



CSOPAK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

8229 Csopak, Petőfi Sándor u. 2.

Telefon: 87/799-100; E-mail: csopakph@csopak.hu

Ügyiratszám: CSO/ - /2026
Ügyintéző: dr. Biró Donatella

ELŐTERJESZTÉS

**Csopak Község Önkormányzata Képviselő-testületének és a
Pénzügyi-, Településfejlesztési- és Vagyonellenőrző Bizottság
2026. április 29. napján tartandó ülésére**

Tárgy: Cafe de Pelso Kft. kérelme bérleti szerződés (Dohánybolt épülete) idejének hosszabbítására

Tisztelt Képviselő-testület/Bizottság!

Üzemeltetési kötelezettséggel járó helyiség **bérleti szerződést kötöttünk „Dohánybolt” működtetése érdekében** 2022. évben. A bérlet ideje határozott éves időtartamú volt, 2022. július 01. napjától 2024. június 30. napjáig tartott. A bérleti szerződés ideje kölcsönösen, egyhangú és közös akarattal további egy évvel meghosszabbítható, így Bérelő kérelmét figyelembe véve a szerződést további 1 évvel meghosszabbítottuk 2024 és 2025. évben is. **Bérelő kérelmezi a hosszabbítást további egy évvel.**

A bérleti díj összege 2025. évben 2.500.000.- Ft +Áfa/ év volt.

Kérem az ügy megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat BIZOTTSÁGNAK	Határozati javaslat KÉPVISELŐ-TESTÜLETNEK
<p>Csopak Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi-, Településfejlesztési- és Vagyonellenőrző Bizottsága úgy határoz, hogy javasolja a Képviselő-testület felé a Cafe de Pelso Kft. (8230 Balatonfüred, Dózsa György u 4., adószám: 24137751-2-19, cégjegyzékszám: 19-09-515762, ügyvezető/tulajdonos: Markovics Gáspár István) kérelmének jóváhagyását, és a bérleti szerződést további 1 évvel történő meghosszabbítását 2027. június 30. napjáig. A javasolt bérleti díj mértéke: Áfa/ év.</p> <p style="text-align: center;"><u>vagy</u></p> <p>nem támogatja a Cafe de Pelso Kft. (8230 Balatonfüred, Dózsa György u 4., adószám: 24137751-2-19, cégjegyzékszám: 19-09-515762, ügyvezető/tulajdonos: Markovics Gáspár István) kérelmének jóváhagyását a bérleti szerződés hosszabbítására.</p>	<p>Csopak Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Cafe de Pelso Kft. (8230 Balatonfüred, Dózsa György u 4., adószám: 24137751-2-19, cégjegyzékszám: 19-09-515762, ügyvezető/tulajdonos: Markovics Gáspár István) kérelmét jóváhagyja, és a 2024.06.20. napján kötött bérleti szerződést további 1 évvel meghosszabbítja 2027. június 30. napjáig. Bérleti díj mértéke: Áfa/ év. Felhatalmazza a polgármestert a módosító bérleti szerződés aláírására.</p> <p style="text-align: center;"><u>vagy</u></p> <p>a Cafe de Pelso Kft. (8230 Balatonfüred, Dózsa György u 4., adószám: 24137751-2-19, cégjegyzékszám: 19-09-515762, ügyvezető/tulajdonos: Markovics Gáspár István) kérelmét a bérlet hosszabbítása tárgyában elutasítja.</p>

Melléklet: kérelem+ szerződés tervezet szövege

Csopak, 2026.04.20.



2026.04.20. → Kérelm

Csopak - Igazgatás

Feladó: Észak-Balatoni Zrt. <titkarsag@eszak-balatoni-zrt.hu>
Küldve: hétfő 2026. március 30 10:31
Címzett: Csopak - Igazgatás
Tárgy: Dohánybolt/Trafik bérleti szerződés hosszabbítás kérése

2026. MÁRCIUS 31.

Tisztelt Önkormányzat!

A 2025. április hónap 16. napján kelt bérleti szerződésben szereplő 8229 Csopak, Kossuth Lajos utca 103., 32/3 helyrajzi számú "kivett üzlet, közterület" megnevezésű, 26 m2 alapterületű üzlethelyiség, azaz bérlemény bérleti időtartamát - hivatkozva a szerződés 3.2. pontjára - szeretnénk meghosszabbítani további egy évvel.

