

## **PÁLYÁZATI FELHÍVÁS**

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
215/2019.(XII.11.) ÖKT számú határozata alapján**

**nyilvános pályázatot hirdet  
a 2040 Budaörs, Szabadság út 134. sz. alatti  
Városháza éttermének és büféjének hasznosítására**

### **A pályázat tárgya:**

Budaörs Város Önkormányzata bérbe kívánja adni a 2040 Budaörs, Szabadság út 134. sz. alatti Városháza földszintjén található éttermet és büfét, határozott, 5 éves időtartamra.

Az étterem és büfé területe: összesen 187 m<sup>2</sup>

A terasz területe: 54 m<sup>2</sup>

A pályázónak ajánlatot kell tenni a bérleti díjra és a szolgáltatás tartalmára.

**Profil:** vendéglátóipari egység.

A bérlő kötelezettsége munkaidőben a helyiségen belül elkülönítve egy büfé és egy legalább 100 adag kiszolgálására képes menüválasztékot és "a la carte" választékot is biztosító önkiszolgáló főzőkonyha étterem működtetése, mely a Polgármesteri Hivatal dolgozóinak étkeztetésén kívül bárki számára igénybe vehető szolgáltatást nyújt.

A büfé és a konyha teljesen felszerelt gépekkel, berendezésekkel, valamint az étterem bútorokkal (asztalok, székek).

### **Felújítási, pótlási kötelezettség:**

Az étterem eddigi üzemelése során az Önkormányzat által a korábbi bérlő rendelkezésére bocsátott konyhatechnikai és konyhai eszközök a használatukkal együtt járó amortizáció miatt részben felújításra, részben pedig pótlásra szorulnak. Ezen javítási, illetve pótlási kötelezettség a bérlő költsége és kötelezettsége.

Amennyiben a bérleti szerződés bármely oknál fogva megszűnik, úgy ezen költségek megtérítésére a bérlő semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás jogcímén sem jogosult.

### **A helyiség megtekinthető:**

Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Vagyongazdálkodási Osztályával, a 06/23-447-865-ös telefonszámon történt előre egyeztetett időpontban.

### **A nyitva tartásra vonatkozó minimális elvárás:**

- a büfé hétfő: 7:30-18:00 óra között, kedd – csütörtök: 7:30 – 16:00, péntek: 7:30 – 14.00
- az étterem 11:30-14:30 között (kötelező ebéddő)

Az étterem és a büfé üzemeltetéséhez szükséges engedélyek, szakhatósági hozzájárulások beszerzése a bérlő feladata és az ezzel járó összes költség a bérlőt terheli.

Az étterem, büfé üzemeltetésével járó közmű költségek (rezsi) a bérlőt terhelik.

Az étteremben, büfében keletkező hulladék kezelése, elszállíttatása a bérlő kötelezettsége.

Az étterem, a büfé és a terasz alapterületének tisztántartása, takarítása a bérlő kötelezettsége. Továbbá az étterem nyitva tartása után a közösen használt területek tisztántartása, takarítása a Városháza reggeli nyitására szintén a bérlő kötelezettsége.

A bérlőnek az étterem és a büfé üzemeltetéséhez szükséges engedélyekkel kell rendelkeznie a bérlet teljes időtartama alatt.

#### **A bérleti idő:**

A bérleti szerződés határozott, 5 éves időtartamra szól. A felmondási idő rendes felmondás esetén 3 hónap.

#### **A bérleti díj:**

A havi bérleti díj összegére a pályázónak kell ajánlatot tenni.

A bérleti díj minden év január 1. napjától az előző évi, KSH által közzétett infláció rátájával emelkedik, első alkalommal 2021. január 1. napjától.

#### **Szerződéses Óvadék (Kaució):**

A kaució mértéke 3 havi bruttó bérleti díj összege, amelyet a szerződéskötés aláírásának időpontjáig kell megfizetni. A kaució visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor.

#### **A pályázati feltételek:**

**A pályázaton az vehet részt, aki**

- természetes személy, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet,
- a pályázati kiírás szerinti feltételeket vállalja,
- a pályázat benyújtási határidejéig 100.000,- Ft, azaz Egyszázezer forint összegű pályázati óvadékot befizet és az erről szóló bizonylatot bemutatja.

