

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

a 2900 Komárom, Táncsics M. u. 34. szám alatt található BRIGETIO Gyógyfürdő területén kialakításra került üzlethelyiség bérleti jogviszony keretében történő határozott, 2024. év december 31-ig tartó hasznosítására

1. A pályázat kiírója:

Komáromi Thermálfürdő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített cégneve: Komthermal Kft., székhelye: 2900 Komárom, Táncsics Mihály u. 34-36., Cg.: 11-09-000789, adószám: 10375646-2-11)

2. A pályázat célja:

A BRIGETIO Gyógyfürdő (2900 Komárom, Táncsics M. u. 34.) strandrészén található üzlethelyiség (*kiírás 1. számú mellékleten jelölt 1 db könnyűszerkezetes felépítmény: felépítmény 63 m², bozzátartozó burkolt terasz 100 m², független terasz 56 m²*) vendéglátóipari tevékenység céljára történő bérbeadása határozott, 2024. december 31. napjáig terjedő időtartamra. A kiíró törekszik arra, hogy a Bérlok a Bérleményüket 2022. 01. hó 20. napjáig birtokba vehessék.

3. A pályázat jellege:

Nyílt pályázat.

4. A pályázók köre:

A pályázaton részt vehet bármely,

- a) cselekvőképes belföldi, vagy külföldi természetes személy,
- b) egyéni vállalkozó,
- c) belföldi, vagy külföldi jogi személy (gazdasági társaság),

aki a kiírásban szereplő határidőben pályázatot nyújt be és a pályázati határidő lejártáig a pályázati és részvételi feltételeket teljesíti.

Egy ajánlattevő több üzlethelyiségre is tehet ajánlatot. A természetes személyt, és a részvételével, vagy ügyvezetése alatt működő gazdasági társaságot az ajánlattétel során egy ajánlattevőnek kell tekinteni.

5. Az ajánlat hivatalos nyelve:

A pályázatokat magyar nyelven kell benyújtani.

6. Az üzlethelyiségek műszaki kialakítása:

Az üzlethelyiségek szerkezetkész állapotban, az alábbi műszaki adottságokkal kerülnek bérbeadásra:

Ivóvíz-csatlakozás: lehetőség biztosítva
Szennyvíz-csatlakozás: lehetőség biztosítva
Elektromos-csatlakozás: lehetőség biztosítva

Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény fenntartásával kapcsolatos rezsiköltséget viselni köteles. Bérlő ennek megfelelően köteles a Bérlemény használatával kapcsolatban felmerült közüzemi díjakat (víz- és csatorna, villamos energia, hulladékszállítás) megtéríteni Bérbeadó részére. A mérőórák leolvasására villamosenergia esetében havonta kerül sor, a tárgyhónapot követő hónap 1 és 5-e között, a vízóra évente egyszer kerül leolvasásra, miután a Bérlemény a nyári szezont követően bezárásra kerül. A díjak évente egyszer kerülnek kiszámlázásra. A Bérlő számla ellenében, a számlán feltüntetett fizetési határidőn belül, átutalással köteles megtéríteni a díjakat. Valamennyi közüzemi szolgáltatásra vonatkozóan a közüzemi szerződéseket a Bérbeadó köti meg, aki a Bérlő irányába a fogyasztása díját továbbszámlázza. A felmerülő közüzemi díjakat (villany, víz- és csatornadíj) a Bérbeadó, közvetített szolgáltatásként számlázza tovább a Bérlő felé. A Bérlő üzleti tevékenységből származó kommunális hulladékát a Bérbeadó elszállítja, melynek díja ugyancsak továbbszámlázásra kerül a Bérlő felé. A konyhai ételmaradék és veszélyes hulladék (pl. használt olajok és zsírok) elszállításáról a Bérlő köteles gondoskodni a jogszabályban előírt módon. Ezen szerződések másolata a Bérleti szerződés 1. számú mellékletét képezik. Amennyiben ezen szerződések másolatát a Bérlő nem adja le a Bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül, úgy az Bérleti szerződés azonnal hatályát veszti.

A Bérlemény pontos műszaki paraméterei a pályázat előkészítése során egyeztetendők a kiíróval.

A bérlet a Bérleti szerződés mellékletét képező, a Bérbeadó tulajdonát képező - átadás-átvételi jegyzőkönyvben meghatározott – tartozékokra terjed ki, melyekről a megtekintést követően átadás-átvételi jegyzőkönyv és fotódokumentáció készül, melyben a Felek rögzítik a Bérlemény műszaki állapotát. A Bérlemény megtekintésére lehetőséget biztosítunk, a pályázó a megtekintett állapotban elfogadja a Bérleményt, további módosításra, fejlesztésre nem tarthat igényt.

7. Egyéb tájékoztatás:

A Bérleti Szerződés tervezete a jelen kiírás 2. sz. melléklete.

