

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság** (székhely: 8000 Székesfehérvár, Balatoni út 6., alapító okirat száma: A-221/1/2019., adószám: 15308407-2-07, statisztikai számjel: 15308407-8413-312-07, számlaszáma: MÁK 10029008-01712041 képviseli: Dr. Csonki István igazgató), **mint bérbeadó** (a továbbiakban: „Bérbeadó”),

másrészről a **Balatonakali Község Önkormányzata** (székhely: 8243 Balatonakali, Kossuth utca 45., statisztikai száma: 15734288-8411-321-19, adószáma: 15734288-2-19, törzsszáma: 7734280, képviseli: Koncz Imre polgármester), **mint bérlő** (a továbbiakban: „Bérlő”),

a továbbiakban együtt: „Felek” között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNY

A Bérlő jelezte igényét Bérbeadó felé, hogy a 1. pontban megjelölt ingatlanok ott meghatározott nagyságú területén lévő csónakkikötőt üzemeltetni kívánja közfeladat ellátás keretein belül.

Bérlő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok megközelítésére Balatonakali 626/1 hrsz.-ú ingatlanra használatára érvényes jogcímmel rendelkezik, az ingatlant terheli a Bérlőt megillető használati jog.

A Felek megállapítják és ennek alapján a Bérlő tudomásul veszi, hogy az a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) alapján az 1. pontban megjelölt ingatlan kizárólagos nemzeti vagyonba tartozik – vonatkoznak ezért rá az Nvtv. szerinti tilalmak és korlátozások, továbbá Natura2000 terület.

A Felek rögzítik, hogy a Balatonakali vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területek lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 35/2004. (XII. 30.) TNM rendelet (a továbbiakban: „TNM rendelet”) az 1. pontban meghatározott ingatlan esetében hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakaszt jelöl.

A Felek megállapítják, és ennek alapján a Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérelni kívánt terület egy részén IV. és V. osztályú nádas található, amely megtartásáról, illetve ahol ez lehetséges a helyreállításáról gondoskodni kell a Balaton és a parti zóna nádasainak védelméről, valamint az ezeken folytatott nádgazdálkodás szabályairól szóló 22/1998. (II. 13.) Korm. rendelet alapján. Bérlő tudomásul veszi továbbá, hogy a bérelni kívánt területtel közvetlen határosan II. osztályú nádas található, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény rendelkezése szerint annak legalább 2 méteres vonzáskörzetében - a környezeti kárelhárítás vagy az élet- és balesetvédelmi indokból szükséges beavatkozástól, továbbá az engedély nélkül létrehozott feltöltés és vízi állás visszabontásának eseteitől eltekintve - tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (ideértve a kotrást, feltöltést, építést, vízi állás-, horgász hely-létesítést), amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, vagy a nádas pusztulását eredményezheti.

Fentiekre tekintettel a jelen bérleti szerződés megkötésére – hivatkozással az Nvtv. 11. § (17) bekezdésének a) pontjára – versenyztetés mellőzésével kerül sor.

A Bérlő kijelenti, hogy a kikötőre vonatkozóan vízjogi, illetve közlekedéshatósági hatósági engedélyezési eljárás megindítását kezdeményezi az illetékes hatóságoknál.

A SZERZŐDÉS HATÁLYA, TÁRGYA ÉS IDŐTARTAMA

1. **A Bérbeadó bérbé adja, a Bérlő pedig bérbé veszi - a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékeltét képező Helyszínrajz szerinti - Magyar Állam tulajdonában és a Bérbeadó vagyonkezelésében álló Balatonakali 04/15 hrsz.-ú, kivett víziállás megnevezésű 426 m² nagyságú teljes területét (területbérlet), valamint a Balatonakali 0123/21 hrsz.-ú, kivett Balaton-tó megnevezésű, 2199 ha 3813 m² területű ingatlanból 838**

m² nagyságú területét (mederbérlet) a jelen szerződés hatálybalépésétől 15 évig tartó határozott időtartamra.

2. A Bérló köteles a hajózási hatósági engedély véglegessé válásáról, annak egy példánya megküldésével a kézhezvételétől számított 15 napon belül a Bérbeadó tájékoztatni.

Amennyiben a Bérló a jelen bérleti szerződés megkötését követő 2 éven belül – neki felróható okból - nem szerzi meg a végleges hajózási használatbavételi engedélyét, úgy a Bérbeadó jogosulttá válik jelen bérleti szerződés felmondására.