#### **A pályázat nyertese:**

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot.

#### **Az ajánlati kötöttség:**

Az ajánlati kötöttség a pályázat benyújtásának határidejétől számított 90 nap.

#### **A pályázati óvadék mértéke és befizetésének módja:**

A pályázaton az vehet részt, aki a benyújtás határidejéig Budaörs Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15390053 számú bankszámlájára az 100.000,- Ft, azaz Egyszázezer forint összegű pályázati óvadékot befizeti. A közlemény rovatba a „**Óvadék - Városháza étterem, büfé**” szöveget kérjük feltüntetni.

Nem jár vissza az óvadék

- ha a nyertes pályázó az ajánlati kötöttség időtartamának lejáratát előtt ajánlatát visszavonta,
- a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból megghiúsul.

A befizetett óvadék sikertelen pályázat, vagy a pályázat eredménytelenné nyilvánítása esetén az elbírálást követő 15 munkanapon belül a letevő részére visszafizetésre kerül.

Az óvadék visszafizetése esetén a letét idejére kamat nem igényelhető.

A nyertes pályázó számára az óvadék a kaucióba beszámításra kerül.

**A pályázat benyújtásának határideje: 2020. január 20. 12.00 óra**

**A pályázatra vonatkozó formai előírások:**

**A pályázatot**

- írásban,
- aláírva, nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult cégszerű aláírásával,
- a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) személyesen (ügyfélfogadási időben),
- 1 példányban, zárt borítékban kell benyújtani a pályázat tárgyának feltüntetésével: „**Pályázat: Városháza étterem, büfé**”.

**A pályázatnak legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:**

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét
- pályázó számlavezető pénzügyintézetének megnevezését, számlaszámát
- a pályázó által ajánlott bérleti díj összegét
- igazolás a pályázati óvadék befizetéséről
- a pályázó által nyújtott szolgáltatások, különös tekintettel az alábbiakra:
  - o menü kínálat, összetétele
  - o menü ára
  - o 'a la carte' választék összetétele
  - o büfé választéka, árak
  - o a Polgármesteri Hivatal dolgozói számára nyújtott cafeteria keretein belül étkezési célú juttatás elfogadására tett nyilatkozat
  - o bárki számára igénybe vehető szolgáltatás biztosítása
  - o diétás és vegetáriánus menü biztosítása
- üzemeltetési szabályzat, amelynek a következő követelményeket kell biztosítania:
  - o a Polgármesteri Hivatal dolgozói számára a várakozási idő ne haladja meg a 10 percet
  - o a formaruha viselésének betartására vonatkozó eljárási rend
  - o az elvitelre vásárolt ételek vonatkozásában annak biztosítása, hogy a Polgármesteri Hivatal dolgozói számára ne hosszabbítsa meg a várakozás idejét
  - o a vonatkozó közegészségügyi, tisztasági előírások betartására vonatkozó eljárási rend
  - o diétás és vegetáriánus menü biztosításának módja
- előző 2 év (2017., 2018.) mérlegbeszámolója
- szakmai bemutatkozás: a pályázó eddigi tevékenységének részletes ismertetése, referenciák
- üzleti terv az étterem üzemeltetésével kapcsolatban, melyben az alábbiak is kifejtésre kerülnek:
  - o a pályázó elképzelései az üzletpolitikájára és az üzemeltetésre vonatkozóan
  - o a pályázó elképzelése az önkormányzati rendezvények lebonyolításában való részvételére vonatkozóan
- a megjelölt tevékenység végzésére vonatkozó jogosultság igazolása
- **pályázó nyilatkozata** arról, hogy:
  - o a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismerte, elfogadja és vállalja
  - o elfogadja a 90 napig tartó ajánlati kötöttséget
  - o a pályázatában szereplő személyes adatainak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárul
  - o kötelezettségvállalás arra, hogy milyen időtartamra vállalja a pályázó azt, hogy nem emeli a menü árát, valamint arra, hogy ezen időszakot követően legfeljebb az éves infláció mértékével emeli
  - o kötelezettség vállalás a Polgármesteri Hivatal dolgozói számára nyújtott cafeteria keretein belül étkezési célú juttatás elfogadására

