

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Sárospatak Város Önkormányzata** (székhelye: 3950 Sárospatak, Kossuth L. u. 44. sz., adószám: 15350095-2-05, bankszámlaszám: 11734169-15350095-00000000, képviseli: dr. Hörcsik Richárd polgármester), mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **Pataqua Sárospataki Termálfürdő és Campingfejlesztő Kft.** (rövidített neve: Pataqua Kft., székhelye: 3950 Sárospatak, Határ u. 2/B sz., képviseli: Vörös Imre ügyvezető; cg.: 05-09-015147; adószám: 14197211-2-05;), mint **Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő,) között az alábbi feltételek mellett.

I. Szerződés tárgyát képező ingatlan és annak jogi helyzete

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll a Sárospatak belterület 1627 hrsz. alatt nyilvántartott, a valóságban Sárospatak, Határ u. 2/B sz. alatt található, 5 ha 5975 m² alapterületű, strandfürdő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).
2. Az ingatlan 2009. október 26-án kelt tulajdoni lapjának III. részében az ingatlant terhelő, harmadik személy javára bejegyzett jelzálogjog, elidegenítési vagy terhelési tilalom, illetőleg egyéb korlátozás nincs bejegyezve.
3. Az ingatlanon meglévő épületek:

II. A szerződés tárgya

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az I.1. pontban megjelölt ingatlant.

III. Albérletbe adás és átruházás

1. Bérlő a Bérbeadó előzetes írásos engedélyével jogosult a bérelt ingatlan egyes részeinek harmadik személy részére történő albérletbe adására.
2. Amennyiben a Bérlő albérletbe adja az ingatlan egy részét, a Bérbeadó felé változatlanul köteles teljesíteni a jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit és gyakorolhatja szerződéses jogait.

IV. A szerződés hatálya és időtartama

1. A jelen szerződés a szerződő felek képviselőinek aláírásával egyidejűleg hatályba lép.
2. A jelen szerződést a felek - tekintettel a Bérlő által végrehajtani kívánt beruházás jellegére és volumenére - határozott időtartamra kötik meg.
3. A határozott időtartam 23 év.

4. A határozott időtartam leteltével - a hatálybalépéstől számított 23. év utolsó napján, azaz 2032. december 31-én - a szerződés megszűnik, kivéve ha a felek közös megegyezéssel másként döntenek vagy a jelen szerződés eltérően rendelkezik.

V. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei

1. A Bérbeadó a szerződéses jogviszony teljes időtartamára köteles biztosítani a Bérelő részére az Ingatlan zavartalan használatát.
2. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dologra harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérelőt a szerződés szerű és rendeltetés szerű használatban akadályozná vagy korlátozná.
3. A Bérbeadó akként nyilatkozik és szavatol azért, hogy az ingatlant érintő, esetlegesen a későbbiekben megkötendő ügyletek nem akadályozzák vagy zárják ki a jelen szerződés megkötését.
4. A Bérbeadó a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a bérlet tárgyának használatát.

VI. A Bérelő jogai és kötelezettségei

1. A bérelő az ingatlant a rendeltetésének és a jelen szerződésnek megfelelően használhatja, felelős mindazokért a károkért, amelyek a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használatból fakadnak.
2. A Bérelő az ingatlan bérlete ellenében bérleti díjat köteles fizetni, amelynek feltételrendszeréről a jelen szerződés külön fejezete rendelkezik.
3. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a mindenkor jogszabályi előírásoknak megfelelően használja.

VII. Bérleti díj

1. A bérleti díj mértéke évi

„A”: 73 millió Ft., azaz hetvenhárommillió forint.

„B”: ... millió Ft. azazmillió forint. (Pataqua Kft. által megjelölt összeg)

„C”: millió Ft., azaz millió forint.

2. A VII.1. szerinti bérleti díjat a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelő általános forgalmi adó nem terheli.
3. A Bérelő a bérleti díjat minden év november 30. napjáig köteles megfizetni.
4. A bérleti díjról a Bérbeadó az esedékesség napján jogosult és köteles számlát kibocsátani és azt eljuttatni a Bérelőhöz, aki azt a megadott fizetési határidőn belül köteles átutalás útján megfizetni a Bérbeadó számláján megjelölt bankszámlájára.
5. A bérleti díj esedékes éves összegét a Felek kölcsönös megállapodás alapján jogosultak módosítani.

VIII. Jelen szerződés módosítása

1. Jelen szerződés kizárólag írásban, külön e célra szerkesztett dokumentum formájában - közös megegyezéssel - módosítható.

IX. A szerződés megszűnése és jogkövetkezményei

1. Felek - a határozott időtartamú szerződésre tekintettel - nem jogosultak jelen Bérleti Szerződés egyoldalú felmondására (rendes felmondás) a határozott időtartam hatályának fennállása alatt.

2. A Bérleti Szerződés megszűnik, és a szerződő Felek mentesülnek a jelen szerződés keretei között meghatározott kötelezettségeik alól:

- a./ Ha a Felek közös megegyezéssel felbontják a Bérleti Szerződést;
- b./ A határozott bérleti időtartam lejártával;
- c./ Ha a Bérbeadó vagy a Bérelő jogutód nélkül megszűnik;
- d./ Ha Bérelő vagy Bérbeadó azonnali hatállyal felmondja a szerződést a másik Fél súlyos szerződésszegésére hivatkozva.

3. Rendkívüli felmondás

a./ A Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:

- a Bérelő a bérleti díjfizetési kötelezettségének 60 napot meghaladó késedelemmel tesz eleget,
- a Bérelő az ingatlant nem a jelen szerződésben foglalt céllal használja,
- a Bérelő olyan szerződésszegést követ el, amelyet a Bérbeadó írásos felszólítása ellenére sem orvosol, illetőleg
- a Bérelő a Bérbeadónak jelentős anyagi hátrányt okozó szerződésszegést követ el akár a szerződéses kötelezettségeken belül, akár szerződésen kívül.

b./ A Bérelő jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben

- a Bérbeadó az ingatlan rendeltetésszerű és szerződésszerű használatát nem biztosítja, vagy egyéb olyan ismételt szerződésszegést követ el, amelyet írásbeli felszólítás ellenére sem orvosol.

4. A Bérbeadó részéről történő rendkívüli felmondás esetén a Bérelő köteles a bérelt ingatlant rövid határidővel elhagyni.

5. A Bérelő részéről történő rendkívüli felmondás esetén a Bérbeadó az általános kártérítési szabályok szerinti felelősséggel tartozik a Bérelő felé.

X. Vegyes rendelkezések

1. A jelen szerződésben részletesen nem érintett kérdésekben a Ptk. előírásait kell irányadónak tekinteni.

2. Jelen szerződés 3 db, egyenként 4 számozott oldalból álló magyar nyelvű példányban készült.

3. Jelen szerződést a felek képviselői közös átolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták, és magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

Sárospatak, 2009. november 2.

bérbeadó

bérlő