Bérlő a pályázati felhívásában, az eljárás során keletkezett egyéb kiegészítő dokumentumokban, a benyújtott pályázati ajánlatban és a Bérleti szerződésben foglaltakra figyelemmel köteles szerződéses kötelezettségeit teljesíteni, azzal, hogy a jelen pályázati felhívásban szereplő feltételek a Bérleti szerződés integráns részét képezik. A Bérleti szerződés rendelkezéseinek értelmezése során a pályázati felhívás, az eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok, a Bérlő pályázóként tett nyilatkozatai tartalmát és rendelkezéseit veszik figyelembe, a Bérleti szerződés csak fentiekben írt dokumentumok tartalmával együtt érvényes és értelmezhető.

A tevékenységi kör megváltoztatásához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

A Bérleményben folytatni kívánt tevékenységhez, valamint a megvalósítani kívánt beruházásokhoz, üzlet-kialakításokhoz szükséges hatósági engedélyek, igazolások és egyéb dokumentumok beszerzése a Bérlők kötelezettsége saját költségükön. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményben folytatott tevékenysége során valamennyi jogszabályi-, és egyéb, a működéshez szükséges szakhatósági feltételt betart. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény vonatkozásában az esetleges működési engedélyének beszerzése az Bérlő kötelezettsége. Az engedélyeztetési eljárás elhúzódása a Bérlő bérleti díj és rezsifizetési kötelezettségét nem érinti.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó számára személyét érintő jó hírnév sérelmét okozza, amennyiben a Bérlemény működtetése kapcsán az előírások be nem tartása merül fel, az esetlegesen nyilvánosságra kerül. Szerződő Felek jelen rendelkezés megsértését súlyos szerződésszegésnek tekintik a Bérlő részéről abban az esetben, amennyiben Bérlő a működése kapcsán felmerülő esetleges hiányosságokat felszólítás ellenére nem tudja vagy kívánja orvosolni.

A Bérlemény működőképessé tétele, az ezzel összefüggő munkálatok elvégzése és költségei a Bérlőt terhelik bérbeszámítási igény nélkül. Ennek keretében a Bérlemény központi gépészeti, illetve egyéb berendezéseinek kialakítása, majd azok karbantartása, javítása is a Bérlőket terhelik.

Bérlő köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen használni és hasznosítani. Bérlő köteles betartani és betartatni a tűzvédelemre, a balesetek megelőzésére és környezetvédelemre vonatkozó előírásokat. Bérlő felelős minden olyan kárért, amely a fenti előírások megszegése miatt következik be. Bérlő köteles gondoskodni a veszélyes anyagok tárolásáról, illetve azok elszállításáról a Bérlemény területéről a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően. A Bérbeadó a Bérlemény Bérlő által történő használatát a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti.

Bérlő köteles Érintésvédelmi felülvizsgálati jegyzőkönyv másolatának leadására, a törvény szerinti időszakos felülvizsgálatára.

Bérlő tudomásul veszi, hogy bármilyen feliratozás, reklám csak a Bérbeadó hozzájárulásával, vele előzetesen egyeztetve, a Bérleménnyel harmonikusan kivitelezve lehetséges.

A Bérlő a Bérleményt minden év május 1-től szeptember 30-ig üzemeltetheti. A Brigetio Gyógyfürdő strandrészének üzemelési időszaka nem befolyásolja a Bérlő üzemeltetési időszakát. A nyitvatartási időszak hosszabbítása esetén a Bérlő kérelme alapján a szerződés módosítása szükséges. A Bérlőt a nyitvatartási időben folyamatos üzemeltetési kötelezettség terheli, a Bérleti szerződés 7.4. pont szerinti tevékenység folytatását nem szüneteltetheti, illetőleg nem függesztheti fel. E kötelezettség megsértése esetén a Bérbeadó jogosult a szerződést rendkívüli felmondással azonnali hatállyal megszüntetni. A folyamatos üzemeltetési kötelezettség azt jelenti, hogy egymás követő 4 nap nem tarthat zárva. A Bérleményt a fenti időszakon kívül kizárólag ellenőrzés céljából látogathatja, abban egyéb tevékenységet nem végezhet, kizárólag az üzemeltetéshez szükséges eszközök tárolására használhatja.

A Bérlemény üzemeltetéséhez szükséges közös használatú illemhelyeket a vendégek részére a Bérbeadó biztosítja.

Bérbeadó jogosult a Bérlő által folytatott tevékenységet minőségi szempontból ellenőrizni. Minőségi követelményeket Bérbeadó határozza meg. Amennyiben a Bérbeadó a Bérlő tevékenységével, a Bérlemény külső vagy belső állapotával, vagy az általa forgalmazott termékekkel kapcsolatban minőségi kifogást emel, a Bérlő köteles a kifogásban foglalt hiányosságokat legkésőbb 3 napon belül megszüntetni. E határidő elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a Bérleti szerződést azonnali hatállyal megszüntetni. A Bérlő köteles a Bérleti szerződés hatályának időtartama alatt a Bérleményben lefolytatott hatósági ellenőrzések tényéről a Bérbeadót haladéktalanul tájékoztatni és a hatósági vizsgálatok eredményéről szóló okiratokat (jegyzőkönyvek, határozatok) a vizsgálat lezárását, illetve az okirat átvételét követő 3 napon belül másolatban a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani. E kötelezettség elmulasztása esetén a Bérbeadó jogosult a Bérleti szerződést azonnali hatállyal megszüntetni.

