

# BÉRLETI SZERZŐDÉS MINTA

amely létrejött egyrészről a **Hungarospa Hajdúszoboszlói Gyógyfürdő és Egészségturisztikai Zrt.** képviselőjében eljár: Czegle-Pinczés Enikő Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt. vezérigazgatója, /székhely: 4200 Hajdúszoboszló, Szent István park 1-3., adószám: 10605125-2-09/, mint bérbeadó, másrészről

.....képviselőjében eljár: .....(székhely: .....szám, adószám: .....), mint bérlő között az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel:

1. A bérbeadó bérbe adja a bérbevevő bérbe veszi a bérbeadó tulajdonát képező ..... m<sup>2</sup> üzlethelyiséget/területet, amely ténylegesen a Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt. **Strandfürdő/Aquapark** területén helyezkedik el. A bérbevevő ezen a területen .....egység üzemeltetését végzi. Bérlő vállalja, hogy a Pávai Vajna ásványvizet folyamatosan állandóan és jól látható helyen kínálja az üzlet vendégeinek.
2. A bérleti jogviszony .....napjáig jön létre.
3. A felek megállapodnak, hogy az 1. pontban meghatározott épületre/területre vonatkozóan a bérlő 2026. ....napja és 2026. ....napja közötti időtartamra .....+ ÁFA összegű bérleti díjat fizet. A bérbeadó a bérlő és alkalmazottai részére munkavégzés céljából belépőkártyát biztosít, melynek értékét a bérleti díj tartalmazza.
4. A bérlő a meghatározott bérleti díjat egyenlő arányban, 50 %-át április 30-ig, másik felét augusztus 01-ig köteles átutalással megfizetni kiszámlázás alapján a Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11738084-20012443 számú számlára. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy késedelmes fizetés esetén, késedelmi kamatot számít fel a bérbeadó, amely a Ptk. 6:155. §-ában meghatározott mértékű. A bérbeadó a bérleti díjat minden évben a KSH által közzétett inflációs rátával plusz maximum 3%-kal emeli. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj ilyen módon történő felemelésére a bérbeadó egyoldalúan jogosult.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a bérlő szerződés szerű teljesítése érdekében a bérbeadó óvadékot köt ki. Az óvadékot a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor kell átadnia a bérbeadó részére. Az óvadék összege a nettó bérleti díj 20 %-a. (.....-Ft) Az óvadékból a bérbeadó a nem szerződés szerű teljesítés esetén kielégítheti magát. Az óvadék felhasználása esetén a bérlő köteles 15 napon belül az óvadékot kiegészíteni, vagy újból átadni a bérbeadó részére. Az óvadék – amennyiben annak felhasználására nem kerül sor – a szerződéses jogviszony megszűnésekor visszajár, így annak összegét a bérbeadó a szerződés megszűnését követő 8 munkanapon belül köteles a bérlő részére visszafizetni.

A bérlő az átadott óvadék után kamatra nem jogosult.

5. A felek megállapodnak, hogy a bérlő nem jogosult az 1. pontban meghatározott terület albérletbe adására. Ha a bérlő területet a bérbeadó engedélye nélkül másnak használatba adja, felelős mindazon károkért, melyek ennek folytán következtek be és a bérbeadó rendkívüli felmondási jogával élhet. A bérlő ezen szerződésben meghatározott jogait és kötelezettségeit a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül nem ruházhatja át.
6. A bérlő a bérleti szerződés tárgyát képező területen csak az 1. pontban meghatározott tevékenységet folytathatja. Amennyiben ettől eltérő tevékenységet kíván gyakorolni, ezt csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján teheti meg.
7. A bérlő köteles gondoskodni az 1. pontban meghatározott terület jól karbantartott, rendezett állapotáról és az üzemeltetés során köteles figyelembe venni a bérbeadó üzemidejét és a bérbeadó tevékenységének a jellegét. A bérlő köteles az általa bérelt terület tisztántartásáról és a hatósági előírások betartásáról gondoskodni. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérelt területet a bérbeadó mindenkor nyitva tartásának figyelembe vételével a következő módon üzemelteti május/június 01. napja és szeptember 30. napja közötti időtartamban: Legkésőbb a strand nyitását követő első órától a zárását megelőző óráig köteles gondoskodni arról, hogy a bérelt terület üzemeltetésre kerüljön. A terület bármilyen okból történő zárva tartását a bérlő mindenkor köteles a bérlői kapcsolattartónak jelezni.
8. Amennyiben a strandfürdő nyitásakor intenzív esőzés tapasztalható és ezen időjárási körülmény az előrejelzések alapján egész nap fennáll a bérlő nem köteles a nyitvatartási idő betartására. Amennyiben ezen kötelezettséget a bérbeadó ismételt felszólítása ellenére megszegi a bérbeadó azonnali hatályú felmondási jogával élhet. Az üzlethelyiség bármilyen okból történő zárva tartását a bérlő mindenkor köteles a bérlői kapcsolattartónak jelezni.
9. A bérlő abban az esetben folytathatja az 1. pontban meghatározott tevékenységet, amennyiben az ehhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezte. Amennyiben a bérlő a tevékenysége során bármely jogszabályt, hatósági vagy egyéb működési előírást megsért és ebből a bérbeadónak kára keletkezik, a bérlő köteles ezt teljes egészében megtéríteni és a bérbeadó rendkívüli felmondási jogával élhet.
10. A bérlő a tevékenysége gyakorlásakor a bérbeadó eszközeit nem foglalhatja le és rendellenesen nem használhatja.
11. A bérleti szerződés azonnali hatállyal megszűnik:
  - a határozott idő elteltével,
  - közös megegyezéssel,
  - ha az arra jogosult felmond,
  - gazdasági társaság esetén, amennyiben a társaság tagjai részben, vagy egészben megváltoznak és a bérbeadó a bérleti szerződés folytatásához nem járult hozzá,