A Bérlónek fel nem róható ok miatti késedelem esetében a Bérbeadó az ok természetét figyelembe véve írásban póthatáridőt tűz a kötelezettség teljesítésére, amely póthatáridő mulasztására az eredetileg kitűzött határidő mulasztásnak szabályai érvényesek.

3. A Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleti jogosultság az 1. pontban írt időtartam lejártát megelőzően is megszűnik, ha a kikötőre vonatkozó hajózási hatósági engedélyt az arra hatáskörrel rendelkező hatóság visszavonta, vagy a határozott időre szóló engedély érvényességi ideje lejárt és – bár meglétének követelményét hatályos jogszabály előírja – annak a meghosszabbítására vagy új engedély kiadására három hónapon belül nem került sor. A fentiekről a Bérló 15 napon belül köteles a Bérbeadót tájékoztatni.

4. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlónek a preambulumban rögzített ingatlan használatára vonatkozó érvényes jogcíme megszűnik és a megszűnéstől számított 90 napon belül a Bérló nem igazolja a Bérbeadónak az érintett ingatlan használatára vonatkozó bármilyen érvényes jogcímét, a jelen bérleti szerződés – minden további intézkedés nélkül – hatályát veszti.

5. A Felek megállapodásának megfelelően, az 1. pontban jelölt ingatlan bérbe adása és bérbe vétele csónakkikötő üzemeltetés keretében, hajóhelyként, kikötőstéggként, belső hajómozgásra szolgáló térként, illetve kikötő szárazföldi területeként való használat céljára történik, melyet a Felek egyhangúan elfogadnak, mint rendeltetészerű használatot.

6. A Bérló a kikötő üzemeltetését saját költségén és saját kockázatára vállalja. A Bérbeadó a Bérló tevékenységéből származó vagy azzal összefüggésben felmerülő kárfelelősségét és bármilyen mögöttes felelősségét mind a Bérlóvel szemben, mind harmadik személyekkel szemben kizárja.

7. Bérló kijelenti, hogy nem áll a 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: Vtv.) 25. § szakaszában foglalt kizáró okok hatálya alatt, továbbá az Nvtv. 3. § (1) a) pontja szerinti átlátható szervezet.

A Bérló továbbá tudomásul veszi és vállalja az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében foglaltak megtartását. A Bérló ezen vállalásának megszegése, vagy a Vtv. 25. §-ában foglalt kizáró okok hatálya alá kerülése esetén a Bérbeadó jogosult a szerződést kártalanítás nélkül, azonnali hatállyal felmondani.

Továbbá a Bérbeadó jelen szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán a Bérló már nem minősül átlátható szervezetnek, vagy ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely szervezet nem minősül átlátható szervezetnek. A Bérló a jelen bérleti szerződés időtartama alatt haladéktalanul tájékoztatni köteles a Bérbeadót bármelyik fentiek szerinti körülmény felmerüléséről.

8. A Bérló tudomásul veszi, hogy a szerződés időtartamának lejártát, vagy bármely okból történő megszűnését követően a jelen szerződés tárgyát képező 1. pontban megjelölt ingatlant nem használhatja és köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

Előzőknek megfelelően a Bérló a szerződés időtartamának lejártát, vagy bármely okból kifolyó megszűnését követően az 1. pontban meghatározott ingatlanon csak meder eredeti állapotba történő helyreállításával kapcsolatos tevékenységeket végezheti.

A Felek a valóságnak megfelelően kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének időpontjában a mederben kikötői létesítmények találhatóak. Emiatt a Felek kijelentik, hogy eredeti állapotként nem a jelen szerződés megkötése kori állapotot tekintik irányadónak, hanem a kikötő nélküli medret.

A Bérelő a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnését követően a Bérlemény eredeti állapotba történő helyreállításáig, illetve a Bérlemények a Bérbeadó részére történő birtokbaadásáig a Ptk. 6:341. § (3) bekezdése szerinti díj megfizetésére köteles azzal, hogy a Bérbeadó nem tekinti jogosulatlanul visszatartottnak a Bérleményt, ha a jelen pont szerinti eredeti állapotba történő helyreállítási és birtokbaadási kötelezettségének a szerződés megszűnésétől számított 90 napon belül eleget tett.

A BÉRLETI DÍJ

9. A Felek a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan ott meghatározott szárazulati területének, valamint meder területének bérlete utáni bérleti díj összegét a Helyszínrajz és az Interauditor Kft. által készített értébecslésben szereplő díjtételek alapulvételével, az alábbi díjkategóriák szerint számított egységáron állapítják meg:

9.1. A kikötő medencében elhelyezett **hajóállások és faszerkezetű építmény területe** után:

Egységár: 560,-Ft+ÁFA/m²/év

Hajóhelyek:	= 265 m ²
Faszerkezetű építmények:	= 51m ²
Összesen:	= 316 m ²

A 9.1. pont szerinti összesen 316 m² terület után 176.960,-Ft+ÁFA/év.

