



Nagyvázsony Község Önkormányzata
H-8291 Nagyvázsony, Kinizsi u. 96.
T./fax: 88/264-011; info@nagyvazsony.hu
www.nagyvazsony.hu

Szám: NV/1-1/2025

ELŐTERJESZTÉS

Nagyvázsony község Önkormányzat képviselő-testületének
2025. január 13-i soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Mátyás Udvar bisztró & terasz üzemeltetőinek kérelme

Előadó: Stefanovitsné Sipos Mária polgármester

Előkészítő: Szinesí Erna Eszter jegyző

Melléklet: kérelem

*Az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgáltam:
A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.*

*Szinesí Erna Eszter
jegyző*

Tisztelt Képviselő-testület!

Molnár Miklós és Kun Adrienn a Mátyás Udvar bisztró & terasz üzemeltetői 2024. december 29-én kérelemmel fordultak az Önkormányzat képviselő-testülete felé miszerint a Nagyvázsony Klastrom utca 1. szám alatti vendéglátó egységet is magába foglaló turisztaszállót 2025. február 01-től hosszú távra szeretnék bérbe venni. A jelenlegi tulajdonos a Nagyvázsonyi Kinizsi Nonprofit Kft. akinek a végelszámolása 2025. január 01. napjával megindult. A megszűnést követően az ingatlan tulajdonjoga visszaszáll a tulajdonos Önkormányzatra. A kérelmezők biztosítékot szeretnék az Önkormányzattól, hogy a tulajdonos cég jogutód nélküli megszűnését követően is az Önkormányzat biztosítja részükre a hosszú távú bérleti lehetőséget.

Az érintett ingatlan vonatkozásában pályázati fenntartási időszak még 2025. október 31. napjáig tart.

A kérelmezők előadták, hogy a szezonális miatt gazdasági helyzetük nem teszi lehetővé a kölcsönösen kialakított havi bruttó 150.000 Ft összegű bérleti díj megfizetését. A nyilvános cégadatok és közzétett beszámoló (mellékletként csatolva) alapján a kérelmezők tulajdonában álló Adamix Gastro Kft szerint a 2023. gazdálkodási évben a kimutatott nyeresége több, mint 15 Mft volt. Ezek a számok nem támasztják alá kérelmezők által leírtakat, miszerint nehézséget okozna a bérleti díj egész éves megfizetése.

Kérem a Tisztelt testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalása után a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

NAGYVÁZSONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ TESTÜLETE

.../2025. (I.13.) számú határozata

Mátyás Udvar bisztró & terasz üzemeltetőinek kérelméről

Nagyvázsonya Község Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgyi előterjesztést megtárgyalta és a következő döntést hozta

Nagyvázsony község Önkormányzat képviselő-testülete kinyilvánítja azon szándékát, hogy a Mátyás Udvar bisztró & teraszt üzemeltető Adamix Gastro Kft-vel (8291 Nagyvázsony Jókai u 12), a Nagyvázsonyi Kinizsi Nonprofit Kft végelszámolásának lezárását követően a bérlettel érintett 8291 Nagyvázsony Klastrom u. 1 szám alatti ingatlan leendő tulajdonosaként bérleti szerződést kíván kötni.

Felelős: Stefanovitsné Sipos Mária polgármester

Határidő: értelem szerint

Tisztelt Polgármester Asszony, Tisztelt Testület!

A Mátyás Udvar bisztró & terasz üzemeltetőiként kérelemmel fordulunk a település vezetőjéhez és testületéhez. Immáron 11 éve vagyunk jelen a falu és a turizmus életében, mint vendéglátó család. Folyamatos fejlődés jellemzi éttermünket, de egy dolog mindig hátráltatott bennünket, ez pedig a szezonáltság. Évről évre próbálkozunk kitolni a nyitva tartásunkat, de a hideg idő állandó ellenségünk.

