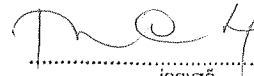




**BALATONALMÁDI VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.  
polgarmester@balatonalmadi.hu  
+ 36 88 542 410

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

  
.....  
jegyző  
4

**Szám:** 1/20-14/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2024. november 28-i ülésére**

**Tárgy:** Durgó Szulejmán egyéni vállalkozó kérelmével kapcsolatos döntés meghozatala

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Balatonalmádi Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi, balatonalmádi 4444 helyrajzi számú, természetben 8220 Balatonalmádi, Baross G. út 60/a szám alatti ingatlanon lévő 2 db együttesen 55 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: Bérlemény1) és a közepső 27 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: Bérlemény2), (együttesen a továbbiakban: Bérlemények).

Durgó Szulejmán egyéni vállalkozó (székhelye: 8790 Zalaszentgrót, Katalin lkt. 2/a., II/8., adószáma: 68588933-2-40, nyilvántartási szám: 51962571) (a továbbiakban: Bérő) 2019-2020-as években a Balatonalmádi Városgondnokságtól bérelte a Bérlemény1-t, akkoriban az első üzlethelyiséget, amelyet a Városgondnoksággal kötött szerződésben rögzítettek szerint a tevékenysége végzéséhez átalakított - belső válaszfal részbeni visszabontása, szociális helységek kialakítása, falvizesedés megszüntetése vakolat leverése, újra vakolás, festés, nyílászárók javítása, járófelület burkolása és egyéb kerámia burkolások - majd 2021. január óta bérlő Balatonalmádi Város Önkormányzatával kötött bérleti szerződés szerint. Továbbiakban Bérő 2021. július 01. napjától bérlő a Bérlemény2-t. A jelenleg érvényes és jelen előterjesztés 1. és 2. mellékletét képező bérleti szerződések határozott időtartamra szólnak, lejáratuk egységesen 2025. december 31. napja. Bérő a Bérleményekben vendéglátó egységet, kezdetben „Ormi Falatozó” elnevezéssel, majd „Elefánt Bisztróként” és az idei évben „Piactér Bisztró&Pizza” elnevezéssel működtette. Bérő a korábbi években többször kérvényezett az őszi-téli hónapokra fizetési átütemezést, mivel a téli időszakban nem tudott nyereségesen működni. A fizetési halasztásról szóló megállapodásokban foglalt kötelezettségeinek Bérő eleget tett.

Bérlemény1 tekintetében 2024. évben a bérleti díj összege: nettó 130.735,-Ft/hó + ÁFA 27%, azaz bruttó 166.033,-Ft/hó. Bérlemény2 esetében: nettó 99.064,-Ft/hó + Áfa 27%, azaz bruttó 125.811,-Ft/hó. Bérlemények együttes bérleti díja: nettó 229.799,- Ft/hó + ÁFA 27%, azaz bruttó 291.844,-Ft/hó.

A bérleti szerződések szerint, a bérleti díjat havonta előre, tárgyhó 10. napjáig fizeti meg Bérő a Balatonalmádi Városgondnokság által kiállított számla alapján, a Balatonalmádi Városgondnokság bankszámlaszámára. Bérőt a bérleti díjon felül még rezsiköltség terheli. A víz-, és csatornadíjat, valamint az áramszolgáltatás díját Balatonalmádi Városgondnokság számlázza ki a Bérőnek.

Bérőnek - Balatonalmádi Városgondnokság tájékoztatása szerint-, 2024. október 31. napjáig kiállított bérleti díj-, és 2024. szeptember 30. napjáig figyelembe vett közüzemi díj számlák tekintetében nem áll fenn díjtartozása az Balatonalmádi Városgondnokság felé. A 2024. október hónapra vonatkozólag jelen előterjesztés készítése napján érkezett meg az áram Szolgáltatótól a számla, azaz Bérő október havi



 1

áramfogyasztásáról a számla a napokban kerül kiállításra. A vízfogyasztás esetében majd a záróra állásról készül végszámla.