- kötelezettségvállalás arra, hogy a pályázó az üzemeltetést 2020. május 1. napjától megkezdí
- kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX.29.) Korm. rendeletben foglaltak betartására tett nyilatkozat
- **pályázó nyilatkozata** arról, hogy legkésőbb a bérleti szerződés aláírásáig csatolja az alábbi dokumentumokat/nyilatkozatokat:
  - a kiíró Önkormányzattal szemben semminemű tartozása nem áll fenn
  - a helyiséget megtekintette, annak jogi sorsát, állapotát megismerte, ajánlatát a helyiség megismerését követően tette meg, a helyiség birtokba adásán túl semmilyen követelést nem támaszt a Bérbeadó felé
  - a helyiségre vonatkozó jogszabályokat – különös tekintettel Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendeletére és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012.(VI.22.) önkormányzati rendeletre – megismerte,
  - az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül - nem természetes személy pályázó esetében
  - a pályázat beadási határidejének napjától számított 60 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat, vagy a bíróság által nyilvántartásba vett személyek esetén bírósági, egyéni vállalkozó esetén egyéni vállalkozók nyilvántartásának kivonat-másolata, továbbá ha a cégkivonat szerint a cégügyben el nem bírált beadvány vagy módosítás van folyamatban, a cégbíróság által érkeztetett kérelem eredeti vagy hitelesített másolata, elektronikus eljárás esetén az erről szóló elektronikus igazolás (benyújtott, elektronikus aláírással ellátott kérelem és mellékletei, digitális tértivevény)
  - nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult képviselő aláírási címpéldány másolatát
  - 30 napnál nem régebbi önkormányzati igazolást helyi adók megfizetéséről és nemleges NAV-igazolást
  - a pályázat megnyerése esetén a kiíró Önkormányzattal a bérleti szerződést megkötí a pályázati felhívás mellékletét képező bérleti szerződés tervezet szerinti lényeges tartalommal.

#### **A pályázatok bontása, hiánypótlás:**

A pályázatok bontására a Budaörsi Polgármesteri Hivatalban kerül sor, 3 fős bizottság jelenlétében, a benyújtási határidőt követően. A bontáskor ismertetni kell a pályázók nevét, címét/székhelyét, valamint a megajánlott bérleti díjat.

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

**Érvénytelen a pályázat**, amennyiben:

- a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- a pályázó az óvadékot nem fizette be,
- a pályázat, vagy a pályázó nem felel meg a pályázati felhívásban, illetve a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

A pályázaton gazdálkodó szervezet vagy polgári jogi társaság képviselője, mint pályázó egyidejűleg magánszemély pályázóként nem vehet részt.

Amennyiben a benyújtott pályázat formai, vagy tartalmi szempontból hiányos, de a hiány pótolható, a Budaörsi Polgármesteri Hivatal a pályázatok benyújtási határidejétől számított 15 munkanapon belül 8 napos határidő kitűzésével hiánypótlásra hívja fel a pályázót, amelynek keretében az előírt hiányosságok pótolhatók.

A pályázó a hiányt határidőben pótolja, ha a hiánypótlási határidő utolsó napján a felszólításban meghatározott dokumentumok Budaörs Város Önkormányzatához beérkeznek.

A hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg, elmulasztása esetén nincs helye igazolásnak. A hiánypótlási határidő elmulasztása, illetve a nem teljes körű hiánypótlás a pályázat elbírálásából történő kizárást eredményez.

### **A pályázat elbírálása:**

Elbírálásra csak az érvényes pályázatok kerülnek.

A beérkezett pályázatokat az Önkormányzat értékeli, **az értékelés szempontja:** a megajánlott bérleti díj összege.

Az alábbi szempontok előnyt jelentenek:

- a nyújtott szolgáltatások különös tekintettel:
  - menü összetétele, választéka
  - büfé és étterem kínálatának árszínvonala
- az üzleti terv az étterem üzemeltetésével kapcsolatban
- üzemeltetési szabályzat
- a menü árának változatlanul tartásának időtartama

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot.

A pályázatot Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete bírálja el a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján, a beadási határidőt követő 90 napon belül.

A pályázók az eredményről a döntést követő 15 napon belül kapnak írásos tájékoztatást.

