



Ügyiratszám: 01/ 2616 - 2 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. július 29-i rendkívüli, nyilvános ülésére

Tárgy: A Levander Cafe Kft kérelmének megtárgyalása (Tihany, Kossuth L. u. 24.)

Melléklet: 1 db bérleti szerződés, 1 db kérelem, 1 db tulajdonosi nyilatkozat

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 Tihany Kossuth Lajos u. 24. szám alatti „Pedro” elnevezésű vendéglátó egység (a továbbiakban: bérlemény).

Tihany Község Önkormányzata – mint bérbeadó – a 2015. szeptember 29. napján megkötött bérleti szerződésben, a tulajdonában álló bérleményt bérbe adta az Észak-Balaton Parti Kft (bérlő) részére. A szerződés határozott időre, 2015. október 1. napjától 15 évre, 2030. szeptember 30-ig jött létre.

Ezen szerződés 7. pontja lehetővé teszi az Észak-Balaton Parti Kft. részére, hogy a bérleményt harmadik személy részére albérletbe, vagy egyéb használatba történő átadását minden további és egyéb kööttség nélkül azzal a kitéttel, hogy ... *”a szerződésből adódó jogviszony továbbra is ezen bérleti szerződést aláíró felek között áll fenn, annak összes kötelme a Bérlőt terheli...”*. Ez a kitéttel a mai napig fennáll, a szerződés Tihany Község Önkormányzata és az Észak-Balaton Parti Kft. között 2030. szeptember 30. napjáig hatályban van.

A fenti szerződés 7. pontjában foglaltak szerint biztosított jogával élve az Észak-Balaton Parti Kft. 2024. január 03. napjával a bérleményt albérletbe adta a Levander Cafe Kft részére. Szerződő felek az albérleti szerződés megkötéséről a, 2024. április 02-ai megállapodásban tájékoztatták az Önkormányzatot.

A megállapodásban a Felek tájékoztatták továbbá az Önkormányzatot a Tihany Község Önkormányzata és az Észak-Balaton Parti Kft. között fennálló bérleti szerződés kapcsán azon engedményezésről, mely szerint, a bérleti jogviszonyból eredő jogokat és kötelezettségeket Levander Cafe Kft. gyakorolja és a Tihany Község Önkormányzata részére fizetendő bérleti díjat is 2024. év tekintetében a Levander Cafe Kft. fizeti, mely tudomásul vételre és elfogadásra került.

A Levander Cafe Kft. 2025. április 17. napján a bérleményt üzemeltetésre bérbe adta Urbancsok Kristóf egyéni vállalkozó részére. A szerződéshez az Észak Balaton Parti Kft. mint bérbeadó hozzájárult. Tekintettel arra, hogy ezen szerződésben szerződő félként az Önkormányzat már nem jelent meg, azonban az Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadú 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 24. számú ”Pedro Kávészó” ingatlanát érinti, így a szerződéshez tulajdonosi hozzájárulás megadása volt szükséges Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban Vagyonrendelet) 5.§ (2) bekezdésére figyelemmel, melynek értelmében a tulajdonosi jogokat, így az ingatlanvagyon hasznosításával kapcsolatos jogokat is az Önkormányzat nevében a Képviselő-testület gyakorolja.

Fentiek miatt, a Képviselő-testület 187/2025. (VI. 19.) határozatával a bérleti szerződéshez hozzájárult.

2026. június 9-én a Levander Cafe Kft. kérelmet nyújtott be Tihany Község Önkormányzatához, melyben kérte az Önkormányzat hozzájárulását ahhoz, hogy a Pedro vendéglátó egységet egy új gazdasági társaság (Whatever Kft.) részére albérletbe adhassa. A Kft. kérelméhez csatolta az Észak-Balaton Parti Kft. hozzájáruló nyilatkozatát.

Ezen kérelmet a Képviselő-testület 2026. június 18-án megtartott ülésén a 210/2026. (VI. 18.) határozatával nem támogatta jóvá.

2026. június 23-án a Levander Cafe Kft. ismételt kérelmet nyújtott be Tihany Község Önkormányzatához, melyben kérte az Önkormányzat hozzájárulását ahhoz, hogy a Pedro vendéglátó egységet a Whatever Kft. részére albérletbe adhassa. Kérelméhez csatolta a Levander Cafe Kft. és a Whatever Kft. között újonnan létrejött bérleti szerződés egy példányát.