Bérlő 2024. november 11. napján érkezett jelen előterjesztés 3. mellékleteként csatolt kérelme, amely kérelemben Bérlő előadja, hogy a bérleti szerződések fennállása alatt elkötelezetten dolgozott az üzlethelyiség fejlesztésén és a vendégek elégedettségének biztosításán, ugyanakkor a várt forgalom és bevétel sajnos nem érte el az előzetes elképzeléseit. Jelenleg Bérlő Ausztriában él, életvitelszerűen ott tartózkodik, amelyre tekintettel az egyéni vállalkozását 2024. szeptember 30. napja óta szünetelteti, a Bérleményekben nem üzemel, nem termelődik bevétele. A jelenleg ismert bérleti díj és rezsiszámlákat 2024. október 31. napján pénzügyileg rendezte. Fentiekre tekintettel kérelmezi, hogy a bérleti szerződések 2024. november 8. napja hatállyal, közös megegyezéssel, méltányosságból történő megszüntetését hagyja jóvá az Önkormányzat és november 9. napjától a bérleti díjat engedje el.

Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződések közös megegyezéssel, méltányosságból történő megszűnése egyedi bérlői kérelem, a Képviselő-testület rendelkezik döntési joggal.

A Bérlemények további hasznosítása, bérbe adása tekintetében egyeztetéseket folytattam, mivel van érdeklődés a Bérlemények - jelenlegi profillal történő - egyelőre rövid távú, 1 éves időtartamra szóló bérbevételére, várhatóan 2025. év február 1. napjától. Mindezek alapján a Bérleményeket a jelenlegi állapotában javasolt az Önkormányzatnak birtokba visszavenni.

Fentiek alapján a Bérlővel jelenleg fennálló bérleti jogviszonyok 2024. november 8. napja hatállyal, közös megegyezéssel történő megszüntetésének nincs akadálya azzal, hogy a Bérlő bérleti jogviszonyainak megszűnése napjáig esedékes, azaz 2024. november 1.-8. napja időszakra jutó bérleti díj, és a Bérlemények birtokba visszavételi jegyzőkönyvében feltüntetett, a leolvasott zárómérőórák szerinti fogyasztást a Bérlő köteles rendezni a számlákat kiállítani jogosult Balatonalmádi Városgondnokság felé.

A Bérlő bérleti ügyének megszüntetésével kapcsolatos kérelmében foglaltakat mérlegelve, hivatkozással a Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendeletének 42. § (4a) bekezdésére: „A követelés lemondására jogosult a hárommillió forintot meg nem haladó értékű követelés esetén a polgármester”, amelyre tekintettel november 9. napjától a Bérlemények birtokba visszavétele napját megelőző napig, azaz december 19. napjáig, mivel a Bérlemény birtokba visszavétel napja - Bérlővel folytatott előzetes egyeztetések alapján, várhatóan december 20. napja, péntek - elengedem a bérleti díj megfizetését. 2024. november 9. napja és 2024. december 19. napja időszakra jutó bérleti díj összege a Bérlemények tekintetében együttesen nettó 309.367,-Ft +Áfa 27%, azaz bruttó 392.896,- Ft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2024. november 21.

  
**Bercsényi László**  
polgármester

A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Mentes Anett vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalja:

Gazdasági Bizottság

Melléklet:

1. Bérleti szerződés
2. Bérleti szerződés
3. Bérlő kérelme

## Határozati javaslat

### Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testületének .../2024.(.....) önkormányzati határozata