A bérleményben a tevékenység változatlan marad, a bérlő továbbra is a Cafe de Pelso Kft. (8230 Balatonfüred, Dózsa György u 4., adószám: 24137751-2-19, cégjegyzékszám: 19-09-515762, ügyvezető/tulajdonos: Markovics Gáspár István) maradna.

Szíves együttműködésüket és visszajelzésüket előre is köszönöm!

A Cafe de Pelso Kft. nevében:

Köszönettel és tisztelettel: Markovics Gáspár István ügyvezető/tulajdonos

Üzemeltetési kötelezettséggel járó
helyiség bérleti szerződés
(Dohánybolt)

mely létrejött egyrészről

Csopak Község Önkormányzata
székhely: 8229 Csapak, Petőfi Sándor u. 2.
adószám: 15734051-2-19
KSH szám: 15734051-8411-321-19
képviseli: Ambrus Tibor, polgármester
mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

Cafe de Pelso Kft.
név: 19-09-515762
nyilvántartási szám: 24137751-2-19
adószám: Markovics Gáspár István
képviseli: 8230 Balatonfüred, Dózsa György utca 4.
székhely: mint Bérelő (a továbbiakban: Bérelő), együttesen a Felek között az alábbi feltételek mellett:

Előzmények:

- Felek „Dohánybolt” Üzemeltetési kötelezettséggel járó bérleti szerződést kötöttek 2022.07.06. napján határozott időre 2022. július 01. napjától 2024. június 30. napjáig a 8229 Csapak, Kossuth u. 103. szám alatt lévő üzlethelyiségre. A szerződés Csapak Község Önkormányzata és a Forrás Trafik Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. között jött létre, mely határozott idejű szerződés a Felek kölcsönös egyetértésével további egy évvel meghosszabbítható volt.
- A Forrás Trafik Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. kérelmezte az egy évvel történő hosszabbítást, egyidejűleg jelezte, hogy a bérelő helyébe a cégcsoportjukon belüli, Cafe de Pelso Kft. lépne. Csapak Község Önkormányzata a hosszabbítást, és a bérelő személyének változását engedélyezte a bérleti jogviszonyban a 64/2024. (III.20.) ÖKT határozattal.
- A Cafe de Pelso Kft. 2025. évi kérelmére a Képviselő-testület további egy évvel hosszabbítást engedélyezett a 91/2025. (III.26.) ÖKT számú határozatával a bérlemény bérleti idejében 2025. június 30. napjáig.
- Cafe de Pelso Kft. kérelmet nyújtott be a bérleti szerződés idejének további egy évvel történő meghosszabbítására 2026.07.01.-2027.06.30. napjáig, melyet jelen szerződés tartalmaz.

1. A szerződés tárgya:

1.1. Felek megállapítják, hogy a **8229 Csapak, Kossuth u. 103. szám alatt lévő (hrs.:32/3.) „kivett üzlet, közterület” megnevezésű, 735 m² terület nagyságú ingatlan** Csapak Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi. A bérlemény per-,teher-és igénymentes és harmadik személyt nem illeti meg olyan jog, amely a Bérlőt a bérlemény használatában korlátozná.

1.2. A Képviselő-testület a bérleti szerződés megkötését a **ÖKT** határozattal hagyta jóvá, mely a szerződés mellékletét képezi.

Bérelő kérelmére Nemzeti Dohánybolt üzemeltetése céljából az ingatlanon található üzlethelyiséget (26 m²) és a hozzá tartozó teraszt bérbe adja (a parkoló nem képezi a bérleti jogviszony tárgyát, kizárólag az épület és a hozzá tartozó utcafronti terasz.)

2. Bérleti díj összege és fizetési ütemezése:

2.1. A bérleti díj összege+ Áfa/ év.

2.2. A bérleti díj évente egy összegben esedékes 8 napon belül, a Bérbeadó a bérleti díjról kiállított számlája alapján. A bérleti díj összegét a Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11748069-15428701 sz. számlájára kell megfizetni.

2.3. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj csökkentésére, mérséklésére nem jogosult, ha rajta kívül álló okok miatt az üzlethelyiséget zárva kell tartania. Bérelő e kockázatot megértette és elfogadja.

3. A bérleti szerződés időtartama:

3.1. A bérlet ideje **határozott éves időtartamú, 2026. július 01. napjától 2027. június 30. napjáig** tart.

3.2. A bérleti szerződés idejét kölcsönösen, egyhangú és közös akarattal további egy évvel meghosszabbíthatják. A hosszabbítást bármelyik fél indokolás nélkül megtagadhatja.

