



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2025. április 29-ei rendes ülésére

Tárgy:

Helyiségbérleti ügyek

Előterjesztő:

.....  
Dr. Tóth Gergely  
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

.....  
Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....  
Szücsné Dr. Lancz Anita  
jogi ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....  
Tóth Eszter osztályvezető  
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) előírásai szerint helyiség pályázat útján, vagy pályázati eljáráson kívül adható bérbe. A Rendelet 13-15. §-ai rendelkeznek a bérleti díj mértéke, illetve az adható kedvezménynek szabályairól. (1. sz. melléklet – helyiség rendelet kivonata) A bérleményeket a városban való elhelyezkedésük és a bérlemény típusa szerint a Rendelet 2. és 3. számú melléklete sorolja be, a besorolás szerinti minimálisan elvárt fajlagos bérleti díjat pedig a 2025. évre a 254/2024. (X.30.) számú képviselő-testületi határozat állapítja meg. (2. sz. melléklet – képviselő-testületi határozat a 2024. évi helyiségbérleti díjakról)

A Keszthely, Kossuth L. u. 2. szám alatti 99 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiséget egyenlő, 50-50 %-os arányban megosztva használja a Hatos Kft. és Fehérvári László 2006. május 2-a óta. A bérleti szerződések 2025. április 30-án járnak le, a szerződések hosszabbítása iránt bérlők az alábbi kérelmekkel fordultak az önkormányzathoz.

### **I. Hatos Kft. kérelme**

A Hatos Utazási és Ingatlanközvetítő Kft. (8360 Keszthely, Kossuth L. u. 2., képviseli: Hatos Endréné ügyvezető) 2006. május 2. óta bérlő a Keszthely, Kossuth L. u. 2. szám alatti ingatlanban található 49,5 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiséget. A bérleti szerződés 2025. április 30. napján jár le, bérlő az ingatlan tekintetében további 5 év előbérleti joggal rendelkezik. (3. sz. melléklet – Hatos Kft. szerződése) Bérlő az ingatlant a továbbiakban is használni kívánja. (4. sz. melléklet – Hatos Kft. kérelme)

Az ingatlan jelenlegi bérleti díja 152 312,- Ft/hó + ÁFA (3077 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA). A 2025. évre vonatkozó helyiségbérleti díjak alapján az üzlethelyiség fajlagos bérleti díja 3 231,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA („B” bérleménycsoport, „Kiemelt” övezet), amely havi 159 934,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjat eredményez.

### **II. Fehérvári László (Fehérvári Optika) kérelme**

Fehérvári László egyéni vállalkozó (8360 Keszthely, Kossuth L. u. 2) 2006. május 2. óta bérlő a Keszthely, Kossuth L. u. 2. szám alatti ingatlanban található 49,5 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiséget. A bérleti szerződés 2025. április 30. napján jár le, bérlő az ingatlan tekintetében további 5 év előbérleti joggal rendelkezik. (5. sz. melléklet – Fehérvári László szerződése) Bérlő az ingatlant a továbbiakban is használni kívánja. (6. sz. melléklet – Fehérvári László kérelme)

Az ingatlan jelenlegi bérleti díja 152 312,- Ft/hó + ÁFA (3077 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA). A 2025. évre vonatkozó helyiségbérleti díjak alapján az üzlethelyiség fajlagos bérleti díja 3 231,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA („B” bérleménycsoport, „Kiemelt” övezet), amely havi 159 934,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjat eredményez.

### **III. Limaraja Ajándék Kft. és az EuHumanNetwork Kft. kérelme**

A Limaraja Ajándék Kft. (székhelye: 8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 12.; képv.: Kurucz Anikó) és az EuHumanNetwork Kft. (székhelye: 7500 Nagyatád, Árpád utca 19.; képv.: Nezirli Blerim) kérelemmel fordult az önkormányzathoz. (7. sz. melléklet: kérelem)

Mindkét cég önkormányzati tulajdonban lévő üzlethelyiséget bérel a Keszthely, Kossuth Lajos utca 12. szám alatti épületben. A Limaraja Ajándék Kft. 30 m<sup>2</sup> nagyságú ajándékboltot (8. sz. melléklet – Limaraja Ajándék Kft. szerződése), az EuHumanNetwork Kft. 54 m<sup>2</sup> nagyságú bisztró és kávézó üzletet működtet. (9. sz. melléklet – EuHumanNetwork Kft. szerződése) Az épületben található egy további, 56 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiség, amely jelenleg üresen áll. A Limaraja

Ajándék Kft. ezt az üresen álló helyiséget szeretné használatba venni oly módon, hogy a jelenlegi 30 m<sup>2</sup> nagyságú üzletet pedig az EuHumanNetwork Kft. bérelné a továbbiakban. Így mindkét cég bővíthetne, és az épületben a szezonra nem lenne üresen álló önkormányzati üzlethelyiség. Felek az új szerződések tekintetében elfogadják a 254/2024. (X.30.) számú Képviselő-testületi határozatban megállapított 3 231 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjat.

Kérem az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek!

**Határozati javaslat I.**  
**...../2025. (IV.29.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Helyiségbérleti ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése b) pontja szerinti jogkörében eljárva hozzájárul a Hatos Utazási és Ingatlanközvetítő Kft. (8360 Keszthely, Kossuth L. u. 2., képviseli: Hatos Endréné ügyvezető) bérlővel kötött, a Keszthely, Kossuth L. u. 2. szám alatti ingatlanban található 49,5 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiség bérleti szerződésének 2030. április 30-ig történő meghosszabbításához az alábbi feltételekkel:
  - a) a bérleti díj mértéke 159 934,- Ft/hó + ÁFA;
  - b) egyéb tekintetben változatlan feltételek mellett.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintett tájékoztatására és a VÜZ Nonprofit Kft-t a helyiségbérleti szerződés módosítására.

**Határidő:** tájékoztatásra 2025. május 6.

**Felelős:** Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető

Kovács Attila VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

**Határozati javaslat II.**  
**...../2025. (IV.29.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Helyiségbérleti ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés alapján Fehérvári László egyéni vállalkozó (8360 Keszthely, Kossuth L. u. 2.) bérlővel kötött, a Keszthely, Kossuth L. u. 2. szám alatti ingatlanban található 49,5 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiség bérleti szerződésének 2030. április 30-ig történő meghosszabbításához az alábbi feltételekkel:
  - a) a bérleti díj mértéke 159 934,- Ft/hó + ÁFA;
  - b) egyéb tekintetben változatlan feltételek mellett.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintett tájékoztatására és a VÜZ Nonprofit Kft-t a helyiségbérleti szerződés módosítására.

**Határidő:** tájékoztatásra 2025. május 6.

**Felelős:** Dr. Tóth Gergely polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető  
Kovács Attila VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

**Határozati javaslat III.**  
**...../2025. (IV.29.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Helyiségbérleti ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése szerinti jogkörében eljárva hozzájárul a Keszthely Kossuth L. u. 12. szám alatti 56 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiség Limaraja Ajándék Kft. (képviseli: Kurucz Anikó ügyvezető, székhely 8360 Keszthely, Kossuth u. 12.) részére történő bérbeadásához az alábbi feltételekkel:
  - a) a bérleti jogviszony 2025. május 19. napjától kezdődően 5 évre szól, további 5 év előbérleti jog biztosításával,
  - b) bérlő a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítása érdekében 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosítékot megfizet bérbeadó részére,
  - c) a helyiség bérleti díja 180 936,-Ft+ÁFA/hó,
  - d) egyéb feltételek tekintetében az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.
2. A Limaraja Ajándék Kft. jelenleg hatályos, a Keszthely Kossuth L. u. 12. szám alatti 30 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződése 2025. május 18. napján közös megegyezéssel megszüntetésre kerül.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására és a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatóját a helyiségbérleti szerződés megkötésére.

**Határidő:** tájékoztatásra 2025. május 6.

**Felelős:** Dr. Tóth Gergely polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető  
Kovács Attila VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

**Határozati javaslat VI.**  
**...../2025. (IV.29.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Helyiségbérleti ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése szerinti jogkörében eljárva hozzájárul a Keszthely Kossuth L. u. 12. szám alatti 30 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiség EuHumanNetwork Kft. (székhelye: 7500 Nagyatád, Árpád utca 19.; képv.: Neziri Blerim) részére történő bérbeadásához az alábbi feltételekkel:
  - a) a bérleti jogviszony 2025. május 19. napjától kezdődően 5 évre szól, további 5 év előbérleti jog biztosításával,

- b) bérlő a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítása érdekében 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosítékot megfizet bérbeadó részére,
  - c) a helyiség bérleti díja 96 930,-Ft+ÁFA/hó,
  - d) egyéb feltételek tekintetében az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet előírásai az irányadóak.
2. Az EuHumanNetwork Kft. Keszthely Kossuth L. u. 12. szám alatti 54 m2 nagyságú üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződésének lejáratát 2025. május 19. napjától számított 5 év határozott időre módosul.
  3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására és a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatóját a helyiségbérleti szerződések megkötésére.

**Határidő:** tájékoztatásra 2025. május 6.

**Felelős:** Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető

Kovács Attila VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Keszthely, 2025. április 17.

**Dr. Tóth Gergely**  
polgármester

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről**

**(kivonat)**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

A rendelet hatálya kiterjed a Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában és használatában levő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérbeadásának feltételeire.

**2. A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek**

**2. §**

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

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

(2) 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) az önkormányzati tulajdonú bérlemények folyamatos hasznosítása érdekében a bérleti jog átruházása, cseréje, gazdasági társaságba történő bevétele esetén, amennyiben a jelenlegi és a leendő bérlő tulajdonosa(i) azonos(ak) vagy részben azonos(ak).

(3) A Keszthely, Kossuth L. u. 45. szám alatti épület, a Keszthely, Kossuth L. u. 69. szám alatti ingatlan, a Keszthely, Kossuth L. u. 30. szám alatti ingatlan 66 m<sup>2</sup>-es helyiségcsoportja, valamint Fő tér 4. I. emelet 1. szám alatti ingatlan esetében a képviselő-testület döntése alapján a Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya által előkészített bérleti, használati szerződést a polgármester jogosult aláírni. Ezen ingatlanok kezelését a Polgármesteri Hivatal végzi.

(4) Az önkormányzat intézményei és költségvetési szervei használatába átadott és az alapító okiratokban rögzített ingatlanok hasznosítására vonatkozó szerződéseket a bérbeadó nevében az intézményvezető jogosult aláírni, és annak kezeléséről az intézmény, költségvetési szerv köteles gondoskodni.

(5) A (3)–(4) bekezdésekben nem szabályozott helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a bérbeadó nevében a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. köti meg, valamint ellátja a helyiségek kezelésével kapcsolatos feladatokat Keszthely Város Önkormányzatával kötött külön szerződés alapján.

(6) A bérbeadói jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során az (1) bekezdés a)–e) pontjaiban felsoroltak kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, a kért adatok szolgáltatásával és a szakmai ismereteikkel egymást segíteni.

## **6. Bérbeadás pályázati eljárásán kívül**

### **8. §**

(1) A polgármester a Városstratégiai Bizottság döntése alapján jogosult pályázati eljárásán kívül helyiséget bérbe adni.

(2) Eredménytelen a pályázat, ha nincs pályázó, vagy ha a pályázati kiírásra nem érkezett érvényes pályázat.

(3) Érvénytelenné válik a pályázat, ha

- a) a pályázatot nyert személy kötelezettségvállalását a közzététel lejártát követő három munkanap alatt nem teljesítette, vagy
- b) a helyiségbérleti szerződést a közzététel lejártát követő további nyolc nap alatt nem köti meg.

