

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Jánosháza Város Önkormányzata

székhely:

adószám:

bankszámlaszám:

képviseli:

mint Bérbe adó (a továbbiakban: **Bérbe adó**)

másrészről

[...]

székhely:

cégjegyzékszám:

adószám:

bankszámlaszám:

képviseli:

mint Bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

között alulírott napon és helyen a következők szerint:

1. A Szerződés tárgya

1.1. Bérbe adó kizárólagos tulajdonát képezi a Jánosháza, Vágóhid utca 7. szám alatt található (hrsz: 775/1.) **tekéző** és a Jánosháza 775/1. valamint a 775/4. hrsz-ú ingatlanokon található **szabadidőpark** (a továbbiakban együtt: bérlemény).

1.2. A tekéző bútorozatlan állapotban és vendéglátóipari tevékenység folytatásához szükséges berendezések és felszerelések nélkül kerül üzemeltetésbe adásra.

1.3. A jelen Szerződésben meghatározott feltételek mellett A Bérlő vállalja a tekéző és a szabadidőpark üzemeltetését.

2. A Bérlemény birtokba adása

2.1. A Bérlemény birtokba adásának időpontja: ...

2.2. A Felek a Bérlemény Bérbe adó által történő átadásáról, illetve annak A Bérlő által történő átvételéről jegyzőkönyvet vesznek fel, amely rögzíti a Bérlemény állapotát, állagát, annak esetleges hibáit, hiányait.

3. A Szerződés időtartama

3.1. A Szerződés határozott tartamra, 2024. napjáig tartó időszakra jött létre.

4. A Bérlő kötelezettségei

4.1. A Bérlő tevékenységei között szerepeltetnie kell a „TEAOR 56.10 Éttermi, mozgó vendéglátás” tevékenységi kört, ezen belül a „Falatozó (büfé), melegkonyhás büfé szolgáltatás

(561005)'' szakmakódon folytathatja a tevékenységét azzal, hogy ételek melegítése lehetséges, de melegkonyha üzemeltetése nem. A Bérló köteles a tevékenységére vonatkozó összes szükséges szakmai képzettséggel, engedéllyel, szabályzatokkal és nyilvántartásokkal rendelkezni, a szolgáltatás nyújtás során a HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point) követelményeknek, illetve az élelmiszer-előállítás és forgalomba hozatal egyes élelmiszerhigiéniai feltételeiről és az élelmiszerek hatósági ellenőrzéséről szóló 68/2007 (VII. 26.) FVM-EüM-SZMMM együttes rendelet és a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szóló 62/2011 (VI. 30.) VM rendelet (vagy az ezeket módosító, illetve helyükbe lépő jogszabályok) előírásainak megfelelni, ideértve az általa foglalkoztatott alkalmazottakat is. Ez a kötelezettség a jelen Szerződés fennállásának teljes tartama alatt terheli A Bérlőt, megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.

4.2. Bérló a tekézőben üzemeltetett büfében legalább az alábbi termékek szolgáltatására köteles:

- hideg-meleg szendvicsek,
- finom pékáru és cukrász termékek,
- palackos üdítőitalok,
- kávé, tea, cappuccino,
- csomagolt édesipari termékek,
- szeszes italok.

A büfében tilos a szeszes ital árusítása azokban az időszakokban, amikor a tekézőben vagy a szabadidőparkban kizárólag 18 éven aluli személyeket érintő rendezvény megtartására kerül sor.

4.3. A Bérló a Bérleményt az ezen Szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult használni. A Bérló a jelen Szerződés alapján a Bérleményen tulajdon- vagy rendelkezési jogot nem szerez, ezeket harmadik személy használatába sem időlegesen sem véglegesen nem adhatja.

4.4. A Bérló kijelenti, hogy a Bérleményt megtekintette, a Bérlemény üzemeltetését ennek és a pályázati kiírásban szereplő tájékoztatások és információk ismeretében vállalja, a Bérleményt saját veszélyére és kockázatára üzemelteti.

4.5. A Bérló a Bérleményt elsődlegesen Jánosháza lakosságának kiszolgálása és ellátása céljára üzemeltetheti.

4.6. A Bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges berendezési és felszerelési tárgyak és hatósági engedélyek beszerzéséről A Bérló gondoskodik.

4.7. Közüzemi szolgáltatások (villany, víz, gáz, csatorna) díját Bérló viseli. Bérló a Bérleményre biztosítási szerződést köt és viseli annak díját. Bérló a Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatban saját költségén gondoskodik a tűz-, érintés- és munkavédelmi előírások betartásáról.

4.8. Bérlő köteles gondoskodni a tekepálya-berendezés rendszeres karbantartásáról, és viseli annak költségeit.

4.9. A Bérlő köteles a Bérleményt a mindenkori élelmiszer, közegészségügyi és fogyasztóvédelmi előírásoknak megfelelően üzemeltetni és tisztán tartani.

