



Szám: 01/101 -~~174~~/ 2025.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2025. június 19-i soros ülésére

Tárgy: Levander Cafe Kft által megkötött bérleti szerződéséhez hozzájárulás (Tihany, Kossuth L. u. 24.)

Melléklet: 2 db bérleti szerződés, 1 megállapodás, 1 hozzájárulás, 1 hozzájáruló nyilatkozat

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Nagy Ruzstem Zoltán jegyző

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Kövesné dr.Cseke Mariann hat.cs.v

Tárgyalás:	nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
Elfogadás:	egyszerű többség	<input checked="" type="checkbox"/>
	minősített többség	<input type="checkbox"/>
Véleményezi:	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	<input checked="" type="checkbox"/>
	Szociális Bizottság	<input type="checkbox"/>

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a Tihany Kossuth Lajos u. 8. sz. alatti „Pedro” elnevezésű kávézó.

2015. szeptember 29. napján megkötött szerződésben, Tihany Község Önkormányzata a tulajdonában álló bérleményt bérbe adta az Észak-Balaton Parti Kft (bérelő) részére. A szerződés határozott idejű (előterjesztés 1. mellékleteként csatolt), 2015.október 1. napjától 15 évre (2030.szeptember 30-ig) jött létre. Ezen szerződés 7. pontja lehetővé teszi az Észak-Balaton Party Kft. részére, hogy a bérleményt harmadik személy részére albérletbe, vagy egyéb

használatba történő átadását minden további és egyéb kötöttség nélkül azzal a kitételrel, hogy ...”a szerződésből adódó jogviszony továbbra is ezen bérleti szerződést aláíró felek között áll fenn, annak összes kötelme a Bérletet terheli...”. Ez a kitétel a mai napig fennáll, a szerződés Tihany Község Önkormányzata és az Észak-Balaton Parti Kft. között 2030. szeptember 30. napjáig hatályban van és marad.

A fenti, szerződésben (előterjesztés 1. melléklete), annak 7. pontjában foglaltak szerint biztosított jogával élve az Észak-Balaton Parti Kft. 2024. január 03. napjával a bérleményt albérletbe adta a Levander Cafe Kft részére. Erről a csatolt, 2024. április 02-ai megállapodásban tájékoztatták az Önkormányzatot (a megállapodást a Felek megkötötték, mely az előterjesztés 2. melléklete). A megállapodásban a Felek tájékoztatták továbbá az Önkormányzatot a Tihany Község Önkormányzata és az Észak-Balaton Parti Kft. között fennálló bérleti szerződés kapcsán azon engedményezésről, hogy a bérleti jogviszonyból eredő jogokat és kötelezettségeket Levander Cafe Kft. gyakorolja és a Tihany Község Önkormányzata részére fizetendő bérleti díjat is 2024 év tekintetében a Kft. fizeti, mely tudomásul vételre és elfogadásra került.

A Levander Cafe Kft. 2025. április 17. napján a bérleményt üzemeltetésre bérbe adta Urbancsok Kristóf EV részére (az előterjesztés 3. melléklete). A szerződéshez az Észak Balaton Party Kft. mint bérbeadó hozzájárult (az előterjesztés 4. melléklete).

Tekintettel arra, hogy ezen szerződésben szerződő félként az Önkormányzat már nem jelenik meg, azonban az Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadú 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 24. számú ”Pedro Kávézó” ingatlanát érinti, így a szerződéshez tulajdonosi hozzájárulás megadása szükséges Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) rendelkezéseinek megfelelően, kiemelten a Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdésében foglaltakra, nevezetesen arra, hogy a tulajdonosi jogokat, így az ingatlanvagyon hasznosításával kapcsolatos jogokat is az önkormányzat nevében a Képviselő-testület gyakorolja.

A fentiek miatt Urbancsok Kristóf EV. részére az üzemeltetésre történő bérbe adáshoz történő tulajdonosi hozzájárulás –a bérleti szerződésben rögzített feltételekkel a Képviselő-testület részéről javasolt és megadható, ennek jogszabályi akadálya nincs.

