

# GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2018. január 25-én tartandó ülésére

**Tárgy:** Javaslat a Balatonlelle, Úszó u. 5. sz. ingatlan bérletére-üzemeltetésére kiírt pályázat értékelésére, a nyertes pályázóval a bérleti szerződés megkötésére.

**Előterjesztő:** Dr. Gémesi György  
polgármester

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A 203/2017. (XI. 23.) számú önkormányzati határozattal kétfordulós, versenytárgyalásos pályázaton történő hasznosításra jelölte ki a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonát képező, a Balatonlelle, Úszó utca 5. szám alatti, 3055 hrsz.-ú ingatlant.

A pályázati tájékoztató 2017. 12. 05-én került közzétételre a város honlapján. Az ajánlattételi határidő lejártáig, 2018. január 3 –a 15 óráig egy ajánlat érkezett be. Tekintettel arra, hogy egyedüli ajánlatról van szó, a második forduló megtartására nem kerül sor. A pályázati tájékoztatóban előzetesen jeleztük is, hogy amennyiben a pályázat eredményeként csak egy érvényes ajánlat érkezik, nem kerül sor a második forduló megtartására.

### **I. A pályázat értékelése a tájékoztatóban megadott szempontok szerint:**

A pályázat értékelését a pályázati tájékoztatóban megadott szempontok szerint elvégeztük, az alkalmassági feltételek fennállását ellenőriztük és meggyőződünk arról, hogy a pályázóval szemben kizáró ok nincs.

A részletes értékelés az előterjesztés 1. sz. mellékletében olvasható.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el az egyedüli érvényes pályázati ajánlatot.

### **II. Javaslat bérleti szerződéskötésre**

A pályázati tájékoztatónkban közzétettek szerint a bérlet kezdő időpontja 2018. március 1. a legkorábban. Mivel a bérlő tevékenységének megkezdéséhez és ugyanígy a Kalória Nkft. üdülőben végzett tevékenységének lezárásához idő szükséges, javaslom, hogy a bérleti szerződés szövegét a tisztelt Képviselő-testület fogadja el. Mellékelem a szerződés tervezet szövegét, melyben a jogviszony feltételei részletes kidolgozást kaptak, az ajánlattevővel egyeztetett módon.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el a bérleti szerződés szövegét.

### **III. Opció értékesítés lehetősége**

A pályázati tájékoztatóban szándéknyilatkozatot kértünk arra nézve, hogy szándékoznak-e a pályázók, külön szerződés keretében, vételi jogról szerződést kötni, mely két éven belül gyakorolható. Erről úgy kértünk nyilatkozatot, hogy ajánlati kötöttség egyik fél számára se keletkezzen. A Villa Oliver Kft. szándéknyilatkozatot tett arra nézve, hogy vételi jogot alapító szerződést kössön velünk. Javaslom, hogy a soron következő képviselő-testületi ülésen, az ingatlanforgalmi szakvélemény és a szerződés tervezet ismeretében tárgyaljuk meg a vételi jog alapítására vonatkozó szerződés tervezetét a Balatonlelle, Úszó u. 5. sz. ingatlanra.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslatok elfogadására!

Gödöllő, 2018. január „19” ..



### HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület tulajdonosi jogkörében eljárva, a Balatonlelle, Úszó u. 5. sz. ingatlan bérletére-üzemeltetésére kiírt kétfordulós, versenytárgyalásos pályázat eredményeként megállapítja, hogy a pályázaton egy ajánlat érkezett be, mely ajánlat érvényes, a pályázó az alkalmassági feltételeknek megfelel.

A Képviselő-testület elfogadja a Villa Oliver Kft. (1023 Budapest, Ürömi u. 48. képviselője Bahor Beáta ügyvezető) pályázó bérleti-üzemeltetési szerződéses ajánlatát.

