



Balatonfűzfő Város Önkormányzata
8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-910
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

bal/130-14/2026.

JEGYZŐKÖNYV

Balatonfűzfő Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

2026. május 27-én tartott

rendkívüli, nyilvános üléséről



Szám: 14/2026.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: **Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május 27-én (szerdán) 8 óra 42 perckor kezdődő, a Városháza „Kompolthy termében” tartott rendkívüli, nyilvános ülésén.**

Jelen voltak:

Szanyi Szilvia	polgármester
Jánka Anikó	képviselő
Keil Norbert	képviselő
Harmath Gábor József	képviselő
Kerekes-Bakró Csongor	képviselő

Távols maradt:

Lajkó Frigyes Károly	alpolgármester
Győri Piroska	képviselő

Tanácskozási joggal résztvevők:

dr. Könczöl Gábor	jegyző
Tóth-Rockenbauer Sára	Marangone Kft.
Tóth Bálint	Marangone Kft.
Vipler Zoltán	Vipler Bau Kft.
Csöndör-Hegedüs Edina	pénzügyi ügyintéző
Székely László	települési főmérnök

Jegyzőkönyvvezető: Vajda-Panyi Zsuzsanna

titkársági ügyintéző

Szanyi Szilvia polgármester köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a Képviselő-testület **a hatályos SZMSZ szerint lett összehívva**, a jelenlévő képviselők létszáma **5 fő**, Lajkó Frigyes Károly alpolgármester és Győri Piroska képviselő előre jelezte távollétét, **a testület határozatképes.**

Javaslatot tett, 2. napirendi pontként felvenni a „Kelet-Balatoni Térség Önkormányzati Társulás Társulási Megállapodásának módosítása” című sürgősségi indítványt, melyet a Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodó szavazat nélkül, egyhangúlag elfogadott.

Az ülés rendkívüliségének indokai:

az 1. napirendi pontnál, - a nyári szezon indulása miatt -, minél előbb megtudják kötni a megállapodást

a 2. napirendi pontnál a Kelet-Balatoni Térség Önkormányzati Társulás Társulási Megállapodásának módosítása június 1. napjától lép életbe.

Szavazásra bocsátotta a rendes, nyilvános ülés meghívóhoz képest módosított napirendjét, melyet a Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodó szavazat nélkül, egyhangúlag az alábbiak szerint elfogadott.

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
115/2026. (05. 27.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. május 27-i rendkívüli nyilvános ülésének napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

1. Hozzájárulási kérelem strandi büfé bérleti jogának átruházáshoz
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester
2. Kelet-Balatoni Térség Önkormányzati Társulás Társulási Megállapodásának módosítása
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Határidő: azonnal

Rendkívüli, nyilvános napirendek tárgyalása:

1. Hozzájárulási kérelem strandi büfé bérleti jogának átruházáshoz

Szanyi Szilvia polgármester elmondta, ezt a napirendi pontot a Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság tárgyalta, majd megkérte a Bizottság elnökét, hogy tájékoztasson a javaslatról.

Keil Norbert bizottsági elnök elmondta, a Bizottság az ülésen becsatolásra került dokumentum alapján a napirendet tárgyalásra alkalmasnak találta. A határozati javaslatot annyiban módosította, hogy a bérleti jog értékesítésről kiállított számlát és annak teljesítés igazolását kérte bemutatni. Ezzel a módosítással a Bizottság egyhangúlag támogatta a határozati javaslatot.

Szanyi Szilvia polgármester megkérdezte, hogy van-e kérdés, vélemény?
Megállapította, hogy nincs.

Szavazásra bocsátotta a bizottság által támogatott határozati javaslatot, melyet a Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodó szavazat nélkül, egyhangúlag támogatott.

<i>Név:</i>		<i>Igen:</i>	<i>Nem:</i>	<i>Tartózkodó:</i>
<i>Szanyi Szilvia</i>	<i>polgármester</i>	<i>igen</i>	-	-
<i>Jánka Anikó</i>	<i>képviselő</i>	<i>igen</i>	-	-
<i>Keil Norbert</i>	<i>képviselő</i>	<i>igen</i>	-	-
<i>Harmath Gábor József</i>	<i>képviselő</i>	<i>igen</i>	-	-
<i>Kerekes-Bakró Csongor</i>	<i>képviselő</i>	<i>igen</i>	-	-
<i>Összesen:</i>		<i>5 igen</i>	<i>0 nem</i>	<i>0 tartózkodó</i>

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
116/2026. (05. 27.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Vipler Bau Kft.(székhelye: 8184 Balatonfüzfő, Fürj utca 6.; cégjegyzékszám: 19-09-507634) mint bérleti jogot átruházó és a Marangone Kft. (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7. ajtó, cégjegyzékszám:07-09-037469), mint bérleti jogot szerző közötti - a Föveny strandon lévő 6. sorszámú önkormányzati tulajdonú vendéglátóipari egység bérleti jogának átruházására vonatkozó megállapodás tervezetét azzal a feltétellel hagyja jóvá, és a bérleti jog értékesítéséhez azzal a feltétellel járul hozzá, hogy

- a Marangone Kft. megállapodást köt az Önkormányzattal bérleti szerződés módosításáról,
- továbbá a Marnagone Kft. megállapodást köt az Önkormányzattal a vendég WC használatáról is,
- felek benyújtják a bérleti jog értékesítésről kiállított számlát és annak teljesítés igazolását.

A bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodás, a bérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodás és a WC használatról szóló megállapodás a határozat mellékletét képezik.

A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert, hogy a bérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodást aláírja.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 2026. május 31.

2. Kelet-Balatoni Térség Önkormányzati Társulás Társulási Megállapodásának módosítása

Szanyi Szilvia polgármester elmondta, ezt a napirendi pontot a Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság tárgyalta, majd megkérte a Bizottság elnökét, hogy tájékoztasson a javaslatról.

Keil Norbert bizottsági elnök ismertette a Bizottság a határozati javaslatot egyhangúlag támogatta.

Szanyi Szilvia polgármester megkérdezte, hogy van-e kérdés, vélemény?

Megállapította, hogy nincs.

Szavazásra bocsátotta a határozati javaslatot, melyet a Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodó szavazat nélkül, egyhangúlag támogatott.

<i>Név:</i>		<i>Igen:</i>	<i>Nem:</i>	<i>Tartózkodó:</i>
<i>Szanyi Szilvia</i>	<i>polgármester</i>	<i>igen</i>	-	-
<i>Jánka Anikó</i>	<i>képviselő</i>	<i>igen</i>	-	-
<i>Keil Norbert</i>	<i>képviselő</i>	<i>igen</i>	-	-
<i>Harmath Gábor József</i>	<i>képviselő</i>	<i>igen</i>	-	-
<i>Kerekes-Bakró Csongor</i>	<i>képviselő</i>	<i>igen</i>	-	-
<i>Összesen:</i>		<i>5 igen</i>	<i>0 nem</i>	<i>0 tartózkodó</i>

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének **117/2026. (05. 27.) képviselő-testületi határozata**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Kelet-Balatoni Térség Önkormányzati Társulás társulási megállapodásnak módosítása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1) Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Kelet-Balatoni Térség Önkormányzati Társulás Társulási Megállapodásának módosítását jóváhagyja.

2) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozat kivonatát küldje meg a Kelet-Balatoni Térség Önkormányzati Társulás elnökének.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Határidő: azonnal

Szanyi Szilvia polgármester több napirendi pont nem lévén, megköszönte az együttműködést, az új vállalkozó munkájához sok sikert kívánt és 8 óra 47 perckor berekesztette a nyilvános ülést.

k.m.f.



Szanyi Szilvia
polgármester



dr. Kőnczöl Gábor
jegyző



Balatonfűzfő Város Önkormányzata

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-912

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

116/2026. (05. 26.) Kt. határozat

Melléklete

BÉRLETI JOG ÁTRUHÁZÁSÁRA VONATKOZÓ MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött egyrészről a **VIPLER-BAU Kft.** (Cg: 19-09-507634, székhelye: 8175 Balatonfüzfő Fürj utca. 6, adószám: 13290971-2-19, képviselőjében Vipler Zoltán ügyvezető), mint bérleti jog átruházó (továbbiakban **bérleti jogot átruházó**),

másrészről **Marangone Kft.** (Cg: 07-09-037469, székhelye: 8000 Székesfehérvár, Kossuth u. 3. TT 7. ajtó, adószám: 33025892-2-07, képviselőjében: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető) mint bérleti jogot szerző (továbbiakban **bérleti jogot átvevő**) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. Preambulum

1./ Felek rögzítik, hogy a VIPLER-BAU Kft. 2019. május 2. napján bérleti szerződést kötött Balatonfüzfő Város Önkormányzatával (8184 Balatonfüzfő, Nike krt. 1., törzsszám: 734213, adószám: 15430207-2-19), mint bérbeadóval.

2./ A bérlet tárgya a hivatkozott alapszerződés I.1. pontja szerint a bérbeadó tulajdonát képező Balatonfüzfő 300 hrsz. ingatlanon, Balatonfüzfői Fövenystrand területén található vendéglátóipari üzlet rendeltetési egység (6. számú pavilion - 73,89 nm vendéglátóipari üzlet + 36 nm strandon belüli nyitott fogyasztótér + 36 nm strandon kívüli nyitott fogyasztótér).

3./ Hivatkozott bérleti szerződés és az azt módosító okirat értelmében a bérleti jogviszony 2019. május 2. napjától 2042. április 30. napjáig határozott időtartamra szól.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy a hivatkozott bérleti szerződést a bérleti jogot átruházó jelen szerződés aláírását megelőzően bérleti jogot átvevő részére átadta, mely okiratok átvételét bérleti jogot átvevő jelen szerződés aláírásával elismeri és kijelenti, hogy az okiratokat áttanulmányozta és azok tartalmát megismerte és értelmezte.

5./ Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés illetve a jelen szerződésben rögzített – a bérleti jog átruházását célzó - jogügylet hatályosulásához harmadik személy, a bérbeadó, azaz Balatonfüzfő Város Önkormányzatának írásbeli jóváhagyása szükséges (alapszerződés 12./ pont). A jóváhagyás elmaradása esetén jelen szerződés mindennemű külön jognyilatkozat nélkül hatályát veszti.

1

Kézzjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

6./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés 5./ pontjában rögzített bérbeadói hozzájárulás feltételeit az alapszerződés 12./ pontja rögzíti az alábbiak szerint:

12./ A bérlemény bérleti joga örökölhető és átruházható. A bérlemény bérleti jogát a Bérő a Bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át. A Bérbeadó hozzájárulásának feltételei:

- a.) Bérő a bérleti jogának átruházásáról szóló szerződéstervezetet köteles megküldeni Bérbeadó részére-

- b.) Bérbeadó hozzájárulása esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül bérő köteles megfizetni 3 havi bérleti díjnak (a bérleti díj 25 % - nak) megfelelő bánatpénzt Bérbeadó Önkormányzat részére.

- c.) A bérleti jog átruházásáról szóló szerződés kizárólag a Bérő és a Bérbeadó közti eredeti bérleti szerződésben foglalt célra és időtartamra köthető.

- d.) Bérőnek a Bérbeadó felé nincs tartozása.

7./ A bérleti jogot átruházó jelen jognyilatkozatával kijelenti az alapszerződés 12./ pontjának d.) alpontjában foglaltak alapján, hogy a Bérbeadó felé nincs lejárt esedékességű, késedelmes tartozása sem bérleti díj, sem más jogcímen illetve a bérlemény működtetésével kapcsolatos egyéb hátraléka sem harmadik személlyel, sem a közműszolgáltatókkal szemben nem áll fenn, egyben vállalja, hogy a szerződés átruházását célzó jognyilatkozat hatályosulásával valamennyi, az addig esedékessé váló Őt terhelő fizetési kötelezettségének hiánytalanul eleget tesz.

8./ A bérleti jogot átruházó jelen jognyilatkozatával kijelenti és vállalja az alapszerződés 12./ pontjának b.) alpontjában foglaltak alapján, hogy a Bérbeadó erre irányuló felhívás illetve értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül megfizet a Bérbeadó felé 3 havi bérleti díjnak (a bérleti szerződés 25 % - nak) megfelelő 306.666,- Ft. azaz Háromszázhatvanhat forint összeget.

9./ A bérleti jogot átvevő jelen jognyilatkozatával kijelenti és vállalja az alapszerződés 12./ pontjának c.) alpontjában foglaltak alapján, hogy a bérleti jogot átruházó és a Bérbeadó között fennálló szerződés rendelkezéseit ismeri és azok ismeretében nyilatkozik akként, hogy az általa javasolt módosításokkal az alapbérleti szerződésben rögzített időtartamra és célra kívánja a bérleti szerződést megkötni. A bérleti jogot átvevő az alábbi módosítási javaslattal élt a Balatonfüzfő Város Önkormányzata felé:

2

Kézjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

A vendéglátóipari üzlet profilját tekintve a Marangone Kft. az alábbi változásokhoz kéri az Önkormányzat jóváhagyását:

- Társaságunk üzleti terveiben az Üzlethelység szezonális üzemeltetésével számol (májustól szeptemberig), elő és utószezonni hétvégi nyitvatartás és szezonon kívüli eseti nyitvatartás mellett. Ennek megfelelően a jelenleg hatályos bérleti szerződés 13. pontjában szabályozott szociális kiszolgáló helység működtetését nyitvatartási időben tudja vállalni, a további időszakra az Önkormányzattal folytatott egyeztetések szerint kész kompenzációt fizetni.

10./ A bérleti jogot átruházó és a bérleti jogot átvevő jelen jognyilatkozatával kijelenti és vállalja az alapszerződés 12./ pontjának a.) alpontjában foglaltak alapján jelen – a Bérbeadó hozzájárulás nélkül nem hatályosuló - bérleti szerződést a Bérbeadó részére megküldi 3 napon belül.

II. A szerződés tárgya

1./ Bérleti jogot átruházó az ellenérték hiánytalan megfizetésével egyidejűleg jelen szerződés I.1. pontjában rögzített bérleti jogviszonyból adódó jogait és ehhez kapcsolódó kötelezettségeit bérleti jogot átvevőre ruházza át.

2./ A bérleti jogviszony átruházásával egyidejűleg bérleti jogot átruházó a bérleti jogot átvevőre átruházza az adott bérlemény működéséhez szükséges és külön leltárjegyzőkönyvben felvett ingóságok kizárólagos tulajdonjogát. E vagyontárgyak vonatkozásában bérleti jogot átruházó jelen szerződés aláírásával felelősséget vállal a vagyontárgyak per-, teher- és igénymentességéért.