(4) Kétszeri eredménytelen pályáztatást követően a polgármester a Városstratégiai Bizottság döntése alapján a helyiség besorolása szerint fizetendő bérleti díjból a bérleti jogviszony első két évében 50 % kedvezményt adhat. A két kedvezményes év elteltével a továbbiakban a besorolás szerinti bérleti díj fizetendő.

(5) Pályázati eljárásán kívül bérbe adott helyiségekre vonatkozó bérleti szerződések megkötésekor – a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása fejében meghatározott - díjra a pályázati eljárás szabályai megfelelően alkalmazandóak.

## **9. Bérbeadás feltételei, időtartama**

### **11. §**

(1) Ha jogszabály vagy a Képviselő-testület másként nem rendelkezik, helyiséget csak határozott időre lehet bérbe adni. A határozott időre szóló bérlet időtartama – kivéve: bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási joggal érintett helyiséget – legfeljebb 10 év, amely esetben a bérlőt újabb 5 évre előbérleti jog illetheti meg, amelyről a Képviselő-testület egyedileg dönt.

(2) A polgármester dönt a 10 éves időtartamon belül lejáró határozott idejű szerződések meghosszabbításáról, amennyiben a bérleti szerződés feltételeit a bérlő a bérleti jogviszony alatt nem szegte meg, és az önkormányzatnak a bérleményre vonatkozóan más célú hasznosítási szándéka nincsen.

## 11. A helyiség bérleti díja

### 13. §

- (1) A rendelet 2. melléklete tartalmazza a helyiség bérleménycsoportok szerinti besorolását.
- (2) A rendelet 3. melléklete tartalmazza a helyiségek területi besorolásának megfelelő díjvezeteket. A helyiség abba a díjvezetbe 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.
- (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 15. §-ában foglaltaknak megfelelően módosíthatja.
- (5) Kizárólag népművészeti, népi iparművészeti árucikkeket árusító üzletek, továbbá könyvkereskedések részére a bérleti díj alsó határát legfeljebb 50 %-al csökkenteni lehet.
- (6) 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) A bérleti jogviszony kezdetén a bérbeadóval egyeztetett, és a bérlő által elvégzett felújítás idejére (legfeljebb három hónapi időtartamra) nem kell bérleti díjat fizetni
- (10) 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) Az e §-ban meghatározott kedvezmények megadásáról és azok mértékéről a polgármester saját hatáskörben dönt.

### 14. §



(1) Ha valamely helyiségcsoport egyes helyiségei különböző bérleménycsoportokba tartoznak, akkor a fő rendeltetési célnak megfelelő bérleti díjtételeket kell alkalmazni a bérleménycsoportra, kivéve ha a különböző tevékenységek egyértelműen elhatárolhatók.

(2) Nem alkalmazható a 13. § (4)–(5) bekezdésben meghatározott kedvezmény azoknál, akik a bérelt helyiséget

- a) harmadik személy használatába adták, vagy
- b) nem rendeltetésszerűen – a kiutaló határozatban, illetve a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre – hasznosítják (ez a tudomásra jutástól a visszaadásig terjedő időre vonatkozik), vagy
- c) kiutaló határozat, ill. bérleti szerződés nélkül használják, vagy
- d) a helyiség privatizáció keretén belüli megszerzése esetén az önkormányzat által megjelölt profiltól a meghatározott időtartamon belül eltérően használják.

(3) A bérleti díj megállapításának módosítását a bérlő és a bérbeadó egyaránt kezdeményezheti. A bérleti díj módosított összegét a bérbeadó csak aláírt szerződés vagy jogerős bírósági döntés alapján követelheti.

## **15. §**

A bérleti díj évenként az előző évi bérleti díj 5 %-ával emelkedik.

2. melléklet a 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelethez

### **Helyiségek bérleménycsoportok szerinti besorolása**

#### **1. „A” bérleménycsoport**

- 1.1. Bárok, mulatók, játéktermek, kaszinók, szerencsejáték irodák
- 1.2. Pénzintézetek, biztosítótársaságok, fogadóirodák
- 1.3. Hirdetésfelvevő helyek

#### **2. „B” bérleménycsoport**

- 2.1. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátóipari tevékenység végzésére bérelt helyiségek
- 2.2. Irodaépületek, irodahelyiségek, bemutatótermek
- 2.3. Termelési tevékenység végzésére bérelt helyiségek
- 2.4. Légiforgalmi, utazási irodák

#### **3. „C” bérleménycsoport**

- 3.1. Oktatási, kulturális, művelődési, egészségügyi, szociális, sport célú helyiségek, műtermek, galériák, könyvesboltok, népművészeti, népi iparművészeti árucikkeket árusító üzletek
- 3.2. Minden olyan egyéb tevékenység, amely jelen melléklet 1., 2., 4, 5., 6. pontjában nem szerepel

#### **4. „D” bérleménycsoport**

- 4.1. Különálló raktárak, tárolásra bérelt helyiségek, szociális kiszolgáló helyiségek
- 4.2. Kizárólag lakossági javító, szolgáltató tevékenységre bérelt és használt helyiségek
- 4.3. 1,5 m-rel a csatlakozó terepszint alatti egyéb gazdasági helyiségek
- 4.4. Érdekképviselési regionális feladat ellátására bérelt helyiségek
5. „E” bérleménycsoport: Gépjárművek tárolására bérelt helyiségek
6. „F” bérleménycsoport: Alapítványok, közalapítványok, egyesületek, történelmi egyházak tevékenységük végzésére bérelt helyiségek

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

1. **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.

2. **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.

3. **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.

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



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2024. október 30-ai rendes  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

254/2024. (X.30.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A 2025. évi helyiségbérleti díjak és kedvezmények meghatározása” c. előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. Az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozóan a 2025. évben megkötendő bérleti szerződésekben az alábbi díjtételeket kell alkalmazni:

	Díjak (Ft/m <sup>2</sup> /hó + ÁFA)					
	A	B	C	D	E	F
Kiemelt	4203	3231	2150	1599	840	158
I.	2986	2150	1516	1235	840	105
II.	2420	1599	1235	970	840	105
III.	1482	970	612	612	840	105

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

2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet a „Helyiségek bérleménycsoportok szerinti besorolása” elnevezésű 2. mellékletének módosítását terjessze a képviselő-testület elé, amely szerint a C) bérleménycsoportból az "egészségügyi" cél átkerül a B) bérleménycsoportba.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2025. december 31.  
rendeletmódosítás előterjesztésére: 2024. november 30.

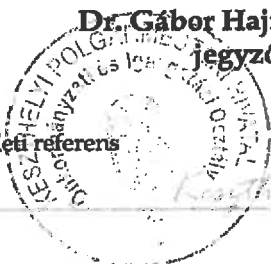
**Felelős:** Dr. Tóth Gergely polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)  
Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Dr. Tóth Gergely sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya testületi referens



Keszthely, a Balaton fürdője

B. m. melléklet

2025 MAREC 14.

8584

Kgy<sup>2</sup> 9

Keszthely Város Polgármesteri Hivatal

Közigazgatási Osztály

Tárgy: Heiység béleti jogviszony

Iktatószám: 641/2025

KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
8361 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva:	2025 MAREC 27,
Ügyiratszám:	2/20586
Ügyintéző:	R. S. W. 120.25

Tisztel Cím,

Levelükre hivatkozva, Keszthely Kossuth Lajos utca 2. szám allati üzlethelyiségre továbbra is igényt tartunk. Kérjük helységbérelti szerződésünket meghosszabbítani szíveskedjenek.

Keszthely, 2025-03-12

Üdvözlettel: *Hatos Endréné*

Hatos Endréné

Hatos Üzleti és Ingatlankezelő Kft.  
8361 Keszthely Kossuth L. u 2  
Adószám: 118141192-00  
R-01969

## HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött Keszthely Város Önkormányzat megbízásából

egyrészt a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégjegyzékszám: 20-09-060943

Adószám: 10746569-2-20

Székhely: Keszthely, Vásár tér 10.

Képviseli: Göncz Attila ügyvezető igazgató  
mint bérbeadó, (a továbbiakban: bérbeadó)

másrészt Hatos Kft.

Cégjegyzék száma: 20-09-064239

Cég adószáma: 11864149-2-20

Székhely: 8360 Keszthely, Kossuth L.u.2.

képviseli: Hatos Endréné ügyvezető

Született:

Leánykori neve: Fodor Andrea Gabriella

Anyja neve: E

Adóazonosító jel:

Telefonszám: 83/311 535

mint bérlő, (a továbbiakban: bérlő)

között az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-Testülete Városstratégiai Bizottsága 2015.március 24-én kelt 4/2015.(III.24) számú városstratégiai bizottsági határozat alapján a Keszthely Kossuth L. u. 2. sz. alatti önkormányzati üzlethelyiséget, kereskedelmi és szolgáltatói tevékenység üzemeltetése céljából.
2. Jelen bérleti szerződés 2015.május 1-től kezdődően 10 év határozott időre szól.  
Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződés lejártát követően bérlőt további 5 évre szóló előbérleti jog illeti meg.
3. Felek rögzítik, hogy a Hatos Kft. és Fehérvári László bérlőtársak által 2006.május 2-án aláírt helyiségbérleti szerződés módosításra kerül fenti 4/2015.(III.24) számú városstratégiai bizottsági határozat alapján, azzal, hogy a bérlő az általa használt üzletrészre önálló bérleti szerződést köt.
  - 3.a.) Felek rögzítik, hogy az üzletek tényleges használat szerinti alapterületének felmérési költségét jelenlegi bérlőtársak viselik.
  - 3.b.) A fizetendő bérleti díj a bérlőtársak által jelenleg fizetett bérleti díj alapterület arányos megosztásával kerül meghatározásra 2015.május 1. napjától. Volt bérlőtársak közös nyilatkozata értelmében a 99 m<sup>2</sup>-es alapterületű helyiségbérleményt 50-50 %-os arányban osztják meg a bérleti díj tekintetében (jelen szerződés 1.sz.melléklete)
4. Bérbeadó és bérlő megállapodnak abban, hogy a helyiség bérleti díja 152.312.- Ft/hó + Áfa, mely összeget bérlő a bérbeadó által kiállított számla alapján a számlában szereplő fizetési határidőig köteles bérbeadó részére megfizetni. A bérleti díj 5 %-kal emelkedik évente, első alkalommal 2016. január 1.napjával.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő hibájából adódó fizetési késedelem esetén a jogszabályok szerint mindenkor esedékes kamatot (Ptk. 6:155. §. (1) bek. alapján) fizeti meg bérlő bérbeadó részére, késedelmi kamat címén (a késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári

H

félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt értéke. A kamat számításakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére).

Bérlő köteles a hibájából adódó fizetési késedelem esetén a Ptk. 6:155. (2) bek. szerinti, a bérbeadónak a követelése behajtásával kapcsolatos költségei fedezésére negyven eurónak a Magyar Nemzeti Bank késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdőnapján érvényes hivatalos deviza-középfolyama alapján meghatározott forintösszeget megfizetni.

6. A bérlői kötelezettségek teljesítésének biztosítására a bérlőtársak által 2011.május 2.napjával befizetett bruttó 1.812.938.- Ft összeg alapterület arányában megosztott aránya szolgál, a 3.pontban foglaltak értelmében 50-50 % arányban.

