



**FÖLDES NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE**

✉ 4177 FÖLDES, Karácsony Sándor tér 5. ☎ (54) 531 – 000

Hivatal rövid neve: FOLDES, KRID: 609161798

E-mail: hivatal@foldes.hu

---

Iktatószám: F/ /2023.

**11.**

**ELŐTERJESZTÉS**

– a Képviselő-testülethez –

**a Földesi Szabadidőközpont és Strandfürdő strandbüfé üzemeltetésével kapcsolatban  
felmerült problémák megtárgyalására**

**Előterjesztő: Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester**

**Készítette: Szilágyiné Fülöp Erika önkormányzati referens**

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÜLÉS  
FÖLDES, 2023. JÚNIUS 30.**

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Földes Nagyközség Önkormányzata 2021. június 15-én helyiségbérleti szerződést kötött Mondér-Juhász Judit egyéni vállalkozóval az önkormányzat tulajdonában lévő 0326 hrsz. alatti földesi strandfürdő területén található strandbüfé üzemeltetésére.

A szerződés határozott időtartamra kötött 2026. szeptember 30. napjáig. A szerződés 3.1. pontjában foglaltak szerint a Bérló tudomásul vette, hogy a vendéglátó egységet köteles a nyári strandszezonban a strandfürdő nyári nyitvatartási ideje alatt üzemeltetni.

Az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza a helyiségbérleti szerződést.

A Bérló az elmúlt szezonban nem üzemeltette a büfét hivatkozva technikai akadályokra és elmaradt felújításokra. Az önkormányzat a képviselő-testület döntésének megfelelően a szezon kezdése előtt elvégeztette a legszükségesebb felújítási munkálatokat, úgy mint nyílászárók cseréje és villamos hálózat felújítását. Az elvégzett felújítások és beruházások jelentős költséget jelentettek az önkormányzatnak. A bérlőt tájékoztattuk az elvégzett felújításokról és kértük nyilatkozzon, hogy milyen dátummal tervezi a büfé megnyitását. Írásos megkeresésünkre válaszolva azt a tájékoztatást kaptuk, hogy a büfé megnyitását legkorábban 2024. május hónapra tervezi.

Az előterjesztés 2. számú melléklete a bérlő büfé üzemeltetésére irányuló tájékoztató levelét.

A szerződés 14. pontja alapján az önkormányzat a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondására jogosult, amennyiben a Bérló a szerződésben előírt lényeges kötelezettségét nem teljesíti. Ilyen lényeges kötelezettség, hogy a büfé a strandszezon ideje alatt nyitva legyen.

Az önkormányzat érdeke, hogy a strandszezon ideje alatt a strandbüfé üzemeljen, a Bérló jelzése alapján ezt a kötelezettségét már második szezonban nem teljesíti, annak ellenére, hogy valamennyi felújítási és korszerűsítési igényét az idei szezon kezdete előtt az önkormányzat teljesítette. A büfé üzemeltetése érdekében megkerestünk helyi vállalkozókat, hogy legalább mobil büfé tudjon üzemelni a szezon alatt. A megkeresett szolgáltatók nem vállalták még a mobil büfé jelenlétet sem hivatkozva arra, hogy a büfé helyiségére másik vállalkozónak élő szerződése van.

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi bérlő második szezonban nem nyitja meg a büfét javasolom a képviselő-testületnek a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásához járuljon hozzá hivatkozva a lényeges kötelezettség nem teljesítésére.

Az elvégzett felújítási és korszerűsítési munkálatokra tekintettel javasolom a képviselő-testületnek a bérleti díj felülvizsgálatát és megemelését, valamint a büfé üzemeltetésére irányuló pályázati felhívás közzétételét.

Földes, 2023. június 15.

**Jeneiné Dr. Egri Izabella**  
polgármester

**FÖLDES NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
.../2023. (VI.30.) számú  
H A T Á R O Z A T – T E R V E Z E T E**

**Strandbüfé helyiségbérleti szerződés felmondására és helyiségbérleti díj emelésére**

**A Képviselő-testület**

a Földes Nagyközség Önkormányzata és Mondér-Juhász Judit egyéni vállalkozó között 2021. június 15-én az önkormányzat tulajdonát képező 4177 Földes, Tetétleni útfél 0326 hrsz alatti strandfürdő területén található **Strandbüfé** bérletére létrejött helyiségbérleti szerződés azonnali hatályú felmondásához **hozzájárul**.

A Strandbüfé bérleti díját a 2023-as strandszezontól havi ..... Ft-ban állapítja meg, mely bérleti díj évente felülvizsgálatra kerül és a KSH által közzétett inflációs rátával emelésre kerül.

A büfé legalább 3 évig történő üzemeltetésére pályázati felhívást tesz közzé.

**Felhatalmazza** a polgármestert, hogy a szerződés felmondásához szükséges intézkedéseket tegye meg, a büfé üzemeltetésére irányuló pályázati felhívást tegye közzé.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester

Földes, 2023. június 30.

**Jeneiné dr. Egri Izabella**  
polgármester

**Dr. Polgárné dr. Katona Gabriella**  
jegyző

## HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **FÖLDES NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 4177 Földes, Karácsony Sándor tér 5., adószáma: 15373618-2-09, képviseli: Jeneiné Dr. Egri Izabella polgármester), mint **Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről **Mondér-Juhász Judit** (4032 Debrecen, Böszörményi út 68. ép.: A em: 5 ajtó: 30.; sz: Debrecen, 1981.07.06., an.: Balozsán Ágnes, E.v. nyilv szám: 56033199, adószám: 57405559-2-29) **egyéni vállalkozó** mint **Bérlő** (továbbiakban: Bérlő) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ Bérbeadó bérbe adja Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonát képező, 4177 Földes, Tetétleni útfél, 0326. hrsz. alatti földesi strandfürdő területén található **strandbüfé** rendeltetésű 155,81 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget, a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségekkel (raktár, 97m<sup>2</sup> területű terasz) valamennyi tartozékával és alkotórészeivel együtt, **vendéglátó tevékenység** üzemeltetése céljából.

Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgyát képező ingatlanrészen senkinek nem áll fenn olyan joga, amely a Bérlőt annak birtoklásában és rendeltetészerű használatában akadályozná vagy korlátozná.

Bérbeadó biztosítja a Bérlő, illetve alkalmazottai számára a büféhelyiség mellett különálló épületben lévő szociális helyiség (wc, mosdó) kizárólagos és térítésmentes használatát.

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony **határozott időtartamra, 2021. június 15-től 2026. szeptember 30. napjáig** jön létre.

3./ Szerződő felek a **bérleti díjat 11.000 Ft+áfa/hó**, bruttó: 13.900,-Ft/hó, azaz Tizenháromezer kilencszáz forint / hó összegben határozzák meg, amely bérleti díj a rezsiköltséget nem tartalmazza. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérleti díj áfa tartalma változik, úgy a bérleti díj bruttó összege is aszerint változik. A Bérlő bérleti díjat a strandfürdő nyári nyitvatartási ideje alatt köteles Bérbeadónak megfizetni.

3.1. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a vendéglátó egységet **köteles a nyári strandszezonban a strandfürdő nyári nyitvatartási ideje alatt üzemeltetni**. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő bérleti díj és rezszi fizetési kötelezettsége a strandfürdő nyári nyitvatartási időszakában áll fenn, a strandfürdő zárva tartási időszaka alatt szünetel. A Bérbeadó és Bérlő a nyári nyitva tartásról minden évben előzetesen egyeztetnek.

4. A Bérlő a **bérleti díjon felül**, az alábbi költségeket köteles viselni:

- **villany-, és vízdíj**: a bérlet tárgyát képező ingatlanrész külön almérője és Bérbeadó tovább számlázása alapján.
- **kommunális hulladék** és veszélyes hulladék elszállításának díja: akként hogy azt Bérlő közvetlenül a szolgáltatónak fizeti meg, a szolgáltatóval kötött szerződés alapján, amely szerződést az üzlet működési engedélyének beszerzését követő 15 napon belül köteles bemutatni a Bérbeadónak.

4.1. A Bérlő köteles a bérleti díj összegét **minden hónap 15. napjáig előre esedékesen** a Bérbeadó által kiállított számla alapján átutalással a Bérbeadó önkormányzat **12052705-00179277-00100004** számú bankszámlájára megfizetni. Bérlő köteles továbbá a bérleti díjon felül a Bérbeadó tovább számlázása alapján, az előző havi rezsiköltséget a számlán feltüntetett határidőben megfizetni.

4.2. Felek rögzítik, hogy a 2021. június hónap időarányosan kiszámított bérleti díj **esedékességének határideje 2021. június 25.**

**4.3.** Bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben bármilyen fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:48.§-ában meghatározott késedelmi kamat megfizetésére köteles és Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondására.

**5./** Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanrészt a Bérlo az ismert és megtekintett állapotban veszi bérbe, a bérlemény átadásáról a felek jegyzőkönyvet vesznek fel, mely a szerződés 1. számú mellékletét képezi.

**6./** Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyát kizárólag *vendéglátó egységként* üzemelteti, ennek keretében vállalja, hogy

- a) minden nap kész- vagy helyben készített ételt forgalmaz,
- b) a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX.29.) Korm.rendelet 28.§ b) és d) pontjában foglalt termékek valamelyikének forgalmazását, melyek a következők:

büfétermékek: grillezett húsok, frissen sülték, sült és főtt kolbász, hurka, virsli, füstölt vagy sült hal, lángos- palacsintafélék, meleg és hideg szendvicsfélék, valamint az ezek fogyasztásához közvetlenül kapcsolódó termékek, és gyárilag előre csomagolt élelmiszerek, valamint az italok, stb.

melegkonyhás vendéglátóhely: meleg- és hideg ételek, cukrászati készítmények, süttö és édesipari termékek, kávé, szeszesital és szeszesmentes italok, ahol az ételeket meghatározóan a helyszínen készítik.

- c) a szabadidőközpontban megszálló vendégek, csoportok részére előzetes egyeztetés alapján meleg ételt biztosít,
- d) a strandfürdő nyitvatartási időszaka alatt üzemelteti a vendéglátó egységet,

**7./** Bérlo tudomásul veszi, hogy az ingatlanrész albérletbe adására nem jogosult, a helyiségbérleti jogot másra nem ruházhatja át. Amennyiben a Bérlo az üzemeltetés célját meg kívánja változtatni, köteles ahhoz a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását megkérni.

**8./** Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleményen *átalakítási munkálatokat saját költségén és a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.* Az írásos hozzájárulásban rögzíteni kell, hogy a bérlet tárgyát képező helyiség visszaadása esetén a Bérlo, a Bérbeadó kérésére köteles saját költségén az eredeti állapot visszaállítására.

**9./** Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlet tárgyát *rendeltetésének megfelelően használja.* Bérlo vállalja, hogy a bérlemény jól karbantartott állapotáról gondoskodik. Bérlo köteles az épület általa kizárólagos használt, illetve üzemben tartott központi berendezésének karbantartására, a bérlet tárgyát képező ingatlanrész burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezésének karbantartására, felújítására esetleges pótlására.

**10./** Bérlo tudomásul veszi, hogy a mindenkor *szükséges hatósági, szakhatósági engedélyek* beszerzéséről köteles gondoskodni és azok megszerzésével felmerülő költségeket köteles viselni, az engedélyek eredeti példányát pedig haladéktalanul köteles a Bérbeadónak bemutatni és másolatban a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó nem felelős a Bérlo helyiségben folytatott tevékenységéért.

Bérlo tudomásul veszi továbbá azt is, hogy a bérlet tárgyát képező ingatlanrész szerződés szerinti használatát a Bérbeadó a bérleti jogviszony időtartama alatt jogosult a helyszínen ellenőrizni

11./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérelő a bérleményt jelen szerződés mindkét fél általi aláírása napján, azaz **2021. június 15. napján** veszi birtokba birtokbaadási jegyzőkönyv keretében, mely jegyzőkönyv jelen szerződés mellékletét képezi. Bérelő a birtokba adás napjától kezdődően húzza az ingatlanrész minden hasznát, valamint viseli az azzal kapcsolatos költségeket.

12./ Szerződő felek rögzítik, hogy Bérbeadó két havi nettó bérleti díjnak megfelelő mértékű **kauciót, mindösszesen 22.000,- Ft-ot, azaz Huszonkétezer forintot utal át a Bérbeadó 12052705-00179277-00100004 számú számlájára**, a szerződés aláírását követő 2 napon belül. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a kaució a Bérelő részére kamat felszámítása nélkül visszajár abban az esetben, ha bérleti díj és közüzemi díj- vagy egyéb köztartozása nincsen, és a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza. Egyéb esetekben pedig, Bérbeadó kielégítheti belőle a Bérelő tartozásait.

13./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a szerződés a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozat útján 2 hónapos felmondási idővel rendes felmondással felmondható azzal, hogy a felmondási idő utolsó napja legkésőbb április 30. és a nyári nyitvatartási idő alatt a bérleti szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik fél a jelen szerződésben szabályozott jogviszonnyal összefüggő jogszabályokban előírt, vagy a jelen szerződésben szabályozott valamely kötelezettségét első ízben súlyosan megszegi, a másik fél a szerződést jogosult – a következményeket is magában foglaló írásbeli felszólításban előírt póthatáridő eredménytelen eltelte esetén – írásban azonnali hatállyal felmondani. Nincsen szükség előzetes felszólításra ismételt szerződésszegés esetén, vagy akkor, ha a szerződésszegés következtében a jogviszony fenntartása a másik féltől nem várható el.

14./ Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó különösen az alábbi esetekben jogosult a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondására:

- Bérelő a bérleti díjat határidőben nem fizeti meg,
- Bérelő a rezsi/közüzemi költséget/ket határidőben nem fizeti meg.
- Bérbeadó engedélye nélkül átalakításokat végez, céljától eltérően használja, albérletbe adja
- Bérelő, illetve tagjai, képviselője vagy alkalmazottai a Bérbeadóval vagy az ingatlan többi használóival szemben az együttélés követelményivel ellentétes, botrányos, türethetetlen magatartást tanúsítanak.
- a Bérelő vagy annak tagjai, képviselője, alkalmazottai a bérelt helyiségeket, vagy a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják.
- a Bérelő a tevékenysége megkezdését követően a helyi iparüzési adó hatálya alá az adóhatóság felszólítása ellenére sem jelentkezik be,
- a Bérelő a jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

Szerződő felek itt rögzítik, hogy Bérbeadót a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (12) bekezdésében foglaltak szerint, azonnali hatályú és kártalanítás nélküli felmondási jog illeti meg.

15./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó azonnali hatályú felmondása esetén, vagy amennyiben Bérelő jogellenesen szünteti meg a bérleti jogviszonyt, Bérbeadó jogosult a határozott idejű bérleti jogviszonyból még hátralévő időre esedékes teljes bérleti díjnak megfelelő összeg, mint kötbér érvényesítésére, mindamelllett, hogy jogosult a kötbéren felüli kára érvényesítésére is.

16./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a szerződés bármilyen okból való



megszűnése/megszűntetése esetén, köteles a bérlet tárgyát képező ingatlanrészt öt napon belül kiürített, tiszta és rendezett, valamint, ha a felek másképp nem állapodnak meg, az átvételkor állapotnak megfelelően a Bérbeadó birtokába bocsátani, és az ingatlanrészt elhelyezési igény és cserehelyiség biztosítása nélkül elhagyni. Bérelő jelen okirat aláírásával is elismerten tudomásul veszi, hogy jelen szerződés aláírásával feljogosítja a Bérbeadót arra, hogy amennyiben öt napon belül a bérleményt nem adja a Bérbeadó birtokába, úgy a Bérbeadó a bérleményt a Bérelő költségére felnyitathatja, a zárat lecserélteti, a helyiségeket birtokba veheti, és a Bérelő tulajdonát képező ingóságokat a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint a Bérelő költségére elszállíthatja és tárolhatja. Szerződő felek jelen okirat aláírásával is elismerten egyezően nyilatkozzák, hogy ezen esetet nem tekintik tilos önhatalomnak, vagy birtokháborításnak.

17./ Felek rögzítik, hogy a jelen jogviszonnnyal kapcsolatos nyilatkozataikat a másik féllel írásban igazolható módon kötelesek közölni, azzal, hogy a tértivevényes levél útján megküldött nyilatkozatot, a postára történő feladástól számított öt munkanapon belül kézbesítettnek kell tekinteni, függetlenül attól, hogy a címzett nem kereste, elköltözött, vagy ismeretlen címmel érkezik vissza a feladóhoz.

18./ Szerződő felek a jelen szerződésből eredő valamennyi vitás kérdés eldöntésére a pertárgy értékétől függően a Püspökladányi Járásbíróság és a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.


Bérbeadó kijelenti, hogy magyarországi helyi önkormányzat, és a szerződés Bérbeadó nevében történő aláírására Földes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 7/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 19.§ (1) bekezdésében foglalt felhatalmazása alapján felhatalmazással rendelkezik.

Szerződő felek rögzítik, hogy Bérelő köteles öt napon belül írásban bejelenteni Bérbeadó felé, ha valamely adataiban, beleértve a cégjegyzékben szereplő valamennyi adatot, változás következik be.

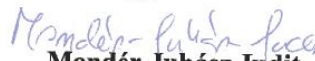
Felek jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag aláírták azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és az 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint az önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak

A szerződés 3 eredeti példányban készült, melyből két példány a Bérbeadót, egy példány a Bérleőt illeti meg.

Földes, 2021. 06. 15.

  
Földes Nagyközség Önkormányzata  
képviseli: Jeneiné Dr. Egri Izabella  
polgármester  
Bérbeadó

M & J Földes Kincse Büfé és Falatozó  
Mondér-Juhász Judit e.v.  
4032 Debrecen, Böszörményi út 68/A. 5/30.  
Adószám: 57405559-2-29 Kisadózó  
Nyilvántartási szám: 56033199

  
Mondér-Juhász Judit  
egyéni vállalkozó  
Bérelő

a Strandbüfé üzemeltetésével kapcsolatban felmerült problémák megtárgyalására irányuló előterjesztéshez

Fwd: Fwd: Fwd: Strand büfé

**Tárgy:** Fwd: Fwd: Fwd: Strand büfé  
**Feladó:** Dr. Polgárné dr. Katona Gabriella <jegyzo@foldes.hu>  
**Dátum:** 2023. 05. 17. 15:53  
**Címzett:** Szabó Kata <szabo.kata@foldes.hu>

Kata,

Eri Mondéros ügyiratába iktasd be.

FÖLDESI NAGYVÁSÁR POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Dátum: 2023. máj. 24. nap	2023. MÁJ. 24.	
2184-1	szám	Műfaj: Hivatal
Előadó:	Előadó:	Előadó: Szabó Kata

----- Továbbított üzenet -----

**Tárgy:** Fwd: Fwd: Strand büfé  
**Dátum:** Wed, 17 May 2023 08:32:43 +0200  
**Feladó:** Földesi Polgármesteri Hivatal <hivatal@foldes.hu>  
**Szervezet:** Földesi Polgármesteri Hivatal  
**Címzett:** Dr. Polgárné dr. Katona Gabriella <jegyzo@foldes.hu>

----- Továbbított üzenet -----

**Tárgy:** Fwd: Strand büfé  
**Dátum:** Wed, 17 May 2023 08:25:14 +0200  
**Feladó:** Izabella Jeneiné Dr. Egri <izabellaegri@gmail.com>  
**Címzett:** Földesi Polgármesteri Hivatal <hivatal@foldes.hu>

----- Forwarded message -----

**Feladó:** Mihály Mondér <mondermihaly1971@gmail.com>  
**Date:** 2023. máj. 16., K, 20:21  
**Subject:** Strand büfé  
**To:** izabellaegri@gmail.com <izabellaegri@gmail.com>

Tisztelt Polgármester Asszony!

A mai beszélgetésünkre hivatkozva, a Földes Strandfürdő területén lévő büfé-étterem nyitását az idei évre sajnos az eszközök, konyhai gépek, kemencék, üzemi mosogatók, túlzott beszerzési és legyártási határ idejük miatt csak 2024 évre tudjuk a teljes üzemeltetés vállalni.

A gazdasági helyzetre való tekintettel az eszközöket forgalmazó gyártó cégek, több hónapra vállalják az általunk megrendelt és legyártandó eszközök határ idejét, a megrendéseinket már megtettük.



A felújítás és az épület helyre állítása folyamatban van, amit nagyon köszönünk!

Igyekszünk mihamarabb Földesen pihenni vágyókat finom ételekkel és színvonalas vendéglátással részesíteni.

Vállaljuk a bérleti díj megfizetését 2023 évre is.

Az étterem megnyitását 2024 májusában tervezük.

Tisztelettel és köszönettel:

Földes Kincse Büfé és Falatozó

Mondér-Juhász Judit Mondér Mihály