3./ Bérleti jogot átvevő kijelenti, hogy a jogviszony átruházása esetén a szerződés rendelkezésivel, a bérleti jogviszony alapján Őt megillető jogaival, Őt terhelő kötelezettségeivel tisztában van.

III. Vételár megfizetése

1./ Szerződő felek a bérleti jogviszony átruházásának ellenértékét bruttó **30.480.000,- Ft.** azaz **Harmincmillió-négyszáznolcvanezer forint** összegben állapítják meg, mely magában foglalja jelen szerződés II/2. pontjában hivatkozott és külön leltárjegyzőkönyvben felsorolt vagyontárgyak vételárát is.

Kézjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

2./ Felek az ellenérték megfizetése tekintetében az alábbiakban egyeznek meg:

2.a./ A bérleti jogot átvevő a bérleti jog ellenértékeként meghatározott vételárat képező **30.480.000,- Ft.** azaz **Harmincmillió-négyszáznolcvanezer forint** összeget **2026. május 29. napjáig** köteles hiánytalanul bérleti jogot átruházó alábbi számlaszámára megfizetni:

ERSTE Bank Zrt: 11600006 – 00000000 - 12012187

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben bérleti jogot átvevő határidőben a fizetési kötelezettségének hiánytalanul nem tesz eleget, úgy bérleti jogot átruházó jogosult egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával jelen szerződéstől elállni.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy bérleti jogot átvevő mindaddig nem köteles megfizetni a jelen szerződés III/2.a./ pontjában rögzített vételárat képező **30.480.000,- Ft.** azaz **Harmincmillió-négyszáznolcvanezer forint** összeget míg Balatonfüzfő Város Önkormányzata a jelen szerződés I/5./ pontjában hivatkozott jóváhagyást meg nem adja. Felek e körben rögzítik, hogy amennyiben ezen jóváhagyásról a bérleti jogot átruházó a jelen szerződés V/3./ pontjában rögzített módon nem értesíti a bérleti jogot átvevőt legkésőbb a jelen szerződés III/2.a./ pontjában rögzített határidőig, 2026. május 29. napjáig, úgy a vételár fizetési kötelezettségének a bérleti jogot átvevő ezen időpontig nem köteles eleget tenni.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés III/4./ pontjában taglalt esetben a bérleti jogot átvevő fizetési kötelezettségének a jelen szerződés I/5./ pontjában foglalt feltétel teljesüléséről szóló – a jelen szerződés V/3./ pontjában rögzített módon történő – tudomásszerzésétől számított 3 napon belül köteles eleget tenni.

6./ A fent rögzítettek alapján bérleti jogot átvevő nem köteles megfizetni a vételárat a jelen szerződés II/2.a./ pontjában megjelölt határidőig, amennyiben ezen határidőig – azaz 2026. május 29. napjáig – Balatonfüzfő Város Önkormányzata a jelen szerződés I/5./ pontjában hivatkozott jóváhagyást a jelen okiratban rögzített jogügylethez meg nem adja.

7./ Amennyiben bérleti jogot átvevő a vételárat nem fizeti meg a fentiekben rögzített módon meghatározott határidőben, minden késedelmes nap után köteles 10.000,- Ft. késedelmi kötbér megfizetésére a vételár hiánytalan megfizetésig azzal, hogy amennyiben a késedelem meghaladja a 30 napot a bérleti jogot átruházó minden további értesítés illetve

4

Kézzjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

felszólítás nélkül jogosult a szerződéstől elállni. A jogszerű átruházói elállás mindaddig nem hatályosul, ameddig a bérleti jogot átruházó a bérleti jogot átvevő részére az esetlegesen átvett vételárreszleteket maradéktalanul vissza nem fizeti.

8./ A bérleti jog átvevő által átutalással fizetendő vételár akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a bérleti jog átruházónak a jelen szerződés III/2./ pontjában megjelölt pénzforgalmi számláján jóváírásra kerültek.

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha Balatonfüzfő Város Önkormányzata a jóváhagyást megtagadja, úgy ezen akadályra tekintettel a felek között a jogviszony minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik, a jelen szerződés hatályát veszti és a felek kötetmi akaratának megfelelően a jelen szerződésben rögzített, bérleti jog átruházását célzó ügylet a felek jogértelmezése alapján a harmadik személy jóváhagyásának megtagadása okán lehetetlenül és ekként a felek között a jelen okiratban rögzített kötelelem nem jön létre.

IV. Tulajdonjog átszállása, birtokbalépés

1./ Bérleti jogot átruházó jelen szerződés tárgyát képező bérleti jogot, illetve a vagyontárgyak tulajdonjogát a teljes vételár hiánytalan, határidőben történő megfizetését követő 3 napon belül átruházza bérleti jogot átvevőre.

2./ Az ellenérték hiánytalan megfizetésével egyidejűleg bérleti jogot átruházó a bérleményt, illetve a jelen szerződés II/2. pontjában hivatkozott és külön okiratban rögzített vagyontárgyakat bérleti jogot átvevő birtokába adja. Birtokbaadáskor felek írásbeli jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben többek között szükséges rögzíteni a birtokbaadás tényét, a vagyontárgyak hiánytalan átvételét és szükség esetén a közműórák állását.