9.2. A védett vízterű kikötő medencében a **belső hajómozgásra használt közös tér** után:

Egységár: 64,-Ft/m²/év

Összesen: = 522 m²

A 9.2. pont szerinti összesen 522 m² terület után 33.408,-Ft/év.

9.3. A kikötő **szárazföldi területe** után:

Egységár: 101,-Ft/m²/év

Összesen: = 426 m²

A 9.3. pont szerinti összesen 426 m² terület után 43.026,-Ft/év.

Bérleti díj mindösszesen:

- **tárgyi adómentes** 12.000,- Ft alapdíj+76.434,-Ft= **88.434,- Ft/év**, azaz nyolcvannyolcezer-négyszázharmincnégy forint/év
- **adóköteles** 176.960,-Ft+ÁFA/év, azaz százhetvenhatezer-kilencszázhatvan forint+ÁFA/év.

10. A 9. pont szerinti bérleti díjból a 9.2. szerinti tétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA tv.) 86. § (1) bekezdése alapján mentes az általános forgalmi adó alól. A Bérbeadó kijelenti, hogy nem élt a jogszabály 88. §-ban biztosított választás lehetőségével. Változás esetén az általános forgalmi adó a bérleti díjon felül kerül felszámításra. A 9.1. pont szerinti tétel az ÁFA tv. 86. § (2) bekezdése alapján adóköteles.

11. A Felek kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben a bérleti díj megállapításakor figyelembe vett díjkategóriák, négyzetméterek a valóságban a 9. pont tartalmától eltérést mutatnak, úgy a 9. pont tartalmát a jelen bérleti szerződés hatálya alatt bármelyik fél kezdeményezésére a valósággal egyező módon módosítják. A természetbeni állapot szerződésbeli átvezetésétől történő elzárkózás szerződésszegésnek minősül. A Felek

a visszamenőleges hatályú módosítás lehetőségét kizárják, a módosítás mindig a következő esedékességű bérleti díjban kerül érvényesítésre.

12. A 9. pontban rögzített egységárák évente, a KSH által az előző évre közzétett fogyasztóiár-index mértékével változnak – azzal, hogy a tárgyévi egységár a megelőző évi egységárnál alacsonyabb nem lehet –, a bérleti díj összege ennek megfelelően kerül meghatározásra. A Felek rögzítik, hogy első alkalommal a 2022. évi bérleti díj tekintetében kerül sor indexálásra.
13. A bérleti díj egy összegben, előre, minden év március 31-ig esedékes. A Bérlő a bérleti díjat a Bérbeadó minden év február 28-ig kiállított és a Bérlő részére haladéktalanul megküldött számlája alapján köteles átutalni a Bérbeadónak. Az **alíírás évében** a Bérleti díj a **Bérbeadó által kibocsátott számla kiállításától számított 15 napon belül** esedékes.
Késedelmes fizetés esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. § szerinti késedelmi kamat felszámítására jogosult.
A tört évre esedékes díjat időarányosan kell megfizetni.
14. A Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti díjat a megadott határidőre nem egyenlíti ki, és fizetési kötelezettségének az ezt követő felszólítás ellenére, a felszólításban tűzött határidőben sem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a jelen bérleti szerződés azonnali hatályú, kártalanítással nem járó felmondására.