Bérbeadó az óvadékot, illetve annak szükséges részét elszámolási kötelezettség mellett jogosult felhasználni bérlő hozzájárulása nélkül a helyiségbérelti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén bérlői díj, vagy közüzemi díj tartozás, valamint karbantartási kötelezettség elmulasztása esetén, illetve a helyiségbérelményben bérlő által okozott károk megtérítése céljából. Amennyiben az itt megjelölt célokra az óvadék nem kerül felhasználásra, annak teljes összege a helyiségbérelti jogviszony megszűnését követően bérlőnek visszajár, mely kötelezettségének bérbeadó attól a naptól számított 15 napon belül köteles eleget tenni, amikor bérlő a bérbeadó részére a helyiségbérelményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadta. Amennyiben az óvadék teljes összegét nem szükséges az itt megjelölt célokra fordítani, úgy az óvadékból a felhasznált összeg levonása után fennmaradó összeg jár vissza bérlőnek. Az óvadék után bérlő kamatot nem igényelhet.

7. Felek rögzítik, hogy a bérelmény vízmérő al-órával rendelkezik, melyen mutatózó fogyasztást bérlő közvetlenül a szolgáltató DRV Zrt felé köteles kiegyenlíteni. A mellékmérő hitelesítése vagy cseréje bérlő feladata, kötelezettsége és költsége külön jogszabályi előírások alapján. Amennyiben bérlő csere kötelezettségének nem tesz eleget, úgy általánódj kerül megállapításra, amelynek mértékénél bérbeadó figyelembe veszi a házingatlan előző évi vízfogyasztását is.

7.a.) Bérlő tudomásul veszi, hogy a közüzemi szolgáltató elszámolásakor az ingatlan főmérő órája és az ehhez kapcsolódó al-órák között kimutatott különbség a fogyasztás függvényében felosztásra kerül a vízfelhasználók között, mely felosztott vízdíj különbözet fogyasztás arányos részét bérlő köteles bérbeadó részére megfizetni a számlában feltüntetett határidőig.

7.b.) Szerződő felek rögzítik, amennyiben a közüzemi szolgáltató DRV Zrt. a bérelti 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, mely költségek megtérítésére bérlő sem bérbeadótól, sem az ingatlan tulajdonos Önkormányzattól nem tarthat igényt.

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

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

9. A helyiségbérelmény 2006.április 11. napjával került átadásra volt bérlőtársak Hatos Kft.és Fehérvári László részére. Hatos Kft, mint bérlő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező bérelmény műszaki állapotát ismeri. Helyiségbérelti szerződés megkötésére a 2015. április 30. napjáig határozott időre szóló jogviszony folytatásának engedélyezése miatt került sor.

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

11. Bérelő köteles gondoskodni a helyiség, a helyiség előtti közös használatra szolgáló terület (közterület, járda) tisztán tartásáról, 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 bérelőt terheli.

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

A bérelő 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 bérelő kizárólagosan használ, ill. tart üzemben. (gázkazán, radiátorok, valamennyi tartozékaikkal)

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

14. Bérelő tudomásul veszi, hogy bérbeadó az épületeit nem biztosítja, ezért bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy bérleménye biztosításáról gondoskodik. Amennyiben bérelő 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 bérelő – 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 bérelő tevékenységének és az albérelő tevékenységének együttes folytatását jogszabály tiltja,
- a bérelő 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,
- bérelőnek 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 bérelő terhére.

16. Bérelő 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 bérelő a bérleti és bármely közüzemi díj fizetési kötelezettségének a megállapított határidőig nem tesz eleget, s ennek jogkövetkezményeire bérbeadó bérelőt – újabb határidő kitűzésével – írásban figyelmeztette, s e határidő eredménytelenül telt el.
- bérelő a közüzemi szolgáltatókkal kötendő megállapodási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget,
- bérelő a szükséges karbantartási, fenntartási, felújítási kötelezettségének nem tesz eleget,
- bérelő olyan magatartást tanúsít, amely a környezetükkel való együttélés szabályait súlyosan sérti.
- bérelő 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 lejárata 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 műemlék 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 - eltérő megállapodás hiányában - elbontja és elszállítja. Amennyiben bérlő ezen kötelezettségét nem teljesíti, úgy bérbeadó jogosult azt bérlő költségére és veszélyére elvégeztetni. Bérbeadó őrzési kötelezettsége max.3 hónapig áll fenn.

22. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérlő által a bérleményben esetlegesen végzendő – nem bérbeadót terhelő – felújítási munkák, illetve bármely értékemelő 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. Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. Törvény, valamint Keszthely Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) sz. Önkormányzati rendelet előírásai az irányadók, azzal, hogy a rendeletben nem szabályozott kérdésekben bérbeadó és bérlő a hatályos jogszabályoknak megfelelően szabadon állapodik meg.

24. 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, 2015. április 16.

Keszthely, 2015. április 17.

VÜZ Nonprofit Kft. bérbeadó  
képviseli: Göncz Attila  
ügyvezető igazgató



Hatos Kft.  
képviseli: Hatos Endréne  
ügyvezető

TUI Utazási Központ  
Utazási és Ingatlanközvetítő Kft.  
8580 Keszthely, Kossuth L. u. 2  
Adószám: 11884149-2-20  
Cégszám: R-01988

Előttünk mint tanúk előtt:

1. *Felek kezében*

2. *[Handwritten signature]*

*Keszthely Város 10. sz. út*

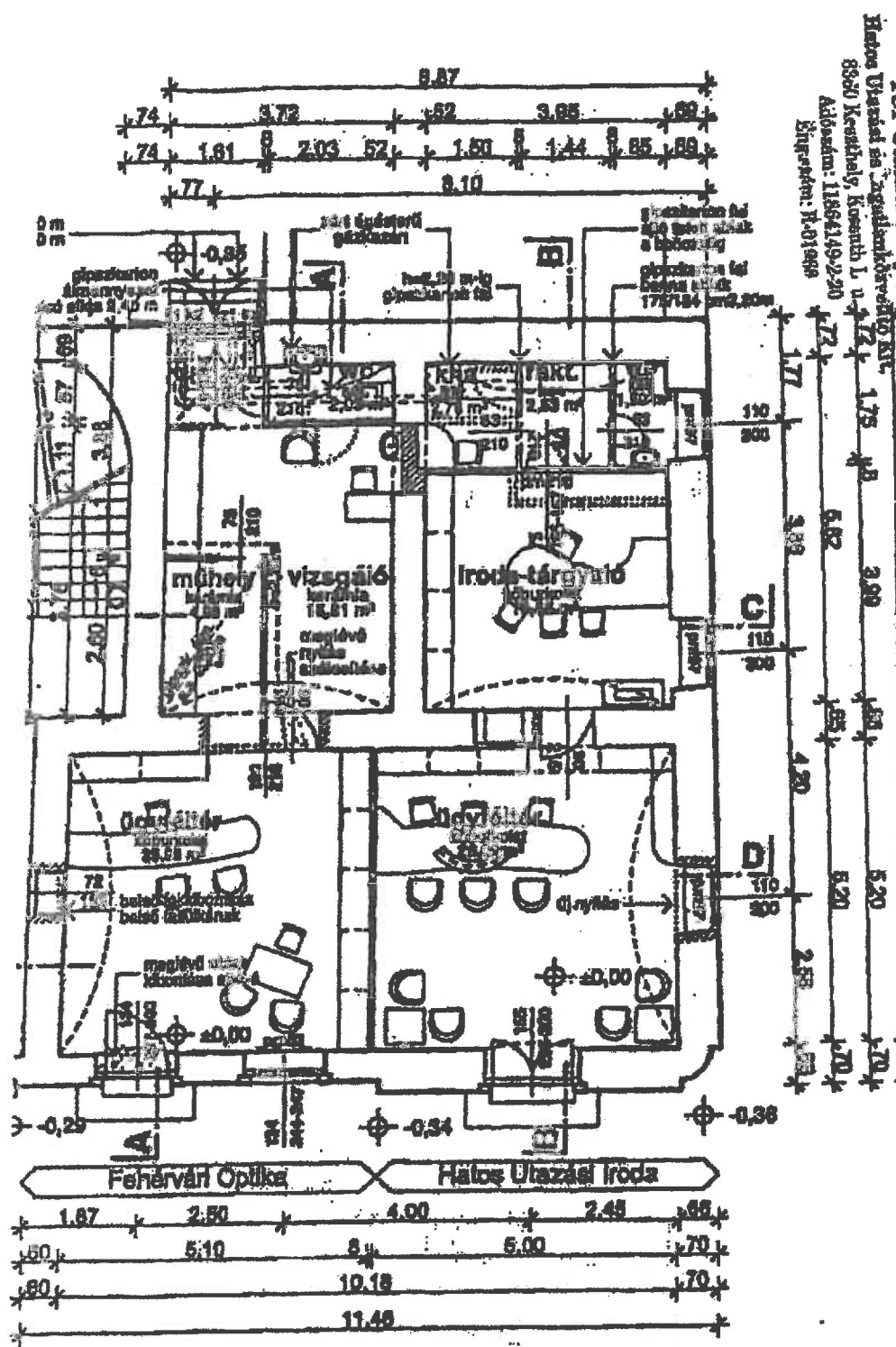
*[Handwritten address]*

a) a kivett Hatos Üzleti Csokos Kft. létesítékben) valamint  
 Fehérvári díjút (Fehérvári Optika aipri keltében) ajijelentés,  
 hogy a kivett Kossuth u. 2. n. alatti létesíték  
 megépítésére utal is 50-50% arányban.

Hatos Üzleti

Kossuth u. 2015/04.02.

8360 Keszthely, Kossuth L. u. 2.  
 Fehérvári László  
 Fehérvári László  
 Adószám: 15410001-2-40  
 H-8360 Keszthely, Rákóczi út 3.



**Keszthely, Kossuth u. 2. üzlethelyiség átalakításának  
 építési engedélyezési terve**  
 8360 Keszthely, Kossuth u. 2., hrsz. 543

FT-96/2006  
 2006. május hó

megbízó: Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft., 8360 Keszthely, Vásár tér 10.  
 Hatos Üzleti és Ingatlanközvetítő Kft., 8360 Keszthely, Kossuth u. 22.  
 Fehérvári László, 8360 Keszthely, Zepelin tér 1.  
 tervező: Formaterv '95 Kft., Jankovics Tibor E/1 20-0054, 8360 Keszthely, Rákóczi út 3.

É-1 tervezett állapot - földszinti alaprajz m 1:100

**formaterv '95**



# KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE VÁROSSTRATÉGIAI BIZOTTSÁGA

## KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
Városstratégiai Bizottsága 2015. március 24-i soros ülésének jegyzőkönyvéből

### 4/2015. (III. 24.) számú városstratégiai bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Városstratégiai Bizottsága megtárgyalta a „Helyiségbérleti szerződések meghosszabbítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Városstratégiai Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) bekezdése szerinti jogkörében eljárva támogatja a Keszthely, Kossuth L. u. 2. szám alatti, a Hatos Kft. és Fehérvári László bérletársak által bérelt üzlethelyiségeknek a Hatos Kft. által használt részére a bérleti szerződés Hatos Kft-vel való meghosszabbítását, az alábbi feltételek mellett:
  - a) a bérleti szerződés lejáratát 2025. április 30. i
  - b) bérlet az általa ténylegesen használt üzletrészre önálló bérleti szerződést köt,
  - c) az üzletek tényleges használat szerinti alapterületének felmérési költségét jelenlegi bérletársak viselik,
  - d) a fizetendő bérleti díjat a bérletársak által jelenleg fizetett bérleti díj alapterület arányos megosztásával kell meghatározni,
  - e) a bérleti kötelezettségek teljesítésének biztosítására a bérletársak által korábban befizetett összeg alapterület arányában megosztott hányada szolgál,
  - f) bérlet a köztüzemi szolgáltatókkal önálló szerződést köt,
  - g) egyéb tekintetben a bérleti feltételek nem változnak.
2. A Városstratégiai Bizottság felkéri a polgármestert a helyiség bérbeadásával kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2015. április 30.

