
Góncz 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



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2018. február 22-ei soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

45/2018. (II. 22.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Libás strandon lévő üzlet elővásárlási joga” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet alapján nyilatkozik arról, hogy a keszthelyi Libás strandon (3795/21 hrsz.) lévő 5. számú, 46 m<sup>2</sup>-es felépítmény, üzlet és berendezései Varga Patrik Ferenc (8741 Zalaapáti, Deák F. u. 10.) által 9.500.000 Ft + ÁFA vételáron történő megvásárlásához kapcsolódóan Keszthely Város Önkormányzatát megillető elővásárlási joggal nem kíván élni.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti tartalmú nyilatkozat kiadására.

Határidő: 2018. március 15.

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Tóth Eszter osztályvezető)

Dr. Horváth Teréz sk.  
jegyző

Ruzsics Ferenc sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

dr. Benkő Réka  
törvényességi referens





7. m. melléklet

1178-06/2017

**TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS**  
(Libás strand 5. sz. üzlet)

Amely létrejött egyrészről:

**VÜZ Nonprofit Kft. (képviseli: Göncz Attila, ügyvezető igazgató)**

8360 Keszthely, Vásár tér 10.

Adószám: 10746569-2-20

Cégjegyzékszám: 20-09-060943;

Kapcsolattartó: Csendes Antal (0630/436-2963)

(a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről:

**Név: Nivotikum-Tel Kft**

Székhely/levelezési cím: 8360 Keszthely, Pál u. 1.

Képviselő: Kerschner Babett ügyvezető

Adószám: 24086277-2-20

Cégjegyzékszám: 20 09 072947

E-mail: babettmotor@freemail.hu

Telefonszám: 30/561-9350

(a továbbiakban: **Bérlő**)

valamint

**Név: Kerschner Babett**

Cím: 8251 Zánka, Búzavirág u. 9.

Anyja neve: Johancsik Judit Erzsébet

Születési hely, idő: Ajka, 1975.08.14.

Adóazonosító jel: 8396712050

Telefonszám: 30/561-9350

(a továbbiakban: **Készfizető kezes**)

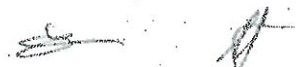
(Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: Felek)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett.

- 1.) Bérbeadó bérbe adja a **vagyonkezelésében lévő keszthelyi Libás Strandon 5. számmal** jelölt, Bérlő tulajdonában lévő üzlettér által elfoglalt 46 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a felépítményhez közvetlenül kapcsolódó 81,21 m<sup>2</sup> alapterületű, teraszként megjelölt földterületet (a továbbiakban együttesen: Bérlemény), mely Bérleményt Bérlő bérbe vesz vendéglátóipari, valamint kereskedelmi tevékenység céljára.
- 2.) Jelen szerződés határozott idejű, **2017. június 1. napjától 2027. május 31. napjáig** tart.
- 3.) Bérlő a Bérlemény után Bérbeadó részére bérleti díjat köteles fizetni, melynek összege 2017. június 1. napjától 2018. május 31. napjáig:

**797 193 Ft +ÁFA**

azaz : Hétszázkilencvenhétezer-egyszázkilencvenhárom forint + ÁFA



Az esedékes bérleti díj összegét a tárgyévben előre, két egyenlő részletben (2017. évben július 15. napjáig és augusztus 15. napjáig, ezt követő években minden év május 15. napjáig valamint augusztus 15. napjáig) köteles Bérló Bérbeadónak megfizetni, a Bérbeadó által kiállított számla alapján.

Jelen bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj fizetési kötelezettség abban az esetben is terheli Bérlőt, amennyiben bármely okból - kivéve vis major esetén - nem használja (hasznosítja) a Bérleményt.