A fentiek alapján kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének ... /2025. (VI.19.) számú határozata

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Levander Cafe Kft (székhely: 8230 Balatonfüred, Szivárvány u.27., adószám: 11833031-2-19) bérlő által, Urbancsok Kristóf EV-val megkötött büfé üzemeltetés tárgyú szerződés előterjesztését és azzal kapcsolatban alábbi döntést hozta:

1./ Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1/1 tulajdoni hányadú Tihany belterület Kossuth Lajos u. 24. sz. alatti ”Pedro Kávézó” ingatlanát, vendéglátó egységet érintő, annak hasznosítására 2025. április 17. napján megkötött –az előterjesztés 3. mellékletét képező, a Levander Cafe Kft. (székhely: 8230 Balatonfüred, Szivárvány u.27., adószám: 11833031-2-19) korábbi (al)bérlő, jelen jogügyletben bérbeadó és Urbancsok Kristóf EV. bérlő között kötött - bérleti, üzemeltetési szerződésben foglaltakhoz -annak tartalmát tudomásul véve és elfogadva- tulajdonosi hozzájárulását adja.

2./ Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 1. pontban rögzített hozzájárulásával egyidejűleg és azzal összefüggésben kifejezi, hogy amennyiben ismételt üzemeltető változásra kerül sor a jövőben, úgy ahhoz szintén a Képviselő-testület hozzájárulása szükséges.


3./ A Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 5. mellékleteként csatolt hozzájáruló nyilatkozat aláírására.

Határidő: szöveg szerint, azonnal
Felelős: polgármester
Kapja: ügyintéző, ügyintéző által a Felek

Tihany, 2025. június 18.


Kötél Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes!


Dr. Nagy Rusztem Zoltán
jegyző



BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről *Tihany Község Önkormányzata* (székhelye: 8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.; adószáma: 15428880-2-19; képviselője: Tósoki Imre polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó), másrészről

az *Észak-Balaton Parti Kft.* (székhelye: 8320 Balatonfüred, Castricum tér 1.; adószáma: 11320780-2-19; képviselője: Petrovics István ügyvezető), mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Tihany, Kossuth utcában lévő, 8 hrsz.-on található Pedro kávézót. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a kávézó birtokba adásáról egyszerűsített feljegyzést készítenek, rögzítve abban minden fontos körülményt, így mindenekelőtt a bérlemény állapotát. A bérleményről az átadáskor a felek fényképfelvételeket, vagy videofelvételt készítenek, rögzítve az átadáskori állapotot. A felek a birtokbaadás időpontjaként 2015. október 1. napját határozzák meg. Az üzlethelyiség gépeit, berendezéseit, amelyet Bérlő hozott, a szerződés megszűntekor elviheti, vagy a Bérbeadóval kötött megállapodás alapján ellenérték fejében Bérbeadónak átadhatja.
2. A bérleti szerződés határozott időre, **2015. október 1. napjától 15 évre (2030. szeptember 30-ig) jön létre** a szerződő felek között. A bérleti díj 2015. december 31-ig rendezett.
A szerződés lejártát követően a Bérbeadó előbérleti jogot biztosít a Bérlőnek.
3. Szerződő felek a bérleti díjat 2016. január 1-től **2.500.000,- Ft + Áfa** összegben határozzák meg. Bérlő a bérleti díjat a következő részletekben köteles megfizetni:
 - aktuális év április 15-ig: a bérleti díj 30%-a, 750.000
 - aktuális év június 15-ig: a bérleti díj 40%-a, 1.000.000
 - aktuális év augusztus 15-ig: a bérleti díj 30%-a.

Bérbeadó előteljesítést elfogad. A bérleti díjat a Bérbeadó az OTP balatonfüredi Fiókjánál vezetett 11748069-15428880 számlájára utalással vagy postai feladással kell befizetni. Késedelmes bérleti díj fizetése esetén a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét kell fizetni a Bérlőnek késedelmi kamatként. A 2016. évre meghatározott bérleti díj csak 2016. évre érvényes, szerződő felek megállapodnak abban, hogy 2017. évtől kezdődően évente a bérleti díj maximálisan az inflációs rátával megemelkedik.