- ha egyéni vállalkozó gazdasági társaságot alapít, vagy abba tagként belép, ha betéti társaság bel-vagy kültagja a társaságból kilép, ha közkereseti társaságban tagváltás történik, ha KFT tagja üzletrészét értékesíti, vagy a tag ügyvezetői tisztségéről lemond és ehhez előzetesen a bérbeadó nem járult hozzá,
- amennyiben ezen szerződésben rögzített terület nagyságából bérlő többet foglal el,
- amennyiben a társaság ellen felszámolási eljárás indul.

A szerződő felek kizárják a 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:339. § (2) bekezdésének alkalmazását. Ennek megfelelően a felek a határozott időre kötött szerződést rendes felmondással nem szüntethetik meg.

12. A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:

- a bérlő a bérleti díjat és a felmerült energia költséget a fizetésig megállapított időpontig nem fizeti meg,
- a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- a bérlő a területet rongálja vagy rendeltetésével ellentétesen használja,
- a bérlő az általa bérelt területen kívül megállító táblát helyez ki, melyhez a bérbeadó előzetesen nem járult hozzá,
- amennyiben a bérlő jelen szerződésben rögzített terület nagyságától többet foglal el.

13. Amennyiben a bérlő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat, vagy a bérlemény fenntartásának költségeit nem fizeti meg, a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségeit nem teljesíti, a bérbeadó köteles a bérlőt a következményekre figyelmeztetéssel együtt a teljesítésre írásban felszólítani. Ha bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget a bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat, azonban a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál. Amennyiben a bérlő a 8 napos határidőn belül a bérleti díjat és energia díjat nem fizeti meg, a határidő lejártát követő naptól a további károk enyhítése céljából a bérbeadó jogosult valamennyi közüzemi és egyéb szolgáltatást megszüntetni. Amennyiben a bérlő fizetési kötelezettséget részben teljesíti, a bérbeadó ezen joga és rendkívüli felmondási joga is fennáll, és a befizetett összeget a bérleti díjba kell beszámolni.

A bérbeadót a hátralékos bérleti díj, üzemeltetési költségek, valamint járulékai erejéig törvényes zálogjog illeti meg a bérleményben található és a bérlő tulajdonát képező vagyontárgyakon.

14. A bérlő vállalja, hogy a bérleti jogviszony ideje alatt a bérbeadó területén a vendégek és a bérbeadó munkavállalóival a vendéglátás általános szabályait betartja. A bérlő nem megfelelő viselkedése esetén (tettlegesség, alkoholos állapot, a kulturált magatartástól eltérő viselkedés, engedély nélküli területfoglalás, előzetesen nem egyeztetett hirdetés elhelyezése, a bérlő gépkocsijának meghatározott időn kívül a bérbeadó területén történő tartózkodása, a bérlő és alkalmazottak részére szükséges belépésre jogosító belépő hiánya) a bérbeadó él a bérleti szerződés felmondási idő nélküli, azonnali hatállyal történő megszüntetésével.

15. A felek közös megegyezéssel a bérleti szerződést bármikor megszüntethetik. Ennek során kötelesek elszámolni a nyújtott szolgáltatások értékéről.
16. Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony fennállására vonatkozó határozott időtartam alatt a bérlemény birtokával felhagy és nem teljesíti a bérleti díj fizetési kötelezettségét vagy a bérleti jogviszony megszüntetésére a bérbeadó által amiatt kerül sor, mert a bérlő nem tesz eleget bérleti díj fizetési kötelezettségének, a bérlő köteles a még hátralévő időszakra járó bérleti díjat megfizetni kötbér jogcímén.
17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a 2013. évi V. törvény (Ptk.), továbbá az 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
18. Bérlő vállalja, hogy a bérlemény üzemeltetése során figyelembe veszi bérbeadó üzemidejét, betartja a bérbeadó területén a gépkocsival való benntartózkodás időtartamát.
19. A bérbeadó által biztosított közüzemi szolgáltatások biztosítása a mérőóra állás szerinti leolvasásával történik, melyet bérlő köteles biztosítani. A bérlő köteles a közüzemi díjakat megfizetni a bérbeadó által kiállított számla alapján, az abban meghatározott határidőig. A bérlő köteles szezon végével a bérleményben lévő közműórák állásait a bérbeadóval közölni.
20. A felek megállapodnak, hogy a szerződésből esetlegesen eredő vitákat békés úton rendezik. Ha ilyen módon megegyezni nem tudnak, jogvitájukra a Hajdúszoboszlói Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Hajdúszoboszló, 2026.....

.....  
Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt.  
Czegle-Pinczés Enikő vezérigazgató

bérbeadó

.....  
bérlő