3./ Bérleti jogot átvevő a bérleti jogviszony átszállásáról az ellenérték hiánytalan megfizetését követő 8 napon belül köteles írásban Balatonfüzfő Város Önkormányzatát értesíteni.

4./ Amennyiben a bérleti jogot átruházó birtokbaadási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy köteles minden késedelmes nap után 10.000,- Ft. kötbért fizetni a bérleti jogot átvevő részére. Amennyiben a késedelmes napok száma meghaladja a 30 napot a bérleti jogot átvevő jogosult a szerződéstől minden további felszólítás nélkül elállni.

5./ Szerződő felek a birtokátruházás napján – jegyzőkönyv formájában – közösen feljegyzik a közüzemi mérőórák állásait, és e naptól kezdődően bérleti jogot átvevő viseli a szerződés tárgyát képező bérlemény terheit és szedi annak hasznait a közművek szolgáltatóinál történő átíratása mellett, mely átíratás iránt bérleti jogot átvevő köteles – a

5

Kézzjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

közösen felvett birtokátruházási jegyzőkönyv alapján és bérleti jogot átruházó közreműködése mellett – a birtokátruházástól számított **15 (tizenöt) napon belül** eljárni. Ennek kapcsán felek tudomásul veszik, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a közműátírás online felületen is egy helyen, díjmentesen elintézhető valamennyi honlapon felsorolt szolgáltatónál.

6./ Bérleti jogot átvévő köteles az ingatlan birtokbavételét követő 15 munkanapon belül az illetékes közüzemi szolgáltatóknál a fogyasztási szerződését megkötöni, melyben a Bérleti jogot átruházó köteles a Bérleti jogot átvévővel együttműködni. Bérleti jogot átvévő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fogyasztási szerződéseket nem köti meg a jelen pontban rögzített határidőben, úgy a Bérleti jogot átruházó jogosult a szolgáltatás kikapcsolását kezdeményezni a szolgáltatónál.

V. Egvéb rendelkezések

1./ Felek kijelentik, hogy a VIPLER-BAU Kft. és a Marangone Kft. Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírósági, hatósági határozat nem zárja ki, nem korlátozza.

2./ Bérleti jogot átruházó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen okirat aláírásától számított 8 napon belül bérbeadó irányába jelen szerződést jóváhagyás végett benyújtja.

3./ Annak érdekében, hogy a bérleti jogot átvévőnek a jelen szerződés III. pontjában rögzített módon határidőben módja legyen a vételárát teljesíteni, a bérleti jogot átruházó kötelezettséget vállal, hogy a Balatonfüzű Város Önkormányzata képviselő testületének a jelen szerződést jóváhagyó és a bérleti jog átruházásához hozzájáruló képviselőtestületi határozatát, annak általa történő kézhezvételét követő 2 (azaz kettő) napon belül a bérleti jogot átvévőt a balint.tothb@gmail.com email címre megküldött levélben értesíti. Szerződő felek megállapodnak, hogy az értesítés balint.tothb@gmail.com email címre történő megküldése a bérleti jogot átvévő részére történő szerződésszerű értesítésnek minősül és ekként joghatás kiváltására alkalmas mindaddig, míg a bérleti jogot átvévő írásban eltérő értesítési email címet nem ad meg bérleti jogot átruházó részére. E nélkül bérleti jogot átvévő nem hivatkozhat arra, hogy a jelen pontban meghatározott email cím számára nem elérhető illetve az már nem minősül az értesítési címének. Amennyiben bérleti jogot átruházó a Balatonfüzű Város Önkormányzata képviselő testületének a jelen szerződést jóváhagyó és a bérleti jog átruházásához hozzájáruló képviselőtestületi határozatáról a határozat fentiek szerinti megküldésével a bérleti jogot átvévőt nem értesíti, a bérleti jogot átvévő nem köteles a vételár megfizetésére az értesítés részére történő megküldéséig, mindaddig míg bérleti jogot átruházó ezen kötelezettségének nem tesz eleget, bérleti jogot átvévő késedelembe nem eshet.

Kézzjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvévő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

4./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 2013. évi V. tv. (Ptk.) vonatkozó rendelkezései irányadóak.

5./ Felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják. Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.

6./ A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos közlést, jognyilatkozatokat, amely a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni, és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt a nyilatkozat egy példánya átvételére útján személyesen tették, vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként küldték meg – kivéve a jelen szerződés V/3./ pontjában taglalt esetkört.

A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek, illetve kézbesítettnek tekintendő, ha a másik fél a küldemény átvételét megtagadta, ha a térítvevény „nem kereste”, „ismeretlen”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a másik fél bármely oknál fogva a küldeményt nem vette át.

7./ A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi igényt, vagy vitás kérdést, amely a jelen szerződésből, vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, elsődlegesen peren kívüli megegyezés útján kívánják rendezni, jogvita esetén a vonatkozó eljárásjogi törvényben rögzített hatásköri s illetékeségi szabályokat alkalmazzák.

8./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően a tárgybani bérleti jog átruházással kapcsolatban keletkezett, közöttük létrejött és ezen szerződésnek ellentmondó valamennyi szóbeli és írásbeli megállapodás ezennel hatályát veszti.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés akarat-kijelentéseiket helyesen tartalmazza, azt elolvasás és jogi értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg és helyben hagyólag aláírásukkal látják el. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés minden általuk okiratba foglalni szándékozott kötetmi rendelkezést, nyilatkozatot, feltételt tartalmaz.

Kézzjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető



Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

10./ Jelen szerződés 4 számú eredeti példányban készült, 8 számozott oldalt és 5 alpontban mindösszesen 38 pontot tartalmaz.

Székesfehérvár, 2026. május 18. napján

Tóth-Rockenbauer Sára

Marangone Kft.
bérleti jogot átvevő
Képv: Tóth – Rockenbauer Sára

Vipler Zoltán

VIPLER-BAU Kft.
bérleti jog átruházó
Képv: Vipler Zoltán

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú neve: TÓTH BALINT

Címe: 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR, KESZITH U. 3. TÁ.

Aláírás: Tóth Balint

Tanú neve: VIPLER-BAU KFT. MARGIT MARIKA

Címe: 8175 B-FÜZES KÖRKÉNY U. 6

Aláírás: VIPLER

Kézjegyek:

VIPLER BAU Kft. bérleti jogot átruházó

képv.: Vipler Zoltán ügyvezető

Marangone Kft. bérleti jogot átvevő

képv.: Tóth – Rockenbauer Sára ügyvezető

BÉRLETI SZERZŐDÉS **módosítása és egységes szerkezetbe foglalása**

Amely létrejött

egyrésről **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1., törzsszáma: 734213, adószáma: 1573421 9-2-19. képviseli: Szanyi Szilvia polgármester), mint bérbeadó és szerződésben maradó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **Marangone Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7. ajtó, cégjegyzékszám: 07-09-037469, adószáma: 33025892-2-07, statisztikai számjel: 33025892-5611-113-07, képviseli: Tóth-Rockenbauer Sára ügyvezető), mint bérlő (továbbiakban: Bérlő)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1. A Balatonfüzfő Város Önkormányzata és a Vipler Bau Kft., 2019. május 2. bérleti szerződést, és bérleti jogot alapító szerződést kötöttek a Bérbeadó tulajdonát képező balatonfüzfői 300. hrsz-ú ingatlanon a balatonfüzfői Fövenystrand felújítása tárgyú projekt keretében megépített 73,89 m² térmértékű vendéglátó ipari üzlet rendeltetési egység + 36,00 m² strandon belüli nyitott fogyasztótér + 36,00 m² strandon kívüli nyitott fogyasztótér, a mellékelt helyszínrajzon jelzett helyiségek (a továbbiakban: bérlemény) bérleti jogviszonya tárgyában.

2. A Vipler Bau Kft. kérelmére az Önkormányzat.../2026. (05. 21.) Képviselő-testületi határozatával hozzájárult a Vipler Bau Kft. mint bérleti jog átruházó és a Marangone Kft. (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7. ajtó, cégjegyzékszám: 07-09-037469, adószáma: 33025892-2-07, képviseli: Tóth-Rockenbauer Sára ügyvezető), mint bérleti jogot szerző közötti - a Fövenystrandon lévő 6. sorszámú önkormányzati tulajdonú vendéglátóipari egység bérleti jogának átruházására vonatkozó - megállapodás megkötéséhez, azzal, hogy a Vipler Bau Kft. jelen okirat aláírásától számított 3 napon belül megfizet Önkormányzat részére 3 havi bérleti díjnak, az éves bérleti díj 25 %-ának megfelelő bánatpénzt.

3. Az Önkormányzat a bérleti jog átruházáshoz azzal a további feltétellel járult hozzá, hogy azzal egyidejűleg a Marangone Kft. bérleti jog vevője/bérlő megállapodást köt az Önkormányzattal a bérleti szerződés módosításáról is. A Képviselő-testület Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (05. 27.) Képviselő-testületi határozatával jóváhagyta a bérleti szerződés módosításáról szóló megállapodást, mely alapján felek a bérleti szerződést az alábbiak szerint módosítják és foglalják egyúttal a módosítással egységes szerkezetbe.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi az 1. pont szerinti vendéglátóipari üzlet rendeltetési egység bérleményt az alábbi feltételekkel:

2. A bérlemény éves bérleti díja 2026. évben 1.005.087- Ft + Áfa / év, ami bruttó 1.276.461-Ft, melynek mértéke a KSH által közölt infláció mértékével évente növekszik.

3. Az éves bérleti díjat bérlő két részletben fizetheti meg - a bérbeadó által kiállított számla alapján az éves bérleti díj 50 %-át július 15. napjáig, az éves bérleti díj fennmaradó 50% pedig szeptember 15. napjáig.

4. A bérlemény használatával kapcsolatos működési engedélyek beszerzése, hatósági bejelentések megtétele a Bérlő kötelezettsége.

5. Bérlő tudomásul veszi, hogy a közüzemi díjakat és a bérlemény használatával kapcsolatos egyéb költségeket viselni tartozik. A keletkező hulladék elszállításáról gondoskodni köteles.

6. A bérlemény vagyonbiztosítása a bérlő kötelezettsége.

7. Bérlő személyében és alkalmazottai vonatkozásában is kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményen keresztül a Strand területére be-, illetve átjárást illetéktelenek számára nem engedélyez.

8. A bérlemény bérleti joga örökölhető és átruházható. A bérlemény bérleti jogát a Bérlő a Bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át. Bérbeadó hozzájárulásának feltételei:

a. Bérlő a bérleti jogának átruházásáról szóló szerződés-tervezetet köteles megküldeni Bérbeadó részére

b. Bérbeadó hozzájárulása esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül a szerződésből kilépő köteles megfizetni 3 havi bérleti díjnak (a bérleti díj 25 %-a) megfelelő bánatpénzt Bérbeadó önkormányzat részére.

c. A bérleti jog átruházásáról szóló szerződés kizárólag a Bérlő és Bérbeadó közti eredeti bérleti szerződésben foglalt célra és időtartamra köthető,

d. Bérlőnek bérbeadó felé nincs tartozása.

9. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés megkötésétől 2033. ... napjáig minden év szeptember 15. napjáig számla ellenében megfizet Bérbeadónak 1.000.000,- Ft összegű illemhely kompenzációs díjat, amellyel hozzájárul a Fövenystrand területén kialakításra kerülő szociális helyiség kivitelezési költségeihez. Bérlő kötelezettséget vállal továbbá, arra, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló szociális helyiség használatának vonatkozásában a többi bérlőhöz hasonlóan külön megállapodást köt.

Bérlő továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy ameddig a Fövenystrandhoz kapcsolódóan nincsen a Bérbeadó tulajdonában szociális kiszolgáló egység, **nem kerül kialakításra egy egész évben működtethető szociális helyiség** addig saját nyitvatartásához (májustól szeptemberig, elő és utószezonban hétvégenként és szezonon kívüli esetileg) igazodóan a szociális kiszolgáló egységét mindenki számára elérhetővé teszi.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg.

10. A bérleti idő elteltével a Bérlő köteles kifogástalan szerződés kötés kori — állapotban a bérleményt a Bérbeadó részére visszaadni, bérlőt a bérlemény újbóli bérbeadásakor előbérleti jog illeti meg.

11. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérlő az aktuális bérleti díj megfizetésével, vagy közüzemi díj megfizetésével 3 hónapot késik, a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása

nélkül megváltoztatja, a bérleményben ~~nem üzemelteti egész évben~~ a szociális kiszolgáló egységet ~~nem a 9. pontban foglaltak szerint üzemelteti~~, bérleményen keresztül a Strand területére be-, illetve átjárást illetéktelenek számára engedélyez, vagyonbiztosítási kötelezettségét nem teljesít, a bérlemény bérleti jogát a Bérbeadó hozzájárulása nélkül ruházza át, úgy Bérbeadó a szerződést egyoldalúan azonnali hatállyal kártalanítási kötelezettség nélkül felmondhatja.

Bérlő nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, a bérlet időtartama alatt szavatol azért, hogy átlátható szervezetnek minősül. Bérlő köteles haladéktalanul bejelenteni a bérbeadó részére, amennyiben már nem minősül átlátható szervezetnek. Bérlő tudomásul veszi azt, hogy bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha bérlő a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a hasznosításra vonatkozóan beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti: évente adatot szolgáltat a tárgyév nyitvatartási idejéről a tárgyévet követő év január 31-ig, továbbá arra, hogy a bérlet hatálya alatt – a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Bérlő tudomásul veszi azt, hogy bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a bérleti jog átruházására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

12. Bérlő nyilatkozik arról, hogy amennyiben bíróság megállapítja a szerződés, vagy annak bármely pontja érvénytelenségét, lemond az érvénytelenség okán bármilyen jogcímen történő követeléséről, különösen kártérítés címén.

13. Bérlő a bérleményben tulajdonjogot nem szerez.

14. Bérlő az esetleges ráépítés által tulajdonjogot nem szerez, a beépített anyagok Bérbeadót illetik.

III. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Jelen szerződést felek határozott időre kötik 2026. május 1. napjától a 2019. május 2-án megkötött bérleti szerződésben meghatározott időpontig.

2. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült vitákra — amennyiben az peren kívül nem rendezhető a Veszprémi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik kis

3. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Balatonfűzfő, 2026. május ...