4. A 3. pontban meghatározott bérleti díj nem foglalja magába a bérlemény használatával és működésével járó egyéb kiadásokat, közüzemi költségeket (víz, áram, csatorna, szemétszállítás stb.), amelyeket a Bérelő köteles viselni.
Bérbeadó rendelkezik érvényes biztosítással a tűz- és egyéb elemi károkra vonatkozóan. Az egyéb vagyonbiztosítás a Bérelő feladata.
A Bérelő az üzemeltetés megkezdése után köteles szemétszállítási szerződést kötni és azt 30 napon belül a Polgármesteri Hivatalban bemutatni.
Bérbeszámítási igényt sem a szerződés időtartama alatt, sem bármilyen módon történő megszűnését követően nem támaszthat.
5. Bérelő vállalkozását csak hivatalos engedély alapján gyakorolhatja, továbbá köteles az ingatlant és annak környékét rendben és tisztán tartani. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a területet rendeltetésszerűen használja, annak állagát a jó gazda gondosságával megóvja, és felel az általa, alkalmazottai, beszállítói vagy vendégei által okozott minden kárért. A Bérelő reklámtábla kihelyezése előtt köteles a Hivatallal egyeztetni, illetve attól engedélyt kérni.
6. **A Bérelő köteles elvégezni a Bérbeadó által felmért épületfelújítási munkálatokat, 2016. április 1-ig.** Az elvárt felújítási munkálatok az alábbiak: nádtető javítása, nyílászáró cseréje, külső homlokzat felújítása, fűtés kiépítése, vizesblokkok felújítása burkolatcserével, ill. szaniter cserével, világítás korszerűsítés, teraszfelújítás, belső tér teljes felújítása. A munkálatokat a Bérbeadóval előzetesen leegyeztetve, min. közép kategóriába tartozó minőségben kell elvégezni.
Az ingatlan téliesítését a bérelőnek a fűtés kiépítésével meg kell oldani, 2016. április 1-ig.
A Bérbeadó vállalja a kávézó egész éves nyitvatartással tartó üzemeltetését.
7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő a bérlemény tárgyát képező ingatlant harmadik személy részére albérletbe vagy egyéb használatba adhatja azzal, hogy a szerződésből adódó jogviszony továbbra is ezen bérleti szerződést aláíró felek között áll fenn, annak összes köteleme a Bérelőt terheli, különösképpen a bérleti díj határidőre történő megfizetése.
8. A Bérelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan működéséhez szükséges valamennyi feltételt neki kell biztosítani, amelynek keretében gondoskodni köteles a munkavédelmi, tűzrendészeti, biztonsági és kereskedelmi szabályok végrehajtásáról, valamint a vendéglátói és egészségügyi előírások maradéktalan betartásáról.
9. A Bérelő 2015. október 1. napján lép az ingatlan birtokába, ettől az időponttól kezdve fizeti a 3. pontban meghatározott bérleti díjat, valamint az 4. pontban körülírt költségeket, viszont kizárólagosan használja az 1. pontban részletezett ingatlant.

10. A Bérelő jogosult az általa bérelt üzlet park felőli járdájának használatára, függetlenül attól, hogy az jelenleg nem a Bérbeadó tulajdonát képezi. A tulajdonviszony rendezése a Bérbeadó és a járda tulajdonosának a feladata.
11. A kialakított háromegegyes parkolóhelyen kettő férőhely használata a Bérelő gépjárműveit illeti meg térítésmentesen.
12. A bérleti szerződést a Bérbeadó rendkívüli felmondással felmondhatja, amennyiben a Bérelő a szerződésben foglalt lényeges kötelezettségeit ismétlődően és súlyosan megszegi, és azzal egyszeri felszólítás ellenére sem hagy fel.

A szerződő felek ilyen súlyos szerződésszegésnek tekintik az alábbiakat:

- Bérelő a bérleti díjat a kikötött határidőig nem fizeti meg,
- Bérelő az üzlethelyiséget funkciójától eltérő módon használja vagy hasznosítja,
- Bérelő csődeljárás, felszámolás, végelszámolás hatálya alá kerül,

A bérleti szerződés határozott idő lejárta előtti felmondása esetén a Bérelő az aktuális évre megfizetett bérleti díj visszafizetésére nem tarthat igényt.

