



Szám: 01/ 1808 – 1 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. május 5-i rendkívüli, nyilvános ülésére

Tárgy: Bérleti szerződés megtárgyalása

Melléklet: 1 db bérleti szerződés tervezet

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester
Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző megbízásából dr. Varga András aljegyző

Előterjesztést készítette: dr. Varga András aljegyző
Haász Tímea pénzügyi vezető

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Szociális Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzatának tulajdonát képezi a tihanyi 186. hsz. alatt felvett, „kivett, közpark” megnevezésű, 454 m² térmértékű ingatlan. Az ingatlanon helyezkedik el, a Tihany, Kossuth Lajos utcai 48 m² alapterületű WC (a továbbiakban: Illemhely).

Javaslom, hogy Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete az illemhelyet üzemeltetését 2026. június 1. napjától, a Congeria Településüzemeltető Kft.-nek adja át és ennek érdekében kössön Bérleti szerződést a Kft-vel.

A Bérleti szerződés-tervezet szerint, a Felek 2026. május 6. napjától 2029. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra szerződnének és minden felmerülő költséget a Kft. viselne. A bérleti díj összege egy évre vonatkozólag 3 millió forint + Áfa, amely minden évben az infláció mértékével megemelhető.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény Tv. 11.§ (17) bekezdés rendelkezéseire figyelemmel a szerződés szerinti bérleti ügyletnél a törvény 11.§ (16) bekezdése szerinti versenyztetés útján történő hasznosításra vonatkozó rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 12.§ (1) bekezdés rendelkezéseire figyelemmel, a bérlemény, mint ingatlan és a szerződés szerinti bérleti ügylet a Korm. rendelet 2.§ a) pontja alapján, nem esik a Korm. rendelet hatálya alá.

Tájékoztatom a Tisztelt képviselő – testületet a Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2015. (IV.10.) önkormányzati rendeletének 14. § (3) alapján, hogy jelen napirend rendkívüli ülésen történő tárgyalásának indoka az, hogy a nyári, turisztikai szezon megkezdésekor az önkormányzat már rendelkezzen a megkötött szerződéssel és, így zökkenőmentesen lehessen a szezonban a megnövekedett turisztikai igényeket ellátni.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Tihany, 2026. április 30.



Kötél Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás jegyző megbízásából:

dr. Varga András
aljegyző



Határozati javaslat
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (V. 5.) határozata

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Congeria Településüzemeltető Kft.-vel megkötendő Bérleti szerződés előterjesztését megtárgyalta, azzal egyetért és az alábbi határozatot hozza:

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja az előterjesztés melléklete szerinti, a Congeria Településüzemeltető Kft.-vel megkötendő Bérleti szerződés-tervezetét.

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert és a Congeria Településüzemeltető Kft. vezetőjét a Támogatási szerződés aláírására.

Határidő: 2026. május 6.

Felelős: polgármester

Congeria Településüzemeltető Kft. ügyvezető

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Tihany Község Önkormányzat

székhely: 8237 Tihany, Kossuth u. 12.
törzsszám: 428886
adószám: 15428880-2-19
képviseli: Kötél Balázs polgármester
mint bérbeadó (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”),

másrészről

CONGERIA Településüzemeltető Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 8237 Tihany, Major u. 65.
cégjegyzékszám: 19-09-513353
adószám: 23032220-2-19
képviseli: Pálfi Erika ügyvezető
mint bérlő (a továbbiakban: „**Bérlő**”),

(a továbbiakban együtt: „**Szerződő Felek**”) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződést – az erre vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései mellett – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Tv.) rendelkezései alapján, ezen rendelkezéseknek megfelelően kötik meg, azzal, hogy a jelen szerződésre és az ezzel létrehozandó bérleti jogviszonyra értelemszerűen irányadó és alkalmazandó a Tv. minden olyan, a jelen szerződésben külön nem említett rendelkezése is, amely a jelen szerződésre és/vagy az ezzel létrehozandó bérleti jogviszonyra és/vagy a jelen szerződés 13. pontja szerinti, a bérlő által a 2. pontban írt bérlemény tekintetében harmadik személlyel létrehozandó jogviszonyra vonatkozik.

2. Bérbeadó tulajdonát képezi a **tihanyi 186.** hrsz. alatt felvett, „kivett, közpark” megnevezésű, 454 m² térmértékű ingatlan.

2.1. A jelen szerződés tárgya (a továbbiakban: bérlemény) a jelen 2. pontban írt ingatlanon elhelyezkedő, Tihany, Kossuth Lajos utcai WC (a továbbiakban: Illemhely), amelynek tartozékát képezi a WC beléptető rendszer.