- 4.) Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj minden évben az előző évihez képest a KSH által, a megelőző évre vonatkozóan hivatalosan közzétett fogyasztói árindexszel, de legfeljebb 10 %-kal automatikusan emelkedik, mely első ízben a 2018. évben számlázandó bérleti díj vonatkozásában kerül figyelembevételre. Bérló a fenti díjemelés módjához hozzájárul, azt nem vitatja és szerződés módosítás nélkül kötelezettséget vállal az emelt díjak megfizetésére.
- 5.) Felek rögzítik, hogy Bérló köteles a hulladékszállítás tekintetében a közszolgáltatóval szerződést kötni, melyet köteles a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül Bérbeadó részére bemutatni.
- 6.) Bérló tudomásul veszi, hogy a Libás Strand őrzés-védelme nem biztosított, ezért a Bérlemény, valamint az ezen található felépítmény vagyónvédelméről saját maga köteles gondoskodni. Ennek megfelelően, amennyiben a Bérló tulajdonát képező felépítményben, illetve a jelen szerződés tárgyát képező Bérleményben bárminemű kár keletkezik, úgy azért Bérbeadó semminemű felelősséget nem vállal, azaz mindennemű kárt Bérló köteles viselni.
- 7.) Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza. Felek egyúttal rögzítik, hogy Bérló köteles a közüzemi szolgáltatókkal szerződést kötni, ennek megfelelően a közüzemi díjakat közvetlenül a közüzemi szolgáltatók felé megfizetni. Bérló köteles a szolgáltatói szerződések másolati példányát Bérbeadó részére megküldeni a jelen bérleti szerződés aláírását követő 15 napon belül.
- 8.) Készfizető kezes kijelenti, hogy tudomása van jelen bérleti szerződésben foglaltakról és ismeri az abból eredő kötelezettségek teljes körét. Készfizető kezes készfizető kezességet vállal Bérló jelen bérleti szerződésből eredő bérleti és/vagy egyéb fizetési kötelezettségének teljesítéséért. Készfizető kezes kijelenti, hogy amennyiben Bérló a jelen bérleti szerződésben meghatározott bármely esedékes fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy Készfizető kezes maga fog helyette Bérbeadó részére fizetést teljesíteni, azaz a Bérló által felhalmozott hátralék és járulékaik teljes összegét maradéktalanul kiegyenlíteni Bérbeadó felé. Készfizető kezes tudomásul veszi, hogy sortartási kifogással nem élhet, és a követelésért teljes magánvagyonával felel.  
Készfizető kezes tudomásul veszi továbbá, hogy fizetési kötelezettsége mindaddig az időpontig fennáll, amíg Bérbeadónak a jelen bérleti szerződésben meghatározott követeléseit teljes mértékben kiegyenlítést nem nyernek.  
Készfizető kezes tudomásul veszi ugyanakkor, hogy Bérbeadó jelen bérleti szerződés alapján őt megillető pénzkövetelést részben vagy egészben átruházhatja (engedményezheti).

Bérbeadó köteles tájékoztatni Készfizető kezest a Bérő teljesítésének elmaradásáról. Készfizető kezes kijelenti, hogy a kezes jogairól és kötelezettségeiről, valamint a Bérő, mint kötelezett helyzetéből, vagy a kötelezettség természetéből fakadó kockázatokról a Bérbeadótól teljeskörű tájékoztatást kapott. Bérbeadó kijelenti, Készfizető kezes pedig tudomásul veszi, hogy amennyiben Bérő, illetve Készfizető kezes a jelen szerződésben foglalt bármely fizetési kötelezettségüknek a megadott határidőben nem tesznek eleget, úgy Bérbeadó jogosult követelését jogi úton érvényesíteni.