A Whatever Kft. részére az üzemeltetésre történő bérbe adáshoz történő tulajdonosi hozzájárulás –a bérleti szerződésben rögzített feltételekkel – a Képviselő-testület részéről

megadható, ennek jogszabályi akadálya nincs. A tulajdonosi hozzájárulás tervezetét a 3. melléklet tartalmazza.

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

Tihany, 2026. július 27.

Az előterjesztés törvényes!


Jurics Tamás
jegyző




Kötél Balázs
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2026. (VII. 29.) határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Levander Cafe Kft. (székhely: 8230 Balatonfüred, Szivárvány u.27., adószám: 11833031-2-19) bérlő által, a Whatever Kft. -vel (székhely: 1072 Budapest, Rákóczi út 26. adószám: 33014932-2-42) 2026. június 23. napján megkötött bérleti szerződés jóváhagyására irányuló kérelmét és azzal kapcsolatban alábbi döntést hozta:

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Tihany Község Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 24. sz. alatti "Pedro Kávézó" ingatlanát érintő, annak hasznosítására 2026. június 24. napjától 2027. április 17. napjáig szóló – az előterjesztés mellékletét képező, a Levander Cafe Kft. korábbi (al)bérlő, jelen jogügyletben bérbeadó és a Whatever Kft. bérlő között létrejött – bérleti szerződésben foglaltakhoz, annak tartalmát tudomásul véve és elfogadva – tulajdonosi hozzájárulását adja.

Tihany Község Önkormányzatának 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.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 3. mellékleteként csatolt hozzájáruló nyilatkozat aláírására.

Határidő: haladéktalanul
Felelős: polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **LEVANDERCAFE Kft.** (székhely: 8230 Balatonfüred, Szivárvány utca 27., cégjegyzékszám: 19-09-504888, adószám: 11833031-2-19, képviselőjében Bittman Szilárd ügyvezető önállóan), mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről **Whatever Kft** (székhely: 1072 Budapest Rákóczi út 26. cégjegyzékszám: 01-09-454479, adószám: 330149332-42 képviseli: Barta Sebestyén), mint Bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**)

együttesen: Felek vagy Szerződő Felek között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett.

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő bérbe veszi a **8237 Tihany, Kossuth L. u. 24. szám alatti**, tulajdonjogilag Tihany Község Önkormányzat tulajdonában lévő, Bérbeadó (Bérbeadó az E.B.P.I Kft-től közvetlen bérelt, Önkormányzat által elfogadott szerződés szerint) által bérelt, de bérleménybe tovább adható ingatlan. Bérelő tudomásul veszi, hogy az egységet üzemeltetésre vagy albérletbe tovább nem adhatja. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérelő a bérleményt vállalkozása székhelyeként használhassa és köteles annak lejártakor azt azonnali hatállyal törölni. A Bérbeadó kötelezettséget ad arra, hogy a fennálló jogviszony alatt biztosítja a bérlemény rendeltetésszerű használatát.

Bérelő a Bérleményt kizárólagos használatba, megtekintett és ismert állapotban, annak valamennyi természetes és törvényi alkotórészével és tartozékával, az abba beépített berendezésekkel bútorozottan veszi bérbe. A Bérlemény bejáratott vendéggörrel rendelkezik, jelenleg is jól prosperál.

2. Felek jelen Szerződést **2026. június 24. napjától kezdődően határozott időtartamra kötik 2027. április 17. napjáig**. A határozott idő lejártával a felek közötti jelen bérleti szerződés megszűnik minden külön jogcselekmény nélkül, azonban a felek egybehangzó, közös írásos megegyezéssel a bérleti szerződést meghosszabbíthatják a szerződéses feltételeknek, különösen bérleti díj és annak megfizetése újratárgyalásával legkésőbb 2026. december 31. napjáig, amennyiben felek között 2026. december 31. napjáig nem jön létre közös megállapodás, abban az esetben a bérleti szerződés 2027. április 17. napjával minden külön jogcselekmény nélkül megszűnik.

Az egység bérleti díja:

2026. 06. 24 - 2027. 04. 17. napjáig 3.550.000,-Ft + 27% ÁFA, azaz hárommillióöttszázötvenezer forint + 27% ÁFA, melynek megfizetése a Bérbeadó által kiállított számlák alapján két részletben történik.