**Határidő:** a nyilatkozat közlésére 5 munkanap.

**Felelős:** Dr. Gémesi György polgármester.

### HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület e határozat mellékleteként elfogadja a Balatonlelle, Úszó u. 5. sz. alatti, a balatonlelle-i ingatlan nyilvántartásban 3055 hrsz. alatt felvett ingatlan 3 éves (legfeljebb két évvel meghosszabbítható) bérletére-üzemeltetésére vonatkozó bérleti szerződés szövegét.

**Határidő:** a szerződés megkötésére 15 munkanap.

**Felelős:** Dr. Gémesi György polgármester.

### HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület kinyilvánítja szándékát arra nézve, hogy a Balatonlelle, Úszó u. 5. sz. alatti, a balatonlelle-i ingatlan nyilvántartásban 3055 hrsz. alatt felvett ingatlan 3 éves (legfeljebb két évvel meghosszabbítható) bérletére-üzemeltetésére vonatkozó pályázaton nyertes Villa Oliver Kft.-vel szerződést köt két éven belül gyakorolható vételi jog alapításáról.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a vételi jog alapításáról szóló szerződés feltételeit a másik féllel tárgyalja meg és a szerződés tervezetét a soron következő képviselő-testületi ülésre terjessze elő.

**Határidő:** 2018. február 22.

**Felelős:** Dr. Gémesi György polgármester.

## 1. sz. melléklet

### A pályázat részletes értékelése a tájékoztatóban megadott szempontok szerint

*Ajánlattevő neve, címe: Villa Oliver Kft., 1023 Budapest, Ürömi u. 48.  
Képviselője: Bahor Beáta ügyvezető*

*Bontás: ajánlati csomag sértetlen, 1 db CD mellékelve.*

*Az ajánlat vonatkozik:*

<i>Elbírálási szempontok</i>	<i>Ajánlat tartalma</i>
1. A bérleti díj összege (Ft/év + ÁFA) 2. Értéknövelő beruházások elvégzésére vonatkozó vállalás 3. Vételi jog alapításának szándékára vonatkozó nyilatkozat 4. Szakmai referenciák	7 000 000 Ft/év + ÁFA van ilyen tartalmú nyilatkozat van ilyen tartalmú nyilatkozat referencianyilatkozat csatolva

#### A pályázati felhívásban szereplő feltételeknek való megfelelés:

##### 1. A felhívás szerinti nyilatkozatok megléte – Felhívás 11. pont:

- nyilatkozat a bérlet-üzemeltetés 3 éves időtartamának elfogadásáról: CSATOLVA
- bérleti díj ajánlat: CSATOLVA
- nyilatkozat üdülő vagy más szálláshely üzemeltetés során szerzett referenciákról: CSATOLVA
- nyilatkozat arról, hogy milyen értéknövelő beruházások elvégzését tervezi (ha nem tervezi, erről): CSATOLVA
- nyilatkozat arról, hogy a tájékoztatóban jelzett időtartamon belül szándékozik-e vételi jogot alapító szerződést kötni a Kiíróval (e nyilatkozat nem keletkeztet szerződéskötési kötelezettséget): CSATOLVA
- a pályázat kiterjedhet minden olyan tényre, körülményre, amelyet Ajánlattevő a pályázat tárgya szerint fontosnak ítél és ezért a Kiíró tudomására kívánja hozni.

E pont alapján az ajánlathoz csatolva:

- átláthatósági nyilatkozat, kitöltve, aláírva
- kizáró okok fenn nem állására vonatkozó nyilatkozat, aláírva

- pénzügyi beszámoló (korábbi cégnevezés szerint, Modern Defendo Kft., 2016. 01. 01.-12.31.), adószámla-kivonat
- aláírás-minta.

## 2. Kizáró okok fenn nem állása – Felhívás 9. pont:

Felhívásban szereplő kizáró okok:

A jelen pályázati eljárásban nem lehet Ajánlattevő, aki

- a) csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolási eljárás alatt áll, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll;
- b) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;
- c) az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178. §-ának 20. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik;
- d) nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja alapján nem minősül átlátható szervezetnek.