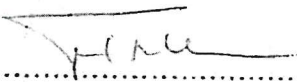
Rendkívüli felmondás esetén a bérbeadó írásban köteles felszólítani a Bérelőt – akár fax vagy elektronikus levél útján -, hogy a rendkívüli felmondást megalapozó körülményt - amennyiben lehetőség van rá – nyolc napos határidővel szüntesse meg. Amennyiben a Bérelő ennek nem tesz eleget, úgy az átvételtől számított nyolcadik napon a bérleti jogviszony megszűnik és Bérelő köteles a bérleményt Bérbeadó birtokába adni.

Rendkívüli felmondás esetében is a Bérelőnek a bérlemény visszaszolgáltatása tárgyában éppolyan kötelezettsége áll fenn, mint a bérleti jogviszony határidő lejártával történő megszűnésekor. Ugyanakkor Bérbeadónak visszatartási joga áll fenn a bérleményen található és a Bérelő tulajdonában, illetve használatában álló ingóságokon.

13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az 1993. évi LXXVIII. törvény ide vonatkozó rendelkezései és a kapcsolódó jogszabályok előírásai az irányadók.
14. A most megkötött ingatlan bérleti szerződéssel kapcsolatos minden esetleges jogvita eldöntésére a Szerződő Felek hatáskör függvényében a Veszprémi Járásbíróság vagy a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

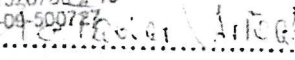
Jelen bérleti szerződés három egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyet szerződő felek elolvastak, tartalmát közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt alulírott tanúk jelenlétében helybenhagyólag aláírták.

Tihany, 2015.szeptember 29.


.....


Bérbeadó

ÉSZAK-BALATON PÁRTI KFT
8200 Balatonfüred, Csaticum tér
Bankkódsz.: 72900051-10312162
Adószám: 11320780-2-19
Cg.sz.: 19-09-500722


.....

Bérlő

Tanúk:

Név: Órffy Károly Lakcím: 

Név: Órffy Károly Dóll Lakcím: 

Előterjesztés 2. melléklet

MEGÁLLAPODÁS ALBÉRLETI SZERZŐDÉS KÖTÉSÉRŐL

amely létrejött egyrészről

az **Észak-Balaton Parti Kft.**, mint bérlő (székhely: 8230 Balatonfüred, Castricum tér 1., cégjegyzékszám: 19-09-500727, adószám: 11320780-2-19, ügyvezető Petrovics István),- a továbbiakban mint: **Bérlő**, valamint a


LevanderCafe Kft. (Székhely: 8230 Balatonfüred Szivárvány u 27, Cégjegyzékszám: 19-09-504888, Adószám: 11833031-2-19, Bankszámlaszám: 73200110-16023969, ügyvezető Bittman Szilárd), - a továbbiakban mint: **Albérlő** között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

2024. január 03. napján bérlő és albérlő szerződést kötött a **8237 Tihany, Kossuth L. u. 24. szám alatti, tulajdonjogilag Tihany Község Önkormányzat tulajdonában lévő, Bérlő által bérelt, de bérleménybe tovább adható ingatlan tekintetében** (melléklet: 1 pld. bérleti szerződés).
- A jelen szerződésben részt vevő felek kijelentik és elismerik, hogy Tihany Község Önkormányzata és az Észak-Balaton Parti Kft. között 2015. szeptember 29-i dátummal megkötött szerződés, az abban foglaltak szerinti feltételekkel továbbra is hatályban van és 2030. szeptember 30. napjáig tart, mely tekintetében a következőkről állapodnak meg:
 - Az Észak-Balaton Parti Kft. és a LevanderCafe Kft. úgy állapodik meg, hogy a jelenlegi – fenti dátumú- bérleti jogviszonyból eredő jogokat és kötelezettségeket a LevanderCafe Kft. gyakorolja és teljesíti. Tihany Község Önkormányzata részére fizetendő bérleti díjat is a LevanderCafe Kft. fizeti, a számlázás ezen Kft. részére történik. A bérleti szerződésből eredő kötelezettségek teljesítésére az Észak-Balaton Parti Kft. teljes körű kezességet vállal, azok elmaradása esetén ő teljesít, áll helyt a LevanderCafe Kft. helyett.
- Amennyiben bármely kötelezettségét a LevanderCafe Kft. nem teljesíti és helyette az Észak-Balaton Parti Kft.-nek kell helyt állnia, úgy a költség és kár megtérítését kérheti a LevanderCafe Kft.-től és a szerződést akár azonnali hatállyal jogosult felmondani.