#### Durgó Szulejmán egyéni vállalkozó kérelmével kapcsolatos döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Durgó Szulejmán egyéni vállalkozó kérelmével kapcsolatos döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Durgó Szulejmán egyéni vállalkozó (székhelye: 8790 Zalaszentgrót, Katalin lkt. 2/a., II/8., adószáma: 68588933-2-40, nyilvántartási szám: 51962571) (a továbbiakban: Bérló) által benyújtott kérelmet megismerte, és úgy dönt, hogy balatonalmádi 4444 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Baross G. út 60/a szám alatti ingatlanegyüttesen található 2 db együttesen nettó 55 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre (a továbbiakban: Bérlemény1) Balatonalmádiban, 2020. november 30. napján létrejött 7/872-11/2020. számú bérleti szerződés, valamint a fenti ingatlanegyüttes középső, 27 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségére (a továbbiakban: Bérlemény2) (együttesen a továbbiakban: Bérlemények) Balatonalmádiban, 2021. június 30. napjával létrejött 7/437-10/2021. számú bérleti szerződés 2024. november 8. napja hatállyal, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez hozzájárul, az alábbi feltételek teljesülése esetén: a bérleti jogviszonyok megszüntetésének feltétele, hogy Bérlónek bérleti jogviszonyaiból fakadóan ne legyen lejárt határidejű 2024. november 1-8. napja időszakra jutó bérleti, valamint a Bérlemények birtokba visszavételi jegyzőkönyvében rögzített záró közműóra állások szerinti fogyasztás alapján Balatonalmádi Városgondnokság által kiállított számlák tekintetében közüzemi díjtartozása a szerződések megszüntetésének aláírása napján, a számlákat kiállítani jogosult Balatonalmádi Városgondnokság felé és ezt igazolja Bérbeadó Balatonalmádi Város Önkormányzata felé.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről kérelmezőt - a határozat megküldésével - értesítse.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a határozat 1. pontja szerinti - a Megállapodás közös megegyezéssel történő megszűnésére, valamint a Bérló 2024. november 9. napjától a Bérlemények birtokba visszavétele napját megelőző napig, várhatóan 2024. december 19. napjáig terjedő időszakra vonatkozó bérleti díj (összesen nettó 309.367,-Ft +Áfa27%, azaz bruttó 392.896,-Ft) elengedésre irányuló – szerződést aláírja.

**Felelős:** Bercsényi László polgármester  
**Hivatali felelős:** 2 -3. pontban: Tárnoki Renáta Sára aljegyző  
**Határidő:** 2. pontban: azonnal  
3. pontban: 2024. december 20.

Balatonalmádi, 2024. november 28.

Bercsényi László sk.  
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.  
jegyzői jogkört ellátó aljegyző

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Balatonalmádi Város Önkormányzata (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1., adószáma: 15734226-2-19, bankszámlaszáma: 11748083-15430290, törzskönyvi nyilvántartási száma: 734224, képviseli: Dr. Kepli Lajos polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

Durgó Szulejmán e. v. (székhelye: 8790 Zalaszentgrót, Katalin ltp. 2/a. II/8., adószáma: 68588933-2-40, nyilvántartási száma: 51962571), mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő), együttesen Felek között, alulírott napon az alábbi feltételekkel:

### Előzmény:

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága – a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörében eljárva – 84/2020. (IX.22.) PGB határozatával a balatonalmádi 4444 helyrajzi számú, természetben 8220 Balatonalmádi, Baross G. út 60/a. szám alatti ingatlanon lévő, 2 db, együttesen nettó 55 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: Bérlemény) egybérleményként történő bérbeadására nyílt egyfordulós pályázatot írt ki.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljáró polgármester a 311/2020. (XI.13.) önkormányzati határozatával a pályázati eljárást eredményesnek nyilvánította és a pályázati eljárás nyertesének Durgó Szulejmán e. v. (székhelye: 8790 Zalaszentgrót, Katalin ltp. 2/a. II/8., adószáma: 68588933-2-40, nyilvántartási száma: 51962571) pályázót hirdette ki, 2021. január 1. napjától 2025. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra a pályázati kiírásban foglalt feltételekkel.

### 1. A szerződés tárgya:

Az előzményben foglaltak alapján Bérbeadó bére adja, Bérlő pedig bére veszi a Balatonalmádi Város Önkormányzatának tulajdonát képező Bérleményt vendéglátói egység működtetése céljából.

### 2. Bérleti jogviszony időtartama:

A bérleti szerződés határozott időtartamra, 2021. január 1. napjától 2025. december 31. napjáig szól.

*A bérleti szerződés egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a Bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.*

### 3. Bérleti díj:

A bérleti díj összege a 2021. január 1. napjától 2021. december 31. napjáig tartó időtartamra nettó 92.380 Ft/hó + Áfa 27%.

*A továbbiakban a pályázó által a 2021. évi időszakra megajánlott havi bérleti díj képezi az éves bérleti díj megállapításának alapját, amely évente - első ízben 2022. év január 01-től - a tárgyév január 01-re visszamenőleges hatállyal, a tárgyévet megelőző év KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével változik.*

*A bérleti díj havonta előre, tárgy hó 10. napjáig átutalással fizetendő a Balatonalmádi Városgondnokság által kiállított számla alapján, a Balatonalmádi Városgondnokság 11748083-15589325 számú fizetési számlájára.*

#### **4. Rezsiköltségek:**

A bérleti díj nem tartalmazza a rezsiköltségeket (víz- és csatornadíj, áram díja, szemétszállítás díja), amelyek a Bérletet terhelik a részletes pályázati feltételekben foglaltak szerint.

