TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.
Tel:87/538-030
onkormányzat@tihany.hu

Szám: 01/101 - 268 / 2025.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2025. december 11.-i rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: Englert Gyula bérlő üzemeltetési jog átruházás iránti kérelme (Tihany, belterületi 902. hrsz.)

Melléklet: 1 db bérleti szerződés, 1db kérelem

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester
Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző
Az előterjesztést készítette: Kövesné dr. Cseke Mariann hatósági csoportvezető

Tárgyalás:	nyilvános ülés	X
	zárt ülés	
Elfogadás:	egyszerű többség	X
	minősített többség	
Véleményezi:	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	X
	Szociális Bizottság	

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzatának kizárólagos 1/1 hányadú tulajdonában álló, Tihany 902 helyrajzi szám alatt található ingatlanon, 1990. november 29-én megkötött bérleti szerződés szerint, a bérbeadó Önkormányzat engedélyezte egy 27 m^2 nagyságú vendéglátó egység felépítését a bérlő, Englert Gyula részére.
2023. január 2. napján a felek a korábbi szerződést újra szabályozták, a korábbi szerződés alaki és tartalmi hiányosságai miatt.
A 2023. január 2. napján megkötött szerződés 6.3. pontja szabályozza, a bérlemény használatára vonatkozóan a Képviselő-testület eljárását.

Englert Gyula bérlő, 2025. november 12. napján kelt írásbeli kérelmében, arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy az általa bérelt bérlemény üzemeltetési jogát harmadik személy részére kívánja bérbe adni.
A bérleti szerződés 7.2. pontja szerint, a bérbeadó előzetes hozzájárulásával a bérlemény üzemeltetésének joga átadható.
Englert Gyula bérlő több éve nyújt be kérelmet az Önkormányzathoz, kérve a hivatkozott kérelem jóváhagyást, harmadik személy részére történő jog átruházásához.
Nevezett ingatlan, Tihany település egyik leglátogatottabb területén, a Gödrös Stranddal szemben helyezkedik el. A tihanyi 902 hrsz.-ú ingatlanon a bérbeadó által engedélyezett, a bérlő által felépített 27 m^2 nagyságú vendéglátó egység működését engedélyezte az Önkormányzat oly módon, hogy amennyiben a hivatkozott bérleti szerződés megszűnik, a bérleményen lévő építményt a bérlő, a szerződés 6.5 pontja alapján 60 napon belül köteles elbontani kártalanítási igény nélkül, és a területet az Önkormányzat részére köteles átadni.

A jelen előterjesztéshez mellékletként csatolásra kerültek a bérleti szerződések, valamint a bérlő írásbeli kérelme. A fentiek alapján kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat szerinti döntés meghozatalát.

HATÁROZATI JAVASLAT:
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
… /2025. (XII. 11.) határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Englert Gyula bérlő által benyújtott írásbeli kérelmet, melyben a Lovas kereskedelmi és Szolgáltató Társaság (Székhely:8596 Pápakovácsi, Külterület hrsz.:0104/5/A/1., Adószám:27226348-2-19) részére, a bérlemény üzemeltetésének jogát kívánja átruházni, és az alábbiak szerint határozott:

1.a) Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Tihany belterületi 902 hrsz. alatti vendéglátó egység harmadik személy részére történő üzemeltetői jog átadásához hozzájárul.

VAGY

1.b) Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Tihany belterületi 902 hrsz. alatti vendéglátó egység üzemeltetésének harmadik személy részére történő átadásához nem járul hozzá.

2. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, a bérleti szerződés rendes felmondással történő megszüntetését kezdeményezi és felkéri a polgármestert, hogy Englert Gyula bérlővel kötött bérleti szerződés 6. pontjában foglaltak alkalmazásával, a szerződést 2026. december 31. napjára mondja fel.

Határidő: 2026. január 31.
Felelős: polgármester

Tihany, 2025. december 5.

TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Veszprém vármegye * TIHANY *

Kötél Balázs
2. polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás
jegyző

A szerződés iktatási száma : 01/2019.-...1 /2023.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Név: **Tihany Község Önkormányzata**
Székhely: 8237 Tihany, Kossuth u. 12.
Adószám: 15428880-2-19
Számlaszáma: 11748069-15428880-00000000
Képviseletében: Tósoki Imre polgármester, mint mint bérbeadó (a továbbiakban Bérbeadó), másrészről
Név: **Englert Gyula**
Született: Pápa, 1966.02.02.
Anyja neve: Sőrensen Mária
Lakcím: 8230 Balatonfüred, Bajcsy-Zs. út 16.
Adószám: 8391923888
Képviseletében: Englert Gyula, mint bérlő (a továbbiakban Bérlő)
között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

Előzmények:
A tihanyi 902.hrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adati szerint Tihany Község Önkormányzatának kizárólagos tulajdona.
Ezen ingatlanra vonatkozóan felek között 1990. november 29-én megkötött bérleti szerződés szerint bérbeadó engedélyezte egy 27 m2 nagyságú vendéglátó egység (büfé-falatozó) felépítését bérlő részére.
Az eltelt időtartamra és a szerződés alaki és tartalmi hiányosságai miatt felek a köztük 1990. november 29-e óta fennálló bérleti szerződésben foglaltakat jelen szerződésben újraszabályozzák azzal, hogy a bérleti jogviszony folyamatosságát felek elismerik és jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a korábbi szerződés hatályát veszti.
Az eredeti szerződésben a bérleti díj bruttó 7.000 Ft/m2 összeg volt, mely az évenkénti inflációs ráta szerinti emelések és egyéb korrekciókat követően 2022. december 31-én a bérlemény éves bérleti díja 302.205 Ft +ÁFA összeg volt. Jelen szerződésben 2023. január 1-től kezdődően már az inflációs rátával megemelt összeg kerül megállapításra.
Mindezek alapján felek a köztük lévő jogviszonyt az alábbiak szerint rendezik:

1. **A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

1.1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő pedig bérbe veszi fentiek ismeretében bérbeadó tulajdonát képező tihanyi 902. hrsz-ú ingatlanból 27 m2 nagyságú földterületet, melyen bérlő által bérbeadó engedélyével felépített vendéglátó egység áll.

1.2. Felek kinyilvánítják, hogy tudomással bírnak arról a tényről, hogy bérbeadó részéről a településrendezési cél miatti rendes felmondás joga az eredeti szerződésben is kikötésre került, mely felmondás az eredeti állapot visszaállítási kötelezettségét írta elő bérlő részére.

1.3. Az eredeti szerződés bérlőnek 30 éves előbérleti jogot biztosított, mely kapcsán felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződéskötés időpontjában az előbérleti jog már lejárt, jogilag nem releváns, abból eredően bérlőt többlet jogosultságok nem illetik meg.

1.4. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés aláírásakor a bérleményt működési engedély alapján NB-Haga Kft. 8200 Veszprém, Jutasi 63. 63ép/C 3/18 üzemelteti büfé céljára.

2. **A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA**

2.1. Felek kölcsönösen kinyilvánítják, hogy a bérleti jogviszony kezdő időpontja: 1990. november 26- volt, a bérleti jogviszony felek határozatlan időre kötik a mai nappal aláírt szerződéssel is, csakúgy, mint az eredeti bérleti szerződésben.

2.2.

3. **BÉRLETI DÍJ ÉS ANNAK FIZETÉSE**

3.1. **A bérleti díj mértéke: 346.025 Ft+ÁFA/év, azaz Háromszáznegyvenhatezer-huszonöt forint+ÁFA/év.**

3.2. Bérlő tudomásul veszi, hogy a 3.1. pontban foglalt bérleti díj 2024. január 01. napjától a tárgyévet megelőző évi - KSH által közzétett - fogyasztói árindex mértékével nő.

3.3. Bérbeadó a 3.2. pont alapján megállapított összegről, a bérleti díj mértékéről tárgyév január 31-ig bérlőt írásban értesíti.

3.4. Bérlő a tárgyévi bérleti díjat 3 részletben, bérbeadó által kiállított számla alapján, az alábbi ütemezés szerint köteles megfizetni:

a) **I. részlet április 30-ig 115.000 Ft+ÁFA,**
b) **II. részlet június 15-ig 115.000Ft+ÁFA,**
c) **III. részlet augusztus 31-ig 116.025 Ft+ ÁFA**

3.5. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bérlő érdekkörében felmerülő okból történő megszűnése illetve megszüntetése a bérlő tárgyévre vonatkozó bérleti díjfizetési kötelezettségének mértékét nem érinti, a tárgyévi bérleti díjat teljes egészében köteles megfizetni, egyéb esetben az időarányos bérleti díjat kell megfizetnie.

4. BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI

4.1. Bérlő a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

4.2. A bérleményt a bérlő köteles a mindenkori jogszabályi előírások szerint, a szükséges engedélyek alapján üzemeltetni.

4.3. A bérlőnek a bérleményen információs táblák elhelyezéséhez – annak megjelenését illetően – a főépítésszel külön egyeztetési eljárást szükséges lefolytatni.

4.4. Bérlő köteles az üzlet és bérlemény fenntartásával járó közterheket és minden egyéb díjat, kiadást saját költségén viselni.

4.5. A szerződés megszűnése esetén a területet a 6.3.-6.6 pontban foglaltak szerint a területet az eredeti állapotában a szerződés megszűnését követő 60 napon belül bérbeadó birtokába visszaadni.

5. BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI

5.1. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak.

5.2. Bérbeadó szavatolja, hogy a bérlemény tekintetében rendelkezési joga nem korlátozott, így arra harmadik személynek nincs előbérleti-, használati joga, vagy ezekre irányuló követelése.

6. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

6.1. Felek a szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik, a szerződésben foglaltak, illetve a jogszabályból eredő be nem tartása esetén jogosultak azt azonnali hatállyal felmondani.

6.2. Felek megegyeznek, hogy a bérleti szerződést rendes felmondással 6 hónappal korábban, a másik félhez intézett írásos felmondással, a tárgyév december 31-i dátumával lehetséges.

6.3. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérlemény üzemeltetését az 1.4. pontban foglalt üzemeltető megszünteti, úgy bérlő a bérlemény használatát másnak csak és kizáróan a képviselő-testület hozzájárulásában meghatározott módon, célra és feltételekkel engedheti át. Amennyiben a képviselő-testület az átruházáshoz nem járul hozzá, úgy a bérleti szerződés felek között megszűnik.

6.4. A BÉRLETI JOGVISZONY AZ ALÁBBI ESETEKBEN AZONNALI HATÁLLYAL FELMONDHATÓ:

6.4.1. A Bérlő az esedékes bérleti és használati díjat határidőben nem egyenlíti ki, és a szerződés felmondását megelőzően megfelelő határidő tűzésével, a következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére a Bérbeadó felszólította,

6.4.2. Rendeltetésellenes használat esetén, ha a Bérlő a bérelt területen folytatott tevékenységével kapcsolatban kiadott hatósági engedélyekben, vagy hozzájárulásokban foglaltakat írásbeli felszólítás ellenére sem tartja be, illetve az azokban foglaltakkal ellentétes tevékenységet folytat.

6.5. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnése, illetve megszüntetése esetén bérlő köteles a bérleményen lévő építményt 60 napon belül, kártalanítási igény nélkül elbontani, a területet tisztán, rendezett módon bérbeadó birtokába visszaadni., kivéve a képviselő-testület 6.3. pontban rögzített hozzájárulásának esetét.
Az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos költségeket Bérlő viseli, azzal kapcsolatosan sem költségtérítésre, sem kártalanításra nem tarthat igényt.

6.6. Bérlő a bérleményen eszközölt beruházás, vagy átalakítás költségeinek megtérítésére a bérleti díjba történő beszámítással nem élhet.

7. BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA, LÉTESÍTMÉNY KIALAKÍTÁSA

7.1. A szerződés nem mentesíti a Bérlőt a működéshez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, köteles továbbá a már kiadott hatósági hozzájárulásban foglaltakat és más hatósági előírásokat betartani.

7.2. A bérlemény üzemeltetésének joga 3. személy részére kizárólag bérbeadó hozzájárulásával ruházható át.

7.3. Bérlő felel a bérlemény területén más személyek magatartásáért, az általuk okozott kárért Bérbeadó és harmadik személyek felé.

7.4. A használatot Bérbeadó a Bérlő szükségtelen zavarása nélkül bármikor jogosult ellenőrizni.

8. KÖRNYEZETVÉDELMI

8.1. A bérlemény használata csak a természeti értékek és környezet károsítása nélkül történhet.

8.2. A bérlemény tisztántartásáról bérlő köteles gondoskodni, köteles szemétszállítási szerződés kötni a közszolgáltatóval.