*Ennek igazolása:*

- *Pályázónak a kizáró okok fenn nem állására vonatkozó nyilatkozata: CSATOLVA.*
- *2018. 01. 03-án és 04-én ellenőrzött cégkivonat/cégtörténet szerint a) és b) pontja szerinti feltétel rendben.*
- *A d) pont igazolását szolgáló átláthatósági nyilatkozat csatolva, tényleges tulajdonos megnevezve, a cégkivonattal egyező adatok.*
- *c) pont ellenőrzése: nyilatkozatuk szerint megfelelnek. Köztartozásmentes ingyenes adatbázisban nem szerepel a cég. 2018. 01. 02-án készült adószámla kivonat csatolva, mely szerint nincs adózási tartozás (2017. 01. 01.-2018. 01. 02. közötti időszak).*

## 3. A Pályázó alkalmassága:

*A felhívás 18. pontja szerint*

- A pályázó alkalmatlan, amennyiben nem rendelkezik üdülő/szálláshely értékesítési és üzemeltetési területen legalább 2 év gyakorlattal.
- Alkalmatlan továbbá, ha nem rendelkezik az elmúlt 2 évben legalább 25 M Ft árbevétellel.

*Alkalmasság igazolása:*

- *Árbevétel: cégkivonat szerint az értékesítés nettó árbevétele az elmúlt (lezárt) 2 évben - 2015. évben 68 465 e Ft, 2016. évben 39 523 e Ft. A 2016. évre eredménykimutatás a Pályázó által csatolva.*
- *Üzemeltetési gyakorlat: csatolt referencianyilatkozat szerint rendben. (Villa Oliver 1 2015. március 1-től).*

## 4. Ajánlat bírálata az értékelési szempontok alapján:

*A Ptk 6:74. §-ban foglaltakra tekintettel az ajánlatok összehasonlításának alapját a bérleti díj ajánlat, az értéknövelő beruházások elvégzésére vonatkozó vállalás, az üdülő illetve szálláshelyi üzemeltetés során szerzett referenciák képezik. A díjajánlatot forint/év+ ÁFA-ban*

kell megadni, az értéknövelő beruházások vállalására vonatkozóan nyilatkozni kell az ajánlatban, a referenciákat meg kell jelölni, oly módon, hogy a Kiíró ellenőrizhesse. Előnyt élvez a vételi jog alapításának szándékáról nyilatkozó Ajánlattevő.

<b>Értékelési szempontok:</b>	<b>Súlyszám:</b>
1. A bérleti díj összege (Ft/év + ÁFA)	70
2. Értéknövelő beruházások elvégzésére vonatkozó vállalás	10
3. Vételi jog alapításának szándékára vonatkozó nyilatkozat	10
4. Szakmai referenciák	10

#### **Bírálati módszer:**

Az 1. számú értékelési részszerpont esetében: A legjobb ajánlat (legmagasabb bérleti díj) 10 pontot ér, a többi egyenes arányosítással kerül kiszámításra. A megajánlott bérleti díj nem lehet kevesebb 5 M Ft/év + ÁFA összegnél, az ennél alacsonyabb megajánlásokat tartalmazó pályázat érvénytelen.

Értékelés: ajánlat érvényes, 10 pont.

A 2. számú értékelési részszerpontnál: értéknövelő beruházások elvégzésére vonatkozó vállalás, ilyen tartalmú nyilatkozat esetén 10 pont; Amennyiben nincs ilyen tartalmú nyilatkozat: 0 pont.

Értékelés: van ilyen tartalmú nyilatkozat, 10 pont.

A 3. számú értékelési részszerpontnál: vételi jog alapításának szándékára vonatkozó nyilatkozat esetén 10 pont; Amennyiben nincs ilyen tartalmú nyilatkozat, szándék: 0 pont.