A LevanderCafe Kft. jelen megállapodásban és az Észak-Balaton Parti Kft.-vel kötött bérleti szerződésével kapcsolatos kötelezettségeiért Bittman Szilárd készfizető kezességet vállal.

- Felek megállapodnak, hogy a 2024. évi teljes bérleti díjat már a LevanderCafe Kft. fizeti.

Balatonfüred, 2024. április 02.


Bérlő

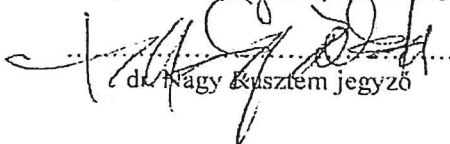
Észak-Balaton Parti Kft.
Petrovics István ügyvezető



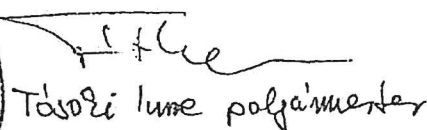
Albérlő
LevanderCafe Kft.
Bittman Szilárd ügyvezető

Fentieket elfogadom és tudomásul vettem Tihany község Önkormányzata képviselőjeként:
(székhely: 8237 Tihany, Kossuth L. u. 12., adószáma: 15428880-2-19)

Kelt, Tihany, 2024. október 02. hónap 02. nap


Nagy Károl jegyző




Tósvári László polgármester

Előterjesztés 3. melléklet

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az **Levander Cafe Kft.** (székhely: 8230 Balatonfüred, Szivárvány u 27 cégjegyzékszám: 19-09-504888, adószám: 11833031-2-19) képviselőjében **Bittman Szilárd** ügyvezető, továbbiakban mint **Bérbeadó**,

másrészről **Urbancsok Kristóf EV.** (székhely: 8237 Tihany Aranyház utca 42. adószám: 91000727-2-39 továbbiakban, mint **Bérlő** között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a **8237 Tihany, Kossuth L. u. 24. szám alatti**, tulajdonjogilag Tihany Község Önkormányzat tulajdonában lévő, Bérbeadó (Bérbe adó az E.B.P.I Kft-től közvetlen bérelt, Önkormányzat által elfogadott szerződés szerint) által bérelt, de bérleménybe tovább adható ingatlant. Bérlő tudomásul veszi, hogy az egységet üzemeltetésre vagy albérlésre tovább nem adhatja. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérlő a bérleményt vállalkozása székhelyeként használhassa.
2. Felek jelen Szerződést **2025. április 17. napjától kezdődően határozott időtartamra kötik.**

Az egység bérleti díja:

2025. április 17 - 2030. szeptember 30. napjáig évi 3.500.000,- Ft + 27% ÁFA, azaz hétmillió forint + 27% ÁFA, melynek megfizetése a Bérbeadó által kiállított számlák alapján három részletben történik.

- I. részlet minden év 04.20 2.000.000,- Ft + 27% ÁFA
- II. részlet minden év. 08.10-ig 1.500.000,- Ft + 27% ÁFA

A bérleti díj összege minden év január 01-jén, minden külön megállapodás nélkül, az előző évi hivatalos fogyasztói árindexnek (inflációs rátának) megfelelő %-kal automatikusan emelkedik. Késedelmes fizetés esetén Bérbeadó késedelmi kamatot számít fel, melynek mértéke a késedelemmel érintett napokra eső jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt értéke.

Bérbeadó bankszámlaszáma.: 11600006-00000001-96449638

3. Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő jelen Szerződésből adódó fizetési kötelezettségei teljesítésének biztosítékául, 1.000.000,- Ft., azaz egymillió forint kauciót fizet Bérbeadónak. Átvételét külön dokumentumban igazolja a két fél.

Bérlő a kaució összegét minden harmadik év március 1. napjáig köteles az aktuális, háromhavi bérleti díjnak megfelelő összegre feltölteni. A befizetett kauciót Bérbeadó a Bérlővel szemben fennálló követeléseire – amennyiben bérleti díj tartozását, közüzemi díj tartozását, kamattartozását stb. felszólítás ellenére sem fizeti meg – használhatja fel illetve számolhatja el. Az elszámolásról Bérbeadó írásban értesíti és ezt követően Bérlő köteles a kaució összegét 3 napon belül kiegészíteni, visszapótolni.