Az üzlet víz- és csatorna, elektromos áram közművekkel ellátott, fűtés nincs.

- a) Az üzlethelyiség áramellátását külön mérő méri. Az áramszolgáltatás díját a Balatonalmádi Városgondnokság negyedévente számlázza ki a Bérletnek a mérő leolvasása alapján, 8 napos fizetési határidővel.
- b) Az üzlethelyiség vízellátását külön almérő méri. A víz és csatorna fogyasztás díját a Balatonalmádi Városgondnokság negyedévente számlázza ki a Bérletnek az almérő leolvasása alapján 8 napos fizetési határidővel.
- c) Bérlet köteles a tevékenysége folytatása során keletkezett hulladék elszállítására szerződést kötni az arra jogosult szolgáltatóval és a közüzemi díjat közvetlenül a Szolgáltatónak megfizetni.

#### **5. A Felek kötelezettségei:**

A Bérlet köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő- (elő)tető, emyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról;
- c) a helyiségben folytatott tevékenységi körében felmerülő felújításról, pótlásról illetve cseréről;
- d) az épület olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlet kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlet tevékenységével függ össze.

A Bérbeadó kötelezettsége gondoskodni:

- a) az épület szerkezeteinek és meglévő közműveinek felújításáról;
- b) a szavatossági hibák elhárításáról;
- c) az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető hibák elhárításáról.

*Az épületre a Bérbeadó köt vagyonszavatossági szerződést. A Bérlet köteles berendezési tárgyaira vagyonszavatossági, tevékenységére felelősségbiztosítást kötni. A Bérbeadó feladata az épület külső állagának megóvása, valamint a közmű szolgáltatások folyamatos biztosítása az átadott épületrészek határoló faláig vagy - amennyiben azok előbb vannak - a mérőórákig.*

#### **6. Egyéb feltételek:**

*A Bérlet kötelezettsége és költsége továbbá a tevékenysége gyakorlásához szükséges átalakítások elvégzése, felszerelések, illetve berendezések beszerzése és az érintésvédelmi felülvizsgálat elvégzése.*

Az üzlethelyiségben a Bérelő - még saját költségére is - átalakítást, korszerűsítést csak a Bérbeadóval előre egyeztetett módon végezhet.

*A Bérelő vállalja, hogy a Bérleményen elvégzett beruházásokat, felújításokat legkésőbb a bérleti szerződés megszűnésekor könyvszerűen értékel, térítésmentesen Bérbeadó tulajdonába adja. Tudomásul veszi, hogy a térítésmentes átadással kapcsolatban felmerülő kiadások (adók) a Bérelőt terhelik.*

#### 7. A jogviszony módosításának, megszüntetésének szabályai:

- 7.1. Felek rögzítik, hogy Bérelő a Bérleményre vonatkozó bérleti jogát a Bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át.
- 7.2. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés rendes felmondással nem mondható fel.
- 7.3. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal jogosult felmondani az alábbi esetekben:
  - a) A bérleti díj fizetésének elmulasztása esetén, feltéve, ha a Bérelőt megfelelő határidő kitűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és a Bérelő e határidő elteltéig sem fizetett.
  - b) Ha a bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
  - c) A Bérelő a Bérleményt nem az 1. pontban meghatározott célra használja.
  - d) A Bérelő a tulajdonosi szerkezetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdésének 1. pontjától eltérő változás esetén.
- 7.4. Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően a Bérelő – ettől eltérő megállapodás hiányában – a bérleményt kiürítve, eredeti és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett köteles a Bérbeadónak visszaszolgáltatni.
- 7.5. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés csak írásban módosítható vagy szüntethető meg.