A Bérlő köteles a szolgáltatás teljesítése során keletkező hulladék összegyűjtésére és továbbítására. A Bérlő köteles továbbá a szolgáltatás teljesítése során keletkező kommunális hulladékot saját konténerébe gyűjteni és annak elszállíttatásától saját költségén szükség szerinti rendszerességgel gondoskodni.

4.10. A Bérlő biztosítja a szolgáltatás nyújtásához szükséges és megfelelő szakmai képzettséggel rendelkező személyzetet és vállalja a dolgozók alkalmazásával kapcsolatos kötelezettségeket és költségeket. A Bérlő vállalja, hogy csak a mindenkori munkaügyi, egészségügyi, társadalombiztosítási és adó jogszabályokban foglaltaknak megfelelően alkalmaz munkaeerőt.

A Bérlő köteles az alkalmazottainak egészségügyi könyvét, illetve a foglalkoztatási jogviszony bejelentésének ellenőrzéséhez szükséges iratokat a helyszínen tartani.

4.11. A Bérlő köteles a Bérleményben elhelyezni a fogyasztói panaszok megtételére szolgáló ún. Vásárlók Könyvét, továbbá jól látható helyen kifüggeszteni az üzlethelyiség engedélyét (illetve annak másolatát) a vállalkozásának, felügyeleti hatóságoknak (ideértve az üzlethelyiséget engedélyező, élelmiszerbiztonsági és fogyasztóvédelmi hatóságok, stb.) elérhetőségét.

4.12. A Bérlő a Bérlemény üzemeltetése saját költségére gondoskodik evőeszközök, tányérok és poharak biztosításáról.

4.13. A tekéző nyitvatartási ideje:

- hétfőtől péntekig legalább napi 4 óra,
- szombaton és vasárnap legalább napi 6 óra.

A szabadidőpark folyamatosan nyitva tart, a petanque és a minigolf eszközök kiadásáról Bérlő a tekéző nyitvatartási idejében köteles gondoskodni.

Bérlő a kemence használatát folyamatosan köteles biztosítani.

4.14. A Bérlő köteles a fogyasztói panaszokat megfelelően rögzíteni és a fogyasztói panaszokról a Bérbe adót haladéktalanul tájékoztatni.

4.15. A Bérlemény területén A Bérlő átalakítást kizárólag a Bérbe adó előzetes, írásbeli hozzájárulásával végezhet.

4.16. A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy minden a tudomására jutott, a Bérleménnyel kapcsolatos műszaki hiányosságot haladéktalanul jelez Bérbe adó felé.

4.17. A Bérő a Bérleményt az elvárható gondossággal köteles használni, annak tisztántartásáról, rendben tartásáról és állagmegőrzéséről gondoskodni.

4.18. A Bérő vállalja, hogy évente legalább egyszer, a szerződéskötés évfordulóját megelőzően írásban beszámol a Bérbe adónak a Szerződés teljesítésével kapcsolatos észrevételeiről, álláspontjáról, és az együttműködés megvalósulásáról, a Bérbe adó Szerződés teljesítésével kapcsolatos magatartásáról, a kialakított kapcsolat formájáról, a szolgáltatás teljesítése során szerzett egyéb tapasztalatairól, a teljesítést könnyítő és nehezítő körülményekről, valamint az elkövetkező teljesítési időszak várható szolgáltatási jellemzőiről.

4.19. A Bérő viseli a Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatosan felmerülő károkat, köteles a Bérbe adót minden olyan kárigény alól mentesíteni, amely a Bérlemény üzemeltetésével összefüggésben az érdekkörében felmerülő okból következett be, illetve minden olyan hatósági eljárásba - amennyiben erre jogszabályi lehetőség van - a Bérbe adó oldalán vagy helyette belépni, amely a Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatosan a Bérbe adó ellen indul.

4.20. A Bérő az üzemeltetés során alvállalkozó bevonására nem jogosult.

4.21. Bérő saját költségén köteles a Bérlemény központi berendezéseinek valamint épületgépészeti karbantartására.

4.22. A rendeltetésszerű és gondos használat mellett, természetes elhasználódás során keletkezett hibák és hiányosságok megszüntetése a Bérő feladata.

5. A Bérő jogai

5.1. A Bérő a Bérleményben a Bérbe adó által előzetesen jóváhagyott műszaki eszközök, gépek be-, illetve felszerelésére, illetve üzemeltetésére jogosult.

5.2. A Bérő jogosult a Bérbe adónak javaslatot tenni a Bérlemény, annak berendezései és felszerelései korszerűsítésére, átalakítására.