Az utóbbi két évben arra törekedtünk, hogy teraszunk fedve legyen, ez sikeresen meg is tudott valósulni a "Kisfaludy2030" pályázat keretein belül. Ezt követően oldalfedéssel és hógombákkal próbáltuk kizárni a hideget és barátságosabb időt teremteni a teraszon. Sajnos a nálunk eltöltött minőségi időkből vesz el ez a nem túl komfortos megoldás.

Éppen ezért megpróbáltuk felmérni a lehetőségeinket.

A jelenlegi bérleti díjunkt a korábbi testületi döntés megállapítása után feleződött 2026. decemberéig egy korábbi beruházásunk miatt. Ennek értelmében a szezonális hónapokban 120.000 Ft helyett 60.000 Ft/hó, a szezonon túli hónapokban pedig 60.000 Ft helyett 30.000 Ft/hó a bérleti díj összege. A teljes összeget tekintve átlag 90.000 Ft a bérleti díjunkt. Mekler Norbert, majd később Oláh Gergely, a nonprofit Kft korábbi ügyvezetőivel mindvégig úgy szerződünk, hogy a bérleti díjunkt tartalmazza a közüzemi díjakat is.

Mint ismert, a Kinizsi non-profit kft végelszámolás alatt van, hamarosan jogutód nélkül megszűnik, a turistaszálló tulajdonjoga így visszaszáll az önkormányzat tulajdonába.

Korábbi szerződésünk 2026. december 31.-ig szól határozott időre. Jelen szerződés, amit László Botond ajánlott fel nekünk határozatlan idejű szerződés, ami azt az időszakot fedi le, amíg a cég végelszámolása lezajlik. Amint ez megtörtént, új szerződést kell kötnünk az önkormányzattal, ugyanis a szerződő fél a továbbiakban már nem a non-profit kft lesz.

Biztosítékot szeretnénk kérni, egy testületi határozatot, megállapodást, hogy az a szerződés, amit a jelenlegi ügyvezetővel kötötte, meg tud köttetni az önkormányzat és cégünk között is. Amennyiben ez a bérleti díj - amiben többszöri megbeszélés után sikerült megalkudnunk - az Önök részéről is rendben van, hosszú távú szerződéssel szeretnénk tovább működni és az átmeneti, végelszámolás időszakában február 1.-től a saját nevünkre írjuk a közüzemi díjakat, és már az új szerződés szerint fizetjük a bérleti díjat is.

A megállapodás az egész ingatlanra vonatkozik, így a 2025. október végi fenntartási időszak, mely szerint tartani kell a vállalt indikátorokat (34 férőhely és 400 vendégéjszaka) teljes mértékben átvállaljuk és biztosítjuk az önkormányzat felé, hogy ezek a számok megmaradnak.

Vállaljuk, hogy szállóként üzemeltetjük tovább az egységet, azt albérletként tovább nem adva. Ennek tudatában kérnénk, hogy vegyék figyelembe, hogy a turistaszálló udvarának egy részét elfoglalja egy másik bérlő fa építménye (ajándékbolt), ezzel a mi a tevékenységünket, szállás kiadásunkat korlátozva. Több éve látjuk és tapasztaljuk, hogy az ideérkező csoportok nem tudnak a szálláshelyen komfortosan több éjszakát eltölteni, mert nincs elegendő hely számukra. Az október végéig tartó időszak fogja meghatározni számunkra is, hogy turistaszállóként vagy más jellegű szállóként tudnánk-e tovább üzemelni. Mindkét esetben szeretnénk, hogy az ajándékbolt kizárólag saját felelősségére maradjon azon a helyen, ahol jelenleg is van, nem korlátozva a mi vendégeink udvaron töltött szabad idejét és tevékenységét a szálló házirendje keretein belül. Az épület végén található közösségi toalett-ként funkcionáló helységet is a fenntartási

időszak végéig szeretnénk megtartani, ugyanis a vendégeink is odajárnak mosdóba. A fenntartási időszak lezártaival éttermünket szeretnénk bővíteni. Az épület 2. számú szobájából alakítanánk ki a konyha részt az előkészítővel és mosogatókkal, a régi konyha részben egy komfortos vendégmosdóval. Ezzel egyidejűleg a faház mosdóba járási lehetősége megszűnne.