#### 8. Felek egyéb rendelkezései:

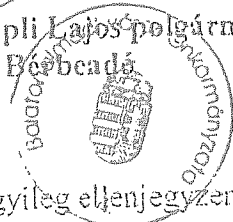
- 8.1. A Bérelő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy olyan gazdálkodó szervezet, amely megfelel az Nvtv. 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában nevesített szervezet feltételeinek. Bérelő továbbá vállalja, hogy a vele közvetlen vagy közvetett jogviszonyban a szerződés teljesítése során kizárólag természetes személy, vagy az Nvtv. 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában nevesített átlátható szervezet vesz részt.
- 8.2. Jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 15/2019. (VIII. 29.) önkormányzati rendeletében, továbbá a Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének, az önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 27/2016. (XII. 16.) önkormányzati rendeletében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben, az Nvtv-ben, valamint a Polgári Törvénykönyvben foglaltak az irányadók.
- 8.3. Jelen szerződés annak mindkét Fél általi aláírása napján jön létre, 2021. január 1. napjával lép hatályba és a 2. pontban meghatározott időtartamra szól.

Felek jelen lakásbérleti szerződést alapos elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.


Balatonalmádi, 2020. 11.23

Balatonalmádi, 2020. november 30

  
Dr. Kepli Lajos polgármester




Pénzügyileg ellenjegyzem, Balatonalmádi, 2020. 11.20

  
Regényéné Király Andrea  
pénzügyi és számviteli osztályvezető

  
Durgó Szulejmán

Bérlő  
Durgó Szulejmán e.v.  
8730 Zalaegerszeg, Károlyi út. 2/a. 2/B  
Adósz.: 68588933-1-40  
Ny.sz.: 51962571  
"KISADÓZÓ"

Ellenjegyzem, Balatonalmádi, 2020. 11.23-én:

  
Dr. Kovács János  
jegyző

1 péld. - t átvettem!

Durgó  
2020 november 30  
Durgó Szulejmán e.v.  
8730 Zalaegerszeg, Károlyi út. 2/a. 2/B  
Adósz.: 68588933-1-40  
Ny.sz.: 51962571  
"KISADÓZÓ"

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Balatonalmádi Város Önkormányzata** (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1., adószáma: 15734226-2-19, bankszámlaszáma: 11748083-15430290, törzkönyvi nyilvántartási száma: 734224, képviseli: dr. Kepli Lajos polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

**Durgó Szulejmán egyéni vállalkozó** (székhelye: 8790 Zalaszentgrót, Katalin lkt. 2/a. II/8., adószáma: 68588933-2-40, nyilvántartási száma: 51962571), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**), együttesen **Felek között**, alulírott napon az alábbi feltételekkel:

### Előzmény:

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljáró polgármester **85./2021. (VI.21)** önkormányzati határozatával a balatonalmádi 4444 helyrajzi számú, természetben 8220 Balatonalmádi, Baross G. út 60/a. szám alatti ingatlanon lévő épületegységben található – középső - 27 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: **Bérlemény**) bérbeadására nyílt egyfordulós pályázatot írt ki.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága – a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörében eljárva – **9./2021. (VI.22.)** PGB határozatával a pályázati eljárást eredményesnek nyilvánította és a pályázati eljárás nyertesének **Durgó Szulejmán e. v.** (székhelye: 8790 Zalaszentgrót, Katalin lkt. 2/a. II/8., adószáma: 68588933-2-40, nyilvántartási száma: 51962571) **pályázót** hirdette ki, 2021. július 1. napjától 2025. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra a pályázati kiírásban foglalt feltételekkel.

### 1. A szerződés tárgya:

Az előzményben foglaltak alapján **Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlő** pedig bérbe veszi a Balatonalmádi Város Önkormányzatának tulajdonát képező **Bérleményt** vendéglátói egység működtetése céljából.

### 2. Bérleti jogviszony időtartama:

A bérleti szerződés határozott időtartamra, 2021. július 1. napjától 2025. december 31. napjáig szól.

*A bérleti szerződés egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a **Bérlő** valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.*

### 3. Bérleti díj:

A bérleti díj összege a 2021. július 1. napjától 2021. december 31. napjáig tartó időtartamra nettó 70.000,- Ft/hó + Áfa 27%, azaz bruttó 88.900,- Ft/hó.

*A továbbiakban a pályázó által a 2021. évi időszakra megajánlott havi bérleti díj képezi az éves bérleti díj megállapításának alapját, amely évente - első ízben 2022. év január 01-től -*

  
Bérbeadó

  
Bérlő

a tárgyév január 01-re visszamenőleges hatállyal, a tárgyévet megelőző év KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével változik.

A bérleti díj havonta előre, tárgyhó 10. napjáig átutalással fizetendő a Balatonalmádi Városgondnokság által kiállított számla alapján, a Balatonalmádi Városgondnokság 1 1748083-15589325 számú fizetési számlájára.

