



Ügyiratszám: 01/ 2478 - 2 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. június 18-i rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: A Csátó Bt. kérelmének megtárgyalása (Tihany, Kossuth L. u. 33.)

Melléklet: 1 db bérleti szerződés, 2 db kérelem

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző

Előterjesztést készítette: Jurics Tamás jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

☒

Szociális Bizottság

☐

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a 8237 Tihany Kossuth Lajos u. 33. szám alatti kivett „egyéb szálláshely és vendéglátó egység” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: bérlemény).

Tihany Község Önkormányzata – mint bérbeadó – a 2021. március 12. napjától 2036. március 11. napjáig – határozott 15 éves időtartamra – megkötött bérleti szerződésben, a tulajdonában álló bérleményt bérbe adta a Csátó Bt. (bérlő) részére.

(1. melléklet)

Ezen szerződés 1.3. pontja szerint, *a bérlő a bérleményt folyamatos „reggeliző és pékség” üzemeltetés céljából vette bérbe.*

2026. június 10-én a Csátó Bt. kérelmet nyújtott be Tihany Község Önkormányzatához, melyben a 2021. március 12. napján megkötött bérleti szerződésben szereplő teljes éves üzemeltetés szezonális üzemeltetésre történő módosítását kezdeményezi.

(2. melléklet)

A bérleti szerződés vonatkozó pontjai módosításának jogszabályi akadálya nincs.

2026. június 10-én a Csátó Bt. egy további kérelmet nyújtott be Tihany Község Önkormányzatához, melyben hozzájárulást kér az Önkormányzattól arra vonatkozólag, hogy a bérleményt a Rege Gasztro Kft. (8230 Balatonfüred, Szivárvány u. 27. adószám: 26534109-2-19) részére albérletbe adhassa. Az új albérllő vendéglátóhelyet szeretne működtetni a bérelt üzlethelyiségben, ahol látvány termékkészítés, bolt kiskereskedelem funkció is helyt kapna.

(3. melléklet)

A 2021. március 12. napján megkötött bérleti szerződés 7.2. pontja szerint, *a bérlemény 3. személy részére át nem ruházható, ugyanakkor albérletbe adható a hasznosítási cél megváltoztatása nélkül, melyet Bérlő előre köteles bejelenteni az albérllő hasznosításra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozata benyújtásával a Bérbeadó részére, egyéb esetben használatba semmilyen jogcímen nem adható.*

A szerződés 7.3. pontja kimondja, hogy Bérbeadó hozzájárul, hogy Bérlő a bérlemény emeleti részén egyéb szálláshely szolgáltatást végezzen mindaddig, amíg a földszinten „reggeliző és pékség”-et működtet.

A kérelem teljesítése a bérleti szerződés fenti pontokat is érintő módosítása nélkül nem lehetséges. Amennyiben a Képviselő-testület a kérelmet támogatja, javaslom a szerződéses feltételek újratárgyalását és a szerződés teljes körű módosítását.

A fentiek alapján kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslatok elfogadását.

Tihany, 2026. június 12.

Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás
jegyző



Kötél Balázs
polgármester



1.
HATÁROZATI JAVASLAT
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2026. (VI.18.) határozata

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a Csátó Bt. (székhely: 8237 Tihany Kossuth Lajos u. 33., adószám: 20295215-2-19) bérlo kérelmét, amely a kérelmező és Tihany Község Önkormányzata között 2021. március 12. napján megkötött bérleti szerződés 1.3. pontjában szereplő teljes éves üzemeltetés szezonális üzemeltetésre történő módosítására vonatkozik és azzal kapcsolatban alábbi döntést hozta:

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Tihany Község Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 33. szám (Tihany, belterület 109 hrsz.) alatti ingatlanát érintő szerződés-módosításhoz – mely szerint a bérleti szerződés 1.3. pontjában szereplő teljes éves üzemeltetés szezonális üzemeltetésre módosul – hozzájárul.

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt a módosító szerződés elkészítésére és felhatalmazza a polgármestert a határozat szerinti szerződés-módosítás aláírására.

Határidő: haladéktalanul
Felelős: jegyző, polgármester

2/1.
HATÁROZATI JAVASLAT
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2026. (VI.18.) határozata

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Csátó Bt. (székhely: 8237 Tihany Kossuth Lajos u. 33., adószám: 20295215-2-19) bérlo által, a Rege Gasztró Kft-vel kötendő bérleti szerződés és funkcióváltás jóváhagyására irányuló kérelmét és azzal kapcsolatban alábbi döntést hozta:

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Tihany Község Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 33. szám (Tihany, belterület 109 hrsz.) alatti ingatlana albérletbe adásához, a hatályos bérleti szerződésben szereplő „reggeliző és pékség” funkciótól eltérő hasznosításához, ezáltal a szerződés módosításához hozzájárul.

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt a módosító szerződés elkészítésére és felhatalmazza a polgármestert a határozat szerinti szerződés-módosítás aláírására.

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete a határozatban rögzített hozzájárulásával egyidejűleg és azzal összefüggésben kifejezi, hogy amennyiben ismételt üzemeltető változásra kerül sor a jövőben, úgy ahhoz szintén a Képviselő-testület hozzájárulása szükséges.

Határidő: haladéktalanul
Felelős: polgármester

2/2.

HATÁROZATI JAVASLAT

**Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2026. (VI.18.) határozata**

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Csátó Bt. (székhely: 8237 Tihany Kossuth Lajos u. 33., adószám: 20295215-2-19) bérlő által, a Rege Gasztro Kft-vel kötendő bérleti szerződés és funkcióváltás jóváhagyására irányuló kérelmét és azzal kapcsolatban alábbi döntést hozta:

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Tihany Község Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 33. szám (Tihany, belterület 109 hrsz.) alatti ingatlana albérletbe adásához, a hatályos bérleti szerződésben szereplő „reggeliző és pékség” funkciótól eltérő hasznosításához, ezáltal a szerződés módosításához nem járul hozzá.

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a döntésről a kérelmezőt értesítse.

Határidő: haladéktalanul

Felelős: polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a Tihany Község Önkormányzat
székhelye: 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.

adószáma: 15428880-2-19

képviseli: Tószoki Imre polgármester

mint bérbeadó (a továbbiakban **Bérbeadó**),

másrészről **CSÁTÓ Bt.**

székhelye: 8230 Balatonfűred, Szivárvány utca 21.

adószáma: 20295215-2-19

képviseli: Tamásné Bakondi Magdolna ügyvezető

mint bérlő (a továbbiakban **Bérlő**)

8237 TIHANY, Kossuth Lajos u. 33.

ju=

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Bérbeadó bérbe adja, bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló, az Önkormányzat vagyonrendelétében nevesített, jogszabály erejénél fogva „Korlátozottan forgalomképes vagyon”-i körbe sorolt, ezáltal a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a nemzeti vagyonhoz tartozó Tihany, Kossuth Lajos utca 33. szám (109. hrsz.) alatti 154,78 m² alapterületű, jelenleg „Egyéb szálláshely, vendéglátó egység” nyilvántartású ingatlant (a továbbiakban: bérlemény), és bérbeadására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Bérbeadó Önkormányzat vagyonrendelétébe foglalt jogszabályi előírások, illetve a 2014. évben kiírt pályázati felhívásban meghatározottak irányadók.

1.2. Bérbeadó, Tihany Önkormányzat Képviselő-testülete 67/2021. (III.12.) számú önkormányzati határozatával, az 1.1. pontban megjelölt bérleményt pályázat alapján adja bérbe a Bérbevevőnek.

1.3. Bérlő a bérleményt folyamatos „reggeliző és pékség” üzemeltetés céljából veszi bérbe.

2. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA

2.1. Bérlő az 1.1. pontban meghatározott bérleményt, tekintettel az 1.2. pontban foglaltakra A szerződést a felek 2021. március 12. napjától, 2036. március 11. napjáig, 15 éves határozott időre kötik meg, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 3 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a Bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

2.2. A bérleti szerződés a határozott idő elteltével automatikusan, további jogselekmény nélkül, a Ptk. 6:338. § (1) bekezdésében foglaltak szerint határozatlan időre módosul, amennyiben ez ellen a felek egyike sem tiltakozik.

3. BÉRLETI DÍJ

3.1. A bérleti díj összege 2021. március 12.-től 1.000.000,- Ft + ÁFA éves bérleti díj azzal, hogy a 2021. évre is teljes díj jár, míg a további évekre, 2022. január 01. napjától a tárgyévet megelőző évi - KSH által közzétett - fogyasztói árindex mértékével nő. Bérbeadó az ily módon megállapított pontos összegről a számla megküldésével értesíti a bérlőt. a bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza, melyek bérlőt terhelik, továbbá bérlő köteles biztosítást kötni és a bérleti időszakra fenntartani a bérleményre.

3.2. Az éves bérleti díjat előre, (2021., illetve további évek) március 31. napjáig előre köteles a Bérlő, a Bérbeadó számlája alapján, az azon feltüntetett határidőig megfizetni.

Lel



- 3.3. Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bérlo érdekkörében felmerülő okból történő megszűnése illetve megszüntetése a bérlo tárgyevre vonatkozó bérleti díjfizetési kötelezettségének mértékét nem érinti.
- 3.4. Késedelmes fizetés esetén a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése illetve 6:155 § (1) bekezdése szerinti, az esedékesség időpontjától számított késedelmi kamatot köteles fizetni. A bérleti díj nem fizetése esetén Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 3.5. Felek rögzítik, hogy a teljesítés időpontját a szerződés jellegéből adódóan az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58. § (1) illetve (1a) bekezdése határozza meg.

4. BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI

- 4.1. Bérlo a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
- 4.2. A bérleményt, a Bérlo köteles saját költségén jó karban tartani. A használatot Bérbeadó a bérlet időtartama alatt — a Bérlo tevékenységének indokolatlan zavarása nélkül — bármikor ellenőrizheti.
- 4.3. A Bérlonek a bérleményen információs táblák elhelyezéséhez — annak megjelenését illetően — a főépítéssel külön egyeztetési eljárás szükséges kezdeményezni, illetve lefolytatni.

5. BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI

- 5.1. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak.
- 5.2. Bérbeadó szavatolja, hogy a bérlemény tekintetében rendelkezési joga nem korlátozott, így különösen arra harmadik személynek nincs előbérleti-, használati joga, vagy ezekre irányuló követelése.

6. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

- 6.1. Felek a szerződést annak lejárta előtt közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik, a szerződésben foglaltak, illetve a jogszabályból eredő kötelezettségek be nem tartása esetén jogosultak azt azonnali hatállyal felmondani.
- 6.2. A bérleti jogviszony az alábbi esetekben azonnali hatállyal felmondható:
- 6.2.1. A Bérlo az esedékes bérleti és használati díjat határidőben nem egyenlíti ki, és a szerződés felmondását megelőzően megfelelő határidő tűzésével, a következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére a Bérbeadó felszólította,
- 6.2.2. Rendeltetésellenes használat esetén, ha a Bérlo a bérelt területen folytatott tevékenységével kapcsolatban kiadott hatósági engedélyekben, vagy hozzájárulásokban foglaltakat írásbeli felszólítás ellenére sem tartja be, illetve az azokban foglaltakkal ellentétes tevékenységet folytat,
- 6.2.3. Egyéb módon súlyosan megszegi a jelen szerződésben a Bérlore háruló kötelezettségeket. A bérleti szerződés súlyos megszegésének illetve rendeltetésellenes használatnak tekintendő különösen ha, a Bérlo a bérleményen információs táblát(kat) helyez el a főépítéssel külön egyeztetési eljárás mellőzésével vagy a Bérlo, illetve az ő magatartásáért felelős albérlője nem „reggeliző és pékség” üzemeltetésére használja a bérleményt.
- 6.4. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnése, illetve megszüntetése esetén bérlo köteles a bérleményt, legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnése napjáig, illetve megszüntetés esetén az azt követő 30. napig a bérbeadó részére eredeti állapotban visszaadni. Amennyiben az esetleges fejlesztések során a területen eszközölt változások nem teszik lehetővé az eredeti állapot helyreállítását, azok tulajdonjoga — térítésmentesen — a Bérbeadó tulajdonába és kezelésébe kerülnek. Az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos költségeket Bérlo viseli, azzal kapcsolatosan sem költségtérítésre, sem

kártalanításra nem tarthat igényt.

- 6.5. Bérlo a bérleményen eszközölt beruházás, vagy átalakítás költségeinek megtérítésére a bérleti díjba történő beszámítással nem élhet.
- 6.6. Figyelemmel arra, hogy Bérlo a bérleményen értéknövelő beruházásokat hajtott végre és e körben, eredetileg 25 éves időtartamra kívánta a bérleményt hasznosítani, méltányos érdekei érdekében a felek megállapodnak, hogy e szerződésben a Bérlo részére a bérleti szerződés megszűnését követő időszakra e szerződésben előbérleti jogot alapítanak. Az előbérleti joga gyakorlására a Bérlo legfeljebb a bérlemény első új bérbeadásig terjedő időre jogosult azzal, hogy a bérlemény versenyeztetése során nyertes harmadik személy ajánlattevővel szemben, a bérleti ajánlat tartalmával megegyező feltételekkel, az eredményhirdetést követő 8 napon belül jogosult a Bérlo előbérleti joga gyakorlására, melyre a Bérbeadó a nyertes ajánlattevő értesítésével egyidejűleg köteles a Bérlot is értesíteni.

7. BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA, LÉTESÍTMÉNY KIALAKÍTÁSA

- 7.1. A szerződés nem mentesíti a Bérlot a működéshez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, köteles továbbá a már kiadott hatósági hozzájárulásban foglaltakat és más hatósági előírásokat betartani.
- 7.2. A bérlemény 3. személy részére át nem ruházható, ugyanakkor albérletbe adható a hasznosítási cél megváltoztatása nélkül, melyet Bérlo előre köteles bejelenteni az albérlo hasznosításra vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozata benyújtásával a Bérbeadó részére, egyéb esetben használatba semmilyen jogcímen nem adható.
- 7.3. Bérbeadó hozzájárul, hogy Bérlo a bérlemény emeleti részén egyéb szálláshely szolgáltatást végezzen mindaddig, amíg a földszinten „reggeliző és pékség”-et működtet.
- 7.4. Bérlo felel a bérlemény területén más személyek magatartásáért, az általuk okozott kárért Bérbeadó és harmadik személyek felé.
- 7.5. A használatot Bérbeadó a Bérlo szükségtelen zavarása nélkül bármikor jogosult ellenőrizni.

8. KÖRNYEZETVÉDELMI

- 8.1. A bérlemény használata csak a természeti értékek és környezet károsítása nélkül történhet.
- 8.2. A bérlemény tisztántartásáról bérlo köteles gondoskodni.

9. NEMZETI VAGYON HASZNOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK, NYILATKOZATOK

- 9.1. Bérlo jelen szerződés aláírásával egyidejűleg büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti,
- hogy
- 9.1.1. nincs az adózás rendjéről szóló törvény szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozása, helyi adó tartozása,
- 9.1.2. hamis adat szolgáltatása miatt nem zárták ki nemzeti vagyon hasznosítására irányuló korábbi — három évnél nem régebben lezárt — eljárásból,
- 9.1.3. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény foglalt szerződéskötést kizáró körülmények nem állnak fenn,
- 9.1.4. az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
- 9.2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a jogi személynek minősülő bérlovel kötött bérleti szerződést a bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
- 9.3. A szerződő feleknek tudomása van arról, hogy a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal az Áht. 63. §-a alapján, az Állami Számvevőszék az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdésében foglaltak alapján jogosult vizsgálni az államháztartás alrendszereinek vagyonát érintően jelen szerződést.

Lele

R

10. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 10.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződésben meghatározott adataikban bekövetkezett bármilyen változást kötelesek egymásnak ésszerű határidőben, legkésőbb 15 napon belül bejelenteni.
- 10.2. A Bérelő köteles a 9. pontban rögzített nyilatkozataiban bekövetkezett bármilyen változást a Bérbeadónak legkésőbb 15 napon belül bejelenteni. Ha a Bérbeadó a változásról nem a Bérelő bejelentése alapján szerez tudomást, abban az esetben a tudomásszerzéstől számított 15 napon belül írásban felszólíthatja a Bérelőt a szerződéskötést kizáró ok megszüntetésére. Amennyiben a Bérelő ezt 15 napon belül nem szünteti meg, abban az esetben Bérbeadó köteles a szerződést az Nvtv. 11. § (11) bekezdése alapján felmondani.
- 10.3. A felek személyes adatnak minősülő adatait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: Infotv.), valamint a vonatkozó nemzetközi, európai uniós és egyéb hazai jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően, a személyhez fűződő jogok, különösen az információs önrendelkezési jog tiszteletben tartásával a jelen jogviszonnyal összefüggésben, a szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében ügyviteli célból tartják nyilván és kezelik. Mindezek alapján a szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat a másik fél a személyhez fűződő jogok, különösen az információs önrendelkezési jog tiszteletben tartásával a jelen jogviszonnyal összefüggésben, a szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében ügyviteli célból nyilvántartsák és kezeljék. Természetes személynek minősülő szerződő partner kijelenti, hogy megismerte a bérbeadó adatkezelési tájékoztatóját.
- 10.4. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. bérletre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 10.5. Szerződő felek a közöttük lévő jogviszonyból eredő vitás kérdéseket elsődlegesen tárgyalások útján rendezik. Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, felek kikötik értékhatártól függően a Veszprémi Járásbíróság vagy a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Szerződő felek jelen szerződést közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Tihany, 2021. március 12. napján.



Tószolnoki Imre polgármester
Tihany Község
Önkormányzata
Bérbeadó képviselőként

P.H.

Tamásné Bakondi Magdolna

Tamásné Bakondi Magdolna üv.
CSÁTÓ Bt. Bérelő képviselőként

A szerződés jogi ellenőrzését elvégeztem:

Tihany, 2021. március 12. napján.

Dr. Németh Péter László

Dr. Németh Péter László aljegyző