A korábbi évekhez hasonlóan tovább szeretnénk fejlődni! Szeretnénk bővülni és szeretnénk, ha üzletünket már nem jellemezné ilyen mértékben a szezonáltság, de ehhez szükségünk lenne egy zárható, fedett, belső térre, amit 2025. novemberében el is tudnánk kezdeni és ehhez elengedhetetlen részünkről egy stabil, hosszútávú szerződés.

A fent leírt bérleti díj az alapján lett kikalkulálva, hogy leginkább az év szezonális hónapjaiban van bevételeink, a további 6 hónap – abból kifejezetten a téli hónapok – az üzlet fenntartásáról szólnak. Ennek tekintetében kérjük a bérleti díj megfontolását, elfogadását. Amennyiben ez létre tud jönni, kezdetben 3 családnak tudunk egész éves munkalehetőséget biztosítani, ami a 11 év alatt eddig csak szezonális volt.

Köszönettel: Molnár Miklós és Kun Adrienn

Nagyvázsonyi Kinizsi Kulturális és
Szolgáltató Közhasznú Nonprofit
cégjegyzékszám: 19-09-511674
adósz.: 22169015-2-19
8291 Nagyvázsony, Kinizsi u. 96.



www.kinizsivar.hu
csoport@kinizsivar.hu

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely alulírott helyen és időben jött létre az egyes pontban meghatározott **Felek** között az alábbiak szerint:

Bérbeadó: Nagyvázsonyi Kinizsi Kulturális és Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft.
cégjegyzékszám: 19-09-511674
székhelye: 8291 Nagyvázsony, Kinizsi u. 96.
képviselője: László Botond - ügyvezető

Bérlő: ADAMIX GASTRO Kft.
adószám: 32116166-2-19
cégjegyzékszám: 19-09-523409
székhelye: 8291 Nagyvázsony, Jókai u. 12.
képviselője: Molnár Miklós

I. Előzmények

1. Bérlő korábban fennálló szerződés alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan egy részét már bérel, birtokon belül van.

II. Szerződés tárgya

2. Bérbeadó tulajdonában áll a Veszprém vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartás szerint, **a nagyvázsonyi 577. hrsz-ú, 897 m² térmértékű**, természetben a 8291 Nagyvázsony Klastrom utca 1. szám alatt található, **kivett udvar, turistaház** nem lakás céljára szolgáló ingatlan, melynek része az épület ún. Mátyás Udvar elnevezésű, vendéglátó egységként funkcionáló rész, a hozzá tartozó „konyha”, „szolgálati mosdó” és „étkező” elnevezésű helyiségek, valamint az ingatlan udvarán található szabadtéri, fa burkolatú „placc”.
3. Bérbeadó az 1. pont alatti ingatlant Bérlőnek **határozatlan időtartamra 2025. január 01. napjától** bérbe adja.
4. Bérlő a 2. pont alatti ingatlant Turistaház és „Mátyás Udvar” néven, vendéglátó egység és helyiségei rendeltetéssel veszi bérbe. Bérlő az ingatlant a bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja, melyet a szerződés aláírásakor is használ.
5. Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy **a Turistaházra a Kisfaludy 2030 ET-2021-02-020 projektszámú** pályázat keretében az ingatlanon fejlesztést hajtott végre, mely alapján 34 vendégágygal üzemel a Bérlemény. A pályázat keretében évente 400 vendégéjszakát kell minimum teljesíteni. **A pályázat fenntartásának határideje: 2025. október 31.**
6. Bérlő az 5. pontban leírtakat tudomásul vette, a vállalja a pályázat fenntartási időszaka alatt az abban



7. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt helyiség a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza.