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

15. Bérlő az 1. pontban meghatározott ingatlant meg nem terhelheti, a bérleti jogot át nem ruházhatja és tartózkodnia kell minden olyan magatartástól, amely a Bérbeadó jogait és érdekeit sérti, és a jelen szerződésben meghatározott bérleti jog kereteit túllépi.
A Bérlőt megilleti az alhasználatba, illetőleg albérlésbe adás joga azzal, hogy a Bérlő az alhasználó, illetve albérlő kötelezettségeiért és magatartásáért mint sajátjáért felel.
16. Jelen bérleti szerződés nem jogosítja a Bérlőt a használatból fakadó, avagy más jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, továbbá előbérleti-, elővásárlási jogot részére nem biztosít.
17. Az 1. pont szerinti ingatlanra a Bérlő által bevitt vagyontárgyakért a Bérbeadó felelősséggel semmilyen jogcímen nem tartozik, azok esetleges biztosítása a Bérlőt terheli. Nem felel továbbá a Bérbeadó a Bérlő által az 1. pontban meghatározott ingatlan használata során harmadik személynek okozott károkért.
18. A Bérlő jelen szerződés megkötésével kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant rendeltetésszerűen használja, a keletkező szemetet, hulladékot folyamatosan eltávolítja, azon engedély vagy hozzájárulás nélkül nem végez egyébként engedélyhez vagy hozzájáruláshoz kötött munkálatokat, tevékenységet. A Bérlő köteles továbbá betartani a természetvédelmi, környezetvédelmi, talajvédelmi előírásokat, tudomásul veszi, hogy amennyiben e pontban meghatározott kötelezettségeinek maradéktalanul nem tesz eleget, úgy ez okot ad a Bérbeadó részéről a szerződés egyoldalú, kártalanítással nem járó felmondására.
A Bérlő a rendeltetésellenes használatból adódó, vagy szándékos károkozás esetén az okozott kárt köteles megtéríteni.
19. Tekintettel arra, hogy az 1. pont szerinti ingatlanok a Bérbeadó nem a tulajdonosa, hanem a vagyonkezelője, a Felek megállapodnak abban, – és ennek alapján a Bérlő tudomásul veszi – hogy amennyiben a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanokra, ezzel együtt a bérelt területre, annak tulajdonosa, a Magyar Állam bármilyen célból igényt tart, vagy jogszabály-változás következtében nincs lehetőség a további használatára, úgy a Bérbeadó jogosult a jelen szerződésnek a jogviszony fennállása alatti, azonnali, kártalanítás nélküli – de a megfizetett bérleti díjnak arányos része a Bérlőnek visszajár – felmondására. E rendkívüli felmondási okot – melyet a Bérbeadó az ok felmerülésekor haladéktalanul, megindokolva köteles a Bérlő tudtára hozni – a Bérlő jelen szerződés aláírásával minden további megkötés nélkül elfogadja.

20. A Bérbeadó, mint a Balaton-tó vagyongazdálkodója, jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a Bérelő a Balaton-tó 1. pontban megjelölt helyrajzi számának ott meghatározott területén állagmegóvási vízi/fenntartási munkaként a meder kotrását (a továbbiakban: „vízimunka”) a hatóság engedélye alapján a jelen szerződés időtartama alatt elvégezze.

A Bérbeadó hozzájárul továbbá a vízimunka vízjogi engedélyezési eljárásának lefolytatásához és ahhoz, hogy a vízjogi engedély kiadásra kerüljön, de a Bérelő köteles a vízimunka megkezdése előtt legalább 30 nappal a Bérbeadót a mederkezelői előírások kiadása és felügyelet biztosítása érdekében megkeresni.

A Felek megállapodnak, hogy a vízimunka elvégzésével kapcsolatos minden költség a Bérlőt terheli és a Bérelő köteles gondoskodni a mederből kitermelt anyag jogszabályi előírásoknak megfelelő elszállításáról és elhelyezéséről.

A Felek megállapodnak abban, hogy a vízimunkát a Bérelő a saját költségén, saját felelősségére és kockázatára valósítja meg a vízjogi engedélynek megfelelően. Erre tekintettel a Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő a vízimunka elvégzésének költségeivel kapcsolatos, illetve harmadik személyek vízimunkával kapcsolatos igényeivel összefüggésben, vagy részére jogszabályban, illetve hatósági határozatban előírt fenntartási feladatok teljesítésével kapcsolatban a Bérbeadóval, valamint a Magyar Állam bármely más képviselőjével szemben semminemű igényt nem érvényesíthet.

Amennyiben a vízimunka kivitelezése, fenntartása, üzemeltetése során a Bérelő által harmadik személynek okozott kár megtérítése vonatkozásában harmadik személy követeléssel lépne fel, akár a Bérlővel, akár a Bérbeadóval, akár a Magyar Állammal szemben, ezen kár megtérítésére a Bérelő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal.

A Bérelő tudomásul veszi, hogy a vízimunkát csak a vízjogi engedély véglegessé válását követően kezdheti meg és a munkálatok során a vízjogi létesítési engedély rendelkezéseit köteles betartani.