Az Önkormányzat a pályázat nyertesével köt bérleti szerződést. A nyertes pályázó esetleges visszalépése esetén az eljárásban utána soron következő pályázóval is megköthető a bérleti szerződés.

Az étterem és büfé jelenlegi bérlőjének előbérleti joga van.

A jelenlegi bérlő előbérleti jogát a nyilvános pályázat keretén belül gyakorolhatja. Amennyiben nem a jelenlegi bérlő adja a legkedvezőbb ajánlatot, abban az esetben a pályázatot kiíró Önkormányzat felhívja, hogy nyilatkozzon arról, hogy a legkedvezőbb ajánlat szerinti feltételek mellett kívánja-e az éttermet, és büfét bérbe venni. Amennyiben 30 napon belül nyilatkozik, hogy a legkedvezőbb ajánlat szerinti feltételekkel bérbe kívánja venni az éttermet és büfét, abban az esetben a bérleti szerződés ezen feltételek mellett a jelenlegi bérlővel kerül megkötésre. A nyilatkozatnak ki kell terjednie a legkedvezőbb ajánlatban szereplő, a jelen pályázatban előnyt jelentő szempontként meghatározott ajánlati elemek vállalására is.

### **Eredménytelen a pályázati eljárás,** amennyiben

- az ajánlati határidőben nem érkezett érvényes pályázat,
- a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati dokumentációban foglalt feltételeknek,
- a legjobb érvényes ajánlat elfogadása veszélyeztetné az önkormányzati vagyongazdálkodást, illetve annak elfogadása előnytelen lenne az Önkormányzat számára.

Fentieken túl az Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő lejártá előtt külön indokolás nélkül visszavonja.

**Egyéb információ:**

A pályázati felhívás mellékletét képezi a bérleti szerződés tervezet, valamint az alaprajz.

A pályázattal kapcsolatban további információ a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály, Városépítési Iroda, Vagyongazdálkodási Osztályán kapható (2040 Budaörs, Szabadság út 134.,II. emelet 226. sz. iroda, tel.: +36 23/447-865).

A pályázat megjelenik Budaörs Város Önkormányzata honlapján ([www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, illetve a Budaörs Városi Televízióban, az ingatlan.com internetes portálján.

Budaörs, 2019. december

Budaörs Város Önkormányzat

## BÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; bankszámlaszám: OTP Bank 11784009-15390053 képviseli: **Wittinghoff Tamás polgármester** vagy akadályoztatása esetén helyette az alpolgármesterek közötti feladat- és munkamegosztás rendjéről szóló 6/2014. sz. utasítás alapján **Biró Gyula alpolgármester**) mint Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről: ..... **Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg. ...., székhelye: ....., adószám: ....., statisztikai számjele: ....., képviseli: ..... ügyvezető), mint Bérelő (továbbiakban: **Bérelő**), **Bérbeadó** és **Bérelő** együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) **Bérbeadó** a .../2019.(....) ÖKT sz. határozata valamint a BTG Budaörsi Településgazdálkodási Kft. és Budaörs Város Önkormányzata között 2012. december 19-én létrejött bérleti szerződés 4.1.) pontja alapján bérbe adja, **Bérelő** megtekintett állapotban bérbe veszi bérbe a ..... helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Szabadság út 134. szám alatti Városháza épületének földszintjén elhelyezkedő, a szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon megjelölt, **187 m<sup>2</sup> alapterületű étterem, büfé és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló helyiségekkel és 54 m<sup>2</sup>-es terasszal** (a továbbiakban: **Ingatlan**), továbbá a szerződés 2. számú mellékletét képező ingóeltárban szereplő eszközöket (a továbbiakban: **Ingóságok**) – az Ingatlan és az Ingóságok együttesen: **Bérlemény**) **étterem és büfé üzemeltetés (vendéglátóipari tevékenység)** céljára a szerződésben meghatározott időtartamra, az alábbi feltételek szerint.

2.) **Szerződő Felek** a bérleti szerződést **2020. .... hó .... napjától 2025. .... hó .... napjáig tartó, öt év határozott időtartamra kötik**. Szerződő Felek a Ptk. 6:338.§ alkalmazását kizárják, tehát a határozott időre kötött szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a határozott idő eltelte után a Bérelő a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. Bérbeadó a Bérleményt .....-ig adja Bérelő birtokába, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett.