**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester

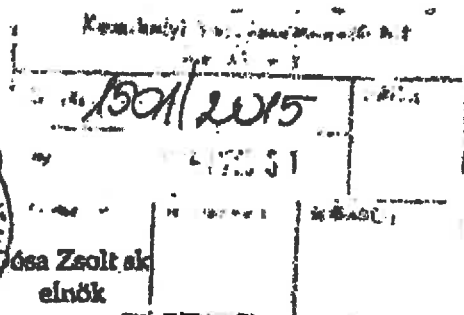
Dr. Horváth Teréz jegyző

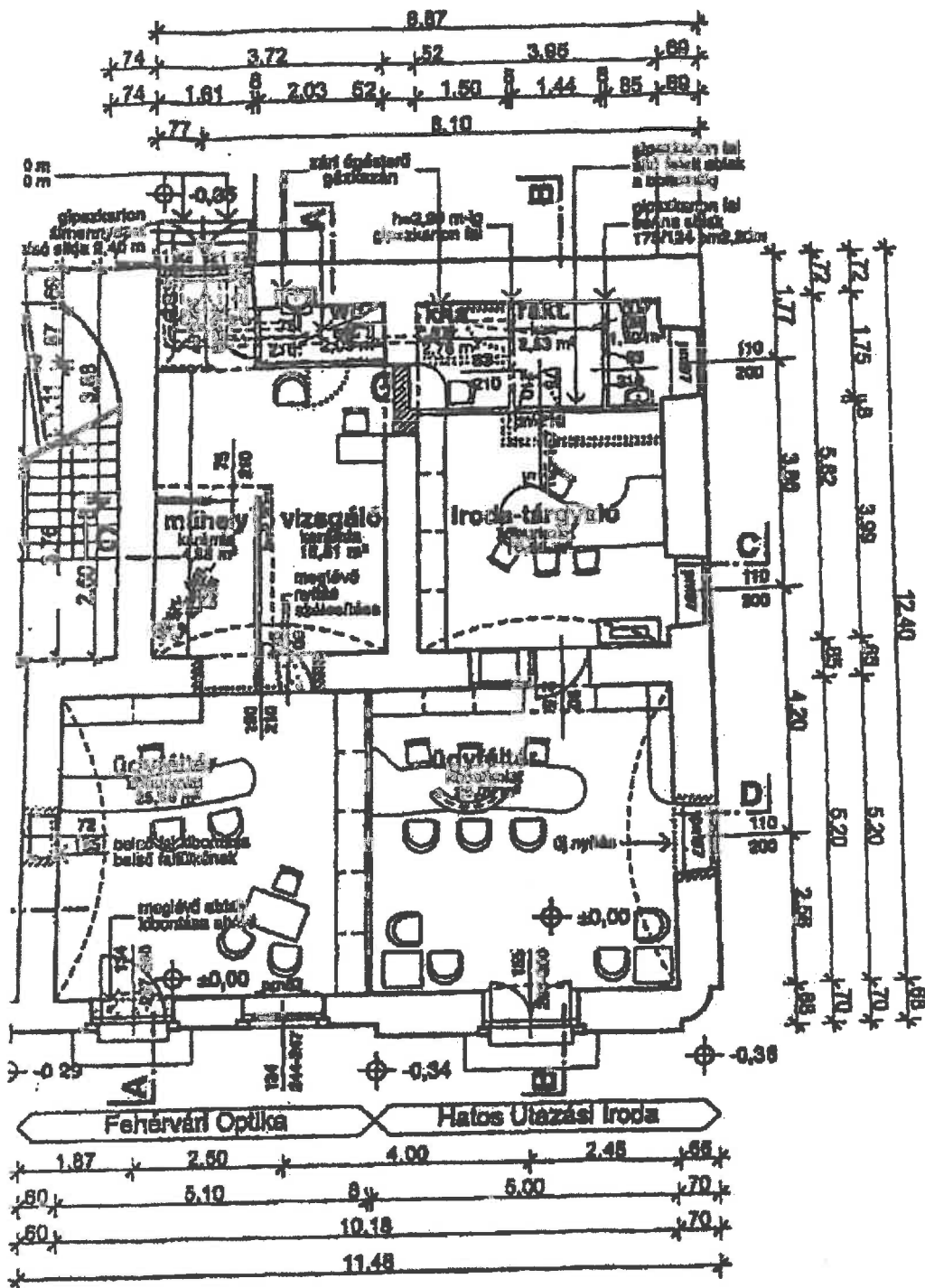
(Némethné Bali Mária közgazdasági tanácsadó)

Keszthely, 2015. március 25.

A kivonat hiteles:

Molnár Melinda  
jegyzőkönyvvezető





**Keszthely, Kossuth u. 2. üzlethelyiség átalakításának  
 építési engedélyezési terve  
 8360 Keszthely, Kossuth u. 2., hrsz. 543**

FT-98/2006  
 2006. május hó

megbízó: Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft., 8360 Keszthely, Vásár tér 10.  
 Hatos Utazási és Ingatlanközvetítő Kft., 8360 Keszthely, Kossuth u. 22.  
 Fehérvári László, 8360 Keszthely, Zepelin tér 1.  
 tervező: Formaterv '95 Kft., Jankovics Tibor É1 20-0054, 8360 Keszthely, Rákóczi út 3.

É-1 tervezett állapot - földszinti alaprajz m 1:100

**formaterv '95**

## JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2015. 04. 14 .....-án megtartott bérlményellenőrzésről.

Jelen vannak: VÜZ Nonprofit KFT részéről:

FEKETE EZZSÉBET  
 KÖVÉLYE P. KFT.  
 HATOS ENDERE  
 .....

Bérlő részéről:

Tárgy: Keszthely, Kossuth C. u. 2. sz. alatti helyiségbérlmény ellenőrzés

Bérlési szerződés alapján:

Bérlő neve: Hatos KFT .....

Személyi adatai: születési hely, idő, an: .....

Személyi szám: Utazási .....  
Utazási igazolvány

Adószám: .....  
Adószám

Céjegyzékszám: .....  
Cégbírósági nyilvántartás

Statisztikai azonosítószám: .....  
Statisztikai azonosítószám

Levelezési címe / székhelye: Keszthely, C. u. 2. ....

Elérhetősége, telefonszáma: 311-535 .....

A falak, burkolatok állapota:

VALAMennyi... KESZT... TITEL... KOND... D... K...  
 WC... MENNYEK... KOND...  
 MÁK... KOND... D... K... S...

Fűtőberendezések, elektromos szerelvények állapota:

F... R...  
 S... K...

Leltári tárgyak állapota (csaptelepek, fürdőszoba és WC berendezések állapota):

WC...  
 K... M... K... C...

Bérlő karbantartási kötelezettségének teljesítésére vonatkozó nyilatkozata:

B... K...  
 K...

Bérlő a helyiségbérlményt a szerződésben meghatározott rendeltetési célnak megfelelően használja:

IGEN ) NEM

	partnerszám	gyári szám	óraállás
Villanyóra			
Gázóra	1002542519	0671924024	7397
Vízóra	2000008111	216587	171

.....  
 Bérlő

.....  
 bérbeadó képviselőtében

5. m. melléklet

2025 MÁRC 14.

8585

Keszthely Város Polgármesteri Hivatal

Közigazgatási Osztály

Tárgy: Helység béletti jogviszony

Iktatószám: 641/2025

KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
8331 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva:	2025 MÁRC 27
Ügyiratszám:	2/20587 /20. 25
Előíró:	Anna M. ...

Község

Tisztelt Cím,

Levelükre hivatkozva, Keszthely Kossuth Lajos utca 2. szám alatti üzlethelyiségre továbbra is igényt tartunk. Kérjük helységbéletti szerződésünket meghosszabbítani szíveskedjenek.

Keszthely, 2025-03-12

Üdvözlettel: *Fehérvári László*

Fehérvári László

**HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS**

amely létrejött Keszthely Város Önkormányzat megbízásából

egyrésről a **VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**

Cégjegyzékszám: 20-09-060943

Adószám: 10746569-2-20

Székhely: Keszthely, Vásár tér 10.

Képviseli: Göncz Attila ügyvezető igazgató  
mint bérbeadó, (a továbbiakban: bérbeadó)

másrészről **Fehérvári László**

Született: .....  
.....

Anyja neve: .....

Személyi szám: .....

Székhely: 8360 Keszthely, Kossuth L.u.2.

Adószám: 61910001-2-40

Telefonszám: .....

mint bérlő, (a továbbiakban: bérlő)

között az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-Testülete Városstratégiai Bizottsága 2015.március 24-én kelt 5/2015.(III.24) számú városstratégiai bizottsági határozat alapján a Keszthely Kossuth L. u. 2. sz. alatti önkormányzati üzlethelyiség azon önálló (kb. 99 m<sup>2</sup> alapterületű) részét, amelyet az általa 2006.május 2-án megkötött bérleti szerződés alapján, mint bérlőtárs eddig is önállóan használt kereskedelmi és szolgáltatói tevékenység üzemeltetése céljából.
2. Jelen bérleti szerződés 2015.május 1-től kezdődően 10 év határozott időre szól.  
Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződés lejártát követően bérlőt további 5 évre szóló előbérleti jog illeti meg.
3. Felek rögzítik, hogy a Fehérvári László és Hatós Kft. bérlőtársak által 2006.május 2-án aláírt helyiségbérleti szerződés módosításra kerül fenti 5/2015.(III.24) számú városstratégiai bizottsági határozat alapján, azzal, hogy a bérlő az általa használt üzletrészre önálló bérleti szerződést köt.
- 3.a.) Felek rögzítik, hogy az üzletek tényleges használat szerinti alapterületének felmérési költségét jelenlegi bérlőtársak viselik.
- 3.b.) A fizetendő bérleti díj a bérlőtársak által jelenleg fizetett bérleti díj alapterület arányos megosztásával kerül meghatározásra 2015.május 1. napjától. Volt bérlőtársak közös nyilatkozata értelmében a 99 m<sup>2</sup>-es alapterületű helyiségbérleményt 50-50 %-os arányban osztják meg a bérleti díj tekintetében (jelen szerződés 1.sz.melléklete)
- 3.c.) Bérlő jogosult a bérleményben az optikusi tevékenységhez kapcsolódó szemészeti szolgáltatás szakorvos általi nyújtására. Amennyiben a szakorvosi, vagy ahhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatás biztosítása a tárgyi bérlemény egy részének albérletbe adását követeli meg, abban az esetben bérlő köteles bérbeadó engedélyét megkérni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbe adott alapterületre a mindenkori bérleti díjat tízszeresen emelt összegben köteles bérbeadó részére kiegyenlíteni.
4. Bérbeadó és bérlő megállapodnak abban, hogy a helyiség bérleti díja 152.312.- Ft/hó + Áfa, mely összeget bérlő a bérbeadó által kiállított számla alapján a számlában szereplő fizetési határidőig köteles bérbeadó részére megfizetni. A bérleti díj 5 %-kal emelkedik évente, első alkalommal 2016. január 1.napjával.



5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő hibájából adódó fizetési késedelem esetén a jogszabályok szerint mindenkor esedékes kamatot (Ptk. 6:155. §. (1) bek. alapján) fizeti meg bérlő bérbeadó részére, késedelmi kamat címén (a késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt értéke. A kamat számításakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére).

Bérlő köteles a hibájából adódó fizetési késedelem esetén a Ptk. 6:155. (2) bek. szerinti, a bérbeadónak a követelése behajtásával kapcsolatos költségei fedezésére negyven eurónak a Magyar Nemzeti Bank késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdőnapján érvényes hivatalos deviza-középárfolyama alapján meghatározott forintösszeget megfizetni.

6. A bérlői kötelezettségek teljesítésének biztosítására a bérlőtársak által 2011.május 2.napjával befizetett bruttó 1.812.938.- Ft összeg alapterület arányában megosztott aránya szolgál, a 3.b) pontban foglaltak értelmében 50-50 % arányban.

Bérbeadó az óvadéket, illetve annak szükséges részét elszámolási kötelezettség mellett jogosult felhasználni bérlő hozzájárulása nélkül a helyiségbérelti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén bérleti díj, vagy közüzemi díj tartozás, valamint karbantartási kötelezettség elmulasztása esetén, illetve a helyiségbérelményben bérlő által okozott károk megtérítése céljából. Amennyiben az itt megjelölt célokra az óvadék nem kerül felhasználásra, annak teljes összege a helyiségbérelti jogviszony megszűnését követően bérlőnek visszajár, mely kötelezettségének bérbeadó attól a naptól számított 15 napon belül köteles eleget tenni, amikor bérlő a bérbeadó részére a helyiségbérelményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadta. Amennyiben az óvadék teljes összegét nem szükséges az itt megjelölt célokra fordítani, úgy az óvadékból a felhasznált összeg levonása után fennmaradó összeg jár vissza bérlőnek. Az óvadék után bérlő kamatot nem igényelhet.

7. Felek rögzítik, hogy a bérelmény vízmérő al-órával rendelkezik, melyen mutatkozó fogyasztást bérlő nyilatkozata alapján ezidáig közvetlenül a szolgáltató DRV.Zrt felé egyenlített ki. Fehérvári László jelen szerződés általa történő aláírását követően 8 napon belül köteles hitelt érdemlő módon a Szolgáltató által kiállított számlával illetve igazolással a helyiség bérelményben lévő 216577/05 gyári számú mellékvízmérő órán mutatkozó vízfogyasztás kiegyenlítését bérbeadó felé bizonyítani. Szerződő felek rögzítik, hogy a 2015. április 14-i bérelmény ellenőrzés során leolvasott és jegyzőkönyvben regisztrált vízóra állása a Fehérvári László bérlő által használt bérelmény részben lévő mellékvízmérő órán 255 m<sup>3</sup> volt.

Bérlő tudomásul veszi, amennyiben e kötelezettségének a megadott határidőig nem tesz eleget, úgy a mellékvízmérő al-óráján 2015. április 30. napjáig mutatkozó vízfogyasztást bérbeadó felé köteles haladéktalanul kiegyenlíteni tekintettel arra, hogy a Keszthely, Kossuth L.u.2.sz alatti ingatlan főmérő vízórája regisztrálja a jelen helyiségbérelményben elhasznált vízmennyiséget is, melyet bérbeadó – Fehérvári László helyett kiegyenlített a szolgáltató felé. Abban az esetben amennyiben Bérlő fentiekben rögzített kötelezettségének nem tesz eleget, tudomásul veszi, hogy jelen bérleti szerződés a kiegyenlített tartozás okából nem jön létre, annak aláírását bérbeadó megtagadhatja.

7.a.) A mellékmérő hitelesítése vagy cseréje bérlő feladata, kötelezettsége és költsége külön jogszabályi előírások alapján. Amennyiben bérlő csere kötelezettségének nem tesz eleget, úgy átánydíj kerül megállapításra, amelynek mértékénél bérbeadó figyelembe veszi a házingatlan előző évi vízfogyasztását is.

7.b.) Bérlő tudomásul veszi, hogy a közüzemi szolgáltató elszámolásakor az ingatlan főmérő órája és az ehhez kapcsolódó al-órák között kimutatott különbség a fogyasztás függvényében felosztásra kerül a vízfelhasználók között, mely felosztott vízdíj különbözet fogyasztás arányos részét bérlő köteles bérbeadó részére megfizetni a számlában feltüntetett határidőig.

*Fehérvári László*

*[Handwritten mark]*



7.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, mely költségek megtérítésére bérlő sem bérbeadótól, sem az ingatlan tulajdonos Önkormányzattól nem tarthat igényt.

7.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.

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

9. A helyiségbérlemény 2006. április 11. napjával került átadásra volt bérlőtársak Fehérvári László és Hatos Kft. részére. Fehérvári László, mint bérlő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező bérlemény műszaki állapotát ismeri. Helyiségbérlési szerződés megkötésére a 2015. április 30. napjáig határozott időre szóló jogviszony folytatásának engedélyezése miatt került sor.

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

11. Bérlő köteles gondoskodni a helyiség, a helyiség előtti közös használatra szolgáló terület (közterület, járda) tisztán tartásáról, 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 albérlésbe adásához a bérbeadó engedélyre szűkséges. Bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, különösen, ha:

- a bérlő tevékenységének és az albérlő tevékenységének együttes folytatását jogszabály tiltja,
- 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 albérlésbe adás határozott időtartamra történhet, mely két évnél hosszabb nem lehet. Albérlésbe, bármely más jogcímen történő használatba adás esetén bérlőnek az albérlésbe adás időtartama alatt az éppen esedékes bérlési díjával – Keszthely Város Képviselő-testületének hatályban lévő rendeletében meghatározottak szerint – magasabb összegű bérlési díjat számlázni bérlő terhére.

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

17. Bérlő a bérlési szerződést felmondhatja, ha

- a bérlő a bérlési és bármely közüzemi díj fizetési kötelezettségének a megállapított határidőig nem tesz eleget, s ennek jogkövetkezményeire bérlő 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 bérlési engedélyhez kötött tevékenységet bérlés engedély nélkül végez.

A felmondás előtt a teljesítésre, ill. a helytelen magatartás megszüntetésére bérlő a bérlőt felszólítja. Bérlő 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 helyiségbérlési szerződést, annak lejáratá előtt a 16. és 17. pontban szereplő felmondási okok kivételével – a felek csak közös megegyezéssel szüntethetik meg.

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

20. Bérlő tudomásul veszi, hogy az épület szerkezeti részeit érintő mindennemű beavatkozási szándékát bérlőnek előzetesen be kell jelenteni, ahhoz bérlő hozzájárulását kell kérni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlés műemlék épületben van.

21. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlési szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén – a megszűnést követő 15 napon belül – az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezési tárgyakat - eltérő megállapodás hiányában - elbontja és elszállítja. Amennyiben bérlő ezen kötelezettségét nem teljesíti, úgy bérlő jogosult azt bérlő költségére és veszélyére elvégeztetni. Bérlő őrzési kötelezettsége max.3 hónapig áll fenn.

22. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérlő által a bérlésben esetlegesen végzendő – nem bérlőt terhelő – felújítási munkák, illetve bármely értékemelő beruházás költségeinek viselése tekintetében bérlő sem a tulajdonos Önkormányzat, sem a bérlő 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. Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. Törvény, valamint Keszthely Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérléséről szóló 2/2005. (I.31.) sz. Önkormányzati rendelet előírásai az irányadók, azzal, hogy a rendeletben nem szabályozott kérdésekben bérlő és bérlő a hatályos jogszabályoknak megfelelően szabadon állapodik meg.



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

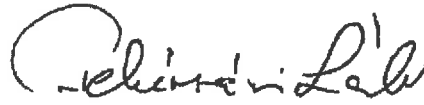
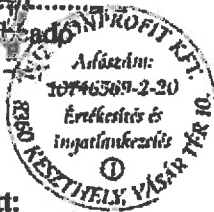
Jelen bérleti szerződést, mint akaratunkkal megegyezőt, helybenhagyólag aláírtuk.

Keszthely, 2015. 05. 12.

Keszthely, 2015. május 18.



VÜZ Nonprofit Kft. bérbeadó  
képviseli: Gőncz Attila  
ügyvezető igazgató



Fehérvári László  
bérlő

Előttünk mint tanúk előtt:

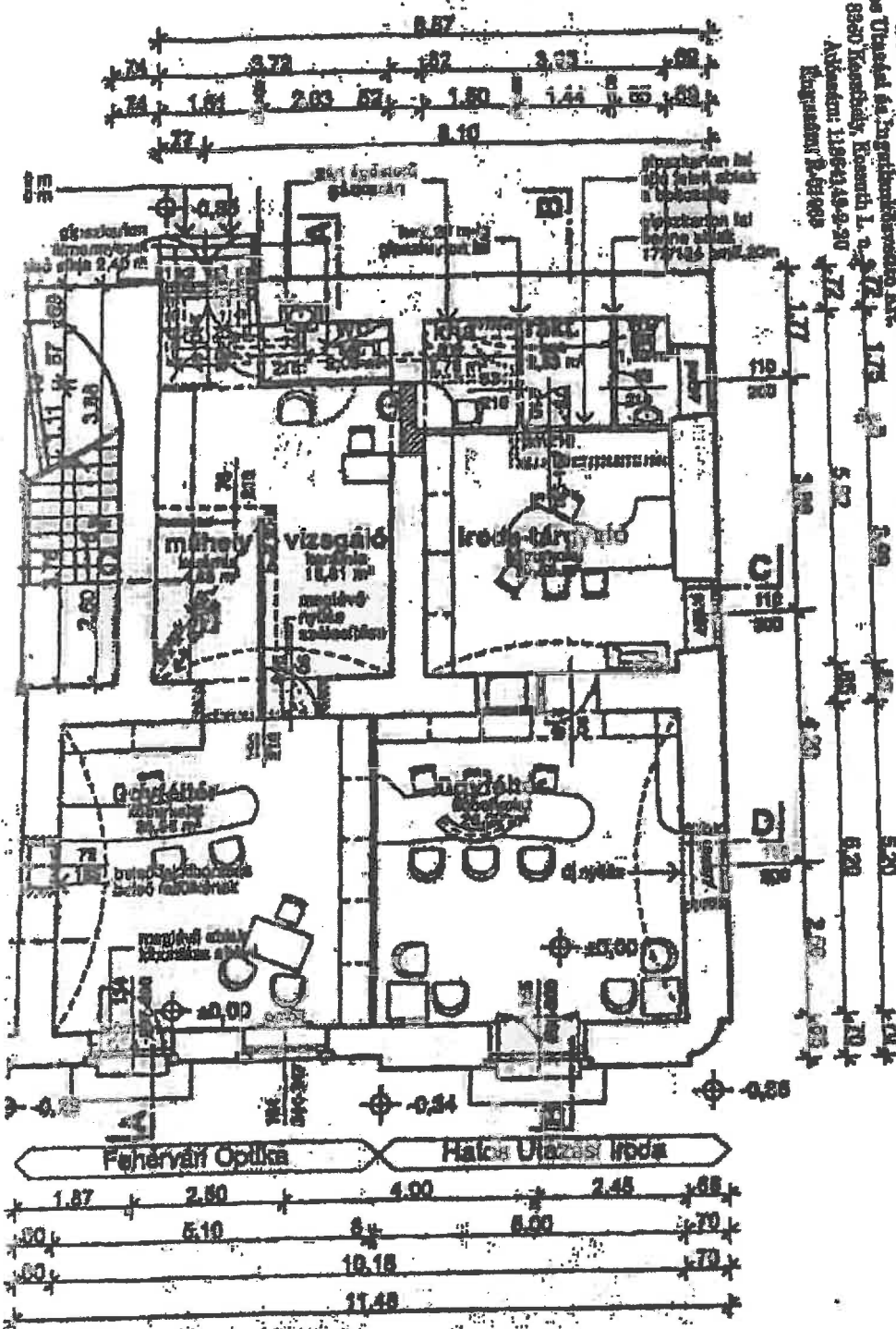
1. Fekete Erzsébet  
Keszthely Vasár t. 10.

2. K. H. ...  
Vörösmarty t. 2. sz. 7. sz. 4.

ábrázolt Hatos Rádió (Hatos Kft. létesítésében) utasított  
 felhívásai és a Fehérvári Optika aipu. részében) a jelenlegi  
 közeg a kábelhálózatok a 2. n. alatti létesítés  
 megvalósítása érdekében 50-50 m. átlószerűsítéssel a  
 megvalósítás érdekében a jelenlegi állapot.

Hatos Rádió  
 Hatos Utca 2. Hatos Rádió Kft.

Fehérvári Optika  
 8360 Keszthely, Kossuth 1. u. 2.  
 Fehérvári Optika  
 8360 Keszthely, Kossuth 1. u. 2.



**Keszthely, Kossuth u. 2. Üzleti helyiség átalakításának  
 építészeti engedélyezési terve**  
 8360 Keszthely, Kossuth u. 2., hrsz. 543

FT-98/2006  
 2006. május hó

megbízó: Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft., 8360 Keszthely, Vásár tér 10.  
 Hatos Utazással és Ingatlanközvetítő Kft., 8360 Keszthely, Kossuth u. 22.  
 Fehérvári László, 8360 Keszthely, Zepplin tér 1.  
 tervező: Formaterv '95 Kft., Jankovics Tibor É-1 20-0054, 8360 Keszthely, Rákóczi út 9.

É-1 tervezett állapot - földrajzi alaprajz m:1:100

**formaterv '95**



# KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE VÁROSSTRATÉGIAI BIZOTTSÁGA

## KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
Városstratégiai Bizottsága 2015. március 24-i soros ülésének jegyzőkönyvéből

### 5/2015. (III. 24.) számú városstratégiai bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Városstratégiai Bizottsága megtárgyalta a „Helyiségbérleti szerződések meghosszabbítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Városstratégiai Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) bekezdése szerinti jogkörében eljárva támogatja a Keszthely, Kossuth L. u. 2. szám alatti, Fehérvári László és a Hatos Kft. bérletársak által bérelt üzlethelyiségeknek Fehérvári László által használt részére a bérleti szerződés Fehérvári Lászlóval való meghosszabbítását, az alábbi feltételek mellett:
  - a) a bérleti szerződés lejáratát 2025. április 30.
  - b) bérlő az általa ténylegesen használt üzletrészre önálló bérleti szerződést köt,
  - c) az üzletek tényleges használat szerinti alapterületének felmérési költségét jelenlegi bérletársak viselik,
  - d) a fizetendő bérleti díjat a bérletársak által jelenleg fizetett bérleti díj alapterület arányos megosztásával kell meghatározni,
  - e) a bérleti kötelezettségek teljesítésének biztosítására a bérletársak által korábban befizetett összeg alapterület arányában megosztott hányada szolgál,
  - f) bérlő a közüzemi szolgáltatókkal önálló szerződést köt,
  - g) bérlő jogosult a bérleményben az optikai tevékenységéhez kapcsolódó személyzeti szolgáltatás szakorvos általi nyújtására,
  - h) egyéb tekintetben a bérleti feltételek nem változnak.
2. A Városstratégiai Bizottság felkéri a polgármestert a helyiség bérbeadásával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: 2015. április 30.

Feladó: Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Némethné Bali Mária közgazdasági

Keszthely, 2015. március 25.

A kivonat hiteles:

Molnár Melinda  
jegyzőkönyvvezető



Zsolt sk.  
elnök

Keszthelyi Polgármesteri Hivatal

8360 Keszthely, Fő tér 1.  
www.keszthely.hu

tel.: 83/505-500, fax: 505-501

Fehérvári László

Keszthely  
Kossuth L.u.2.  
8360

Iktatószám: 1015-02/2016.  
Ügyintéző: Kövérné H. Rita  
Telefonszám: 83/515-352  
Tárgy: Tájékoztatás

Tisztelt Bérelő!

Telephely-létesítési kérelmére hivatkozva, amely alapján bérbeadói hozzájárulásunkat kéri az Ön által bérelt Keszthely, Kossuth L.u.2. sz. alatti önkormányzati tulajdonú helyiségbérlésben az optometrista tevékenység végzésére, az alábbiakról tájékoztatjuk.

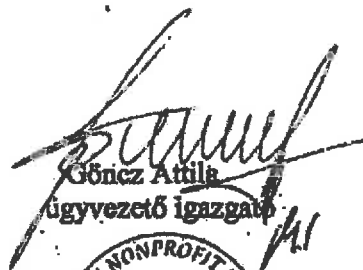
Fentiekben hivatkozott tevékenységhez, mint bérbeadó a hozzájárulásunkat megadjuk, amennyiben a 2015. május 18. napján létrejött helyiségbérlési szerződésünk 15./ pontjában foglaltakkal nem ellentétes, amely értelmében kizárható az albérlésbe adás.

Egyidejűleg tájékoztatjuk, hogy Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2/2005. (L.31.) sz. önkormányzati rendelet 12.§.(7) pontja alapján a bérlési díjat tízszeresen megemelt összegben kell megfizetni, ha a bérelő a bérlést bármely jogcímen másnak a használatába adja.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

Keszthely, 2016.március 3.

Üdvözléssel:

  
Gőncz Attila  
Ügyvezető igazgató



VÜZ Keszthelyi Végzettségemelő Egyszemélyes Nonprofit Kft.  
8360 Keszthely, Vásár tér 10.

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

RITA

fi

**Szívességi helyiség-használati szerződés** alapján  
telephely létesítési kérelem.

amely alulírott helyen és időben létrejött az alább meghatározott felek között az alábbi feltételek szerint:

**Használatba adó:** Fehérvári László, Keszthely, Kossuth u. 2. szám alatti ingatlan bérelője .

**Használatba vevő:** Fehérváriné Szerencse Szilvia, egyéni vállalkozó, optometrista

Működési eng.szám:234045

Adószám: 67465585-1-40, M

1./ A helyiséget a használatba adó, minden felszereléssel együtt, fertőtlenítő szerekkel együtt adja a használatba vevőnek, azon tárgyi feltételekkel amelyek a minimum feltételhez szükségesek, a Fehérvári Optika biztosítja.

2./ A használatba adó az 1. szerződési pontban említett ingatlant határozatlan időtartamra használatba adja a használatba vevőnek 2016. március 01. napjával

3./ Felek megállapodnak, hogy a használatba adás ellenérték nélkül, szívességből történik.

4./ A használatba vevő a helyiségben telephelyét kívánja itt létrehozni. A használatba adó hozzájárul, hogy a használatba vevő a fenti tevékenység folytatásához az ingatlant használja, a helyiség takarítását a használatba adó vállalja.

5./ A használatba vevő működése során veszélyes hulladék nem keletkezik.

Keszthely, 2016.03.01.

Használatba adó

Fehérvári László

Fehérváriné Szerencse Szilvia

Használatba vevő

Keszthelyi Községi Önkormányzat		
Keszthely		
Sz. sz. 1015/2016		
2016.03.01.		
ELJÁRÁS	BEZÁRÁS	ÁLLÁS

Keszthely Város Önkormányzata  
8360 Keszthely, Fő tér 1.  
Dr. Tóth Gergely polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírottak a Limaraja Ajándék Kft. és az EuHumanNetwork Kft. képviselőiként az alábbi kérelemmel fordulunk Önhöz.

Mindkét cég önkormányzati tulajdonban lévő üzlethelyiséget bérel a Keszthely, Kossuth Lajos utca 12. szám alatti épületben. A Limaraja Ajándék Kft. 30 m<sup>2</sup> nagyságú (ajándékbolt), az EuHumanNetwork Kft. 54 m<sup>2</sup> nagyságú helyiséget (bisztró és kávézó) használ. Az épületben található egy további, 56 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiség, amely jelenleg üresen áll. A Limaraja Ajándék Kft. ezt az üresen álló helyiséget szeretné használatba venni oly módon, hogy a jelenlegi 30 m<sup>2</sup> nagyságú üzletet pedig az EuHumanNetwork Kft. bérelné a továbbiakban. Így mindkét cég bővíthetne, és az épületben a szezonra nem lenne üresen álló önkormányzati üzlethelyiség.

Amennyiben támogatja elképzelésünket, szíveskedjék a lehető leghamarabb a képviselő-testület elé terjeszteni kérésünket, hogy a nyári szezont már az új helyiségekkel kibővülve tudjuk megkezdeni.

Nyilatkozunk, hogy az önkormányzattal és cégeivel szemben lejárt tartozásunk nincs, és vállaljuk a rendelet szerinti bérleti díjak megfizetését.

Keszthely, 2025. április 16.

  
Limaraja Ajándék Kft.

képv.: Kurucz Anikó  
8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 12.

  
EuHumanNetwork Kft.

képv.: Neziri Blerim  
7500 Nagyatád, Árpád utca 19.

LIMARAJA AJÁNDÉK KFT  
8360 Keszthely,  
Kossuth u. 12.  
Adószám: 14270859-1-20  
Telefon: +36 30/957-0918

EUHUMANNETWORK KFT.  
7500 NAGYATÁD ÁRPÁD U. 19.  
ADÓSZÁM: 25935631-2-14  
303853747



## HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött Keszthely Város Önkormányzat megbízásából

egyrészt a

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

másrésztől

**Limaraja Ajándék Kft.**  
Képviseli: Kurucz Anikó Bernadett ügyvezető  
Cégjegyzékszám: 20 09 068401  
Adószám: 14270859-1-20  
Statisztikai számjele: 14270859-4778-113-20  
Székhely: 8360 Keszthely, Kossuth L. u. 12.  
Telefonszám: ( ..... )  
E-mail cím: .....  
*mint bérlő, (a továbbiakban: bérlő)*

valamint

**Kurucz Anikó Bernadett** szül: Kurucz Anikó Bernadett  
Anyja neve: ( ..... )  
Születési hely, idő: ( ..... )  
Adóazonosító jel: .....  
Személyi szám: 2  
Lakcím: .....  
Telefonszám: .....  
E-mail cím: .....  
*mint magánszemély, (a továbbiakban: készfizető kezes)*

( Bérbeadó és Bérlő, valamint készfizető kezes, a továbbiakban együttesen: Felek) között az alulírott napon és helyen alábbi feltételek mellett:

### Előzmény:

Bérbeadó bérbe adta Keszthely Város Polgármestere 2014. szeptember 2-án kelt 2/9061/2013. sz. átirata alapján – az abban foglalt kikötésekkel – a Keszthely Kossuth L. u. 12. sz. alatti, 30 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati üzlethelyiséget kereskedelmi tevékenység üzemeltetése céljából. A bérleti jogviszony 2014. szeptember 17. napjától 2024. szeptember 17. napjával bezárólag határozott időre szól. Felek a bérleményt használatba adottak 2014. szeptember 17. napjától tekintik.

1. Bérbeadó bérbe adja bérlő bérbe veszi Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 166/2024. (VI. 27.) sz. Képviselő-testületi határozata alapján a Keszthely Kossuth L. u. 12. sz. alatti 30 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati üzlethelyiséget.

2. Jelen bérleti jogviszony 2024. szeptember 18. napjától kezdődően 5 évre 2029. szeptember 17. napjáig határozott időre szól, további 5 év előbérleti jog biztosításával.