- 9.) Bérő tudomásul veszi, hogy jelen bérleti szerződés szerves részét képezi a Strand Ágazat Üzletszabályzata, valamint a Libás Strand Üzemviteli Szabályzata (a továbbiakban együttesen: Szabályzatok). Bérő a Szabályzatokban foglaltakat elfogadja és kötelezettséget vállal az azokban rögzítettek betartására és betartatására.
- 10.) Felek megállapodnak, hogy Bérő a beszélgetés hangszintjét meghaladó, közvetlen környezetét zavaró zeneszolgáltatásra nem jogosult. Ezzel összefüggésben Bérő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Bérlemény területén zenegépet sem működtethet.
- 11.) Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérleményen bármilyen felújítási, átalakítási, vagy építési munkálatokat kíván végezni, vagy végeztetni, úgy ehhez köteles Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulását kérni.
- Bérő tudomásul veszi továbbá, hogy értéknövelő beruházást kizárólag saját kockázatára – megtérítési igény nélkül – végezhet.
- Felek megállapodnak abban, hogy Bérő az általa a Bérleményen esetlegesen végzett/végeztetett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra - sem Keszthely Város Önkormányzatával, sem Bérbeadóval szemben - semmiféle igényt, semmilyen jogcímen (beleértve a jogalap nélküli gazdagodást is) nem támaszthat, sem a bérleti szerződés hatálya alatt, sem annak bármilyen okból történő megszűnése, illetve megszüntetése esetén. Bérő kijelenti, hogy erre vonatkozó igényéről jelen bérleti szerződés aláírásával lemond.
- 12.) Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen bérleti szerződés időtartama alatt a bérbeadott területhez képest nagyobb, vagy nem a szerződésben rögzített helyen lévő területet használ, úgy e terület jogosulatlan használata miatt fix összegű, - a nem szerződés szerinti földterület használatát megállapító jegyzőkönyvben rögzített  $m^2$  után, az egy  $m^2$ -re eső éves bérleti díj és a nem szerződés szerint használt földterület szorzatának megfelelő mértékű - kötbért köteles fizetni. Bérbeadó jogosult ezt a kötbért a jegyzőkönyv felvételét követően kiszámlázni Bérő felé, melyet Bérő köteles a számlán feltüntetett fizetési határidőig kiegyenlíteni Bérbeadó részére. Bérő tudomásul veszi továbbá, hogy Bérbeadó jogosult ezen kötbér számlázásától függetlenül élni felmondási jogával a jelen szerződésben foglaltak szerint.
- 13.) Bérő tudomással bír arról, hogy a Libás strand területe Keszthely Város Önkormányzat tulajdonában és Bérbeadó vagyonkezelésében van, így amennyiben a jelen bérleti szerződés időtartama alatt az Önkormányzat vagy Bérbeadó olyan fejlesztéseket kíván végrehajtani, melyek érintik a bérleti szerződés tárgyát képező Bérleményt – ezáltal a szerződés fennállása már nem tartható –, és/vagy a strandfürdő rendeltetése megváltozik, úgy Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony lejárta előtt felmondani a jelen bérleti szerződést a hónap végére, minimum 30 napos felmondási idővel, azonban ez a felmondási idő nem eshet május 1. és augusztus 31. közötti időszakra.