Bérbeadó a Bérlő eszközeiért, árukészletéért semminemű felelősséget nem vállal.

A Bérelő felelős a tűzvédelmi, munkavédelmi, közegészségügyi, kereskedelmi, illetve minden más vonatkozó (jog)szabály és előírás betartásáért, a kulturált vendéglátás feltételeinek megteremtéséért és betartásáért. A Bérelő feladata és költsége a tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyek beszerzése. A Bérelő kijelenti, hogy tudomásul veszi és magára nézve kötelező érvényűnek tekinti a Bérbeadó mindenkor hatályos házirendjeiben foglaltakat. A mindenkor érvényben lévő házirendek a www.komthermal.hu oldalon hozzáférhetőek.

Amennyiben a Bérelő által bérelt terület egyéb módon tovább bővül, a bérleti díj összege újratárgyalásra kerül. Bérelő a bérelt területen kívül vagy azon túlnyúló módon semmilyen tevékenységet nem végezhet, eszközöket, berendezéseket (pl. reklámtáblát) nem helyezhet el, további területet nem vehet igénybe.

8. A Bérleti díj és közüzemi díjak:

A Bérleményre vonatkozó minimálisan felajánlható éves bérleti díj összegét a 3. sz. melléklet tartalmazza.

A bérelő által fizetendő közüzemi díjak összege az egyes szolgáltatások vonatkozásában mérőórák alapján kerül megállapításra és évente egyszer kerül kiszámlázásra.

A tartozások elszámolása, illetőleg beszámítása után a kaució összege, illetve meghatározott hányada a szerződés megszűnését követő 30 napon belül kerül visszafizetésre bérelő részére.

9. A Pályázat tartalma:

- a) a pályázó neve, címe, telefonos és elektronikus elérhetősége (gazdálkodó szervezet esetén elnevezése, székhelye, képviselőjének neve, elérhetősége)
- b) a bérbe venni kívánt üzlethelyiség megjelölése
- c) az éves bérleti díjra vonatkozó nettó + áfa összegű ajánlata,
- d) a tervezett vendéglátóipari tevékenység részletes leírása, az üzlethelyiség kialakítására vonatkozó terv, a büfé működtetésére vonatkozó tervezet, a büfé kínálatának részletes bemutatása, az Ajánlattevő eddigi tevékenységének rövid ismertetése, az üzemeltetésre, üzletpolitikájára vonatkozó elképzelései, koncepciója, üzleti terve,
- e) a pályázó személyi igazolványának, lakcímkártyájának, adókártyájának másolata, egyéni vállalkozói igazolvány másolata, 30 napnál nem régebbi cégkivonat és aláírási címpéldány

10. A pályázatok benyújtásának helye, és határideje:

A pályázatok benyújtásának helye: a kiíró 2900 Komárom, Tánacsics M. u. 38. szám alatti telephelye Komthermal Kft., titkárság iroda (Thermal Hotel Fürdő felőli oldal)

A pályázatok benyújtásának határideje: **2022. január hó 5. napja 12 óráig.**

A pályázatot zárt borítékban kell benyújtani, és a borítékon fel kell tüntetni a pályázati kiírás címét.

A pályázat benyújtásával egyidejűleg a kiírás mellékletében szereplő minimális éves bérleti díj 10%-át bánatpénzként a kiíró pénztárában be kell fizetni. A nyertes, illetve - amennyiben a kiíró az eredményhirdetés során második legelőnyösebb ajánlatot tevő pályázót nevez meg - a második legelőnyösebb ajánlatot tevő pályázó által megfizetett bánatpénz összegét a Komthermal Kft. visszatartja, hiszen ezen összeg az első éves bérleti díjba beszámításra kerül.

A pályázati eredményhirdetést követően a nyertes, és a második legelőnyösebb ajánlatot tevő pályázó kivételével a többi pályázó számára az általuk befizetett bánatpénz haladéktalanul visszafizetésre kerül.

A pályázat benyújtásával és a bánatpénz megfizetésével a pályázót ajánlati kötöttség terheli, melynek időtartama 90 nap.

11. A pályázatok felbontása:

A pályázatok felbontására a pályázat benyújtására megállapított határidő lejáratát követően 2022. január hó 5. napján 14 órakor kerül sor a kiíró 2900 Komárom, Táncsics M. u. 38. szám alatti telephelyén (Komthermál Kft. tárgyalótermében, Thermál Hotel). A pályázatok bontása zárt eljárás keretében történik, a bontáskor az ajánlattevők nem lehetnek jelen.