A Szerződés megszűntét, illetve a teljes elszámolást követő 8 napon belül köteles Bérbeadó Bérlő számára a megmaradt kaució összegét visszafizetni. Bérlőt a kaució összege után kamat nem illeti meg.

4. A bérleti díj összege a közüzemi díjakat nem tartalmazza. A bérlemény átvételekor a villanyóra állása: 14.894 (1490171 merohelyszám) A bérlemény használatával, működtetésével felmerülő összes költséget, különös tekintettel a rezsiköltségeket Bérlő maga viseli. A közüzemi szolgáltatókkal köteles a konkrét szolgáltatásokra szerződést kötni, hulladékszállítást is beleértve.

Bérlő köteles a közüzemi számlák befizetését negyedévente Bérbeadó felé bemutatni, azaz tartozásmentességét igazolni.

5. Bérlő, kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet beruházásokat, átalakításokat. Bérlő ezen beruházások Bérbeadó általi megtérítésére nem tarthat igényt.
6. A helyiséget, illetve annak berendezési és felszerelési tárgyait Bérlő újszerű állapotban veszi át Bérbeadótól. Felek átadás-átvételkor Birtokbaadási Jegyzőkönyvet készítenek, melyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását, az ingatlan állapotát (video-, illetve foto felvételekkel is), melyek jelen Bérleti Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik.
Ezen Jegyzőkönyv jelen Bérleti Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.
A Szerződés megszűntekor az egységet és az átvett felszereléseket Bérlő az átadás-átvételkori állapotnak megfelelő műszaki állapotban, frissen kifestve köteles Bérbeadónak visszaadni.
7. Az épület karbantartásával kapcsolatos teendők az alábbiak szerint oszlanak meg:
Bérbeadó felelős az épület szerkezetéért, a tető, illetve beázás elhárításáért, csapadékvíz elvezetéséért.
Bérlő felelős: a falon kívüli eszközök kapcsolók szerelvények, égők, egyéb a bérlemény rendeltetésszerű használatával felmerülő javítási, karbantartási munkálatok (pl. festés) elvégzéséért s az ezzel kapcsolatos költségek kifizetéséért.
Bérbeadó közös-költséget nem számít fel, viszont Bérlő köteles a helyiséget és tartozékait karbantartani, valamint az egységet és közvetlen környezetét, beleértve a hulladékgyűjtő-helyet is tisztán tartani.
8. Bérlő köteles a működésével kapcsolatosan felelősség biztosítást kötni. Bérlő a biztosítási kötvényt köteles 30 napon belül Bérbeadónak bemutatni.
A berendezésekre, eszközökre, áruira, mobiliákra külön biztosítást saját kockázatára köthet.
9. Rendes felmondásra mindkét félnek van lehetősége, ezt kizárólag minden év március 31. napjára tehetik meg, melyet legkésőbb december 31-ig írásban kell közölni a másik féllel.

Rendkívüli felmondási idő mértéke 30 nap.

Rendkívüli felmondási jogával élhet Bérbeadó:

- amennyiben Bérlő a bérleti- illetve közüzemi díjakat írásbeli felszólítás ellenére sem fizeti meg
- amennyiben a bérleményt más, nem a megjelölt tevékenység végzésére használja
Tevékenységszerű használat:
 - A korábbi Pedro pub szolgáltatásainak gyakorlása.
- amennyiben Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül végez átalakítást, beruházást
- amennyiben Bérlő az egységet tovább bérbe adja
- amennyiben tevékenységével zavarja, akadályozza, vagy ellehetetleníti a többi bérlő működését
- amennyiben a bérleményt rendeltetésellenesen használja, és ezzel a magatartással felszólítás ellenére sem hagy fel

A rendeltetésellenes használatból eredő károkat Bérlő köteles megfizetni Bérbeadó részére.

Rendkívüli felmondási jogával élhet Bérlő:

- amennyiben Bérbeadó akadályozza Öt tevékenysége folytatásában

A rendkívüli felmondás tényéről Felek írásban kötelesek értesíteni egymást.