#### **4. Rezsiköltségek:**

A bérleti díj nem tartalmazza a rezsiköltségeket (víz- és csatornadíj, áram díja, szemétszállítás díja), amelyek a Bérliót terhelik a részletes pályázati feltételekben foglaltak szerint.

Az üzlet víz- és csatorna, elektromos áram közművekkel ellátott. Fűtést klímaberendezés biztosítja.

- a) **Víz és csatornadíj:** Az üzlethelyiség vízellátását külön almérő méri. A víz és csatorna fogyasztás díját a Balatonalmádi Városgondnokság negyedévente számlázza ki a Bérliónek az almérő leolvasása alapján 8 napos fizetési határidővel.
- b) **Áramszolgáltatás díja:** Az üzlethelyiség áramellátását külön mérő méri. Az áramszolgáltatás díját a Balatonalmádi Városgondnokság negyedévente számlázza ki a Bérliónek a mérő leolvasása alapján, 8 napos fizetési határidővel.
- c) **Szemétszállítás díja:** Bérlió köteles a tevékenysége folytatása során keletkezett hulladék elszállítására szerződést kötni az arra jogosult szolgáltatóval és a közüzemi díjat közvetlenül a Szolgáltatónak megfizetni, valamint ennek tényét az Önkormányzat felé negyedévente, a negyedév utolsó napjáig igazolni.

#### **5. A Felek kötelezettségei:**

##### **A Bérlió köteles gondoskodni:**

A Bérlió saját költségére köteles gondoskodni a bérlet tartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű használata érdekében:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő- (elő)tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról;
- c) a helyiségben folytatott tevékenységi körében felmerülő felújításról, pótlásról illetve cseréről;
- d) az épület olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a Bérlió kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlió tevékenységével függ össze.

##### **A Bérbeadó kötelezettsége gondoskodni:**

A Bérbeadó saját költségére köteles gondoskodni a bérlet időtartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű használata érdekében:

- a) az épület szerkezeteinek és meglévő közműveinek felújításáról;
- b) a szavatossági hibák elhárításáról;
- c) az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető hibák elhárításáról.

  
Bérbeadó

  
Bérlió

Az épületre a Bérbeadó köt vagyonbiztosítási szerződést. A Bérelő köteles berendezési tárgyaira vagyonbiztosítást, tevékenységére felelősségbiztosítást kötni. A Bérbeadó feladata az épület külső állagának megóvása, valamint a közmű szolgáltatások folyamatos biztosítása az átadott épületrészek határoló faláig vagy - amennyiben azok előbb vannak - a mérőórákig.

#### **6. Egyéb feltételek:**

A Bérelő kötelezettsége és költsége továbbá a tevékenysége gyakorlásához szükséges átalakítások elvégzése, felszerelések, illetve berendezések beszerzése és az érintésvédelmi felülvizsgálat elvégeztetése.

Az üzlethelyiségben a Bérelő - *még saját költségére is* - átalakítást, korszerűsítést csak a Bérbeadóval előre egyeztetett módon végezhet.

A Bérelő vállalja, hogy a Bérleményen elvégzett beruházásokat, felújításokat legkésőbb a bérleti szerződés megszűnésekor könyvszerűen, térítésmentesen Bérbeadó tulajdonába adja. Tudomásul veszi, hogy a térítésmentes átadással kapcsolatban felmerülő kiadások (adók) a Bérelőt terhelik.

#### **7. A jogviszony módosításának, megszüntetésének szabályai:**

1. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés rendes felmondással nem mondható fel.
2. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal jogosult felmondani az alábbi esetekben:
  - a) A bérleti díj fizetésének elmulasztása esetén, feltéve, ha a Bérelőt megfelelő határidő kitérésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és a Bérelő e határidő elteltéig sem fizetett.
  - b) Ha a Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
  - c) A Bérelő a Bérleményt nem az 1. pontban meghatározott célra használja.
  - d) A Bérelő a tulajdonosi szerkezetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdésének 1. pontjától eltérő változás esetén.
3. Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően a Bérelő – ettől eltérő megállapodás hiányában – a bérleményt kiürítve, eredeti és rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett köteles a Bérbeadónak visszaszolgáltatni.
4. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés csak írásban módosítható vagy szüntethető meg.