4. Felek jogai és kötelezettségei:

4.1. A Bérelő vállalja a helyiség használatával összefüggésben felmerülő valamennyi rezsiköltség (különösen víz, villany, gáz, szemétszállítás) megfizetését. A Bérelő által igénybevett, a Bérelő nevére szóló szerződések (különösen internet, telefon) szerinti díjak kifizetése a Bérelőt terheli.

4.2. Bérelő vállalja, hogy a helyiség használata kizárólag a 1.2. pontban részletezett célt szolgálhatja, a funkcióváltás nem megengedett. A Bérelő köteles legkésőbb a birtokbaadás napjától számított 30 napon belül a dohánybolt üzemeltetését és a szolgáltatás nyújtását megkezdeni és ennek keretében a szerződés teljes időtartama alatt szolgáltatni.

4.3. A Bérbeadó az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról köteles gondoskodni. Bérelő köteles bármely meghibásodást, káreseményt a lehető legrövidebb időn belül a Bérbeadó tudomására hozni. Bérbeadó köteles az azonnali beavatkozást igénylő hibákat (pl. ha a hiba a rendeltetésszerű használatot akadályozza) haladéktalanul kijavítani. Ha a Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák elhárításával legalább 8 munkanapos késedelembe esik, a munkálatokat Bérelő jogosult elvégeztetni és az ebből eredő követelését Bérbeadóval szemben érvényesíteni.

Bérbeadó, valamint megbízottja Bérelő képviselőjének jelenlétében jogosult a Bérleményt a munkaidőben megtekinteni, veszélyhelyzetben a munkaidőre való tekintet nélkül, akár a Bérelő jelenlétének hiányában is, melyről Bérelőt haladéktalanul telefonon, s azt követően írásban tájékoztatni.

4.4. Bérelő köteles gondoskodni a helyiség állagmegóvásáról, takarításáról, a burkolatok, ajtók, ablakok és az egyéb berendezések karbantartásáról, meghibásodás esetén javításáról, tönkretételük esetén felújításáról, pótlásáról. Bérelő kötelezettséget vállal továbbá, hogy a szerződéses jogviszony fennállása alatt maradéktalanul betartja és alkalmazottaival is betartatja a vonatkozó, hatályos egészségügyi, élelmiszer biztonsági előírásokat, munka- és tűzvédelmi, balesetvédelmi szabályokat, ill. felelősséget vállal az e szabályok be nem tartásából eredő, neki felróható magatartások, mulasztások következményeiért.

Bérelő kötelessége az üzemeltetés során a bérlemény 10 méteres körzetében a takarítás és csúszásmentesítés saját költségén. A bérelő fokozott feladata a bérlemény körüli terület tisztántartása.

4.5. Bérelő kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával alakíthatja át a helyiséget, ugyanakkor jogosult azokat a szolgáltatás nyújtásához szükséges módon felszerelni, berendezni azzal, hogy mindez csak Bérelő saját költségén történhet. Ez a hozzájárulás nem mentesít az egyéb szükséges hatósági engedélyek és

szakhatósági hozzájárulások beszerzése alól. Bérló a működést csak valamennyi szükséges hatósági engedély birtokában kezdheti meg. Az engedélyek megszerzése Bérló kötelessége és felelőssége. Bérló tudomásul veszi, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékére beszámítási vagy a szerződés megszűntekor elszámolási igény nem illeti meg. A helyiség engedély vagy Bérbeadó hozzájárulása nélküli átalakítása esetén a Bérbeadó követelheti a bérlemény eredeti állapotának a Bérló költségén történő helyreállítását.

4.6. Bérló tudomásul veszi, hogy a rendelkezésére bocsátott helyiséget a társaságban apportként nem szerepeltetheti, harmadik személynek használatra át nem engedheti, nem terhelheti meg semmilyen módon. Az Bérbeadó nem vállal felelősséget a Bérlónek a helyiségben elhelyezett ingóságaiért, az ezekben keletkezett kár megtérítésére a Bérbeadó nem kötelezhető.

4.7. Bérló kötelezi magát arra, hogy a vendégeknek az elvárható jó színvonalon biztosítja a kiszolgálást. Biztosítja a dohánybolt üzemeltetés során a közegészségügyi és az általános és különös biztonsági szabályoknak való megfeleltetést.

4.8. Bérló kötelezi magát, hogy az ingatlanon található közparkolóból nem sajátít ki magáncélra vagy vendégei számára külön parkolóhelyet.