Értékelés: van ilyen tartalmú nyilatkozat: 10 pont.

Kiíró a 4. számú értékelési részszerpont esetében referenciánként 3 pont jár, de legfeljebb 3 db. referencia vehető figyelembe. Referenciaként üdülő, szálláshelyi üzemeltetést, a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. § 23. pontjában meghatározott szálláshely-szolgáltatás végzését fogadja el a Kiíró.

2005. évi CLXIV. törvény 2. § 23. pont: szálláshely-szolgáltatás: üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely nyújtása és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása;

Értékelés: a referencianyilatkozatban 3 db, egymástól eltérő helyszínen lévő üdülő- és szálláshely értékesítési és üzemeltetési tevékenységet (apartmanházat) jelölt meg a Pályázó.

A 3 db apartmanház a [www.villaoliver.hu](http://www.villaoliver.hu) oldalon megtalálható, a szállásfoglalással foglalkozó [booking.com](http://booking.com) és [szallas.hu](http://szallas.hu) oldalakon „nagyon jó”, illetve „kiváló” vevői értékelésekkel szerepel. 9 pont.

**Összpontszám: 39 pont.**

### **5. A pályázat érvényessége:**

*A felhívás 18. pontja alapján a pályázat érvénytelen, ha:*

- a) azt a pályázattételi határidő lejárta után nyújtották be;
- c) a pályázó a kizáró okok ellenére nyújtotta be pályázatát,
- d) a pályázó részéről a kizáró ok az eljárás során következett be,
- e) egyéb módon nem felel meg a pályázati felhívásban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek;
- f) a pályázó az eljárásban hamis adatot szolgáltatott, illetve hamis adatot tartalmazó nyilatkozatot tett;
- g) a pályázó vagy az érdekkörébe tartozó más személy a pályázat titkosságát megsértette;
- h) a pályázó a hiánypótlást, a felvilágosítás megadását nem, vagy nem megfelelően teljesíti;
- i) a Kiíró az indokolást követően sem tartja a pályázatot elfogadhatónak, a gazdasági ésszerűséggel összeegyeztethetőnek.

*A benyújtott pályázat tartalma szerint érvénytelenségi ok nem áll fenn.*



## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Gödöllő Város Önkormányzata** (székhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 7., törzskönyvi azonosító szám: 731267, államháztartási egyedi azonosító: 740856, adószám: 15731261-2-13, képviselője: Dr. Gémesi György polgármester) Bérbeadó továbbiakban, mint Bérbeadó/másrészről

**Villa Oliver Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1023 Budapest, Ürömi utca 48., cégjegyzékszám: 01 09 171945, statisztikai számjel: 14760680-8551-113-01, adószám: 14760680-2-41, képviselő: Bahor Beáta önálló cégjegyzési joggal, mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

/Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen, mint Felek/.

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

### I.

#### Az ingatlan megnevezése

1. Bérbeadó mindösszesen 1/1 arányú tulajdonát képezi, a Fonyódi Járási Hivatal, balatonlellel ingatlannyilvántartásában belterületi **3055** hrsz. alatt felvett, természetben a 8638 Balatonlelle, Úszó u. 5 „felülvizsgálat alatt” sz. alatt található kivett üdülőtelep, egyéb épület, udvar elnevezésű, 13086 m<sup>2</sup> összterületű, ingatlan (továbbiakban: **Bérlemény**). Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján teher, illetve széljegy nem szerepel, egyben Bérbeadó szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdoni lapon nem szereplő ingatlannyilvántartási eljárás, vagy más egyéb hatósági eljárás nincs folyamatban, amely eredménye érintené a tulajdoni lap alulírott napon fennálló tartalmát.