III. Bérleti díj

8. Felek a bérleti díjat **bruttó 150.000.- Ft/hó, azaz havi Egyszázötvenezer forint** összegben állapítják meg. A bérleti díj minden év január 1 – től a KSH által közölt infláció mértékével automatikusan emelkedik.
9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan utáni bérleti díjat – Bérbeadó által kibocsátott számla ellenében - bérlő köteles megfizetni bérbeadónak, **minden hónap 15. napjáig**, a kibocsátott számla ellenében, átutalás formájában, a Bérbeadó **MBH Banknál vezetett 73200017-11271576-00000000 számú** számlájára. Bérbeadó nyilatkozik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés 1) pontja alapján mentes az adó alól a bérbeadás.
10. A befizetett bérleti díjról a Bérbeadó számlát állít ki. Késedelmes fizetés esetén a Bérbeadó a mindenkoriban banki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot számíthat fel.
11. A bérleti díj az ingatlan rezsi költségét nem tartalmazza, azt a Bérlő köteles – a Bérbeadó által továbbszámlázott bizonylat alapján – megfizetni, annak kézhezvételétől számított 8 napon belül.
12. Ha a bérlő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat, a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, illetve a bérleményt, illetve területet rongálja, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használja, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartás tanúsítására írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban azonnali hatályú felmondással élhet.

IV. Egyéb rendelkezések

13. Bérlő a bérlet tartama alatt köteles gondoskodni a helyiség burkolatainak és nyílászáróinak (ajtóinak) karbantartásáról. Bármilyen egyéb felújítást, átalakítást csak a bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet el. Ha a bérbeadó a felújítási munkálatokhoz nem járul hozzá, akkor követelheti az eredeti állapot helyreállítását, és a bérleti szerződés megszűnésekor a felújítási munkák ellenértékére a bérlő nem tarthat igényt.
14. A szerződés megszűnésekor Bérlő a helyiséget eredeti állapotban köteles a bérbeadó részére visszaszolgáltatni. A helyiség állapotában bekövetkezett károkért felelősséggel tartozik.
15. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy az ingatlan a Bérlő által eddig is bérelt részében – az ingatlan Kinizsi vár felőli oldalán – lévő vendéglátó egységen átalakítást végezzen el, a

Nagyvázsonyi Kinizsi Kulturális és
Szolgáltató Közhasznú Nonprofit
cégjegyzékszám: 19-09-511674
adósz.: 22169015-2-19
8291 Nagyvázsony, Kinizsi u. 96.



www.kinizsivar.hu
csoport@kinizsivar.hu

Bérbeadóval egyeztetett módon.

16. Bérlo köteles a bérlet tartama alatt a helyiséget rendeltetésszerűen használni. Bérlo a szerződésben foglalt tevékenységet csak Bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg. Ennek elmulasztása olyan szerződésszegésnek minősül, amely alapján Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.
17. A felek a bérleti szerződést bármikor írásban felmondhatják. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, azzal azonban, hogy a felmondási idő nem lehet kevesebb 180 napnál.
18. A Bérlo jelen bérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül a bérleményt és annak berendezési tárgyait az átadáskori állapotnak megfelelően és felszereltséggel köteles a bérbeadó részére visszaadni.

V. Záró rendelkezések

19. Jelen bérleti szerződés aláírásának napjával a Felek között fennálló korábbi helyiségbérleti szerződés hatályát veszíti.
20. Bérbeadó tájékoztatja Bérlot, hogy a gazdasági társaság tulajdonosai a céggel kapcsolatosan egyszerűsített végelszámolás mellett döntöttek, mely alapján a bérlemény Nagyvázsony község Önkormányzatának tulajdonába kerül várhatóan.
21. Szerződő felek jelen szerződés tartalmát megismerve, azt azonosan értelmezve, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt cégszerűen írják alá. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Nagyvázsony, 2024. december ...

.....
Nagyvázsonyi Kinizsi Kulturális és Szolgáltató
Közhasznú Nonprofit Kft.
László Botond
ügyvezető
Bérbeadó

.....
Adamix Gastro Kft.
Molnár Miklós
ügyvezető
Bérlo

Előttünk mint tanúk előtt:

.....
név

.....
lakcím, szig.szám

.....
név

.....
lakcím, szig.szám