10. Bérlő köteles a bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos helyi, - és vonatkozó országos rendeleteket teljes körűen betartani, alkalmazottaival betartatni.
Bérlő tudomással bír, hogy bérbeadó ital-forgalmazó cégekkel kizárólagos forgalmazási szerződést kötött, ezt magára és az üzlet működésére kötelezően elismeri, megismerve a beszállítói szerződések tartalmát, azokat maradéktalanul betartja és betartatja.
Mivel az üzlet több éves működéssel bejáratos, így a folyamatos üzletmenet és minőség fenntartásának érdekében a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásához kötött minden, a szerződés-kötéskori állapotot érintő változás, pld:

- nyitva tartási idő
- név, jelleg, megjelenés, design
- termékkör, kínálat, árak
- szolgáltató, szórakoztató, elektronikai, mechanikai berendezések, játékok, automatak üzemeltetése.
- Keleti teraszrészen (szomszéd oldalán) a zene hangerejének moderálása 22h után, jogszabálynak megfelelően.

11. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlő a Bérleti Szerződés megszűnését követően késedelmesen adja Bérbeadó birtokába a bérleményt, úgy a késedelem időtartamára a bérleti díj kétszeresével megegyező összegű használati díjat is köteles megfizetni Bérbeadónak. Ezen használati díj kiszámlázása illetve megfizetése nem jelenti a bérleti jogviszony meghosszabbítását.

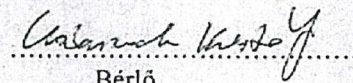
Felek megállapodnak abban, hogy jelen Bérleti Szerződésben nem rögzített kérdésekben mindenkor a Ptk. vonatkozó jogszabályai és rendelkezései az irányadók. Felek jelen Szerződésből adódó jogvita esetére a Veszprémi Járási Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki, hatáskör hiányában pedig a Veszprémi Törvényszéket.

Jelen Bérleti Szerződésben foglaltakat elolvastuk, megértettük, s mint akaratunkkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Tihany, 2025. április 17.


Bérbeadó
Levander Cafe Kft




Bérlő
Urbancsok Kristóf EV

LELTÁR:

Fotó dokumentációk alapján, a bérbeadó és a bérbevevő elfogadja a leltár tartalmát.

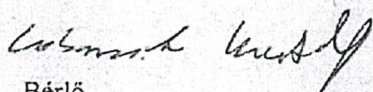
Részletek:

Kültéri asztal: 17db
Kültéri szék: 47db
Kuka 80liter 2db
Coca cola napernyo 4db
Barszek: 8db

Belkteri asztal: 3db
1 db belteri ülőgarnitúra
5db szekkel
Klima belso egység 1 db
Kulteri egység 2db
Parna: 40db
Fagylalt kanalmoso 1db
Hangfal kicsi 5db
Hangfal nagy 2db
Zenegep 1db
Tv sony 1db
Samsung monitro 1db
Szamitogep billentyuzet blokknyomtato 1-1-1db
Mosaogato gep 1db
Szodagep 1db
Elktrolux kis melyhuto 1db

Sorcsap 1 tronyos 1db

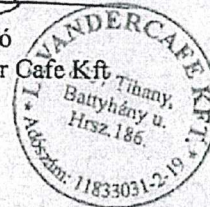
Salamender 1db
Mikro aeg 1db
Oltozoszekreny 1db
Wifi modem router 1db
Sio allo huto 1db
Whirpool allo huto 1db
Tarolo polrendszer elem 3db
Tuzolto keszulek 1db



Bérlő
Urbancsok Kristóf



Bérbeadó
Levander Cafe Kft



Előterjesztés 4. melléklet

HOZZÁJÁRULÁS

amely létrejött az ÉSZAK-BALATON PARTI Kft. mint bérbeadó (székhely: 8230 Balatonfüred, Castricum tér 1. Cg. 19-09-500727, adószám: 11320780-2-19, ügyvezető Petrovics István), az ügyvezető meghatalmazásával Vártok Zsolt tulajdonos társ (szül. Zirc, 1963.05.18, an.: Rásky Márta, szig.sz: 032607TA) továbbiakban, mint bérlő,

Levander Cafe Kft. (székhely: 8230 Balatonfüred, Szivárvány u. 27, 19-09-504888, adószám: 11833031-2-19) ügyvezető Bittman Szilárd (szül. Veszprém, 1987.01.26, an.: Tóth Eszter) továbbiakban, mint albérlő között, a 2024. január 03.-án aláírt bérleti szerződés, a 8237 Tihany, Kossuth L. u. 24. szám alatti tulajdon jogilag Tihany Község Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlan vonatkozásában.