1.2. Felek együttesen, előzményként rögzítik, hogy Bérbeadó 2017. december 06. napján közzétette a Bérlemény bérlete-üzemeltetése tárgyában kiírt pályázatát, amelyre Bérlő érvényes pályázatot tett. Az érvényes pályázat eredményeként Bérbeadó és Bérlő egyeztetést folytatott jelen Szerződés szövegével kapcsolatosan, amely előterjesztésre került a Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő-testülete elé, amely \_\_\_\_/\_\_\_\_ sz. alatt az előterjesztést elfogadta és felhatalmazta a Bérlő képviselőjében Dr. Gémesi György polgármestert a Szerződés aláírására.

### II.

#### Bérleti Jogviszonnal kapcsolatos rendelkezések

2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt. Bérbeadó a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt szavatol azért, hogy Bérlő a Bérleményt korlátozás nélkül, akadálymentesen használhatja, és a Bérlemény a jelen szerződésben meghatározott cél rendeltetésszerű gyakorlására mindenkor alkalmas lesz.

Bérlő a Bérleményt szálláshely szolgáltatás céljára veszi bérbe. Felek megállapodnak abban, hogy a szálláshely szolgáltatás alatt a 2005. évi CLXIV. tv 2.§ 23. pontjában foglaltakat tekintik, azzal, hogy Bérlő jogosult a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2.§ a)-i) pontja szerinti – tehát valamennyi- szálláshely típust üzemeltetni, ezekhez engedélyt kérni. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérleti szerződés tartama alatt a szálláshelyre, illetve a szálláshely szolgáltatásra vonatkozó jogszabályi környezet megváltozik, úgy abban az esetben is Bérlő a szálláshely szolgáltatás körében választása szerint, teljeskörűen jogosult a Bérleményt használni, üzemeltetni. Bérbeadó köteles 30 napon belül igazolni, hogy korábbi szálláshely üzemeltetési engedélyük a Bérlemény vonatkozásában, nem áll fenn, vagy ezen határidőig a fennálló engedélyt megszünteti. Bérbeadó vállalja, hogy birtokbaadásig bemutatja az adott ingatlan vonatkozásában, hogy megszüntetésre került a helyi Önkormányzattól kapott üzemeltetési engedély. Egyúttal kiadja a hozzájáruló nyilatkozatát ezen tevékenység tekintetében a Bérlő részére. Bérbeadó vállalja továbbá, hogy engedélyt ad Bérlőnek melegkonyhai étkeztetés folytatásához.

A Bérlemény fentiekén túli használat megváltoztatására, Bérbeadó egyidejű értesítése mellett kerülhet sor. Bérbeadó mindenkor köteles a Bérlemény működtetéséhez szükséges tulajdonosi/bérbeadói hozzájárulásokat Bérlő részére kiállítani, így különösen a Bérlő tevékenységéhez esetlegesen szükséges hatósági engedélyek beszerzése érdekében. Bérbeadó megadja a hozzájárulását, jelen Szerződés aláírásával ahhoz is, hogy a Bérlő az illetékes Cégbíróságnál a Bérleményt, mint fióktelepet vagy telephelyet bejegyeztesse.