Érvénytelen a pályázat, ha

- a) azt a határidő után nyújtották be, vagy a bánatpénz megfizetése elmaradt,
- b) az ajánlat a bérlő által végezni kívánt tevékenységet, vagy a megajánlott bérleti díjat nem, vagy nem pontosan tartalmazza, továbbá, ha ajánlatát bármilyen feltételhez köti,
- c) a megajánlott bérleti díj nem éri el a minimális éves bérleti díj összegét.

A pályázatból kizárásra kerülnek a következő személyek:

- aki ellen csőd-, felszámolási eljárás van folyamatban, aki végelszámolás alatt áll;
- akinek az önkormányzati adóhatóságnál nyilvántartott adótartozása van;
- akinek a pályázat kiírója felé a pályázati beadási határidő lejártakor tartozása áll fenn

A Kiíró fenntartja a jogot arra, hogy a pályázati eljárás során az érvényesen benyújtott pályázatok ellenére is a pályázati eljárást az üzlethelyiség vonatkozásában indokolás nélkül eredménytelenné nyilváníthassa.

12. A pályázatok értékelése:

A pályázatok értékelését a Kiíró végzi a pályázati benyújtási határidőt követő 8 (nyolc) napon belül.

Az elbírálás során figyelemmel kell lenni a pályázati cél megvalósulására, így különösen az üzlethelyiségben árusítandó termékek összetételére, fajtájára és minőségére is.

13. A Bérleti szerződés megkötése:

A pályázat nyertese a pályázat eredményhirdetését követő 8 (nyolc) napon belül köteles a Komthermál Kft. által készített Bérleti szerződést megkötni, valamint a szerződés aláírásával egyidejűleg az első éves bérleti díjat (plusz az azt terhelő Áfa-t) a Komthermál Kft. részére megfizetni.

A nyertes, illetve - amennyiben a kiíró az eredményhirdetés során második legelőnyösebb ajánlatot tevő pályázót nevez meg - a második legelőnyösebb ajánlatot tevő pályázó által megfizetett bánatpénz összegét a Komthermál Kft. visszatartja, hiszen ezen összeg a bérleti díjba beszámításra kerül.

Amennyiben a nyertes pályázó a Bérleti szerződést az eredményhirdetést követő 8 (nyolc) napon belül nem köti meg és/vagy a bérleti díjat a szerződéskötéskor nem fizeti meg, abban az esetben a

bánatpénz összegét elveszíti és a pályázaton - amennyiben a kiíró az eredményhirdetés során második legelőnyösebb ajánlatot tevő pályázót nevez meg - a második legelőnyösebb ajánlatot tevő pályázó nyer jogosultságot az általa ígért bérleti díj ellenében - szintén 8 (nyolc) napon belüli szerződéskötéssel és fizetéssel- a Bérleti szerződés megkötésére. Egyebekben a nyertes pályázóra vonatkozó szabályok a második legelőnyösebb ajánlatot tevő pályázóra is megfelelően irányadók. Ha a második legjobb ajánlatot tevő pályázó sem teljesíti szerződéskötési és fizetési kötelezettségét, akkor az érintett üzlethelyiség vonatkozásában a pályázat eredménytelenségét kell megállapítani.

A pályázati eredményhirdetést követően a nyertes, és a második legelőnyösebb ajánlatot tevő pályázó kivételével a többi pályázó számára az általuk befizetett bánatpénz haladéktalanul visszafizetésre kerül.

A pályázó a pályázat benyújtásával a pályázat mellékletét képező Bérleti szerződés feltételeit elfogadja.

Komárom, 2021. december 06.

Komthermál Kft. Kiíró

Mellékletek

1. számú melléklet – üzlethelyiség elhelyezkedése
2. számú melléklet - Bérleti szerződés tervezete
3. számú melléklet - A bérleményre vonatkozó minimálisan felajánlható éves bérleti díj

2. számú melléklet - Bérleti szerződés tervezete

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: a **Komáromi Thermálfürdő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégneve: *Komthermal Kft.*, székhelye: *2900 Komárom, Táncsics Mihály u. 34., Cg.: 11-09-000789, adószám: 10375646-2-11, képviseli: Radics Török Tímea ügyvezető önálló cégjegyzési joggal*) a továbbiakban, mint **bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről: (rövidített cégneve:,
székhelye:, cégjegyzékszám:, adószáma:, képviseli:) mint **bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**),

a továbbiakban együttesen: Felek között, alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételekkel:

1. A SZERZŐDÉS CÉLJA

1.1. A jelen Szerződés célja, hogy a Felek között a 3. pontban körülírt üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződés feltételeit szabályozza, ennek keretében a Felek jogait és kötelezettségeit megállapítsa.

2. A BÉRLET

2.1. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi vendéglátóipari tevékenység folytatásának céljából a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező 3. pontban körülírt üzlethelyiséget.