4.9. Bérló jogosult, hogy az ingatlan címét telephelyként bejelentse a bérleti jogviszony fennállása alatt. A bérleti jogviszony megszűnését követően a telephely bejegyzés megszüntetéséről Bérló gondoskodik.

4.10. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérbeadót nem terheli vagyonvédelmi vagy személyi védelmi kötelezettség a bérlemény, valamint az ott tartózkodók vonatkozásában.

4.11. Bérló köteles a külső megjelenést, arculati elemek elhelyezését egyeztetni a Bérbeadóval, hogy az a történelmi városrészben a településképi követelményeknek megfeleljen..

4.12. A Bérló a rendeltetés, vagy szerződésellenes használatból vagy más a bérlónek felróható magatartásból származó, a Bérbeadónak okozott kárért a Ptk.-ban meghatározottak szerint kártérítési felelősséggel tartozik. Károkozás esetén a Bérló köteles – ismeretlen elkövető esetén is – a Bérbeadó valamennyi kárát megtéríteni.

4.13. A Bérló által a bérleménybe bevitt bármely eszközért, értékért, illetve az alkalmazottaknak illetve más személyeknek okozott kárért Bérbeadó nem tartozik felelősséggel.

5. Birtokbaadás:

5.1. Nem kerül sor külön birtokbaadási jegyzőkönyv felvételére, a birtoklást a Felek folyamatosnak tekintik.

6. A szerződés módosítása:

6.1. Jelen szerződés kizárólag írásban, a Felek egyező akaratnyilatkozatainak írásba foglalásával és ezen dokumentum Felek általi aláírásával módosítható. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésük szóbeli nyilatkozattal vagy ráutaló magatartással nem módosítható.

7. A szerződés megszűnésének esetei:

7.1. A szerződés az alábbi módokon szűnhet meg:

- A határozott idő lejártával, amennyiben a felek kölcsönösen, közös akarat hiányában a bérleti szerződés idejét nem hosszabbítják meg.

- Jelen szerződés azon a napon megszűnik, ha a bérlónek a tevékenység végzésére jogosító engedélye megszűnik.

- Bármelyik fél jogosult a szerződést azonnali hatállyal egyoldalú írásbeli nyilatkozattal felmondani a másik fél súlyos szerződésszegése esetén.

- Súlyos szerződésszegésnek minősül a Bérbeadó oldaláról:

- ha a szerződést a határozott idő lejárta előtt megszünteti. Ebben az esetben Bérelő részére az időarányos bérleti díj visszafizetésre kerül.

-Súlyos szerződésszegésnek minősül a Bérelő oldaláról:

- ha az épületen vagy a teraszon olyan munkát, átalakítást végez, melyhez Bérbeadó hozzájárulását nem kérte vagy azt a Bérbeadó kifejezetten megtiltotta
- a bérleti díj megfizetésére 5 munkanapot meghaladóan fizetési késedelembe esik
- a közüzemi díjak megfizetését nem rendezi. közszolgáltatást szabálytalanul vesz igénybe
- engedélyek nélkül végzi tevékenységét
- az 1.2. pontban részletezett funkcióváltás, engedélyezett tevékenységtől való eltérés
- szolgáltatási tevékenységet egy hónapot meghaladóan nem végez.

7.2. Bérelő súlyos szerződésszegése esetén az építményre fordított beruházási költségek, elmaradt hasznainak megtérítésére nem jogosult.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnésekor a Bérbeadó nem köteles részére másik bérleményt vagy helyiséget biztosítani, ebben a vonatkozásban a Felek jogviszonyukat a Lakás tv. rendelkezéseitől eltérően rendezik.

Felek kötelezik magukat, hogy a jogviszony megszűnése esetén az eredeti állapotot 8 napon belül visszaállítják, és a jogviszony megszüntetéséről birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel.

Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény mindenkor hatályos rendelkezései az irányadóak.

Bérelő nyilatkozik, hogy átlátható szervezetnek minősül, nem áll csőd, vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, adósságrendezési eljárás alatt, tevékenysége nincs felfüggesztve, nincs köztartozása.

Szerződő Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Csopak, 2026.

Csopak Község Önkormányzata
Képviseli: Ambrus Tibor polgármester

Bérbeadó

Cafe de Pelso Kft.
Képviseli: Markovics Gáspár Istvánügyvezető

Bérelő

Erről értesül:

1. Cafe de Pelso Kft.– 2 pld.
2. Pénzügyi Iroda – 1 pld.
3. Irrattár – 1pld.