- 14.) Bérelő a jelen bérleti szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (10) bekezdésében foglaltakra tekintettel az Nvtv. 3.§ (1) bekezdés szerinti átlátható szervezetnek minősül. Bérelő tudomásul veszi, hogy a jelen bérleti szerződést a Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
- 15.) Bérelő a bérleti jogviszony fennállása alatt bérleti jogát harmadik személy részére nem ruházhatja át, nem cserélheti el, használatát nem adhatja tovább a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül. Amennyiben Bérbeadó írásbeli hozzájárulását adta a Bérlemény más személy által történő üzemeltetéséhez, úgy a jelen szerződésben, valamint annak szerves részét képező Szabályzatokban rögzítettek ezen harmadik személyre (továbbiakban: Üzemeltető) nézve is kötelező érvényűek, így köteles az abban foglaltakat betartani.  
Bérelő a Bérlemény esetleges albérletbe adása (üzemeltetésbe adása) esetén – az Nvtv. 11.§ (12) bekezdése figyelembevételével - az Üzemeltetővel kötendő szerződésben köteles előírni, hogy azt a Bérelő azonnali hatállyal, kártalanítás nélkül jogosult felmondani, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
- 16.) Figyelemmel az Nvtv. előírásaira, Bérelő köteles a bérleti szerződéssel kapcsolatos beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíteni, továbbá tudomásul veszi, hogy a Bérleményt a szerződési előírásoknak és kizárólag a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használhatja. Bérelő a bérleti szerződésben rögzített rendeltetési céltól kizárólag Bérbeadó előzetes, írásos engedélyével térhet el.
- 17.) Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a tevékenységéhez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzéséről gondoskodik. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatott tevékenységének gyakorlásához előírt jogszabályi és egyéb kötelezettségének köteles megfelelni, az ennek hiányából adódó esetleges problémák miatt Bérbeadó semmilyen felelősséggel nem tartozik.
- 18.) Bérelő köteles a jogszabályban meghatározott engedélyeit, működésének jogosságát igazoló okmányait magánál tartani, azokat Bérbeadó kérésére bemutatni.
- 19.) Bérelő köteles a Bérlemény használatával összefüggésben a környezetvédelmi, tűzrendészeti, egészségügyi, baleset- és munkavédelmi, köztisztasági és egyéb releváns hatósági rendelkezéseknek és előírásoknak mindenkor maradéktalanul eleget tenni, illetve ezen kötelezettségek teljesítéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételeket a saját költségén biztosítani.
- 20.) Bérelő csak abban az esetben jogosult a tevékenység végzésére, amennyiben a szerződésben rögzített díjfizetési és minden egyéb kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

- 21.) Amennyiben a bérleti szerződés Bérbeadó részéről felmondásra kerül, úgy arról Bérbeadó jogosult értesíteni a települési önkormányzat jegyzőjét, aki - a jogszabályi feltételek hiánya miatt - intézkedik a Bérlemény üzemeltetésével összefüggő működési engedély visszavonása iránt.
- 22.) Bérló a Bérleményt csak úgy üzemeltetheti, hogy azzal sem a strand működését, sem annak vendégeit nem zavarja.  
Bérló köteles a Bérleményt tisztán tartani, valamint a strandi környezetbe illő állapotot fenntartani.  
Bérló köteles az árufeltöltés során a szervízútként kialakított területet használni, illetve a strandi üzemvitel megzavarása nélkül közlekedni.
- 23.) Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a strand színvonalas és rendeltetésszerű üzemeltetése érdekében, valamint minden egyéb, a Bérleményt érintő ügyben a Libás strand mindenkori üzemeltetőjével, valamint Bérbeadóval együttműködik.
- 24.) Bérbeadó a Bérló által okozott bármilyen kár esetén felelősséggel nem tartozik, sem a Bérlóval, sem harmadik féllel szemben.
- 25.) Bérló köteles a „jó gazda” gondosságával eljárni, tevékenykedni. Amennyiben Bérló tevékenysége, vagy mulasztása a strand, illetve a Bérbeadó jó hírét sérti, vagy veszélyezteti, úgy Bérló személyiségjogi, illetve kártérítési kötelezettséggel tartozik.
- 26.) Bérló reklámhordozót csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el a Bérlemény területén.
- 27.) Elemi kár, vagy életveszély esetén Bérbeadó jogosult a Bérleménybe - a bérleti jogviszony időtartama alatt – kármegelőzés, illetőleg kárenyhítés céljából, hatósági tanúk jelenlétében bármilyen napszakban belépni, és a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni.
- 28.) A bérleti jogviszony megszűnik a szerződés lejártával, közös megegyezéssel, vagy rendkívüli felmondással. Bérbeadó rendkívüli felmondással írásban felmondhatja a szerződést, ha:
- a Bérló a bérleti díjat Bérbeadó részére határidőre nem fizeti meg, illetve a szerződésben foglalt egyéb fizetési kötelezettségének – felszólítás ellenére – a fizetési határidőig nem tesz eleget;
  - a bérlet tárgyát képező terület rendeltetése megváltozik – azaz a strandüzemeltetés megszűnik;
  - a Bérló a bérelt területnél nagyobb - és/vagy nem a szerződésben foglalt - területet használ és ezzel felszólítás ellenére sem hagy fel;
  - a Bérló a Bérleményt engedély nélkül albérlésbe (üzemeltetésre), vagy egyéb módon használatba adja;
  - a Bérló a Bérlemény rendeltetési célját engedély nélkül megváltoztatja;
  - a Bérló a Bérlemény területén előzetes bérbeadói hozzájárulás nélkül építkezik, közművet telepít;
  - a Bérló szabálytalan áram és/vagy víz vételezése megállapítható;
  - a Bérló a Bérlemény takarításáról rendszeresen nem gondoskodik;