5.3. Átalakítás kizárólag a Bérbe adó előzetes írásbeli engedélyével és a szükséges hatósági engedélyek beszerzését követően végezhető. A Bérő az átalakítás következtében létrejövő értéknövekedés miatt a Szerződés megszűnésekor a bérbeadóval szemben semmilyen vagyoni igényt nem jogosult támasztani, továbbá az állagsérelem nélkül elmozdítható beruházások a Szerződés megszűnésével A Bérő tulajdonában maradnak és általa elszállíthatók, ellenkező esetben térítésmentesen, mint a Bérlemény alkotórésze a Bérbe adó tulajdonába kerülnek átadásra.

5.4. A Bérő jogosult a Bérbe adó költségére elvégeztetni mindazon hibák és hiányosságok javítását, amelyek az élet- vagy vagyonbiztonságot fenyegetik, és amelyeket a Bérbe adó A Bérő jelzése ellenére nem javít ki.

6. A Bérbe adó jogai

6.1. Bérbe adó jogosult ellenőrizni a Bérlemény üzemeltetését, illetve A Bérló e szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítését, A Bérló tevékenységére vonatkozó hatályos hatósági engedélyeinek meglétét.

6.2. A Bérbe adó A Bérló beleegyezése nélkül megjavíthatja a bérlemény építészeti, vagy épületgépészeti hibáit, abban az esetben, ha a javításra, vagy változtatásra a Bérlemény területének, vagy a tekéző állagának fenntartása, vagy veszély elkerülése céljából kerül sor. Az ilyen okból elvégzendő munkálatokat A Bérló nem hátráltathatja és a munkálatok elvégzését köteles lehetővé tenni. A Bérbe adó 5 (öt) nappal korábban köteles értesíteni A Bérlőt a tervezett munkálatokról, illetve azok várható időtartamáról. A munkák elvégzéséhez A Bérló az igényelt munkaterületet kiürített állapotban köteles biztosítani. Az ilyen okból történő részleges vagy teljes üzemszünet esetén A Bérló az alapszolgáltatást - amennyiben erre a technikai feltételek megteremthetők - köteles biztosítani.

7. A szerződés megszűnése

7.1. Jelen szerződés megszűnik.

- a) a 3. pontban meghatározott határidő lejártakor,
- b) a Felek közös megegyezésével,
- c) azonnali hatályú felmondás esetén.

7.2. A szerződést bármelyik Fél indokolási kötelezettség mellett, írásban, egyoldalú nyilatkozatával a tárgyhónapot követő hónap utolsó napjára felmondhatja a következő esetekben:

- a) a másik Fél a jelen szerződéssel összefüggő jogszabályban írt kötelezettségét nem teljesíti,
- b) a másik Fél jelen szerződésben szereplő kötelezettségét súlyosan megszegi, feltéve, hogy
 - orvosolható szerződésszegés esetén a sérelmet szenvedett Fél a szerződésszegő Felet a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel a szerződésszegés orvoslására legalább 8 (nyolc) nap póthatáridő határidő tűzéssel felszólította, amely orvoslási határidő eredménytelenül telt el, és
 - a szerződésszegés jellege olyan, hogy a szerződéses jogviszony fenntartása a sérelmet szenvedett féltől alappal nem elvárható,
- c) a másik Fél 30 (harminc) napon belül ismételt szerződésszegést követ el.

7.3. A szerződés megszűnése esetén annak időpontjában, de legkésőbb 8 (nyolc) napon belül a Felek elszámolnak egymással, ennek során A Bérló a Bérleményt kiürítve és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbe adó birtokába visszabocsátja.

8. Kapcsolattartás

8.1. Bérbe adó nevében jelen szerződéssel kapcsolatban kapcsolattartásra jogosult

- a) név: ...
- b) telefon: ...
- c) email: ...

8.2. Bérelő nevében jelen szerződéssel kapcsolatban kapcsolattartásra jogosult

- a) név: ...
- b) telefon: ...
- c) email: ...

9. Irányadó jog

9.1. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsődlegesen a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a „Ptk.”), ezen belül a XLVI fejezet „A haszonkölcsön-szerződés” rendelkezései az irányadók.

9.2. Bérelő nyilatkozik, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 50. § (1) bekezdés c) pontjának megfelel, azaz a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül az alábbiak szerint: a szervezet olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

- a) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, amelyről a 2. pontban nyilatkozom, és
- b) [a megfelelő kiválasztandó],
 - az Európai Unió tagállamában,
 - az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban,
 - a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában,
 - olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye és ez az ország: [ország megnevezése], és
- c) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4.§ 11. pontja szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak, és
- d) a szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az aa), ab) és ac) alpont szerinti feltételek fennállnak.

Felek a szerződést, mint akaratukkal és szándékukkal minden tekintetben megegyezőt a mai napon annak elolvasását és megértését követően együttesen aláírták.

Kelt: Jánosháza, ...

.....

Bérbe adó

.....

Bérlő