Balatonfűzfő Város Önkormányzata

képv.: Szanyi Szilvia polgármester
bérbeadó

Marangone Kft.

képv.: Tóth-Rockenbauer Sára ügyvezető
bérlő

Használati Megállapodás

TTKPB által javasolt módosítás

amely létrejött egyrészről ... (székhelye: ..., cégjegyzékszáma: ..., adószáma: ..., statisztikai számjel: ..., képviseli: ...) mint **használó** a (továbbiakban: *Használó*)

másrészről **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** (8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1., törzsszáma: 734213, adószáma: 1573421 9-2-19. képviseli: Szanyi Szilvia polgármester) mint **tulajdonos** (a továbbiakban: *Tulajdonos*) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

A Balatonfüzfő Város Önkormányzata és a ..., ... napján bérleti szerződést kötöttek az Önkormányzat tulajdonát képező balatonfüzfői 300. hrsz-ú ingatlanon a balatonfüzfői Fővenystrand felújítása tárgyú projekt keretében megépített ... (helyiségek felsorolása a bérleti szerződés szerint), az 1. számon mellékelt vázrajzon ... számmal jelzett helyiségek (a továbbiakban: bérlemény) bérleti jogviszonya tárgyában.

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának tulajdonában áll a 2. számon mellékelt vázrajzon ... számmal jelzett vizesblokk (a továbbiakban: **vendég WC**). A vendég WC használata a bérleményben végzett vendéglátóipari tevékenység rendeltetésszerű használatához elengedhetetlenül szükséges, hiszen a bérlemény saját vendég WC-vel nem rendelkezik. Szerződő felek között korábban létrejött bérleti szerződés 5.3. pontja alapján „*Bérlő tudomásul veszi, hogy a közüzemi díjakat és a bérleménnyel kapcsolatos egyéb költségeket viselni tartozik.*”, így a vendég WC használatának költségeit is. Szerződő felek a vendéglátóipari tevékenység rendeltetésszerű gyakorlása, továbbá a vendég WC megfelelő használata, és költségeinek finanszírozása érdekében az alábbi megállapodást kötik.

1.) **Tulajdonos** hozzájárul ahhoz, hogy **Használó** a vendég WC jelen megállapodás aláírásától a ... napon megkötött bérleti szerződés megszűnéséig a jelen megállapodásban meghatározott feltételek mellett használhatja.

2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy 2026. évben **Tulajdonos** a vendég WC használatát május 1. napjától október 31. napjáig, míg 2027. évtől kezdődően tárgyév április 1. napjától október 31. napjáig köteles engedélyezni **Használó** vendégeinek a 4. pontban vállalt órákban.

3.) **Használó** kötelezettséget vállal arra, hogy a használat ellenértékeként **2026. évben május 31. napjáig** számla ellenében megfizet nettó 135.000,- Ft + Áfa/év azaz százharmincötezer forint plusz általános forgalmi adó, azaz **bruttó 171.450,- Ft/év azaz bruttó százhetvenegyezer-négyszázötven forint** használati díjat **Tulajdonos** ... számú bankszámlájára történő átutalás útján, míg **2027. évtől kezdődően tárgyév május 31. napjáig** évente előre számla ellenében megfizet nettó 157.500,- Ft + Áfa/év azaz nettó százötvenhétezer-ötszáz forint plusz általános forgalmi adó, azaz **bruttó 200.025,- Ft/év, azaz bruttó kétszázezer-huszonöt forint** használati díjat **Tulajdonos** fent megjelölt bankszámlájára történő átutalás útján.

Jelen pontban a 2027. évre meghatározott használati díj 2028. évtől évente a KSH által közölt infláció mértékével növekszik.

4.) **Tulajdonos** kötelezettséget vállal arra, hogy a vendég WC-t április és október hónapokban 10:00 és 18:00 óra között, május és szeptember hónapokban 10:00 és 20:00 óra között, június, július, augusztus hónapokban 7:00 és 23:00 óra között nyitva tartja, saját költségen üzemelteti, a rendeltetésszerű használatot biztosítja.

5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleményre vonatkozó bérleti jog átruházása esetében, jelen megállapodásba **Használóként** a bérleti jog új jogosultja lép.

6.) **Tulajdonos** fenntartja a jogot, hogy a vendég WC-t figyelemmel arra, hogy az közösségi illemhelyként is funkcionál, fenntartási és üzemeltetési költségeinek jelentős részét pedig az Önkormányzat viseli – a **Használó** által üzemeltetett üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződésben foglaltakon túl, a 2.) pontban meghatározott napokon kívül is használatba adhassa, különösen rendezvények vagy sportesemények idején, illetve más vállalkozók részére is biztosíthassa. Az ezzel összefüggő többletköltségek a szerződés szerinti **Használóra** nem háríthatók át.

7.) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen megállapodás akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen megállapodást mindennemű kényszertől vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg.

8.) Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben felek a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.

Szerződő felek jelen megállapodást - amely kettő oldalból és 1.) - 8.) pontokból áll elolvastuk, tartalmát megértettük és azt, mint akaratunkkal megegyezőt helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Balatonfüzfő, 2026. ...

Balatonfüzfő Város Önkormányzata
képv.: Szanyi Szilvia polgármester

...
képv.: ...