*JK*

*[Handwritten signature]*

3. A helyiség bérleti díja: 92.310.- Ft + ÁFA/hó ( azaz: Kilencvenkettőezer-háromszáztíz forint) + ÁFA/ hó. A helyiségbérleti díj összegét bérlő a bérbeadó által kiállított számla alapján a számlában szereplő fizetési határidőig köteles bérbeadó részére megfizetni.

4. Felek megállapodnak abban, hogy a 3. pontban megállapított bérleti díj évente, Keszthely Város Önkormányzatának mindenkor helyi rendeletében megállapított mértékben – mely jelenleg 5 % . automatikusan emelkedik az előző évihez képest.. Az emelt díj megfizetése minden január 1. napjától esedékes a számlán feltüntetett határidőben. Bérlő kijelenti, hogy a bérleti díj fentiek emeléséhez hozzájárul, azt nem vitatja.

4. a) Bérlő a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítása érdekében 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosítékot megfizet Bérbeadó részére. Felek rögzítik, hogy az óvadéki összeg bruttó: 234.465.- Ft (azaz: Kettőszázharmincnégyezer-négyszázhatvanöt forint) bérlő részéről 2014. szeptember 10. napján befizetésre került bérbeadó pénztárában a BE 2679716 számú bizonylaton.

Bérbeadó az óvadékot, illetve annak szükséges részét elszámolási kötelezettség mellett jogosult felhasználni bérlő hozzájárulása nélkül a helyiségbérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén bérleti díj, vagy közüzemi díjtartozás, valamint karbantartási kötelezettség elmulasztása esetén, illetve a helyiségbérleményben bérlő által okozott károk megtérítése céljából. Amennyiben az itt megjelölt célokra az óvadék nem kerül felhasználásra, annak teljes összege a helyiségbérleti jogviszony megszűnését követően bérlőnek visszajár, mely kötelezettségének bérbeadó attól a naptól számított 15 napon belül köteles eleget tenni, amikor bérlő a bérbeadó részére a helyiségbérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadta. Amennyiben az óvadék teljes összegét nem szükséges az itt megjelölt célokra fordítani, úgy az óvadékból a felhasznált összeg levonása után fennmaradó összeg jár vissza bérlőnek. Az óvadék után bérlő kamatot nem igényelhet.

5. Készfizető kezes kijelenti, hogy tudomása van jelen bérleti szerződésben foglaltakról és ismeri az abból eredő kötelezettségek teljes körét. Készfizető kezes készfizető kezességet vállal Bérlő jelen bérleti szerződésből eredő bérleti és/vagy egyéb fizetési kötelezettségének teljesítéséért. Készfizető kezes kijelenti, hogy amennyiben Bérlő 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 Bérlő 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 követelései teljes mértékben kiegyenlített nem nyerne.

Készfizető kezes tudomásul veszi ugyanakkor, hogy Bérbeadó jelen bérleti szerződés alapján őt megillető pénzkövetelést részben vagy egészben átruházhatja (engedményezheti). Bérbeadó köteles tájékoztatni Készfizető kezes a Bérlő teljesítésének elmaradásáról. Készfizető kezes kijelenti, hogy a kezes jogairól és kötelezettségeiről, valamint a Bérlő, mint kötelezett helyzetéből, vagy a kötelezettség természetéből fakadó kockázatokról a Bérbeadótól teljes körű tájékoztatást kapott. Bérbeadó kijelenti, Készfizető kezes pedig tudomásul veszi, hogy amennyiben Bérlő, illetve Készfizető kezes a jelen szerződésben foglalt bármely fizetési kötelezettségüknek a megadott határidőben nem tesznek eleget, úgy Bérbeadó jogosult követelését jogi úton érvényesíteni.

6. Felek megállapodnak abban, hogy a bérlő hibájából adódó fizetési késedelem esetén a jogszabályok szerint mindenkor esedékes kamatot (Ptk. 6:155. § (1) bek. alapján) fizeti meg bérlő bérbeadó részére késedelmi kamat címén.

7. Felek a helyiséget 2014. szeptember 17. napjával használatba adottnak tekintik, ezért jelen szerződéskötéssel egyidejűleg a helyiségbérlemény átadás-átvételéről jegyzőkönyv felvételére nem került sor.

7. a.) Bérelő köteles bérbeadó részére elektronikus úton továbbítani a közüzemi szolgáltatókkal a már megkötött szerződések másolati példányát jelen bérleti szerződés aláírásától számított 8 munkanapon belül.

8. Felek rögzítik, hogy a bérlemény vízmérő al-órával rendelkezik, melyen mutakozó fogyasztást bérelő közvetlenül a szolgáltató DRV. Zrt. felé köteles kiegyenlíteni. A mellékmérő hitelesítése vagy cseréje bérelő feladata, kötelezettsége és költsége külön jogszabályi előírások alapján. Amennyiben bérelő csere kötelezettségének nem tesz eleget, úgy átalánydíj kerül megállapításra, amelynek mértékénél bérbeadó figyelembe veszi a házingatlan előző évi vízfogyasztását is.

8.a.) Bérelő tudomásul veszi, hogy a közüzemi szolgáltató elszámolásakor az ingatlan főmérő órája és az ehhez kapcsolódó al-órák között kimutatott különbség a fogyasztás függvényében felosztásra kerül a vízfelhasználók között, mely felosztott vízdíj különbözet fogyasztás arányos részét bérelő köteles bérbeadó részére megfizetni a számlában feltüntetett határidőig.

8.b.) Szerződő felek rögzítik, amennyiben a közüzemi szolgáltató DRV Zrt. a bérleti jogviszony időtartama alatt bármikor, vízmérő főóra felszerelését írja elő, bérelő köteles a megadott határidőn belül kiépíttetni. Az ezzel járó mindennemű tervezési, kiépítési és egyéb költség teljes egészében bérelő terhel, mely költségek megtérítésére bérelő sem bérbeadótól, sem az ingatlan tulajdonos Önkormányzattól nem tarthat igényt.

Bérelő 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. Bérbeadó jogosult a fogyasztásmérő órákat félévente ellenőrizni, amelyet Bérelő tűrni köteles.

9. A bérleti díj nem foglalja magában az egyéb közüzemi díjakat, (villany, gáz, víz, hulladékszállítás, stb.) azokat közvetlenül a szolgáltatóknak köteles bérelő továbbra is megfizetni, a szolgáltatók által meghatározott határidőben és módon.

10. Bérelő köteles saját költségén gondoskodni a helyiség, a helyiség előtti közös használatra szolgáló terület (közterület, járda) tisztán tartásáról, a téli időszakban szükség szerinti hó- és síkosság mentesítésről, valamint a tevékenységgel összefüggő hulladék eltakarításáról. A jelen pontban rögzített kötelezettségek bármelyikének elmulasztásából adódó felelősség teljes egészében bérelőt terheli.

11. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlet tárgyát képező helyiség fenntartásáról, karbantartásáról, az esetlegesen szükségessé váló felújításáról bérelő köteles gondoskodni.

A bérelő által végzendő karbantartás, felújítás fogalomkörébe tartozik különösen:

- a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak karbantartása,
- a helyiséghez tartozó homlokzatnak (portálnak) kirakatszekrény, védő- (elő tető, ernyős szerkezet) és biztonsági szerkezet karbantartása, továbbá a bérelő tevékenysége érdekében szükséges pótlásáról, illetve cseréjéről
- az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérelő kizárólagosan használ, ill. tart üzemben. (gázkazán, radiátorok, valamennyi tartozékaikkal).

- az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé,
- a tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.

11.a.) Bérbeadó jogosult évente bérlemény ellenőrzést lefolytatni tárgyi ingatlanban, amelyet bérlő tűrni köteles.

12. A bérlemény üzemeltetésével összefüggésben a mindenkor hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, valamint egészségvédelmi szabályok betartása és betartatása bérlő kötelezettsége és költsége.

13. 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.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül a helyiségbérlemény biztosítására vonatkozóan szerződést köt. A szerződések kézhezvételét követő 5 munkanapon belül a szerződés másolati példányát bérbeadó részére átadja.

Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben nem tesz eleget határidőben a közüzemi, illetve biztosítási szerződés másolatok – vagy szerződés hiányában a közüzemi szolgáltatók által Bérlő részére küldendő számla másolat – Bérbeadó részére történő leadási kötelezettségének, illetve Bérbeadó felszólítására sem pótolja, úgy Bérbeadó jogosult Bérlő bérleti jogviszonyát felmondani.

Felek megállapodnak továbbá, hogy Bérlő a bérleti szerződés megkötésétől kezdődően minden év november 30. napjáig köteles Bérbeadó felé igazolni, hogy közüzemi díjfizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

14. Bérlő tudomásul veszi, hogy a helyiségnek az engedélyezett rendeltetési céltól eltérő használathoz 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. A helyiség albérletbe nem adható.

15. 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 bármely jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségének 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.
- bérlő már nem minősül átlátható szervezetnek.

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.

16. A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérlő köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban jegyzőkönyv felvétele mellett bérbeadó rendelkezésére bocsátani a vonatkozó jogszabályok alapján.

*fh*

*h*

Felek a helyiségbérleti szerződést annak lejárta előtt – a 13. 14. és a 15. valamint 20. pontjában szereplő felmondási okok kivételével - a felek csak közös megegyezéssel szüntethetik meg.

17. Bérló tudomásul veszi, hogy az épület szerkezeti részeit érintő mindennemű beavatkozási szándékát bérbeadónak előzetesen be kell jelenteni, ahhoz bérbeadó hozzájárulását kell kérni. A Bérló tudomásul veszi, hogy a bérlemény műemlék épületben van. Erre való tekintettel az esetleges felújítás, átalakítás során felmerülő munkálatok vonatkozásában -szükség szerint- bérló köteles a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulását beszerezni.

18. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti 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. Amennyiben bérló ezen kötelezettségét nem teljesíti, úgy bérbeadó jogosult azt bérló költségére és veszélyére elvégeztetni.

19. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérló által a bérleményben esetlegesen végzendő – nem bérbeadót terhelő – felújítási munkák, illetve bármely értékemelő beruházás költségeinek viselése tekintetében bérló 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.

20. Bérló 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. Bérló 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.

21. 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 „címezett ismeretlen”, vagy „elköltözött” jelzéssel érkezik vissza, a sikertelenül kézbesített küldeményen szereplő postai bélyegzőlenyomat dátumának napjával.

22. Bérló elismeri, hogy tudomása van arról, hogy a szerződés tárgyát képező helyiségbérlemény a Keszthely, Kossuth L. u. 12. szám alatti társasházi ingatlanban van. A 32/2014.(XII.19.) sz. Önkormányzati rendelet 36.§. (4) bek. értelmében a társasházzá nyilvánított lakóépületek bérloői külön jogszabályok szerint a közvetített szolgáltatást (közös költség üzemeltetési részét) kötelesek megfizetni a társasház közös képviselőjének. A társasházi közös képviselő kötelezettsége írásban tájékoztatni bérlőt a közvetített szolgáltatás kiegyenlítésének módjáról, határidejéről, annak összecszerúségéről. Bérló az előzőekben leírtakat tudomásul veszi.

23. Felek, valamint Készfizető kezes rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés megkötése és teljesítése során – jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező társaság – szerződő fél esetén a képviselő(k), illetve a kapcsolattartóként megjelölt személyek, valamint a szerződés teljesítése során közreműködő természetes személyek (munkavállalók, megbízottak, stb.) személyes adatainak kezelésére kerül sor, mely adatkezelés jogalapja a GDPR 6.cikk (1) bekezdés b) vagy f) pontja a szerződés teljesítése, illetve a szerződő felek jogos érdeke céljából.