3. A BÉRLEMÉNY

3.1. A bérleményi ingatlan a komáromi 795/51. hrsz-ú, a valóságban 2900 Komárom, Táncsics M. u. 34. szám alatt található Brigetio Gyógyfürdő strandrészén található 1 db könnyű szerkezetes, vendéglátás céljára szolgáló üzlethelyiség (63 m²), ehhez tartozó burkolt terasz (100 m²), valamint az üzlethelyiségtől független terasz (56 m²). A felépítmény természetbeni elhelyezkedését a jelen szerződés 1. számú mellékletén a térképmásolat jelöli.

4. A BÉRLET IDŐTARTAMA

4.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony 2024. december hó 31. napjáig terjedő határozott időtartamra jön létre.

4.2. A bérlet 2022. hó napjával kezdődik.

4.3. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt legkésőbb 2022. január hó 20. napján a Bérlő részére átadja.

5. A BÉRLETI DÍJ

5.1. A Bérlemény Felek által kölcsönösen elfogadott éves bérleti díja:,-Ft + 27% Áfa.

5.2. A Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény kizárólag a terasszal együtt bérelhető.

5.3. A bérleti díj összege nem tartalmazza a Bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő, a jelen szerződés 6. pontjában részletezett a Bérelő által viselendő költségeket.

6. A KÖLTSÉGEK

6.1. A Bérelő a Bérlemény használata során felmerülő alábbi költségeket a bérleti díjon felül köteles megfizetni:

6.1.1. A felmerülő közüzemi díjakat (villany, víz-és csatornadíj) a Bérbeadó, közvetített szolgáltatásként tovább számlázza a Bérelő felé.

Vízóra induló állása: m³

Villanyóra induló állása: kWh

6.1.2. A Bérelő üzleti tevékenység folytatásából származó kommunális hulladékát a Bérbeadó elszállíttatja, melynek díja ugyancsak továbbszámlázásra kerül a Bérelő felé 14.400.- Ft + ÁFA/hó áron, összesen 5 hónap (májustól szeptemberig) tekintetében. Az ár évente felülvizsgálatra kerül. A konyhai ételmaradék és veszélyes hulladék (Pl. használt olajok és zsírok) elszállításáról a Bérelő köteles gondoskodni. Ezen szerződések másolata a Bérleti szerződés 2. számú mellékletét képezik. Amennyiben ezen szerződések másolatát a Bérelő nem adja le a bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül, úgy az Bérleti szerződés azonnal hatályát veszti.

6.1.3. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény fenntartásával kapcsolatos rezsiköltséget viselni köteles. Bérelő ennek megfelelően köteles a Bérlemény használatával kapcsolatban felmerült közüzemi díjakat (víz- és csatorna, villamos energia, hulladékiszállítás) megtéríteni Bérbeadó részére. A díjak évente egyszer kerülnek kiszámlázásra. A Bérelő számla ellenében, a számlán feltüntetett fizetési határidőn belül, átutalással köteles megtéríteni a díjakat. Valamennyi közüzemi szolgáltatásra vonatkozóan a közüzemi szerződéseket a Bérbeadó köti meg, aki a Bérelő irányába a fogyasztása díját továbbszámlázza.

6.1.4. A vízórák egységesen április 1-t követően kerülnek felszerelésre és szeptember 30.-át követően leszerelésre. A vízórák leolvasása a leszereléskor történik.

6.1.5. A pályázati kiírás 10. pontja szerint a nyertes pályázó által megfizetett bánatpénz összege az első éves bérleti díjba beszámításra kerül.

6.2. Amennyiben a Bérelő valamely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a késedelmé idejére, az elmulasztott összeg után köteles késedelmi kamatot fizetni a Bérbeadó részére, amelynek mértéke a késedelem időtartama alatt érvényes jegybanki alapkamat + 8%, azaz nyolc százalék.

7. A BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA

7.1. A Bérelő jogosult a Bérleményt a strand nyitvatartási rendje szerint és rendeltetésszerűen használni.

7.2. A Bérló a bérleményt minden év május 1-től szeptember 30-ig üzemeltetheti. A Bérbevevő tudomásul veszi, hogy a Brigetio Gyógyfürdő strandrészt nyitásának időpontja nem feltétele a Bérlemény kinyitásának, de tevékenységét legkésőbb a strand nyitásával egyidőben meg kell kezdenie. A nyitvatartási időszak hosszabbítása esetén a Bérló kérelme alapján a szerződés módosítása szükséges. A Bérlőt a nyitvatartási időben folyamatos üzemeltetési kötelezettség terheli, a 7.4. pont szerinti tevékenység folytatását nem szüneteltetheti, illetőleg nem függesztheti fel. E kötelezettség megsértése esetén a Bérbeadó jogosult a szerződést rendkívüli felmondással azonnali hatállyal megszüntetni. A folyamatos üzemeltetési kötelezettség azt jelenti, hogy egymás követő 4 nap nem tarthat zárva. A rendkívüli időjárási helyzet, valamint műszaki probléma esetén a felek egyeztetnek egymással.

A bérleményt a fenti időszakon kívül kizárólag ellenőrzés céljából látogathatja, abban egyéb tevékenységet nem végezhet, kivéve karbantartás, illetve üzemeltetéshez szükséges eszközök tárolása.

7.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló jogosult a Bérleményt strand nyitvatartási rendjén túl, az alábbiak szerint használni:

A Bérló május 1 és szeptember 30-a között reggel 7 órától léphet be a Bérbeadó területére, illetve a területet este 21.30 óráig el kell hagyni. Ezen az időszakon kívül nem tartózkodhatnak a Komthermal Kft. területén.

7.4. Rendeltetésszerű használatnak kizárólag a Bérlemény alábbi célú használata minősül:

..... üzlet működtetése,
a Bérleményben árusítható termékek köre:

.....
.....
.....

7.5. A Bérló nem jogosult még saját költségén sem a Bérbeadó írásbeli és előzetes hozzájárulásának beszerzése nélkül a Bérleményben bármely építési, átalakítási és felújítási munkát végezni. A bérlemény körüli zöldterület elfoglalása tilos.

8. A BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI

8.1. A Bérbeadó köteles biztosítani, hogy a Bérló a Bérleményt a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt a jelen szerződésben meghatározott célra, és terjedelemben, rendeltetésszerűen használhassa.

Ennek keretében a Bérbeadó köteles gondoskodni:

8.1.1. a Bérlemény központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, figyelemmel azonban a Bérlőt terhelő kialakítási, karbantartási, javítási munkákra.

8.1.2. a Bérleményt ért – nem a Bérló magatartásából eredő - rendkívüli káresemények esetén a Bérlemény lehetőség szerinti haladéktalan helyreállításáról.

8.2. A Bérbeadó a 8.1. pontban meghatározott karbantartási és felújítási kötelezettségeit

- 8.2.1.** az élet és vagyonbiztonságot-, továbbá a Bérlemény állagát veszélyeztető vagy a Bérlemény rendeltetésszerű és biztonságos használatát akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő hibák) hibák esetében haladéktalanul, de legkésőbb 24 órán belül,
- 8.2.2.** az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák és hiányosságok esetében pedig az általában elvárható időn belül, illetve a szokásos karbantartási vagy felújítási ciklusok szerint köteles teljesíteni.
- 8.3.** A Bérbeadó az őt terhelő és azonnali beavatkozást igénylő karbantartási és felújítási munkákat a Bérelő szükségtelen zavarása nélkül azonnal, de legkésőbb 24 órán belül, az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén a Bérelővel közösen és előzetesen egyeztetett időpontban köteles elvégezni. A Bérelő nem akadályozhatja, és nem késleltetheti a Bérbeadót az őt terhelő karbantartási és felújítási munkák elvégzésében.
- 8.4.** A Bérbeadó az őt terhelő kötelezettségeket köteles olyan színvonalon teljesíteni, amely a Bérlemény rendeltetéséből következően általában elvárható.
- 8.5.** A Bérelő a Bérleményben végezni kívánt tevékenységéhez szükséges engedélyeket, és a tevékenység végzéséhez szükséges jogszabályi feltételeket a saját költségén köteles beszerezni, illetve biztosítani.

9. A BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI

9.1. A Bérelő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles:

- 9.1.1.** a bérleti díjat és egyéb a szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségét a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel és határidőben megfizetni a Bérbeadónak, illetve a jogosult(ak) részére,
- 9.1.2.** a Bérlemény, továbbá annak központi gépészeti, illetve egyéb berendezésének kialakítása a Bérelőt terhelik a saját költségén bérbeszámítási igény nélkül, ennek értelmében azok karbantartása, valamint javítása ugyancsak a Bérelő feladata a saját költségén bérbeszámítási igény nélkül (Pl.: csapok csepegése, izzók cseréje, kapcsolók meghibásodása stb.).
- 9.1.3.** a Bérbeadó részére lehetővé tenni, hogy előzetes értesítés alapján a Bérlemény állagának ellenőrzése céljából, a Bérlemény területére bejuthasson;
- 9.1.4.** tűrni, hogy a Bérbeadó sürgős szükség esetén - különösen tűz, vagy egyéb sürgőshelyzet elhárítása céljából - a Bérlemény területére bemenjen és ott a sürgőshelyzet elhárításához, vagy megelőzéséhez szükséges tevékenységeket megtegye, a Bérelő jelenlétének hiányában is;
- 9.1.5.** tűrni, hogy a Bérbeadó a közösen egyeztetett időpontban az őt terhelő karbantartási, javítási munkákat a Bérlemény területén elvégezhesse;
- 9.1.6.** a Bérbeadót értesíteni, ha a jelen szerződés alapján a Bérbeadót terhelő munkák elvégzése szükséges, vagy ha a Bérleményt súlyos károsodás veszélye fenyegeti.
- 9.2.** A Bérelő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés kizárólag üzleti célú tevékenység folytatására/munkavégzésre vonatkozik. A Bérelő, illetve munkatársai a komáromi Brigetio

Gyógyfürdő szolgáltatásait csak napi fürdőbelépővel vagy érvényes bérlettel vehetik igénybe, melyet Társaságunk munkatársai jogosultak bármikor ellenőrizni. Amennyiben a Bérelő jelen szerződés ezen pontját megszegi, úgy a Bérbeadó jogosult az igénybevett szolgáltatásokat kiszámlázni a Bérelő felé az éppen hatályban lévő árjegyzék alapján.