3. A bérbeadó **2026. május 6. napjától** kezdődően, **2029. december 31. napjáig** tartó határozott időtartamra, bérbe adja, bérlő ezen időtartamra bérbe veszi a bérleményt. A határozott időtartam lejártával a bérleti szerződés megszűnik, függetlenül attól, hogy a bérlő eleget tesz-e a 15. pont szerinti kötelezettségének vagy sem. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a fenti határozott időtartamon belül a szerződést három hónapos felmondási idővel bármelyik fél felmondhatja.

4. Bérbeadó kifejezetten és kizárólag az Illemhely működtetése céljából adja bérbe, bérlő kifejezetten ezen célra veszi bérbe a bérleményt, azzal, hogy a bérlő ezen céltól részben vagy egészben eltérő bármilyen más célra csak a bérbeadó előzetes, írásos hozzájárulása alapján használhatja a bérleményt.

5. Bérlő a jelen szerződéssel a bérlemény bérlői használatával kapcsolatos rendelkezéseit köteles mindenkor, maradéktalanul betartani, továbbá köteles mindenkivel betartatni, aki a

bérlemény területén a jelen bérleti szerződéssel megszerzett bérlői jogosultság alapján és/vagy ezen jogosultsággal összefüggésben tartózkodik.

6. Bérlőnek tudomása van arról, hogy a bérleménnyel egy helyrajzi számon nyilvántartott közpark közlekedési, település-üzemeltetési, illetőleg rekreációs célokat szolgál. A bérlemény bérlői használatára vonatkozó bérbeadói követelmények között kiemelt fontosságú – de nem kizárólagos – bérbeadói elvárás az ezen célok zavartalan, rendeltetésszerű működését semmilyen módon, helyzetben és körülmények között nem zavaró és/vagy veszélyeztető bérlői bérlemény használat követelménye.

7. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a bérlemény területén saját költségére, kockázatára és felelősségére, kizárólag a 4. pontban írt célhoz kapcsolódóan és annak érdekében, növényzetet (fák, bokrok, cserjék, virágládák, stb.) telepítsen. A telepítés során a bérlő köteles betartani a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásokat. A bérlő a telepítési munkálatok megkezdése előtt az általa telepíteni tervezett növényekről (fajta, mennyiség, telepítési hely, stb.) köteles a bérbeadóval egyeztetni. A telepítés során a bérlő nem alkalmazhat olyan megoldást, ami ellen a bérbeadó tiltakozik. Bérbeadó kötelezettséget vállal, hogy a tervezett bérlői telepítés kapcsán csak a bérbeadói oldalon ezzel összefüggésben felmerülő alapos ok miatt jelent be tiltakozást. Bérbeadói tiltakozás esetén az így megghiúsult bérlői telepítéssel összefüggésben a bérlő a bérbeadóval szemben igényt semmilyen jogcímen nem érvényesíthet.

8. A bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnése esetén a bérlő elviheti (a bérlőt megillető elviteli jog) a bérlemény területéről a 7. pontban írt bérlői növényzet telepítés eredményeként keletkezett vagyontárgyakat, ha és amennyiben ezeknek a bérleményről történő eltávolítása az okszerű gazdálkodás követelményével nem ellentétes. A bérlőt ezen elviteli jog a bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnésétől számított 15 napon belül illeti meg, de azzal, hogy amennyiben ezen határidőben nem a feleknek felróható ok miatt az elviteli jog gyakorlása a jó gazda gondossága és az okszerű gazdálkodás követelményeivel ellentétes lenne, a felek tárgyalásokat folytatnak egymással a bérlői elviteli jog gyakorlására vonatkozó határidő és/vagy feltételek meghatározásáról (pl: havas, fagyos téli időben a jó gazda gondossága és az okszerű gazdálkodás követelményeivel ellentétes lehet növényzetet kiásni és máshol elültetni, stb.)

8.1. A bérlőt megillető elviteli jog gyakorlásával összefüggő valamennyi költséget a bérlő maga viseli. Amennyiben a bérlő gyakorolja ezen elviteli jogát, a bérleményt (annak területét) ezzel összefüggésben érő változásokat köteles saját költségén maga megszüntetni és köteles saját költségén az eredeti állapotot, az elviteli jog gyakorlásával egyidejűleg, haladéktalanul visszaállítani.

8.2. A bérlemény területén a 7. pontban írt bérlői növényzet telepítés eredményeként keletkezett azon vagyontárgyak, amelyeket a bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után, szerződésszerűen nem vitt el a bérlemény területéről, a bérleti jogviszony megszűnésével a bérbeadó tulajdonába kerülnek, a 9. pont szerint.

9. Bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy az általa a 7. pontban írtak szerint elvégzendő telepítési munkálatokkal összefüggésben, a bérbeadóval szemben – a 8. pont szerinti bérlői elviteli jogon túlmenően – sem a bérleti jogviszony fennállásának ideje alatt, sem pedig a bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnésekor, sem a bérleményben ezen telepítési munkálatok eredményeként bekövetkezett értékemelkedés jogcímen, sem más jogcímen semmiféle igényt nem érvényesíthet.

10. Bérelő a bérleményt – a szükséges részletezettségű átadás-átvételi jegyzőkönyv készítése mellett – 2026. május 6. napján veszi birtokba. A bérelő saját költségén, saját felelősségére és kockázatára maga köteles biztosítani mindazokat a hatósági, jogszabályi, stb. feltételeket, amelyek ahhoz szükségesek, hogy a bérelő által korábban is ismert és a jelen szerződés aláírása előtt is megtekintett bérlemény a 4. pontban írt bérelői célra a bérleti jogviszony fennállásának teljes időtartama alatt ténylegesen és jogszerűen alkalmas legyen.

11. A bérelő által a bérlemény használatának ellenértékeként a bérbeadó részére fizetendő bérleti díj összege évente (12 egymást követő naptári hónap időtartamára) 3.000.000 Ft + Áfa azaz hárommillió forint + általános forgalmi adó.

11.1. Bérelő a bérleti díjat negyedévente, egymás közötti egyenlő, negyedévente 750.000 Ft + Áfa azaz hétszázötvenezer forint + általános forgalmi adó összegű részletben, előre esedékesen, a tárgyi negyedév első hónapjának 10. napjáig, a bérbeadó által 8 napos teljesítési határidővel kibocsátott számla alapján, banki átutalással köteles a bérbeadó részére teljesíteni. A jelen bérleti szerződés alapján, a bérelő által megfizetendő 2026. május, június hónapra eső bérleti díj megfizetése harmadik negyedéves bérleti díj részlettel együtt 2026. 07. 10. napjáig esedékes.

11.2. A Bérelő köteles bérleti díjon felül a bérlemény használatával összefüggő közüzemi díjakat a Bérbeadó részére megtéríteni, amelyeket a Bérbeadó a Bérelő részére tovább számláz.

11.3. A Bérelő jogosult a bérleti jogviszony idején belül az alábbi díjakat alkalmazni:
- Illemhely használati díj 400 Ft.

12. Bérelő tudomással bír arról, hogy a bérlemény közműszolgáltatással rendelkezik, ivóvíz, szennyvíz és elektromos áram bekötés található az Illemhelyen. A bérlemény 4. pont szerinti célú bérelői használatához szükséges közműszolgáltatásokról a bérelő saját költségére, kockázatára és felelősségére maga köteles gondoskodni, de azzal, hogy bérelő minden ilyen esetben köteles az adott közműszolgáltatásra vonatkozó valamennyi jogszabályi és hatósági előírás, rendelkezés, szabvány, norma, stb. maradéktalan betartásával eljárni.

13. Bérbeadó nem járul hozzá a bérlemény albérletbe adásához.

14. Bérelő a bérleményben átalakítási, építési, stb. munkálatokat (ide nem értve a 7. pontban írtakat) kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása birtokában és alapján végezhet. Az így elvégzendő munkálatai során a bérelő köteles a szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, a hatósági előírásokat, szabályokat betartani, az ezen előírások, szabályok megsértéséből eredő mindennemű kárért helytállni mind a bérbeadó, mind harmadik személyek felé. Az átalakítással összefüggésben felmerülő költségeket a bérelő maga viseli. A jelen 14. pont szerinti bérelői munkálatok eredményére a 8. és 9. pontok rendelkezései értelemszerűen irányadóak és alkalmazandóak.

14.1. Bérelő kötelezettséget vállal, hogy a bérleti jogviszony fennállásának időtartama alatt a bérlemény fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatos költségeket a bérleti díjon és a rezsin felül maga viseli, ezen túlmenően a bérelői kötelezettség körébe tartozó, szükséges javítási, karbantartási munkálatokat saját költségén elvégzi vagy elvégezteti.

14.2. Bérelő kötelezettséget vállal, hogy a bérlemény bérelői használatával kapcsolatban előírt minden egyéb más – pl. tűzrendészeti, balesetvédelmi, érintésvédelmi, egészségügyi, stb. hatóságok által kiadott – előírásokat, szabályokat, a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezések, szabványok, műszaki normák, stb. figyelembe vételével, megtartja, azzal, hogy

az ezen körben szükséges esetleges ellenőrzésekkel, javításokkal stb. kapcsolatos költségeket, kockázatot, felelősséget és jogkövetkezményeket a bérlő maga viseli.

15. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő sem csereingatlanra, sem egyéb más elhelyezésre nem tarthat igényt, pénzbeli ellenértéket a bérbeadótól semmilyen jogcímen nem követelhet. A bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnése esetén a bérlő köteles a bérleti jogviszony megszűnésének napjától számított 8 (Nyolc) napon belül – de a 8. pont szerinti bérlői elviteli joggal kapcsolatos rendelkezéseket is szem előtt tartva – a bérleményt ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

16. Amennyiben a jelen szerződés rendelkezéseit valamely fél megszegi – ide nem értve a 21.3. és/vagy a 21.4. pontokban írt eseteket –, a másik fél köteles a szerződést megszegő felet írásban, megfelelő határidő tűzése mellett felhívni a szerződésszegő eljárás (magatartás) megszüntetésére. Amennyiben a felhívás eredménytelen maradt, a szerződésszerűen eljáró (a felhívást küldő) fél jogosult a jelen bérleti szerződést írásban, legalább 1 hónapos felmondási idővel, indokolási kötelezettség mellett, felmondhatja.

17. A jelen bérleti szerződést – a 16., 21.3. és 21.4. pontokban írt eseteken túlmenően – írásban, legalább 3 hónap felmondási idő mellett, hó végére szólóan, indokolási kötelezettség nélkül bármely fél felmondhatja.

18. A 16. és/vagy 17. pontokban írt felmondás esetén a felmondási idő tartamára a felek a jelen szerződés rendelkezéseit magukra nézve változatlanul kötelezőnek elfogadják.

19. A bérleti díj a bérbeadót abban az esetben is megilleti, amennyiben a bérlő bármely, nem a bérbeadónak felróható ok miatt a bérleményt a bérleti szerződés fennállásának időtartama alatt ténylegesen nem használja.

20. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény, mint ingatlan biztosítással rendelkezik, amely Tihany Község Önkormányzata vagyonbiztosításának keretében áll fenn.

21. A Tv. 11.§ (11) bekezdés rendelkezéseire figyelemmel a felek az alábbiak szerint állapodnak meg.

21.1. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy

a) a jelen szerződésben és/vagy a mindenkor hatályos jogszabályokban előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket a bérbeadó felhívására, az abban megadott időben és módon teljesíti,

b) a bérleményt a jelen szerződés előírásainak és a bérbeadói mint tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a 4. pontban meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,

c) a bérlemény használatában és/vagy hasznosításban – bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag a 13. pontban írt keretek között, továbbá kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

21.2. Az átlátható szervezet fogalmát a Tv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontja tartalmazza. Bérlő kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés létrejöttékor a Tv. 3.§ (1) bekezdés 1/b. és 1/c. pontja szerinti feltételeknek is megfelelő átlátható szervezet. Bérlő szavatolja, hogy a jelen bérleti szerződés fennállásának teljes időtartama alatt meg fog felelni az átlátható szervezetnek minősüléshez szükséges valamennyi feltételnek.

21.3. A jelen szerződést a bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a bérlő a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

21.4. A jelen szerződést a bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a bérlemény, mint nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

21.5. A bérlemény 13. pont szerinti, harmadik személy részére történő bérlői használatba adásának tárgyában megkötendő szerződésben – amennyiben ez a harmadik személy a Tv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet – az átlátható szervezet harmadik személy tulajdonosi szerkezetében a Tv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a bérlő – mint használatba adó – köteles a bérlőt – mint használatba adót – megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni.

22. A Tv. 11.§ (17) bekezdés rendelkezéseire figyelemmel felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti bérleti ügyletnél a Tv. 11.§ (16) bekezdése szerinti versenyeztetés útján történő hasznosításra vonatkozó rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

23. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződésben szereplő adatok az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 27. § (3) bekezdése alapján közérdekből nyilvános adatnak minősülnek.

23. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 12.§ (1) bekezdés rendelkezéseire figyelemmel, felek rögzítik, hogy a bérlemény, mint ingatlan és a jelen szerződés szerinti bérleti ügylet az R. 2.§ a) pontja alapján nem esik az R. hatálya alá.

A fenti szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírják, figyelemmel arra, hogy a szerződést Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2026 (V. 21.) határozatával jóváhagyta.

Tihany, 2026. május ...

Bérbeadó
Tihany Község Önkormányzat
Kötél Balázs
polgármester

Bérlő
CONGERIA Településüzemeltető Szolgáltató Kft.
Pálfi Erika
ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyző:

Jogi ellenjegyző: