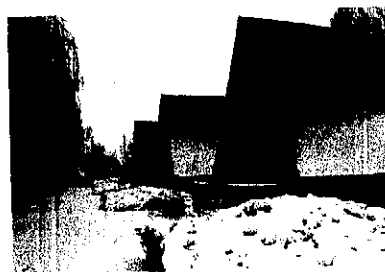


Délegyháza Község Önkormányzata  
2337 Délegyháza Árpád u. 8.

212-057  
212-011

2005. 05. 03.  
VILO.  
6580



## AJÁNLAT

Ajánlattevő: Ifj. Varga Gábor  
2337 Délegyháza Fény u.3.

Tel: 24 212-460  
Mobil: 30 416-64-26  
E-mail: video@invitel.hu

Ajánlat tárgya: A Délegyháza Község Önkormányzata tulajdonát képező délegyházi 1326-os hrsz-u 6109 m2 nagyságú üdülő ingatlan ( Tavirózsa Camping ) bérleti formában való üzemeltetése 5 éves időtartamra.

Ajánlat a következőket tartalmazza:

Bemutakozás

Jelenlegi állapotok

Beruházási, felszerelési tervek

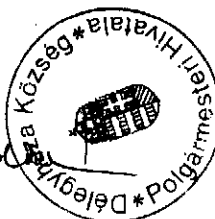
Vállalási nyilatkozat

Pénzügyi konstrukcióval kapcsolatos elképzelések

Szerődéskötésre elképzelés

Átvétel: 2005. január 31.

*Bárcsai István*



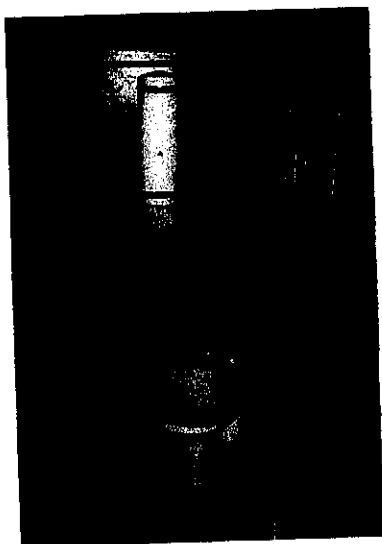
## 1. Bemutakozás:

Ifj. Varga Gábor vagyok 1980 június 11.-én születtem Budapesten. Az gimnázium elvégzése után tanulmányaimat főiskolán folytattam ( informatika ) jelenleg az záróvizsgáimnál tartok. Vállalkozói és szervezési tapasztalatokat szereztem segítő családtagként az édesapám által vezetett cégeknél melyeknél az informatikai és internetes feladatokat láttam el. Budapestről a tavalyi év végén költöztem Délegyházára az eddig családi nyaralónak használt házba. Az eddig megszerzett tudásomat és tapasztalataimat egy helyi vállalkozásban szeretném kamatoztatni és erre jó lehetőséget látok a meghirdetett üdülő terület hasznosításában, amit **családi vállalkozásban** működtetnék..

## 2. Jelenlegi állapotok:

Az üdülőterületet kétszer néztük meg, de ez csak felületes állapotfelmérésre volt elegendő. Nincsenek információink az üdülő víz- és elektromos hálózatának állapotáról. A megközelítés csak magánjárművel lehetséges, az utak Délegyháza és Dunavarsány felől is rendkívül rossz állapotban vannak, különösen a Pesthez közeli varsányi út, amit többen vesznek igénybe. Az üdülő megtalálását megnehezíti, hogy egy irányból se segítik azt információs táblák.

A megtekintés alapján az üdülő parkjának állapota kielégítő, gondozott, a tereptárgyak (hinta, kerítés stb.) azonban felújításra szorulnak. A társalgó (büfé) teljes körű kialakítást, javítást igényel. A bejárás során egy épületet tekintettünk meg, így csak annak állapotából tudunk következtetni a többiére. Az épület berendezése hiányos, a konyha és a fürdőszoba állapota nem a XXI. századi igényeknek megfelelő. A ház ezen részei teljes felújításra, a többi része (beleértve a külső felületet is) részleges felújításra szorul.



### **3. Beruházási, felszerelési tervek**

**A 2005 nyitás előtt elengedetlenül szükséges feladatok:**

- az elektromos és vízhálózat átvizsgálása, karbantartási munkák elvégzése a hibák javítása.
- A kerti objektumok felújítása, javítása, karbantartása. ( hinták, sporteszközök, sportpálya kerítés stb. )
- A faházak tisztasági festése (külső, belső) a szükséges javítások elvégzése.
- A hiányzó felszerelések pótlása ill. az elhasználódottak cseréje. ( ágynemű, edény, kerti bútor, egyéb berendezési tárgyak stb. )
- A társalgó törött üvegeinek cseréje, pótlása a hiányzó berendezések beszerzése.

**A későbbi beruházási tervek:**

- A sportolási és szabadidő lehetőségek bővítése
- Évenként 2 db faház teljes körű felújítása. ( konyha, fürdőszoba, stb. )
- Ha igény mutatkozik rá a faházak téliesítése a jobb kihasználtság érdekében.
- A lakókocsis és sátoros vendégek részére kulturált tisztálkodási és mellékhelység kialakítása.

### **4. Vállalási nyilatkozat:**

Vállalom.

- A nyitáshoz elengedhetetlenül szükséges munkák elvégzését.
- A camping reklámanyagainak elkészítését. ( interneten való megjelenés stb. )
- Az ingatlanra megfelelő biztosítás megkötését.
- A téli hónapokban az terület őrzését.
- A szükséges engedélyek beszerzését.
- Az évenkénti karbantartási munkák elvégzését.
- A tervezet beruházások ( a megtérülés figyelembevételével ) elvégzését.

## 5. Pénzügyi konstrukcióval kapcsolatos elképzelések:

A Tavirózsa Camping idényjellegű, működése 5 hónapra korlátozódik ezért a gazdasági számítások (a bevételi oldalon) ezt vettem figyelembe

### Hozzávetőleges számítás:

Az árakat a környéken lévő campingek árait figyelembevéve alakítottam ki.

6 személyes faház 1 napra	9 000 Ft	1 főre	1 500 Ft
4 személyes faház 1 napra	6 000 Ft	1 főre	1 500 Ft

Faházak 1 havi bevétele 100 % 2 160 000 Ft

100 % kihasználtságot mind az öt hónapba nem lehet elérni,  
A statisztikák alapján a Campingek kihasználtsága a következő képen alakul (az időjárás függvényében.)

	május	június	július	augusztus	szeptember
	20%	35%	60%	60%	30%
6 szem.	216 000	378 000	648 000	648 000	324 000
4 szem.	216 000	378 000	648 000	648 000	324 000

Összesen 41% átlag
2 214 000
2 214 000
<b>4 428 000</b>

Tehát számításom szerint  
jó reklámmal, kulturált elhelyezéssel és  
jó idővel várhatóan **4 428 000 Ft**  
árbevételt lehet elérni a faházak kiadásából.

Egyéb bevételt a sátor és Iskókocsi helyek kiadásából a büfé működéséből valamint az esetleges kölcsönzési díjakból lehet elérni.

Összesítés a várható bevételekről és a kiadásokról:

Várható bevételek		Várható kiadások	
Faházak	4 428 000 Ft	Vill energia	450 000 Ft
Egyéb	500 000 Ft	Bér költség	550 000 Ft
		Szippantás	300 000 Ft
		Reklám	300 000 Ft
		Büfé bér.költ.	250 000 Ft
		Egyéb	500 000 Ft
		Téli őrzés	210 000 Ft
<b>Összesen</b>	<b>4 928 000 Ft</b>	<b>Összesen</b>	<b>2 560 000 Ft</b>

Ajánlatom a Délegyháza Község Önkormányzata tulajdonát képező délegyházi 1326-os hrsz-u 6109 m2 nagyságú üdülő ingatlan ( Tavorózsa Camping ) bérleti formában való üzemeltetése 5 éves időtartamra az alábbi konstrukcióban.

**2005- ben      1 500 000-Ft    bruttó bérleti díj és a 4. pontban leirt vállalás.**

**2006- ban      1 500 000-Ft    bruttó bérleti díj és a 3. pontban leirt  
beruházási tervek megkezdése.**

**2007- ben      2 000 000-Ft    bruttó bérleti díj és a 3. pontban leirt  
beruházási tervek folytatása.**

**2008- ban      2 500 000-Ft    bruttó bérleti díj és a 3. pontban leirt  
beruházási tervek folytatása.**

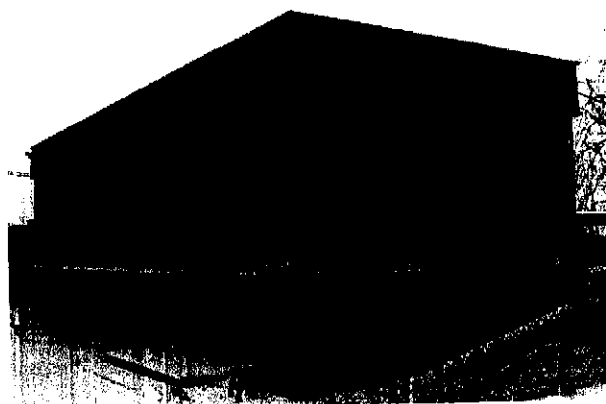
**2009- ben      2 500 000-Ft    bruttó bérleti díj és a 3. pontban leirt  
beruházási tervek befejezése.**



## 6 Szerződéskötésre elképzelés:

Az esetleges bérleti szerződés feltétlenül tartalmazza az alábbiakat

- A szerződés időtartama ( 5 év. 2005 03-01 től 2009 12-31 ig. )
- Felmondási feltételek rögzítése
- Az esetleges eladás esetén elővásárlási jog biztosítása
- A szükséges beruházások beszámítása
- A Tulajdonos ( Önkormányzat ) vállalása ( víz, vízellátás kötelező csatorna, esetleges téliesítés stb.)
- Bérleti díj összege és a fizetés módja.
- A bérlő vállalása, kötelezettségei.



Társalgó, Büfé

Délegyháza 2005 01 30

Tisztelettel:

  
Ifj. Varga Gábor

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Délegyháza Község Önkormányzat (székhely: 2337 Délegyháza, Árpád u. 8., képviseli: Bulyáki Antal polgármester,) mint tulajdonos - BÉRBEADÓ,

valamint ifj. Varga Gábor egyéni vállalkozó 2337 Délegyháza, Fény u.3.szám alatti lakos

(vállalkozói ig. száma: ES- 014284

székhelye: 2337 Délegyháza, Óbudai telep 44.

adószáma: 64308980-2-33

nyilvántartási száma: 9176941 )

mint BÉRLŐ között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.) Bérbeadó bérbe adja a tulajdonában lévő 2337 Délegyháza, 1326-os hrsz-ú, 6109 m<sup>2</sup> területű TAVIRÓZSA Kemping elnevezésű ingatlant a rajta található felépítményekkel együtt.

Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan vonatkozásában semmilyen köztartozás, közüzemi tartozás, vagy adók módjára behajtható tartozás nem áll fenn, e tényről Bérbeadó és Bérlő jelen okirat aláírásával elismerik.

Az ingatlan bérbeadásakor az egyes közüzemi fogyasztók állását együttesen, írásban rögzítik.

2.) A bérleti jogviszony határozott, ötéves időtartamra szól. A bérleti jogviszony kezdete 2005.május 1. befejezése 2010.április 30.

3.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő évente az alábbi összegű bruttó, fix összegű bérleti díjat kötelesek a Bérbeadónak megfizetni:

2005.évre 1.125.000.- (Egymillió-egyszázhuszonötezer)

2006.évre, 1.500.000.- (Egymillió-ötszázezer.)

2007.évre 2.000.000.- (Kettőmillió)

2008.évre 2.500.000.- (Kettőmillió-ötszázezer)

2009.évre 2.500.000.- (Kettőmillió-ötszázezer)

2010.évre 375.000.- (Háromszázhetvenötezer )forint.

A Bérbeadó a bérleti díjról negyedévente köteles számlát kiállítani Bérlő részére, mely alapján a Bérlő a negyedévet követő hó 10. napjáig köteles a bérleti díjat megfizetni. A bruttó összegű számla a kiállításakor aktuális ÁFA összegét tartalmazza.

Az bérleti díjfizetés a felsorolt években egész évre vonatkozó kötelezettség, független az üzemeltetés időtartamától, a kihasználtságtól.

4.) Bérlo az ingatlant megtekintett állapotban - műszaki átvizsgálás és tételes leltár szerint veszi birtokba azzal a kötelezettséggel, hogy a bérleti jogviszony megszűnéskor az ingatlant az eltelt időhöz igazodó, rendeltetésszerű használatnak megfelelő, tiszta állapotban, valamint jelen bérleti szerződésben megállapított állagmegóvó karbantartási feladatok elvégzése alapján teljes körűen használható állapotban adja vissza.

E rendelkezés alapján felek rögzítik, hogy Bérlo az ingatlan műszaki állagával teljes körűen tisztában van.

5.) Felek rögzítik, hogy Bérlo jogosult a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával és előzetes írásbeli megállapodás szerint az állagmegóváson kívüli egyéb fejlesztéseket is végrehajtani ( sportolási és szabadidős tevékenységek feltételeinek bővítése, faházak teljes körű felújítása, esetleges déliesítése, lakókocsis, sátoros vendégek részére a lehetőség feltételeinek kialakítása, tisztálkodási feltételek kiépítése, parkosítás, internetes, egyéb korszerű ellátások biztosítása, stb.).

Ezen fejlesztések kizárólag a Bérlo vállalásában és anyagi kötelezettségvállalása alapján lehetségesek, a fejlesztéssel kapcsolatban az ingatlanra semmilyen terheléshez, a tulajdonos jogait korlátozó jog rájegyeztetéséhez a Bérbeadó nem járul hozzá.

A fejlesztésekhez szükséges hatósági engedélyeket előzetesen a Bérlo köteles beszerezni, a szükséges engedélyek beszerzésében a Bérbeadó a Bérlovel együttműködik.

Amennyiben Bérlo a bérleményen olyan átalakításokat, vagy egyéb munkálatokat végzett el, amelyhez a Bérbeadó vagy valamely hatóság engedélyére lett volna szükség, és ezek nem állnak Bérlo rendelkezésére, úgy Bérbeadó követelheti Bérlotól az eredeti állapot helyreállítását, illetve amennyiben ennek Bérlo - megfelelő felszólítás és határidő tűzése ellenére - nem tenne eleget, más vállalkozóval a szükséges munkálatokat a Bérlo költségére elvégeztetheti.

Szerződő felek megállapodnak, s jelen szerződés aláírásával Bérlo tudomásul veszi, hogy a karbantartási munkálatokat meghaladó beruházások ellenértékét Bérbeadó csak és kizárólag abban az esetben köteles megtéríteni, amennyiben az adott beruházás vonatkozásában a Bérbeadó és Bérlok között írásos megállapodás ezt tartalmazza. E rendelkezés alapján Bérlo tudomásul veszi, hogy beruházás ellenértékének megtérítését a Bérbeadóval kötött külön írásbeli megállapodás hiányában nem igényelheti sem a bérleti szerződés fennállása alatt, sem a bérleti szerződés megszűnése esetén.

6.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy az ingatlanban található - s a jelen bérleti szerződés mellékletét képező értékleltár szerinti - ingó vagyontárgyak Bérbeadó tulajdonát képezik, amely ingók bérleti jogát e jelen szerződés magában foglalja. Az ingó vagyontárgyakban bekövetkezett bármilyen károsodás vagy hiány esetén Bérlo köteles az érintett ingó vagyontárgy - értékleltárban szereplő - értékét megtéríteni, vagy a vagyontárgyat pótolni. Abban az esetben, amennyiben ingó vagyontárgy Bérlo általi pótlására kerül sor, s a pótolta vagyontárgy értéke meghaladja az értékleltárban



foglalt értéket, úgy Bérő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az értékkülönbség Bérő által megtérítésére nem tarthat igényt.

7.) A bérleti díjon felül Bérő viseli a közüzemi költségeket (víz-, csatorna-, áram-, gáz-, telefondíjak), valamint az egyébként a Bérő terhelő közterheket is.

8.) Bérő a bérlemény birtokába a bérleti jogviszony kezdetének első napján lép, Bérő pedig szavatosságot vállal a bérlemény Bérő által történő, ezen időponttól kezdődő zavartalan használatáért, azaz Bérő szavatol azért, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn olyan joga, amely a bérleti jogviszony fennállása alatt Bérő birtoklási- és használati jogát korlátozná vagy akadályozná.

9.) Bérő a bérleményt csak és kizárólag kempingezéssel kapcsolatos szálláshelyszolgáltatás, illetve az ezen tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiegészítő tevékenység céljára használhatja. Abban az esetben, amennyiben e kötelezettségét megszegi, s a fenti tevékenységeken kívül a bérleményt más célra is használja, úgy tudomásul veszi, hogy a Bérő a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

A vendégek ellátására - a szükséges engedélyek beszerzése mellett - büfé üzemeltethető, illetve az ebédlő megfelelő színvonalas működéséhez melegítőkonyha alakítható ki.

10.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartások elvégzése Bérő kötelezettsége azzal, hogy a karbantartás körében elvégzett munkák ellenértékének megtérítését Bérőtól sem a bérleti szerződés fennállása alatt, sem a bérleti szerződés megszűnése esetén nem kérheti.

11.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérő a bérlemény használatának céljáról, valamint albérletbe adásáról kizárólag Bérő előzetes, írásbeli engedélye alapján dönthet.

12.) Bérő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Délegyházi Hunyadi János Általános Iskola (2337 Délegyháza, Árpád u. 53.) tanulói részére - az előre megállapított időpontokban (minden év május 1-től május 14-ig, és szeptember 1-szeptember 14-ig) - a bérlemény használatát összesen 28 naptári nap időtartamban biztosítja. Abban az esetben, amennyiben a Bérő ezen kötelezettségét megszegi, úgy Bérő a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

A használat az ingatlanon lévő létesítmények használatában, illetve 4 darab faház kizárólagos használatában kerül megállapításra.

A gyermekek üdültetése során a vendégekre vonatkozó kötelezettségek állnak fenn (házi rend, rendeltetésszerű használat szabályainak betartása, károkozás esetén kártérítés, stb.)

13.) A Bérbeadó a Bérlo szükségtelen háborgítása nélkül ellenőrizheti a használatot, követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését és ebből eredő kárának megtérítését. Abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a Bérbeadó a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal felmondhatja és kártérítést követelhet.

Felek az ingatlan és felépítmény állapotát együttesen évente kétszer ( nyitáskor és záráskor) jegyzőkönyvben rögzítik.

14.) A bérleti jogviszony megszűnik a fenti határozott idő leteltével, vagy Szerződő Felek azt a határozott idő letelte előtt közös megegyezéssel megszüntetik. A bérleti jogviszony azonnali hatállyal szüntethető meg Bérbeadó részéről a jelen szerződésben foglalt esetekben, illetve amennyiben Bérlo a bérleti díj fizetést elmulasztotta - akár egyetlen negyedéves részlet megfizetését is - és Bérbeadó a hátralék megfizetésére Bérlo t nyolc napos határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel írásban felszólította. Ebben az esetben a hátralék erejéig Bérbeadót Bérlo nek a bérlemény területén lévő valamennyi vagyontárgyain zálogjog illeti meg, amely alapján ezen vagyontárgyak elszállítását megakadályozhatja.

Bérbeadó az elmaradt bérleti díj megfizettetése iránt bármilyen eljárást jogosult igénybe venni.

15.) A bérleti jogviszony megszűnése után a Bérlo az ingatlant az eltelt időhöz igazodó, rendeltetésszerű használatnak megfelelő, tiszta állapotban, leltár szerint adja vissza, mindazt pedig amit saját költségén felszerelt, az állag sérelme nélkül leszerelheti, egyéb megtérítésre azonban nem tarthat igényt.

16.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a működéshez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése Bérlo kötelezettsége, és ennek esetleges költségei is Bérlo t terheli. Bérlo kötelezettséget vállal a bérlemény használatával kapcsolatos valamennyi hatósági előírás betartására.

A működéshez szükséges, - jogszabály által előírt - parkolási lehetőséget a bérlo az ingatlanon belül köteles biztosítani.

Az ingatlan előtti tó felé eső partszakaszt a Bérlo használhatja, de azt nem kerítheti le, nem zárhatja el a gyalogos közlekedés elől.

17.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a bérlemény területén található egy darab kút, mely a szomszédos ingatlanok ivóvízellátását is biztosítja. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ivóvíz ellátással kapcsolatban külön megállapodást fognak kötni, melyben rögzítik a szolgáltatás módját, ellenértékét, valamint egyéb kapcsolódó kérdéseket. Fő szabályként előzetesen rögzítik, hogy az ivóvízellátást a Bérlo kötelezettsége minden körülmények között biztosítani, illetve, hogy az ivóvízellátással felmerülő költség a Bérlo számára megtérüljön.

18.) Az ingatlanhoz tartozik egy darab víziállás, mely az ingatlanak a tó felé eső vonalában helyezkedik el.

Ennek fennmaradási engedélyezési feladata a Bérbeadó kötelezettsége. Ezen bérleti szerződéssel a kizárólagos stéghasználat a Bérletet illeti meg.

19.) Szerződő felek a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő esetleges vitás kérdéseket elsősorban tárgyalásos úton kívánják rendezni. Amennyiben ez nem vezetne eredményre, úgy Szerződő Felek kikötik a bérlemény fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét.

20.) A jelen szerződés által nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv bérletre vonatkozó rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni.

Jelen bérleti szerződést Szerződő Felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt - annak elolvasása és értelmezése után - saját kezűleg, jóváhagyólag írták alá.

Délegyháza, 2005. április 30.

*U. V.*  
ifj. Varga Gábor  
bérlet



*Bulyáki Antal*  
Bulyáki Antal  
Délegyháza Község Önkormányzata  
(bérbeadó képviselője)

Tanúk:

1. /*Főzős család*/

2. /*Farkasné Fűzi Sándor*/

*2337. Délegyháza, Fűzős család*

*2337. Délegyháza, Fűzős család utca 43*