- 9.3. A Bérelő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhet a Bérlemény és a Bérleményt magába foglaló Épület és terasz műszaki állapotát befolyásoló építőipari jellegű munkálatokat akkor sem, ha az egyébként nem építési engedély köteles munkálat (szerkezet átalakítás, állagváltoztatás stb.).
- 9.4. A Bérelő a bérleti jogot harmadik félnek a Bérbeadó beleegyezése nélkül nem adhatja át, továbbá a Bérleményt nem terhelheti meg.
- 9.5. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményben folytatott tevékenysége során valamennyi jogszabályi-, és egyéb, a működéshez szükséges szakhatósági feltételt betart. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény vonatkozásában az esetleges működési engedélynek beszerzése az Bérelő kötelezettsége. Az engedélyeztetési eljárás elhúzódása a Bérelő bérleti díj és rezsifizetési kötelezettségét nem érinti.
- 9.6. Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérbeadó jó hírnevének sérelmét okozza pl. a Bérlemény működtetése kapcsán az előírások be nem tartásával, annak nyilvánosságra kerülésével, úgy az súlyos szerződésszegésnek minősül a Bérelő részéről. Abban az esetben, amennyiben Bérelő a működése kapcsán felmerülő esetleges hiányosságokat felszólítás ellenére nem tudja vagy kívánja orvosolni, a szerződés azonnali hatállyal felmondható a Bérbeadó részéről, a kaució visszafizetése nélkül.
- 9.7. Bérelő köteles a Bérlemény üzemeltetése körében a Bérlemény, beleértve a hozzátartozó terasz folyamatos takarítására.
- 9.8. A Bérelő felelős a tűzvédelmi, munkavédelmi, közegészségügyi, kereskedelmi, illetve minden más vonatkozó (jog)szabály és előírás betartásáért, a kulturált vendéglátás feltételeinek megteremtéséért és betartásáért. A Bérelő feladata és költsége a 2.1. pont szerinti tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyek beszerzése. A Bérelő kijelenti, hogy tudomásul veszi és magára nézve kötelező érvényűnek tekinti a Bérbeadó mindenkor hatályos házirendjeiben foglaltakat. A mindenkor érvényben lévő házirendek a www.komthermal.hu oldalon hozzáférhetőek.

10. A BÉRBEADÓ KELLÉK ÉS JOGSZAVATOSSÁGA

- 10.1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérleményre vonatkozóan harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérleőt a Bérlemény rendeltetésszerű használatában akadályozná, vagy korlátozná.

11. A SZERZŐDÉS FELMONDÁSA

- 11.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a határozott időtartamának lejáratá előtt felmondással nem szüntethető meg.
- 11.2. A Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést azonnali hatályú felmondással – előzetes írásbeli felszólítás nélkül - felmondani, ha

- 11.2.1.** a Bérelő a bérleti díj, vagy a szerződés alapján őket terhelő egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével 15 napos késedelembe esett.
- 11.2.2.** a Bérelő olyan magatartást tanúsít, amely a Bérleményt rongálja vagy a rendeltetésével ellentétesen használja.
- 11.2.3.** a Bérelő az őt terhelő karbantartási, javítási kötelezettségnek a korábban közölt írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget.
- 11.2.4.** a jelen szerződésben rögzített bármely egyéb kötelezettségét megszegi.

12. A BÉRLEMÉNY ÁTADÁSA

- 12.1.** A Bérbeadó a bérleményt köteles legkésőbb napján a Bérelő rendelkezésére bocsátani.
- 12.2.** A Bérlemény átadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyv készül, melyet mindkét fél aláír (3. sz. melléklet).

13. A BÉRLEMÉNY VISSZAADÁSA SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSEKOR

- 13.1.** A Bérelő a bérlet megszűnésekor köteles a bérleményt és az 3. sz. mellékletben rögzített tartozékokat (az átvételkori állapotban) visszaszolgáltatni Bérbeadónak. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérelő cserebérleményre nem tarthat igényt.
- 13.2.** Az átadásról ekkor is jegyzőkönyv készül, melyet mindkét fél aláír.
- 13.3.** Abban az esetben, ha a Bérelő a bérleményt a bérlet megszűnését követően nem üríti ki, napi használati díjat köteles fizetni, amelynek összege: 3.000.- Ft + Áfa, azaz Háromezer forint + általános forgalmi adó.
- 13.4.** Abban az esetben, ha Bérelő a bérleményt a bérlet megszűnését követő 3 (három) napot meghaladóan nem adja át Bérbeadó részére, Bérbeadó jogosult gondoskodni arról, hogy Bérelő berendezési és felszerelési tárgyait Bérelő költségére és veszélyére megfelelő helyre szállítsák, és ott raktározzák a Bérelő további intézkedéséig, illetve a Bérbeadó a bérleményt jogosult önhatalommal birtokba venni, és azzal szabadon rendelkezik. A Bérelő a jelen pontban írtakat – jogkövetkezmények ismeretében - kifejezetten elfogadja.