- I. részlet: 3.050.000,-Ft + 27% ÁFA
- II. részlet 07.31-ig 500.000,-Ft + 27% ÁFA

A bérleti díj összege minden év január 01-jén, minden külön megállapodás nélkül, az előző évi hivatalos fogyasztói árindexnek (inflációs rátának) megfelelő %-kal automatikusan emelkedik. Késedelmes fizetés esetén Bérbeadó késedelmi kamatot számít fel, melynek mértéke a késedelemmel érintett napokra eső jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt értéke.

Bérbeadó bankszámlaszáma: 11600006-00000001-96449638

3. Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő jelen Szerződésből adódó fizetési kötelezettségei teljesítésének biztosítékaul, 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint óvadékot fizet Bérbeadónak. Átvételét külön dokumentumban igazolja a két fél.

A befizetett óvadékot Bérbeadó a Bérelővel szemben fennálló követeléseire – amennyiben bérleti díj tartozását, közüzemi díj tartozását, kamattartozását stb. felszólítás ellenére sem fizeti meg –

használhatja fel illetve számolhatja el. Az elszámolásról Bérbeadó írásban értesíti és ezt követően Bérő köteles a kaució összegét 3 napon belül kiegészíteni, visszapótolni.

A Szerződés megszűntét, illetve a teljes elszámolást követő 30 napon belül köteles Bérbeadó Bérő számára a megmaradt kaució összegét visszafizetni. Bérőt a kaució összege után kamat nem illeti meg.

4. A bérleti díj összege a közüzemi díjakat nem tartalmazza. A bérlemény használatával, működtetésével felmerülő összes költséget, különös tekintettel a rezsiköltségeket a bérő maga viseli, akként hogy ezek összegeit a Bérbeadó által kiállított számla alapján a Bérbeadónak megfizeti, azaz a bérlemény használatával, működtetésével felmerülő összes költséget a Bérbeadó jogosult a Bérő részére tovább számlázni. Bérbeadó a Bérő részére bemutatja és másolatban átadja a bérlemény használatával, működtetésével felmerülő költségekről szóló számlákat.
5. Bérő, kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet beruházásokat, átalakításokat. Bérő ezen beruházások Bérbeadó általi megtérítésére nem tarthat igényt még a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem. Az épület külsőjén, különösen a szomszéd és a közterületről változást idéző átalakításokhoz a bérbeadó az Önkormányzat hozzájárulását kéri és ennek írásbeli elfogadása után kivitelezhető.
6. A helyiséget, illetve annak berendezési és felszerelési tárgyait Bérő újszerű állapotban veszi át Bérbeadótól. Felek átadás-átvételkor Birtokbaadási Jegyzőkönyvet készítenek, melyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását, az ingatlan állapotát (video-, illetve foto felvételekkel is), melyek jelen Bérleti Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik.

A Szerződés megszűntekor az egységet és az átvett felszereléseket Bérő az átadás-átvételkori állapotnak megfelelő műszaki állapotban, frissen kifestve köteles Bérbeadónak visszaadni.

A tulajdonost terhelő rendkívüli javítási és karbantartási munkálatokat a bérbeadó haladéktalanul jelzi a tulajdonos részére és biztosítja a rendeltetésszerű használatot.

7. Bérő felelős: a falon kívüli eszközök kapcsolók szerelvények, égők, egyéb a bérlemény rendeltetésszerű használatával felmerülő javítási, karbantartási munkálatok (pl. festés) elvégzéséért s az ezzel kapcsolatos költségek kifizetéséért.
Bérbeadó közös-költséget nem számít fel, viszont Bérő köteles a helyiséget és tartozékait karbantartani, valamint az egységet és közvetlen környezetét, beleértve a hulladékgyűjtő-helyet is tisztán tartani.
8. Bérő köteles a működésével kapcsolatosan felelősség biztosítást kötni. Bérő a biztosítási kötvényt köteles 30 napon belül Bérbeadónak bemutatni.
A berendezésekre, eszközökre, árura, mobiliákra külön biztosítást saját kockázatára köthet.
9. A Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti Szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondani amennyiben
 - a Bérő a jelen Bérleti Szerződésben meghatározott bármely fizetési kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, és a fizetésre való további tizenöt (15) napos póthatáridőt biztosító felhívás eredménytelen;
 - a Bérő a Bérleti Szerződés alapján őt terhelő bármely lényeges kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti vagy a Bérleti szerződést a Bérő bármilyen módon megszegi, és a Bérbeadó által a Bérőnek a szerződésszegés orvoslása tárgyában küldött írásbeli felszólítása ellenére a szerződésszegés továbbra is fennáll,Amennyiben Bérbeadó a Bérleti Szerződést rendkívüli – azonnali hatályú – felmondással kívánja megszüntetni, köteles a Bérőt erre felhívni, s biztosítania kell tizenöt (15) napot a rendkívüli felmondás alapjául szolgáló ok megszüntetésére. Ha Bérő a megadott tizenöt (15) napon belül a szerződésszegést, illetve a felmondási okot nem szünteti meg, Bérbeadó ettől számított tizenöt

