



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/ /2025.

17.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

önkormányzati tulajdonú strandbüfé bérbeadására

Előterjesztő: Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester

Készítette: Dr. Polgárné dr. Katona Gabriella jegyző

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÜLÉS
FÖLDES, 2025. FEBRUÁR 27.

Tisztelt Képviselő-testület!

A strandfürdő büféjének üzemeltetésére képviselő társaimmal együtt egyeztetést folytattam Németh János egyéni vállalkozóval. Az önkormányzat elvárása, hogy az üzemeltető a strandra látogató vendégek mellett a szabadidőközpontban megszálló vendégeket is kiszolgálja melegkonyhai ételekkel a strandfürdő nyitva tartási ideje alatt, a fürdővezetővel szorosan együttműködve. A vállalkozó a Földes, Deák F. u. 2. szám alatti telephelyen rendelkezik melegkonyhai étkeztetésre jogosító engedéllyel, így a büfében a büfétermékek mellett lehetősége van melegkonyhai ételek kiszolgálására is. A vállalkozó által előre elkészített étlappal ajánljuk a szállásokat, ezért reményeink szerint a tavalyi évhez hasonlóan az idén is sokan igénybe fogják venni az étkezési szolgáltatást. A vállalkozó nem csak a napi egy, hanem a vendégek napi háromszori étkeztetését is vállalja teljes körűen. A vállalkozó által ajánlott bérleti díj 50.000 Ft+áfa.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadásának feltételrendszeréről szóló 129/2023. (IX.29.) számú képviselő-testületi határozat egyes önkormányzati ingatlanok esetében lehetővé teszi a nyilvános hirdetmény mellőzésével történő bérbeadást, így javaslom, hogy a mellékelt bérleti szerződés tervezet szerint támogassuk Németh János egyéni vállalkozó kérelmét a büfé bérbevételére vonatkozóan, hogy a strandnyitásig a szükséges előkészületi munkákat el tudja végezni.

Földes, 2025. március 20.

Jeneiné dr. Egri Izabella
polgármester

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS-TERVEZET

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 **Németh János e.v.** (4177 Földes, Haladás u. 15. nyilv szám: 11859463, Eng: ES-459374, adószám: 64815211-2-29) 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 m² alapterületű helyiséget, a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségekkel (raktár, 97m² 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 rendeltetésszerű 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, **2025. június 1-től a strand nyári nyitva tartási idő végéig** jön létre.

3./ Szerződő felek a **bérleti díjat 50.000 Ft+áfa/hó** bruttó:63.500,-Ft/hó, azaz Hatvanháromezer-öttszáz 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. Bérlő 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 Bérelő az ismert és megtekintett állapotban veszi bérbe, a bérlemény átadásáról a felek jegyzőkönyvet vesznek fel, mely a szerződés 1. számú mellékletét képezi.

6./ Bérelő 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, süti és édesipari termékek, kávé, szeszesital és szeszmentes 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,
- e) vállalja a napi nyitvatartási időn túl szervezett programok idejére a büfészolgáltatást, igény esetén melegkonyhás szolgáltatást

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

8./ Bérelő 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 Bérelő, a Bérbeadó kérésére köteles saját költségén az eredeti állapot visszaállítására.

9./ Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlet tárgyát *rendeltetésének megfelelően használja*. Bérelő vállalja, hogy a bérlemény jól karbantartott állapotáról gondoskodik. Bérelő 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./ Bérelő 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 Bérelő helyiségben folytatott tevékenységéért.

Bérelő 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 Bérló a bérleményt jelen szerződés mindkét fél általi aláírása napján, azaz **2025**..... veszi birtokba birtokbaadási jegyzőkönyv keretében, mely jegyzőkönyv jelen szerződés mellékletét képezi. Bérló a birtokba adás napjától kezdődően húzza az ingatlanrész minden hasznát, valamint viseli az azzal kapcsolatos költségeket.

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

- Bérló a bérleti díjat határidőben nem fizeti meg,
- Bérló a rezsi/közüzemi költséget/ket határidőben nem fizeti meg.
- Bérbeadó engedélye nélkül átalakításokat végez, céljától eltérően használja, albérlébe adja
- Bérló, illetve tagjai, képviselője vagy alkalmazottai a Bérbeadóval vagy az ingatlan többi használóival szemben az együttélés követelményivel ellentétes, botrányos, túrheterlen magatartást tanúsítanak.
- a Bérló vagy annak tagjai, képviselője, alkalmazottai a bérelt helyiségeket, vagy a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják.
- a Bérló a jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

Szerződő felek itt rögzítik, hogy Bérbeadót a nemzeti vagyonról 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 Bérló 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 Bérló a szerződés bármilyen okból való megszűnése/megszüntetése esetén, köteles a bérlet tárgyát képező ingatlanrészt öt napon belül kiürített, tiszta és rendezett, valamint, ha a felek másképp nem állapodnak meg, az átvételkori állapotnak megfelelően a Bérbeadó birtokába bocsátani, és az ingatlanrészt elhelyezési igény és cserehelyiség biztosítása nélkül elhagyni. Bérló 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 Bérló költségére felnyitathatja, a zárat lecserélteti, a helyiségeket birtokba veheti, és a Bérló tulajdonát képező ingóságokat a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint a Bérló 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 jogviszonnyal 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 értéktől 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... /2025. (III.27.) számú határozatában foglalt felhatalmazással rendelkezik.

Szerződő felek rögzítik, hogy Bérlő 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 Bérlőt illeti meg.

Földes, 2025..

.....
Földes Nagyközség Önkormányzata	Németh János
képviselőként	egyéni vállalkozó
Jeneiné Dr. Egri Izabella	Bérlő
polgármester	
Bérbeadó	

FÖLDES NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2025.(III.27) számú
HATÁROZAT - TERVEZETE

az önkormányzati tulajdonú strandbüfé bérbeadásáról

A Képviselő-testület

az önkormányzati tulajdonú 4177 Földes, Tetétleni útfél, 0326. hrsz. alatti földesi strandfürdő területén található *strandbüfé helyiséget* a határozat melléletében lévő szerződés szerint, a 2025. évi strandszezon idejére Németh János egyéni vállalkozó (4177 Földes, Haladás u. 15. adószám: 64815211-2-29) részére **bérbe adja**.

F e l h a t a l m a z z a a polgármestert a helyiségbérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2025. április 15.

Felelős: Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester

Jeneiné dr. Egri Izabella
polgármester

Dr. Polgárné dr. Katona Gabriella
jegyző