14. BIZTOSÍTÁSOK

- 14.1.** Bérelő tudomásul veszi, hogy minden a tulajdonát képező, vagy általa a Bérleménybe bevitt ingó vagyontárgyra köteles biztosítást kötni, ennek hiányában minden kárt ő köteles viselni, és a Bérbeadóval szemben igényt semmilyen jogcímen nem érvényesíthet.

15. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

- 15.1.** A jelen Szerződés csak a Felek közös egyetértésével, írásban, jelen okirat alakszerűségeinek megfelelően módosítható.

16. ÉRTESÍTÉSEK

- 16.1.** A Felek a jelen Szerződés alapján egymáshoz intézendő értesítéseiket írásban, a következő címre kötelesek eljuttatni:

A Bérbeadó részére:

cím: 2900 Komárom, Táncsics M. u. 38.

A Bérelő részére:

cím:

- 16.2.** A Felek megállapodnak abban, hogy minden a szerződést érintő nyilatkozatukat írásban, a fentiekben meghatározott személyek részére küldik meg, térítvevényes ajánlott levélpostai küldeményként.
- 16.3.** A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy értesítési címükben bekövetkezett minden változást 2 (kettő) munkanapon belül közlik a másik féllel. A Felek megállapodnak abban, hogy a másik fél részére megküldött nyilatkozatuk joghatályosan kézbesítettnek tekintendő, a postai küldemény átvételének időpontjában, illetve a küldemény postára adását követő 5. (ötödik) napon abban az esetben is, ha a küldemény „nem kereste”, „elköltözött”, „ismeretlen”, vagy „nem fogadta” jelzéssel érkezik vissza, illetve, ha a küldeményt a jogszabályban meghatározott helyettes átvevő átveszi.

17. IRÁNYADÓ JOG ÉS A JOGVITÁK RENDEZÉSE

- 17.1.** A szerződő Felek megállapodnak, hogy a bérlettel kapcsolatos esetleges vitáikat lehetőség szerint elsősorban tárgyalásos úton rendezik.
- 17.2.** Abban az esetben, ha az egyeztetés ésszerű időn belül nem vezet eredményre, a Felek – pertárgyértéktől függően - kikötik a Komáromi Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő jogvitáik elbírálására.

18. EGYÉB, ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 18.1.** Bérelő a pályázati felhívásában, az eljárás során keletkezett egyéb kiegészítő dokumentumokban, a benyújtott pályázati ajánlatban és a Bérleti szerződésben foglaltakra figyelemmel köteles szerződéses kötelezettségeit teljesíteni, azzal, hogy a pályázati felhívásban szereplő feltételek a Bérleti szerződés integráns részét képezik. A Bérleti szerződés rendelkezéseinek értelmezése során a pályázati felhívás, az eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok, a Bérelő pályázóként tett nyilatkozatai tartalmát és rendelkezéseit veszik figyelembe, a Bérleti szerződés csak fentiekben írt dokumentumok tartalmával együtt érvényes és értelmezhető.
- 18.2.** Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és a 2013. évi V. tv – a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak és alkalmazandóak.

18.3. Jelen Szerződés négy, egymással mindenben szó szerint megegyező példányban kerül felek általi aláírásra, amely példányok közül kettő a Bérbeadót, kettő a Bérlőt illet meg.

Alulírott felek a jelen bérleti szerződést, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írtuk alá.

Komárom, 2022.

....., 2022.

.....

KOMTHERMÁL Kft.

Bérbeadó

.....

.....

Bérlő

Mellékletek:

1. számú melléklet - Térképmásolat
2. számú melléklet – Ételmaradék és veszélyes hulladék elszállításáról szóló szerződések
3. számú melléklet – Átadás-átvételi jegyzőkönyv

3. számú melléklet – Az üzlethelyiségre vonatkozó minimálisan felajánlható éves bérleti díj

Az üzlethelyiségre vonatkozó minimálisan felajánlható éves bérleti díj

Vendéglátás céljára szolgáló üzlethelyiség (63 m²), ehhez tartozó burkolt terasz (100 m²), valamint az üzlethelyiségtől független terasz (56 m²).

Minimális éves bérleti díj az üzlethelyiségre:

- **1.000.000.- Ft + Áfa**, azaz Egymillió forint + általános forgalmi adó

Az üzlethelyiség kizárólag terasszal együtt bérelhető.