9. NEMZETI VAGYON HASZNOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK, NYILATKOZATOK

9.1. Bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy

9.1.1. nincs az adózás rendjéről szóló törvény szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozása, helyi adó tartozása,

9.1.2. hamis adat szolgáltatása miatt nem zárták ki nemzeti vagyon hasznosítására irányuló korábbi — három évnél nem régebben lezárult — eljárásból,

9.1.3. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény foglalt szerződéskötést kizáró körülmények nem állnak fenn,

9.1.4. az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

9.2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a jogi személynek minősülő bérlővel kötött bérleti szerződést a bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

9.3. A szerződő feleknek tudomása van arról, hogy a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal az Áht. 63. §-a alapján, az Állami Számvevőszék az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdésében foglaltak alapján jogosult vizsgálni az államháztartás alrendszereinek vagyonát érintően jelen szerződést.

10. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

10.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződésben meghatározott adataikban bekövetkezett bármilyen változást kötelesek egymásnak ésszerű határidőben, legkésőbb 15 napon belül bejelenteni.

10.2. A Bérlő köteles a 9. pontban rögzített nyilatkozataiban bekövetkezett bármilyen változást a Bérbeadónak legkésőbb 15 napon belül bejelenteni. Ha a Bérbeadó a változásról nem a Bérlő bejelentése alapján szerez tudomást, abban az esetben a tudomásszerzéstől számított 15 napon belül írásban felszólíthatja a Bérlőt a szerződéskötést kizáró ok megszüntetésére.
Amennyiben a Bérlő ezt 15 napon belül nem szünteti meg, abban az esetben Bérbeadó köteles a szerződést az Nvtv. 11. § (11) bekezdése alapján felmondani.

10.3. A felek személyes adatnak minősülő adatait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint a vonatkozó nemzetközi, európai uniós és egyéb hazai jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően, a személyhez fűződő jogok, különösen az információs önrendelkezési jog tiszteletben tartásával a jelen jogviszonnyal összefüggésben, a szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében ügyviteli célból tartják nyilván és kezelik.

10.4. Mindezek alapján a szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat a másik fél a személyhez fűződő jogok, különösen az információs önrendelkezési jog tiszteletben tartásával a jelen jogviszonnyal összefüggésben, a szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében ügyviteli célból nyilvántartsák és kezeljék.

10.5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

10.6. Szerződő felek a közöttük lévő jogviszonyból eredő vitás kérdéseket elsődlegesen tárgyalások útján rendezik. Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, felek kikötik értékhatártól függően a Veszprémi Járásbíróság vagy a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

10.7. Kapcsolattartás:
Bérlő részéről: Englert Gyula +36 20 415 4803
Bérbeadó részére: onkormanyzat@tihany.hu + 36 87 538-030/14-es mellék (pénzügy)

Szerződő felek jelen szerződést közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Tihany, 2023. január 2.

Bérbeadó képviseletében

Bérlő képviseletében

Ellenjegyzés:

Dr. Percze Tünde
jegyző

Haász Tímea
pü. vezető

TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
SZ/01/5513-1 2025 NOV 17.
Érkezés napja
Kötél B.
ügyint. db+mell.

Tihany Község Önkormányzata
8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.

Tárgy: Kérelem a bérleti szerződés 7.2. pontja szerinti üzemeltetési jog átruházásához

Tihany, 2025. november 12.

Tisztelt Polgármester Ur / Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott **Englert Gyula** (szül: Pápa, 1966.02.02., anyja neve: Sörensen Mária, lakcím: 8230 Balatonfüred, Bajcsy-Zs. út 116.), mint bérlő, ezúton fordulok Tihany Kozseg Önkormányzatához azzal a kéréssel, hogy a közöttünk fennálló, a Tihany 902. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés alapján a bérlemény üzemeltetésének jogát a szerződés 7.2. pontja értelmében harmadik személy részére átruházhassam.

Az üzemeltetési jogot az alábbi gazdasági társaság részére kívánom átengedni:

Lovas Kereskedelmié s Szolgáltató Betéti Társaság.
(székhely: 8596 Pápakovácsi, Külterület hrsz.0104/5/A/1., adószám: 27226348-2-19)

Kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a fentiek alapján a szükséges engedélyt megadni szíveskedjen. Természetesen a bérleti szerződés egyéb feltételeit, valamint az átruházásra vonatkozó esetleges további önkormányzati előírásokat maradéktalanul betartom.

Amennyiben a kérelem elbírálásához további dokumentumok vagy adatok szükségesek, készséggel állok rendelkezésre.

Tisztelettel,

Englert Gyula
bérlő