(15) napon belül felmondhatja a Bérleti Szerződést a Bérlőnek írásban megküldött felmondási nyilatkozat útján.

A Bérlő jogosult a jelen Bérleti Szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben

- Bérbeadó a Bérleti Szerződés alapján őt terhelő valamely lényeges kötelezettségét megszegi illetve a szerződés teljesítése vonatkozásában késedelembe esik és a Bérlő által a Bérbeadónak a szerződésszegés orvoslása tárgyában küldött, legalább 15 napos póthatáridőt biztosító írásbeli felszólítása ellenére a szerződésszegés továbbra is fennáll;

10. Bérlő köteles a bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos helyi, - és vonatkozó országos rendeleteket teljes körűen betartani, alkalmazottaival betartatni.

Mivel az üzlet több éves működéssel bejáratott, így a folyamatos üzletmenet és minőség fenntartásának érdekében a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásához kötött minden, a szerződés-kötéskori állapotot érintő változás, pld:

- nyitva tartási idő
- név, jelleg, megjelenés, design
- termékkör, kínálat, árak
- szolgáltató, szórakoztató, elektronikai, mechanikai berendezések, játékok, automaták üzemeltetése.
- Kéleti teraszrészén (szomszéd oldalán) a zene hangerejének moderálása 22h után, jogszabálynak megfelelően.

11. Bérlő köteles a Bérlemény birtokát, elhelyezési és térítési igény nélkül – az Ingatlan természetes és törvényes tartozékait, valamint berendezési tárgyait az Ingatlanban hagyva –, kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas eredeti állapotban, bármely harmadik személy bármely jogcímen fennálló birtoklási, használati jogosultsága megszüntetése mellett, a jelen Szerződés a bérlet megszűnésekor visszabocsátani.

12. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlő a Bérleti Szerződés megszűnését követően késedelmesen adja Bérbeadó birtokába a bérleményt, úgy a késedelem időtartamára a bérleti díj kétszeresével megegyező, a késedelem időtartamával arányos összegű használati díjat is köteles megfizetni Bérbeadónak. Ezen használati díj kiszámlázása illetve megfizetése nem jelenti a bérleti jogviszony meghosszabbítását.

13. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Bérleti Szerződésben nem rögzített kérdésekben mindenkor a Ptk. vonatkozó jogszabályai és rendelkezései az irányadók. Felek jelen Szerződésből adódó jogvita esetére pertárgyértéktől függően a Veszprémi Járásbíróság, illetve Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Villany óra állás átvételkor: 20508

Jelen Bérleti Szerződésben foglaltakat elolvastuk, megértettük, s mint akaratunkkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Tihany, 2026. június 23.


Bérbeadó

WHATEVER Kft.
1072 Budapest, Rákóczi út 26.
Adószám: 33014933-2-42
Cég. szám: 01-09-454479


Bérő

LELTÁR:

Fotó dokumentációk alapján, a bérbeadó és a bérbevevő elfogadja a leltár tartalmát.

Részletek:

Kültéri asztal: 17db
Kültéri szék: 47db
Kuka 80 liter 2db
Coca cola napernyo 1db
Barszék: 8db

Belteri asztal: 3db
1 db belteri ülőgarnitúra
5db szekkel
Klima belso egyseg 1 db
Kulteri egyseg 2db
Parna: 40db
Hangfal kicsi 6db
Hangfal nagy 2db
Zenegép 1db
Tv sony 1db
Szamitogep billentyuzeti 1-1db
Mosogato gep 1db
Szodagep 1db
Elektrolux kis melyhuto 1db

Sorcsap 1 tornyos 1db

Salamander 1db
Mikro 1db
Oltozoszekreny 1db
Wifi modem router 1db
Sio allo huto 1db
Whirpool allo huto 1db
Tarolo polrendszer elem 3db
Tuzolto keszulek 1db

Tihany, 2026.04.22
WHATEVER Kft.
1072 Budapest, Rakocsi ut 20.
Adószám: 33014933-2-12
Cégj. szám: 0199-454478

Bérlő
Whatever Kft


Bérbeadó
Levander Cafe Kft

Tárgy:

Kérelem albérletbe adáshoz történő tulajdonosi hozzájárulás megadására

Tisztelt Tihany Község Önkormányzata!

A LevanderCafe Kft. ezúton tisztelettel kéri a Tisztelt Önkormányzat hozzájárulását ahhoz, hogy a 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 24. szám alatt található, „Pedro” vendéglátóegységként ismert bérleményt – a fennálló bérleti szerződés rendelkezéseivel összhangban – egy új gazdasági társaság részére albérletbe adhassa.

Kérelmünket az indokolja, hogy a korábbi albérlő a vendéglátóegység üzemeltetését gazdasági okokból nem tudta fenntartható módon folytatni, ezért bérleti jogviszonyát megszüntette és a bérleményt visszaadta. Ennek következtében szükségessé vált olyan új üzemeltető bevonása, amely megfelelő szakmai háttérrel, tapasztalattal és erőforrásokkal rendelkezik az egység sikeres működtetéséhez.

Az új albérlő többéves, releváns vendéglátóipari tapasztalattal rendelkezik, meggyőződésünk, hogy az új üzemeltető hozzájárul a vendéglátóegység hosszú távú, stabil és eredményes működéséhez.

Kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a bérleti szerződésben foglaltak alapján az albérletbe adáshoz szükséges hozzájárulását megadni szíveskedjen.

Bízunk pozitív elbírálásukban, és előre is köszönjük együttműködésüket, valamint támogatásukat.

Tihany 2026.06.23

Tisztelettel,


LevanderCafe Kft.

Képviseli:
Bittman Szilárd
ügyvezető



TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.

Tel: 87/538-030

onkormanyzat@tihany.hu

TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS

a Tihany, Kossuth Lajos u. 24. szám alatti "Pedro Kávézó" ingatlan üzemeltetését érintően

1. Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testülete ... /2026. (VII.29.) határozatával tulajdonosi hozzájárulását adja az 1/1 tulajdoni hányadú 8237 Tihany belterület Kossuth Lajos u. 24. szám alatti „Pedro Kávézó” ingatlanát érintő, annak hasznosítására 2025. június 23. napján – a Levander Cafe Kft. (székhely: 8230 Balatonfüred, Szivárvány u.27., adószám: 11833031-2-19) korábbi (al)bérlő, jelen jogügyletben bérbeadó és a Whatever Kft. (székhely: 1072 Budapest, Rákóczi út 26. adószám: 33014932-2-42) bérlő között létrejött – bérleti szerződésben foglaltakhoz, annak tartalmát elfogadva és tudomásul véve.

2. A Tulajdonosi hozzájárulás megadása Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) rendelkezéseinek megfelelően, figyelemmel Tihany Község Önkormányzata, mint bérbeadó és az Észak-Balaton Parti Kft. mint bérlő által 2015. szeptember 29 napján megkötött Bérleti szerződés 7. pontjában foglaltakra is történt, kiemelten a Vagyonrendelet 5.§ (2) bekezdésében foglaltakra, mely szerint a tulajdonosi jogokat, így az ingatlanvagyon hasznosításával kapcsolatos jogokat is az Önkormányzat nevében a Képviselő-testület gyakorolja.

3. Jelen tulajdonosi hozzájárulás 6 db. eredeti példányban készült, mindkét fentiekben megjelölt bérleti, üzemeltetési szerződéshez csatolandó!

Tihany, 2026. július ...

Kötél Balázs
polgármester

Jogi ellenjegyzés:

Jurics Tamás
jegyző

Kapják:

- 1./ Whatever Kft., bérlő
- 2./ Észak Balaton Party Kft. bérlő
- 3./ Levander Cafe Kft. jelenleg bérbeadó
- 4./ Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal- Pénzügy
- 5./ Irattár