3. Felek egybehangzóan kijelentik, miszerint a bérleti jogviszonyt jelen bérleti szerződés aláírásának napjától kezdődő hatállyal 2018. március 01-től, 2021. március 01-ig, határozott időtartamra hozzák létre azzal, hogy a határozott időtartam elteltével további 2 évvel 2023. március 01-ig, határozott időtartamra automatikusan – jelen szerződés szerinti tartalommal – meghosszabbodik a bérleti jogviszony, amennyiben a határozott időtartam leteltét megelőző 90. napig bármelyik fél úgy nyilatkozik úgy, hogy a jogviszony meghosszabbítását nem kívánja.  
Felek kifejezetten megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés alapján a Bérlő mindenkori jogutódja ipso iure jogosulttá válik. Bérlő a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül kapcsolt vállalkozásai részére albérletbe adhatja, továbbá a szerződést Ptk. 6:208.§ (1) bekezdése alapján más harmadik személyre átruházhatja, azzal, hogy Bérbeadó már most, jelen Szerződés aláírásával hozzájárul előzetesen a Ptk. 6:209.§ alapján a szerződésátruházáshoz. Bérlő a szerződés átruházásáról köteles Bérbeadót 8 napon belül értesíteni.
4. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a Bérleményt 2018. március 01. napján, a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített berendezési és felszerelési tárgyakkal adja a Bérlő birtokába, azzal, hogy a birtokbaadást megelőző 15 napban Felek kölcsönösen bejárást tartanak az ingatlanban, az ingatlan állapotának, felszerelési tárgyainak, alkotórészeinek felmérése, illetve az ingatlanban maradó ingóságok tételes leltározása érdekében. Bérbeadó már most vállalja, hogy az ingatlan ingóságai közül, azon ingóságokat, amelyekre Bérlő nem tart igényt, legkésőbb 2018. március 30-ig elszállíttatja.
5. Bérbeadó szavatolja, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas, annak rejtett hibája nincs és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a Bérlemény kizárólagos és zavartalan használatában, hasznok

szedésében akadályozná, vagy a szálláshely szolgáltatás – harmadik személyek általi igénybevételét korlátozná, vagy ellehetetlenítené.

6. Felek a Bérlemény bérleti díját évi 7.000.000- Ft, azaz Hétmillió forint összegben állapítják meg. Bérló a bérleti díjat utólag, negyedévenkénti bontásban, Bérbeadó 12001008-00155330-00100004 számú számlájára fizeti átutalással, minden tárgyévben legkésőbb május 31-ig, augusztus 31-ig, november 31-ig, tárgyévet követő év február hó utolsó napjáig.
7. A bérleti díjon felül a Bérlőt terheli a Bérleménnyel összefüggő, közmű használatból eredő üzemeltetési költségek, így különösen a víz-, és csatornadíj, az áramköltség, a fűtés költsége, amelynek mérésére a Bérlemény egyedi almérőkkel rendelkezik. Bérbeadót terheli az ingatlanra vonatkozó valamennyi helyi adó fizetési kötelezettség.
8. Bérló jogosult a Bérleményen táblát, hirdetési szöveget, vagy bármilyen egyéb, a hirdetés és a reklám céljait szolgáló eszközt elhelyezni. Bérbeadók kifejezetten kijelentik, hogy tisztában vannak azzal, hogy Bérló a Bérleményt az általa meghatározott brand alatt kívánja üzemeltetni, az erre vonatkozó képi-, és hang megjelenítéséhez teljeskörűen hozzájárulnak.
9. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában Bérbeadó a birtokbaadás napján is fennálló kockázatvállalással megkötött ingatlan biztosítási szerződést fenntartani köteles.
10. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérló a Bérleményen jogosult átalakítási munkálatokat végezni Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával, azzal, hogy a hozzájárulás kizárólag indokolt, rendkívüli esetben tagadható meg Bérbeadó részéről. Bérló mindenkor, így különösen a jogviszony megszűnésekor jogosult a felszerelt berendezéseit leszerelni és magával vinni, azok vonatkozásában Bérbeadó zálogjogot nem gyakorolhat.
  - 10.1. Felek a Bérló által a Bérlemény tekintetében eszközölt állagmegóvó, állagjavító értéknovelő beruházások / a továbbiakban, mint Beruházások/ ráfordításait az alábbiak szerint vállalják egymással elszámolni.
  - 10.2. Bérló köteles a Beruházásokról, azok felmerülését követően a tárgy negyedév 7. pontban megjelölt határidőt megelőző 20 nappal számlát kiállítani és számláját igazolható módon 3 napon belül Bérbeadónak kézbesíteni.
  - 10.3. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó Bérló számláját, a bérleti díj összegébe történő beszámítással teljesíti akként, hogy a beszámítás mértéke nem haladhatja meg az éves bérleti díj 50%-át.
  - 10.4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Beruházás értéke meghaladná a bérleti díj 50%-át, úgy azt a következő évre esedékes bérleti díj terhére vállalják elszámolni a fentiek alapján.
11. Bérló jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen kezeli és használja. Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legfeljebb egy alkalommal – október 25 és március 10 közötti időszakban- a bérló és a szálláshely szolgáltatást igénybe vevő harmadik személyek szükségtelen háborítása nélkül, előzetes értesítés mellett ellenőrizheti.
12. Bérbeadó köteles a Bérlemény állagának karbantartásáról gondoskodni, oly módon, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt megfeleljen a Bérló üzemeltetési céljainak. Bérbeadó kötelesek továbbá gondoskodni a Bérleményen esetlegesen található épületek központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, valamint a helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről. A