#### **8. Felek egyéb rendelkezései:**

1. A Bérelő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy olyan gazdálkodó szervezet, amely megfelel az Nvtv. 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában nevesített szervezet feltételeinek. Bérelő továbbá vállalja, hogy a vele közvetlen vagy közvetett jogviszonyban a szerződés teljesítése során kizárólag természetes személy, vagy az Nvtv. 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában nevesített átlátható szervezet vesz részt.



Bérbeadó



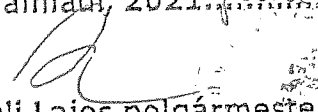
Bérelő

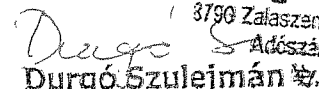
2. Jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 15/2019. (VIII. 29.) önkormányzati rendeletében, továbbá a Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének, az önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 27/2016. (XII. 16.) önkormányzati rendeletében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben, az Nvtv.-ben, valamint a Polgári Törvénykönyvben foglaltak az irányadók.
3. Felek törekednek arra, hogy a jelen Bérleti Szerződéssel kapcsolatban közöttük felmerülő vitás kérdéseket elsősorban közvetlen tárgyalások útján rendezzék. Ha a tárgyalások kezdetétől számított ésszerű határidőn belül ez nem vezet eredményre, Felek – értékhatártól függően -, alávetik magukat a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

Jelen szerződés annak mindkét Fél általi aláírása napján jön létre, 2021. július 1. napjával lép hatályba és a 2. pontban meghatározott időtartamra szól.


Jelen szerződés 4 oldalból áll 3 egymással szó szerint megegyező példányban készült, amelyből aláírás után 2 példány a Bérbeadót, 1 példány a Bérlít illeti meg.

Felek jelen bérleti szerződést alapos elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

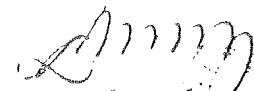
Balatonalmádi, 2021. július 30.  
  
 dr. Kepli Lajos polgármester  
 Balatonalmádi Város Önkormányzata  
 Bérbeadó képviselőként


Balatonalmádi, 2021. július 30.  
  
 Durgó Szulejmán  
 3790 Zalaszentgrót, Katalin t. 13.  
 Adószám: 68533912  
 Bérítő képviselőként

Pénzügyileg ellenjegyzem, Balatonalmádi, 2021. június 30.

  
 Regenyéné Király Andrea  
 pénzügyi és számviteli osztályvezető

Ellenjegyzem, Balatonalmádi, 2021. június 30.

  
 dr. Kovács János  
 jegyző

  
 Bérbeadó

Bérítő



**BALATONALMÁDI VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.  
polgarmester@balatonalmadi.hu  
+ 36 88 542 410

Szám: 1/160-46/2024.  
Ügyintéző: Mentés Anett  
Tel.: 06-88-542-445  
E-mail: amentes@balatonalmadi.hu

**Durgó Szulejmán**  
**Zalaszentgrót**  
Katalin lkt. 2/a.  
8790

**Tárgy: Értesítés bérleti díjváltozásról**

*Tisztelt Durgó Szulejmán Úr!*

Értesítem, hogy a KSH által közzétett 2023. évre vonatkozó átlagos fogyasztói árindex mértéke az előző évhez viszonyítva 117,6%, amely azt jelenti, hogy összességében a fogyasztói árak 2023. évben 17,6%-kal emelkedtek.

A 8220 Balatonalmádi, Baross Gábor út 60/a. szám alatti ingatlanon lévő, 2021. január 01. napjától hatályos 2db együttesen 55 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre (a továbbiakban: 1. sz. Bérlemény) és 2021. július 01. napjától hatályos, középső 27 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre (a továbbiakban: 2. Bérlemény) vonatkozó szerződések 3. pontjában foglaltak szerint: „A továbbiakban a pályázó 2021. évi időszakra megajánlott havi bérleti díj képezi az éves bérleti díj megállapításának alapját, amely évente - első ízben 2022. év január 01. napjától - a tárgyév január 01. napjára visszamenőleges hatállyal, a tárgyévet megelőző év KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik.”

2023. évi bérleti díjának mértéke az alábbiak szerint került megállapításra:

1. sz. Bérlemény tekintetében: nettó 111.169,-Ft/hó+ 27% Áfa összeg,
2. sz. Bérlemény tekintetében: nettó 84.238,-Ft/hó + 27% Áfa összeg.