Felek, valamint Készfizető kezes rögzítik, hogy a jelen szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik fél képviselőiről, munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat

ll,

al

bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik fél részére egyebekben ezeket az adatokat nem adják át, nem hozzák nyilvánosságra és nem teszik hozzáférhetővé. Felek, valamint Készfizető kezes rögzítik egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

24. Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleményben ingóságok, tűzveszélyes, mérgező anyagok, valamint lim-lom tárolása szigorúan tilos! A menekülési útvonalba eső ajtókat leszűkíteni tilos, a közlekedés céljára szolgáló területeket állandóan szabadon kell hagyni, leszűkíteni, eltorlaszolni még ideiglenes jelleggel sem szabad. A bérleményen csak olyan fűtési rendszer használható, amely rendeltetésszerű működése során nem okoz tüzet vagy robbanást.

Hősugárzót és egyéb elektromos fűtő, vagy melegítő berendezést csak a kezelési útmutató alapján lehet használni. A villamos gépeket, berendezéseket használatuk után ki kell kapcsolni. Hibás gépet, készüléket **használni tilos!** Gázzal üzemelő berendezések (kazán), felülvizsgálatát évente a fűtési idény kezdete előtt bérlo saját költségére köteles szakember bevonásával elvégeztetni.

25. A jelen szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek kikötik a bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét. Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény, továbbá Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III.31.) számú rendelete az irányadók.

Felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

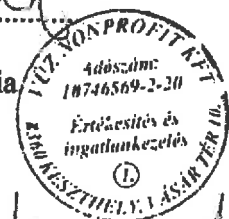
Keszthely, 2024. július .....

LIMARAJA AJÁNDEK KFT  
8360 Keszthely,  
Kossuth u. 12.

Készfizető: 10270859-1-20  
Telefon: +36 30/957-0918

2024. 07. 26.

VÜZ Nonprofit Kft.  
képviseli: Laczkó Mária  
ügyvezető igazgató  
bérbeadó



Készfizető kezes

Limaraja Ajándék Kft.  
képviseli: Kurucz Anikó Bernadett  
ügyvezető  
bérlo

Előttünk, mint tanuk előtt:

1. ....

Vroshegy, DA-21 P. 64.

2. ....

Zalamei u. Adat u. 21.

## HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött Keszthely Város Önkormányzat megbízásából

egyrésztől a

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

másrésztől

**EuHumanNetwork Kft.**  
Cégjegyzékszám:14-09-318342  
Adószám: 25935631-2-14  
Cég statisztikai számjele: 25935631-4778-113-14  
Képviseli: Nezirli Blerim ügyvezető igazgató  
Székhely: 7500 Nagyatád, Árpád u. 19.  
Telefonszám:  
*mint bérlő, (a továbbiakban: bérlő)*

között az alábbi feltételek mellett:

### Előzmény:

Keszthely Város Polgármestere 2022. január 31-én kelt 2/381-3/2022. átirata alapján - az abban foglalt kikötésekkel - engedélyezte Nezirli Blerim bérlő részére a **Keszthely, Kossuth L.u.12.sz.** alatti 54 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati üzlethelyiségre helyiségbérleti szerződés megkötését, vendéglátóipari tevékenység céljára.

1. Bérbeadó bérbe adja, EuHuman Network Kft. (Képviseli: Nezirli Blerim), mint bérlő jogutódja részére Keszthely Város Polgármestere 2022. február 18-án kelt 2/381-5/ 2022. számú átirata alapján előzményben részletezett önkormányzati tulajdonú helyiségbérleményt.
2. A bérlet 5 év időtartamra, **2027. február 28. napjáig határozott időre** szól azzal, hogy a bérlet bérlő nyilatkozata alapján – amennyiben a szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljeskörűen eleget tett – közös megegyezéssel további 5 évvel meghosszabbítható.
3. A helyiség bérleti díja 166.158.- Ft/hó + ÁFA (azaz: Egyszázhatvanhatezer-egyszázötvennyolc forint + ÁFA), melyből a bérlet időtartamának első két évében 50 %-os díjkedvezményre jogosult.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony harmadik évétől kezdődően a bérleti díj évente, Keszthely Város Önkormányzatának mindenkori helyi rendeletében megállapított mértékben emelkedik minden év január 1. napjával. Bérlő kijelenti, hogy a bérleti díj fentiek szerinti emeléséhez hozzájárul, azt nem vitatja.

Bérlő a bérleti díjat, bérbeadó által kiállított számla alapján a számlában szereplő fizetési határidőig köteles egy összegben megfizetni. Egyéb közüzemi díjfizetési kötelezettsége (víz- és csatornadíj, villany, stb.) a bérlemény átadásának napjától terheli.

3.a./ Bérlo kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező bérleményt előzetesen megtekintette, annak műszaki állapotát ismeri. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérlo által a bérleményben esetlegesen végzendő – nem bérbeadót terhelő – felújítási munkák illetve bármely értékemelő beruházás költségeinek viselése tekintetében bérlo sem a tulajdonos Önkormányzat, sem a bérbeadó VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető 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. Bérlo kijelenti, hogy erre vonatkozó igényéről ezennel lemond.

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlo hibájából adódó fizetési késedelem esetén a jogszabályok szerint mindenkor esedékes kamatot (Ptk. 6:155.§. alapján) fizeti meg bérlo bérbeadó részére késedelmi kamat címén.

5. A szerződéskötés időpontjáig bérlo köteles egy havi teljes összegű bérleti díjjal megegyező biztosítékot 211.021.- Ft (azaz: Kettőszáztizenegyezer-huszonegy forint) óvadék jogcímen megfizetni. Felek rögzítik, hogy az óvadék összege 2022. február 2. napján Nezir Blerim részéről átutalással történő befizetéssel kiegyenlítést nyert bérbeadó felé. Nezir Blerim hozzájárul ahhoz, hogy az általa befizetett 211.021.- Ft óvadék összege bérbeadó nyilvántartásában átvezetésre kerüljön az EuHumanNetwork Kft. nevére.

Bérbeadó az óvadéket, illetve annak szükséges részét elszámolási kötelezettség mellett jogosult felhasználni bérlo hozzájárulása nélkül a helyiségbérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén bérleti díj, vagy közüzemi díj tartozás, valamint karbantartási kötelezettség elmulasztása esetén, illetve a bérleményben bérlo által okozott károk megtérítése céljából. Amennyiben az itt megjelölt célokra az óvadék nem kerül felhasználásra, annak teljes összege a bérleti jogviszony megszűnését követően bérlonek visszajár, mely kötelezettségének bérbeadó attól a naptól számított 15 napon belül köteles eleget tenni, amikor bérlo a bérbeadó részére a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadta. Amennyiben az óvadék teljes összegét nem szükséges az itt megjelölt célokra fordítani, úgy az óvadékból a felhasznált összeg levonása után fennmaradó összeg jár vissza bérlonek. Az óvadék után bérlo kamatot nem igényelhet.

6. Felek a helyiséget a bérlemény átadásakor, a helyszínen felvett jegyzőkönyvben rögzítettek alapján tekintik használatba adottnak, ettől az időponttól terheli bérlot a 3. pontban részletezett fizetési kötelezettség.

7.a./ Felek rögzítik, hogy a bérlemény vízmérő al-órával rendelkezik, melyen mutatózó fogyasztást bérlo közvetlenül a DRV. Zrt., mint szolgáltató felé egyenlíti ki. Bérlo tudomásul vesz, hogy sem az ingatlan tulajdonos Önkormányzat, sem a bérbeadó a vízfogyasztás mérő alóra hitelesítéséről, cseréjéről nem gondoskodik. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy bérlo saját költségén a tényleges vízfogyasztás kiegyenlítése érdekében gondoskadjon a vonatkozó jogszabályi előírások alapján a fogyasztásmérő óra cseréjéről. Amennyiben bérlo csere kötelezettségének nem tesz eleget, úgy átalánydíj kerül megállapításra, amelynek mértékénél bérbeadó figyelembe veszi a házigatlan előző évi vízfogyasztását is.

7.b./ Bérlo tudomásul veszi, hogy a közüzemi szolgáltató elszámolásakor az ingatlan főmérő órája és az ehhez kapcsolódó al-órák között kimutatott különbség a fogyasztás függvényében felosztásra kerül a vízfelhasználók között, mely felosztott vízdíj különbözet fogyasztás arányos részét bérlo köteles bérbeadó részére megfizetni a számlában feltüntetett határidőig.



7.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, mely költségek megtérítésére bérlő sem bérbeadótól, sem az ingatlan tulajdonos Önkormányzattól nem tarthat igényt.

7.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, a helyiségtérleti jogviszony az 1993.évi LXXVIII. tv. 25.§. alapján felmondható.

8. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírását követő 10 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.

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

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

11. 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.

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

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha

- a bérlő a bérleti díj, közös költség, vagy 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.

17. Jelen határozott időre szóló helyiségbérleti szerződést, - annak lejáratá előtt a 15., és 16. pontban szereplő felmondási okok kivételével - a felek csak közös megegyezéssel szüntethetik meg.

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

19. 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 műemlék épületben van. Erre való tekintettel az esetleges felújítás, átalakítás során felmerülő munkálatok vonatkozásában -szükség szerint- bérlő köteles a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulását beszerezni.

20. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén – a megszűnést követő 15 napon belül – az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezési tárgyakat - ettől eltérő megállapodás hiányában - elbontja és elszállítja. Amennyiben bérlő ezen kötelezettségét nem teljesíti, úgy bérbeadó jogosult azt a bérlő költségére és veszélyére elvégeztetni. Bérbeadó őrzési kötelezettsége maximum 3 hónapig áll fenn.

21. Bérbeadó tájékoztatja bérlőt, hogy a Keszthely, Kossuth L.u.12. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan társasházzá alapítása folyamatban van. A 32/2014.(XII.19.) sz. Önkormányzati rendelet 36.§. (4) bek. értelmében a társasházzá nyilvánított lakóépületek bérlői 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 összecszerüléséről. Bérlő az előzőekben leírtakat tudomásul veszi.

22. Bérlő tudomásul veszi, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679.rendelete (2016.április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet, a továbbiakban GDPR) 6. cikk (1) f) alapján, a jelen szerződéshez kapcsolódó jogviszony teljesítésének céljából a személyes adatait a VÜZ Nonprofit Kft. nyilvántartja, és kezeli. Szerződő fél a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy megismerte a [www.khvuz.hu](http://www.khvuz.hu) oldalon az adatkezelési Tájékoztatót, valamint a Társaság adatkezelői nyilvántartását és a konkrét, szerződés teljesítésével kapcsolatos folyamatleírást megismerte, így a GDPR 14. cikk szerinti tájékoztatást megkapta.

23. 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.

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

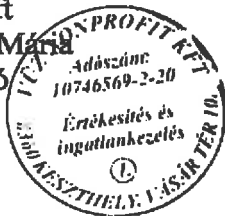
Jelen bérleti szerződést, mint akaratunkkal megegyezőt, helybenhagyólag aláírtuk.

Keszthely, 2022. február 25.....

Keszthely, 2022. február 28.....



VÜZ Nonprofit Kft  
képviseli: Laczkó Mária  
ügyvezető igazgató  
bérbeadó



EuHumanNetwork Kft.  
képviseli: Neziri Blerim  
ügyvezető igazgató  
bérlő

EUHUMANNETWORK KFT.  
390 ÁRPÁD UTCA 19.  
TEL: 25895631-2-14  
25895637

Előttünk, mint tanuk előtt:

1. K. + K. + .....

V. Verhegyi, Danz P. G. G. ....

2. Ger Hecurda .....

Ger Hecurda, Kalocsa, 20. ....