Bérlemény fenntartásával járó kisebb költségek viselésére a Ptk. 6:335.§ (1)-a alapján Bérló köteles.

13. Bérló köteles a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy a Bérbeadó azt elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye. Felek már most megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérbeadót érintő munkálatok a szálláshely szolgáltatás csúcsidőszakába, március 10 és október 25 közé esnek, úgy a munkálatok elvégzéséről egymással fokozott körültekintéssel egyeztetnek a szálláshely szolgáltatást igénybe vevő személyek zavarása és a szálláshely szolgáltatás szünetmentes teljesülése érdekében.
14. Bérbeadó köteles a bérleményben bekövetkezett hibákat a kijavításhoz szükséges legrövidebb idő alatt megjavítani. Amennyiben a Bérbeadó ezen kötelezettségének a Bérló általi írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérló jogosult a hibákat a Bérbeadó költségén megjavíttatni, a korlátozott használat miatt az érintett időre a bérleti díjat arányosan csökkenteni és jogosult a Bérbeadótól költségei megtérítését követelni.
15. Bérló – előzetes egyeztetés alapján, a 15. pontban foglaltak betartásával – köteles túrni a Bérlemény karbantartásával, felújításával, helyreállításával, bővítésével kapcsolatos munkák elvégzését. Bérló abban az esetben élhet a bérleti díj fizetésének szüneteltetésére, arányos csökkentésére, visszatartására vagy kártérítésre irányuló jogával, ha olyan munkálatokról van szó, amelyek a Bérleménynek a megállapodás szerinti célra történő használatát korlátozzák, akadályozzák. Bérló jogosult azon költségek megtérítését követelni, amelyek ezen intézkedések következtében merültek fel. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben a fenti munkálatok időtartama a 30 napot meghaladja, Bérló jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására a Bérbeadó egyidejű, teljes kártérítési kötelezettsége mellett. Felek a Bérbeadó kártérítési kötelezettségét egy éves bérleti díj összegében maximalizálják.
16. Megszűnik a bérleti jogviszony, ha
  - 16.1. a Felek a jelen bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
  - 16.2. a Bérlemény megsemmisül;
  - 16.3. bármely fél írásban azonnali hatályú rendkívüli felmondással él;
  - 16.4. bármely fél halálával, illetve megszűnésével;
  - 16.5. amennyiben Bérló a külön megállapodásban foglalt vételi joga alapján a Bérlemény tulajdonjogát megszerzi;
17. Az azonnali hatályú rendkívüli felmondást a felmondó fél indokolni köteles és az csak írásban érvényes. Rendkívüli felmondási oknak minősül különösen, ha Bérló az éves bérleti díj két negyedévre való fizetési ütemét elmulasztja és azt az arra irányuló írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 30 napon belül sem egyenlíti ki, vagy bármelyik Fél a jelen szerződésben vagy jogszabályban foglalt kötelezettségét súlyosan vagy ismételten megszegi. Súlyos szerződésszegésnek tekintik a felek, a Bérlemény Bérlónek fel nem róható okból való szálláshely szolgáltatásra való alkalmatlanságát, a szolgáltatás 30 napot meghaladó akadályát.
18. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérló a Bérleményt az átvételkor rendeltetésszerű állapotban, ingóságaitól kiürítve, köteles a Bérbeadó birtokába visszaadni. Bérló jogosult az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat elvinni.