A 2023. évi fogyasztói árindexet figyelembe véve 2024. évi bérleti díjának mértéke:

1. sz. Bérlemény tekintetében: nettó 130.735,-Ft/hó+ 27% Áfa összeg.
2. sz. Bérlemény tekintetében: nettó 99.064,-Ft/hó + 27% Áfa összeg.

Balatonalmádi, időbélyeg szerint.

**Tisztelettel:**

Fabó Péter  
polgármester



*M*

Azonosító: EPAPIR-20241111-11400

*3. melléklet*

<b>Küldő</b>		<b>Dátum:</b>	2024.11.11
Viselt név:	DURGÓ SZULEJMÁN	<b>Hivatkozási szám:</b>	
Születési név:	DURGÓ SZULEJMÁN	<b>Azonosító:</b>	EPAPIR-20241111-11400
Anyja neve:	KOLOMPÁR ERZSÉBET	<b>Témacsoport azonosító:</b>	ONKORM_IGAZGA TAS
Születési hely:	BUDAPEST 09	<b>Témacsoport neve:</b>	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	1980.08.26	<b>Ügytípus azonosító:</b>	ONK_VALLALKOZA S
		<b>Ügytípus neve:</b>	Vállalkozási ügyek

**Címzett**

BALATONALMÁDI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
8220, Balatonalmádi  
Széchenyi sétány 1

**Tárgy:**

Kérelem

Tisztelt Önkormányzat,

csatolom a kerelmemet

Szulejman

BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL Balatonalmádi		
Érkezett: 2024-11-11	17300 melléklet	
1/20-13/2024		
Előszám:	Utószám:	Előadó: R. A.

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
Kerelem.pdf	180.0 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	B14A49AD528A78D 0A0F2100A121D7A C90674C36582664 EE033132AA756F1 4435

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy: Kérelem bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére

Alulírott, Durgó Szulejmán egyéni vállalkozó (székhely: 8790 Zalaszentgrót, Katalin lkt. 2/a, II/8., adószám: 68588933-2-40, nyilvántartási szám: 51962571) kérem a tisztelt Önkormányzatot, hogy a 8220 Balatonalmádi, Baross G. út 60/a szám alatti, általam bérelt 2 db, összesen 55 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség, valamint a további 27 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség bérleti szerződését közös megegyezéssel szüntessük meg.

Az üzlethelyiségekben 2019 óta üzemeltettem az Ormi Falatozót, eleinte a Városgondnoksággal, majd 2021-től az Önkormányzattal fennálló szerződés keretében. Mindvégig elkötelezetten dolgoztam az üzlethelyiség fejlesztésén és a vendégek elégedettségének biztosításán, ugyanakkor a várt forgalom és bevétel sajnos nem érte el az előzetes elképzeléseimet. Évről évre igyekeztem a lehető legtöbbet kihozni a helyzetből, és a fogyasztói igényekhez igazodva rendeztem az üzlethelyiséget, de a téli időszakokban többször is fizetési átütemezés iránti kérelmet kellett benyújtanom a szezonális bevétel hiánya miatt.

Jelenlegi bérleti szerződéseim 2025. december 31-ig szólnak, azonban jelenlegi élethelyzetem miatt kérem, hogy 2024. november 8-án közös megegyezéssel szüntessük meg a szerződést. Jelenleg Ausztriában élek, életvitelszerűen ott tartózkodom, és egyéni vállalkozásomat 2024. szeptember 30. óta szüneteltetem. Az üzlethelyiségeket azóta nem üzemeltetem, és a bérleti díjat, valamint a rezsidíjakat 2024. október 31-ig teljesítettem.

Tisztelettel kérem az Önkormányzatot, hogy méltányosságból a novemberi hónapra vonatkozó bérleti díjat a mai naptól számítva engedje el, mivel az üzlethelyiség jelenleg nem termel bevételt. Az üzlethelyiségeket kész vagyok az Önkormányzat által meghatározott napon birtokba visszaadni, e hónap során.

Kérelmem pozitív elbírálását előre is köszönöm.

Balatonalmádi, 2024. november 6.

Tisztelettel:  
Durgó Szulejmán  
egyéni vállalkozó