- a Bérő és vendégei magatartásukkal a strand zavartalan működését akadályozzák;
- a Bérő – az alkalmazottain kívül – strandbelépővel nem rendelkező személyek részére bizonyítható módon bejutást biztosít a strand területére;
- a Bérő a jelen bérleti szerződésben, illetve jelen bérleti szerződés szerves részét képező Szabályzatokban foglaltakat nem, illetve nem szerződés szerűen teljesíti;
- a Bérő már nem minősül átlátható szervezetnek.

- 29.) Ha a Bérő a bérleti díj fizetésére, illetve egyéb fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig a díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet.
- 30.) Ha a Bérő az általa jelen bérleti szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet.
- 31.) Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő hibájából adódó fizetési késedelem esetén a hatályos Ptk. szerint számítandó kamatot fizeti meg Bérő Bérbeadó részére, késedelmi kamat jogcímén.
- 32.) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés bármilyen okból (pl. szerződés lejárt, közös megegyezés, felmondás, strand rendeltetésének megváltozása, stb.) történő megszűnése esetén Bérő köteles a Bérleményt tisztán, rendeltetés szerű használatra alkalmas állapotban - jegyzőkönyv felvétele mellett - Bérbeadó rendelkezésére bocsátani, legkésőbb a szerződés megszűnését követő 30 napon belül. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény visszaadására vonatkozó 30 napos időtartamra az aktuális bérleti díj időarányos összegével megegyező használati díjat, míg a bérleti jogviszony megszűnésének napjától – azaz a jogcím nélküli használat kezdetétől - számított második hónaptól a jelen szerződés 3.) pontjában rögzített bérleti díj kétszeresével megegyező használati díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni, mindaddig míg a Bérlemény nem kerül vissza Bérbeadó birtokába. Ezen használati díj összege a jelen szerződésben foglalt évenkénti emelkedés figyelembevételével kerül megállapításra. Bérő tudomásul veszi és jelen bérleti szerződés aláírásával elfogadja a használati díj fentiek szerinti megállapításának módját.
- 33.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen bérleti szerződés megszűnik, vagy bármely okból megszüntetésre kerül, és Bérőnek számlafizetésből adódóan 1 éven túli hátraléka áll fenn Bérbeadó felé, úgy Bérbeadó jogosult a Bérlemény területén álló, Bérő tulajdonát képező felépítményt a forgalmi értékének 50%-án megvásárolni. Felek rögzítik, hogy abban az esetben ha a vételárban megegyezni nem tudnak, úgy elfogadják az általuk közösen megjelölt ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott érték megjelölést forgalmi értéknek.
- 34.) Amennyiben Bérő adataiban, működésével kapcsolatban bármilyen módosítás, változás következik be, Bérő köteles - annak bekövetkeztétől számított - 15 napon belül Bérbeadó felé írásban jelezni, a változást igazoló dokumentum másolatának megküldésével.