### III. Opció rendelkezések

19. Felek rögzítik, hogy Bérló 1.1. pontban meghatározott pályázatában kifejezte szándékát, öt (5) év időtartamra alapított és ezen időszak alatt gyakorolható vételi jogról rendelkező szerződés megkötésére, amelyet Bérbeadó elfogad és jelen Szerződés aláírásával együttesen kifejezi szándékát a szerződés megkötésére. Bérbeadó alulírott napig átadta Bérlónek a EURO-IMMO Kft. által, a Bérleményről készített értékbecslést, amelyet Bérló megismert. Felek jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a legkésőbb 2018. március 01-ig egymással a Bérlemény vonatkozásában vételi jogot alapító szerződést kötnek, amely 2023. március 01-ig biztosítja Bérlónek, a vételi jog gyakorlását azzal, hogy Felek 2018. március 01-ig megállapodnak a vételi jog ellenértékébe beszámítható Bérló által eszközölt kiadások elszámolási módjáról, illetve a vételárról.

### IV. Vegyes rendelkezések

20. Jelen szerződéssel kapcsolatos minden jognyilatkozat a másik féllel érvényesen csak írásban közölhető. Az írásban megtett nyilatkozatokat személyesen, átvételi elismervény ellenében átadva, avagy postán, tértivevényes ajánlott küldeményként elküldve kell a címzettel közölni, a jelen szerződésben rögzített elérhetőségeken. A közlés időpontja az átvételi elismervényen vagy a tértivevényen megjelölt időpont. Közöltnek tekintendő a nyilatkozat akkor is, ha a postai küldeményt a címzett nem veszi át, nem keresi, az átvételt megtagadja, vagy e szerződésben rögzített értesítési címéről – a másik fél előzetes írásbeli értesítése nélkül - elköltözik.
21. Jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba. Felek között korábban létrejött tárgybeli szóbeli és írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik.
22. Felek kijelentik, hogy ügyleti akaratuk valós, az nem irányul leplezett célra.
23. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés során az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) kormányrendelet 2) bekezdés b) pontja alapján Bérbeadónak energetikai tanúsítványt nem kötelező készíteni.
24. Felek jelen szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve járnak el. A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő vitákat Felek elsődlegesen békés úton próbálják meg rendezni, ennek eredménytelensége esetén Felek alávetik magukat az illetékes bíróság illetékességének.
25. Ha a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen, vagy bírói úton nem érvényesíthető, úgy az a többi rendelkezés érvényességét, illetőleg érvényesíthetőségét nem érinti. Ebben az esetben az aggályos rendelkezés olyan érvényes és kikényszeríthető rendelkezéssel kerül helyettesítésre, amely az eredeti rendelkezéssel a leginkább összhangban áll.
26. Bérló kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI tv. 3.§. (1) alapján átlátható szervezetnek minősül, az erre vonatkozó igazolása már a pályázati nyilatkozata részeként csatolásra kerül.
27. A Bérbeadó a nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI. tv. (Nvt.) 3.§ (1) bekezdésének a) pontja alapján átlátható szervezet.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló, többször módosított 2013 évi V. törvény, valamint Magyarország mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályi rendelkezései irányadóak.

Jelen, 5 (öt) eredeti példányban készült szerződés tartalmát Felek elolvasás és értelmezés után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag írják alá, és aláírásukkal igazolják, hogy a szerződés egy példányát átvették.

Gödöllő, 2018

Budapest, 2018.