21. A Bérelő az 1. pont szerinti ingatlanokon végleges létesítményt nem helyezhet el és ideiglenes létesítmény is csak akkor emelhető, ha ehhez a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulását adta. Az új létesítmények esetében jelen szerződés rendelkezései az irányadóak.
22. Amennyiben a 21. pontban foglaltakat a Bérelő megszegi, úgy semmiféle megtérítési igényt nem támaszthat a Bérbeadóval szemben, és a Bérbeadó kötelezheti a Bérlőt az eredeti állapot visszaállítására, illetve amennyiben ennek a Bérelő nem tesz eleget, a Bérbeadó saját költségén elvégezheti a helyreállítási munkálatokat, melynek költségeit érvényesítheti a Bérlővel szemben.
23. A Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérbeadónak az 1. pontban megjelölt ingatlanokra jogszabályokban foglalt feladatai ellátásához szüksége van, akkor köteles erre a célra azt a feladatok ellátásához szükséges időtartamra a Bérbeadónak biztosítani. Ennek keretében a Bérelő tudomásul veszi, miszerint kártalanítás nélkül túrni köteles, hogy az illetékes vízügyi szervek a jogszabályokban előírt vízgazdálkodási, vízminőség kárelhárítási és egyéb szakfeladataik ellátása érdekében az ingatlanrésze belépjenek és e célból ott tartózkodjanak, az igénybevétel ezen időszakára bérleti díjfizetési kötelezettség a Bérlőt nem terheli.

Amennyiben a Bérelő magatartásával a Bérbeadó szakfeladatainak ellátásával kapcsolatos tevékenységét akadályozza, vagy a jelen szerződésben vállalt kötelezettségét megszegi, az alapot ad a jelen szerződés a Bérbeadó általi, kártalanítással nem járó, azonnali hatályú felmondására.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

24. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot a jelen bérleti szerződés tartama alatt ellenőrizni jogosult.
25. A Bérelő jelen szerződés aláírásával hozzájárul a jelen szerződés időtartama alatt (személyes)adatai kezeléséhez, valamint, hogy a szerződésben foglaltakat a tulajdonosi joggyakorló és a Bérbeadó irányító szerve(i) megismerjék, továbbá erre irányuló igényük, illetve adatszolgáltatási kötelezettség teljesítése

érdekében számukra, valamint jogos érdekét bizonyító harmadik fél számára a Bérlő adatai és/vagy a szerződés átadásra kerüljön.

26. A Felek megállapodnak abban, hogy a használattal és jelen jogviszonnyal, kapcsolatos mindennemű költség, ráfordítás a Bérlőt terheli.
27. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéses jogviszonyt érintő adataik megváltozása esetén arról 30 napon belül értesítik egymást.
28. Amennyiben jelen szerződés bármelyik rendelkezése vagy bármelyik melléklete bármely okból érvénytelenné, hatálytalanná válik, akkor a többi rendelkezés hatályban és érvényben marad.
29. A jelen szerződés 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi a „Helyszínrajz”.
30. A jelen bérleti szerződésben nem rendezett kérdésekben a magyar jog, különösen a Ptk., az Nvtv. és a Vtv., továbbá a vízügyi ágazati jogszabályok, illetőleg a mindenkor hatályos, vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
31. A Felek a szerződéssel kapcsolatos bármely jogvita esetén előzetesen egyeztetést kísérelnek meg és csak annak eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz.

Felek a jelen szerződéssel kapcsolatban álló jogviszonyból eredő vitáikra a járásbíróság előtt induló perek esetén a Székesfehérvári Járásbíróság, a törvényszék előtt induló perekre a Székesfehérvári Törvényszék illetékességét kötik ki.

32. Jelen bérleti szerződés a Felek általi aláírásának napján lép hatályba.
33. Jelen szerződést – amely 6 oldalból és 33 pontból áll – a Felek, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg 6 eredeti példányban írják alá, melyből a Bérlőt 2 példány, a Bérbeadót pedig 4 példány illeti.

Székesfehérvár, 2022.

Balatonakali, 2022.

.....
Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
képviselőtében
Dr. Csonki István igazgató
Bérbeadó

.....
Balatonakali Község Önkormányzata
képviselőtében
Koncz Imre
polgármester
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:
Székesfehérvár, 2022.

.....
Tóth László gazdasági igazgatóhelyettes
Ellenjegyzem Bérbeadó tekintetében:
Székesfehérvár, 2022.

.....
Bérbeadó jogtanácsosa



06

a

HELYSZÍNRAJZ

Balatonakali

M = 1:700

1614/2

1614/3

1614/14
1614/12

617/1

05/4

04/30

04/32

04/15

626

0123/14

04/12

0123/21

04/10

Balatonakali 04/15 hrsz.
Területbérlet: 426 m²

Balatonakali 0123/21 hrsz.
Stég: 51 m²

Hajóhely: 130m² + 90 m² + 45 m²

Hajózóút: 45 m² + 477 m²