- 35.) Amennyiben a Bérlemény területén álló felépítmény tekintetében tulajdonos változás következik be, úgy Bérló köteles a változást 15 napon belül Bérbeadó felé bejelenteni és hitelt érdemlő módon igazolni. Bérló tudomásul veszi, hogy mindaddig míg ezen kötelezettségének nem tesz eleget, köteles Bérbeadó részére a Bérleménnyel összefüggésben felmerülő díjakat (bérleti/használati díj, egyéb fizetési kötelezettség) megfizetni. Bérló egyúttal kötelezettséget vállal arra, hogy a felépítmény értékesítése esetén előzetesen – az adás-vételi szerződés megkötése előtt – egyeztet Bérbeadóval. Bérló tudomásul veszi továbbá, hogy a felépítmény vonatkozásában a földterület tulajdonosának elővásárlási joga van, így köteles az adás-vételi szerződés megkötése előtt beszerezni Keszthely Város Önkormányzata ilyen értelmű lemondó nyilatkozatát.
- 36.) Felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak, hogy Bérbeadónak a jelen bérleti szerződésből eredő bármely követelésének elévülési idejét a hatályos Ptk. vonatkozó rendelkezésein túlmenően az alábbi események szakítják meg:
- a követelés teljesítésére vonatkozó írásbeli felszólítás;
  - a követelés megegyezéssel történő módosítása, ideértve az egyezséget is;
  - a követelés bírósági úton történő érvényesítése;
  - bármely végrehajtási cselekmény.
- 37.) Bérbeadó és Bérló bármely, egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozata, irata kézbesítettnek tekintendő és így a hozzá fűződő joghatály beáll:
- amennyiben a küldeményt a bérleti szerződésben megjelölt értesítési címre szabályszerűen kézbesítették, a kézbesítés napján;
  - amennyiben a címzett a levelet nem veszi át („nem kereste”, „nem vette át”), illetve amennyiben a levél „címzett ismeretlen”, vagy „elköltözött” jelzéssel érkezik vissza, a sikertelenül kézbesített küldeményen szereplő postai bélyegzőlenyomat dátumának napjával.
- 38.) A bérleti szerződés, annak esetleges módosításai, valamint a szerződés teljesítése során tudomásra jutott információk üzleti titoknak minősülnek, így azokat Bérbeadó és Bérló egyaránt köteles mind a jelen szerződés hatályban léte alatt, mind annak megszűnése után bizalmasan kezelni.
- 39.) Jelen bérleti szerződésből eredő esetleges jogviták eldöntésére Felek kikötik a Bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.
- 40.) Bérló jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a fentiekben megadott adatait nyilvántartsa, valamint kezelje. Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a bérleti szerződés, valamint esetleges módosításainak adatait jogosult Keszthely Város Önkormányzata - mint a jelen bérleti szerződés tárgyát képező földterület tulajdonosa - részére biztosítani.
- 41.) Bérló jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó ezen szerződésből eredő követelését a Bérló erre vonatkozó külön nyilatkozata nélkül részben vagy egészben harmadik személy részére engedményezze, elzálogosítsa, illetve lejárt követelését – annak érvényesítése érdekében – követelésbehajtással üzletszerűen foglalkozó személynek/vállalkozásnak kiadja, eladja.

42.) Az egyéb, jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Szabályzatok - amelyek jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik -, valamint a mindenkor hatályos Ptk., a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005.(I.31.) számú rendelete az irányadóak.

Felek valamint Készfizető kezes a jelen szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták. Bérelő valamint Készfizető kezes jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy Bérbeadó egy-egy példányban átadta részükre a Strand Ágazat Üzletszabályzatát, valamint a Libás Strand Üzemviteli Szabályzatát.

Keszthely, 2017. május 15.


  
VUZ Nonprofit Kft.  
képviseleti: Göncz Attila  
Bérbeadó



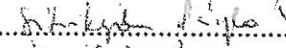
Keszthely, 2017. május 22.


  
NIVÓ KFT  
8360 Keszthely, Pál t. 1.  
Adószám: 24080277-20  
Nivotikum-Tel 8360  
képviseleti: Kerschner Babett  
Bérelő

Keszthely, 2017. május 22.

  
Kerschner Babett  
Készfizető kezes

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú 1.)   
Keszthely, 2017. május 22.

Tanú 2.)   
Keszthely, 2017. május 22.