A Bérlő és a bérbeadó között a 2024. január 3.-án megkötött szerződés 1./ pontja szerint a bérlő nem adhatja tovább albérlésbe a szerződés tárgyát képező ingatlant.

Jelen HOZZÁJÁRULÁSSAL a mai naptól a bérleti szerződés időtartamára (2030. szeptember 30-i) a bérbeadó (ÉSZAK-BALATON PARTI Kft.) engedélyezi a bérlő (Levander Cafe Kft.) számára, hogy a bérleményt albérlésbe tovább adja, azzal a feltétellel, hogy a hivatkozott bérleti szerződés többi pontjának változatlanul hagyásával, a Levander Cafe Kft., Bittman Szilárd ügyvezető továbbra is a teljes körű felelősséget vállal a bérleti szerződéssel kapcsolatosan, mind a tulajdonos Tihany Község Önkormányzata, mind pedig az ÉSZAK-BALATON PARTI KFT. felé, ezt a tényt ezennel mindkét fél elismeri és elfogadja.

Tihany, 2024.03.01.



Béreadó

Vártok Zsolt

Észak-Balaton Parti Kft.

ÉSZAK-BALATON PARTI KFT
8230 Balatonfüred, Castricum tér
Bankk szá.: 72800061-10312182
Adószám: 11320780-2-19
Cg.sz.: 19-09-500727



Bérlő

Bittman Szilárd

Levander Cafe Kft.



Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: Anna L. Acle
Cím: [REDACTED]

Aláírás: [Signature]

Név: Bittman János
Cím: [REDACTED]

Aláírás: [Signature]

TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS

/ Tihany, Kossuth Lajos u. 24. sz. alatti "Pedro Kávézó" ingatlan üzemeltetését érintően/

1./ Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testülete

... /2025. (VI.19.) számú határozati döntésével

tulajdonosi hozzájárulását adja az 1/1 tulajdoni hányadú Tihany belterület Kossuth Lajos u. 24. sz. alatti "Pedro Kávézó" ingatlanát, vendéglátó egységet érintő, annak hasznosítására 2025. április 17. napján megkötött – a Levander Cafe Kft. (székhely: 8230 Balatonfüred, Szivárvány u.27., adószám: 11833031-2-19) korábbi (al)bérlő, jelen jogügyletben bérbeadó és Urbancsok Kristóf EV. bérlő között kötött - **bérleti, üzemeltetési szerződésben foglaltakhoz, annak tartalmát elfogadva és tudomásul véve.**

2./A Tulajdonosi hozzájárulás megadása Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) rendelkezéseinek megfelelően, figyelemmel Tihany Község Önkormányzata és az Észak-Balaton Parti Kft (bérlő) a 2015. szeptember 29 napján megkötött Bérleti szerződés 7. pontjában foglaltakra is történt, kiemelten a Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdésében foglaltakra, nevezetesen arra, hogy a tulajdonosi jogokat, így az ingatlanvagyon hasznosításával kapcsolatos jogokat is az önkormányzat nevében a Képviselő-testület gyakorolja.

3./ Jelen tulajdonosi hozzájárulás 6 db. eredeti példányban készült, mindkét fentiekben megjelölt bérleti, üzemeltetési szerződéshez csatolandó!

Tihany, 2025. június

Kötél Balázs
polgármester

Jogi ellenjegyzés:

Dr. Nagy Rusztem Zoltán
jegyző

Kapják:

- 1./ Urbancsok Kristóf EV., bérlő
- 2./ Észak Balaton Party Kft. bérlő
- 3./ Levander Cafe Kft. jelenleg bérbeadó
- 4./ Tihany Közös Önkormányzati Hivatal- Pénzügy
- 5./ Irattár