3.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy Bérbeadót szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy a Bérlemény az átadásakor a 2. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy ennek megteremtése (kialakítás és fenntartása) – jelen szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – Bérelő saját költségén elvégzendő feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről Bérelő maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli.

4.) **Bérelő** tudomásul veszi, hogy az Ingatlanon építési, átépítési, és bármilyen értéknövelő beruházási munkálatokat csak a **Bérbeadóval** előzetesen, e tárgyban kötött megállapodás alapján végezhet, amely megállapodás tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit és költségek megosztását és az elszámolás módját. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, illetőleg az engedély nélkül végzett munkálatok, beruházások ellenértékére, vagy ha a megállapodásban az elszámolásról Szerződő Felek részben vagy egészben nem rendelkeznek, az engedéllyel végzett

munkálatok, beruházások ellenértékére – jogcímtől függetlenül, bele értve a jogalap nélküli gazdagodást is – a Bérő nem tarthat igény, illetőleg tulajdonjogi igénnyel a Bérő nem élhet, az ilyen igényérvényesítésekről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény karbantartásáról Bérő köteles saját költségén gondoskodni, amelynek megtérítésére nem tarthat igényt.

5.) Az Ingatlan eddigi üzemelése során a Bérbeadó által a korábbi bérő rendelkezésére bocsátott Ingóságok a használatukkal együtt járó amortizáció miatt részben felújításra, részben pedig pótlásra szorulnak. Ezen felújítási, illetve pótlási kötelezettség a Bérő költsége és kötelezettsége. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingóságok rendeltetésszerű használatához szükséges hibaelhárítási, javítási és karbantartási munkálatok saját költségen történő elvégzése Bérő feladata. Amennyiben a bérleti szerződés bármely oknál fogva megszűnik, úgy ezen költségek megtérítésére a Bérő semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás jogcímen sem jogosult, illetőleg tulajdonjogi igénnyel a Bérő nem élhet, az ilyen igényérvényesítésekről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

6.) Szerződő Felek ....., Ft+ÁFA/hó, azaz ..... forint+ÁFA/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg, mely bérleti díj fizetési kötelezettséget Bérő 2020. május 1. napjától köteles teljesíteni. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A Bérbeadó a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év március hónapjában írásban értesíti a Bérőt azzal, hogy a január és február hónap inflációval emelt díj a március havi bérleti díjban kerül feltüntetésre. Az első módosítás időpontja: 2021. január 1.

7.) Bérő köteles a bérleti díjat a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, havonta előre, minden hónap 15. napjáig átutalással megfizetni a Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára. A bérleti díj késedelmes teljesítése esetén Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. § (1) bekezdése alapján jogosult a fizetési határidőn túli 8. nap elteltével késedelmi kamatot felszámítani.

8.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés megszűnését követően Bérő a Bérleményt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a szerződés megszűnésétől a Bérlemény használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a szerződés megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorosa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt Bérőt a Bérlemény visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a Bérlemény használatával a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

9.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérőnek 3 havi bruttó bérleti díj összegének megfelelő óvadékfizetési kötelezettsége van, melyet jelen szerződés megkötéséig megfizetett a 7.) pontban körülírt számlára. Az óvadék visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérő jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó az óvadékból közvetlenül kielégítheti követelését, melyről értesíti Bérőt, aki 8 napon belül köteles az óvadék összegét a kielégítés összegével visszafizetni, tehát Bérbeadó részére megfizetni, melynek



elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül és Bérbeadó további felszólítása nélkül Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani.

**10.) Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy**

**a.) a Bérleményben** vagy a Bérleményt magában foglaló ingatlanon a **Bérló** által okozott esetleges kárt **Bérbeadó** részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja,

**b.)** gondoskodik arról, hogy a **Bérlemény** körüli ingatlanrész közvetlen környékére Bérló érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy **Bérló** azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja,

**c.)** az Ingóságokra a szerződés aláírásától számított 30 napon belül vagyonsz biztosítást köt, és azt **Bérbeadó** részére bemutatja, valamint a szerződés tartama alatt mindvégig hatályban tartja.

**11.)** A közüzemi költségeket a bérleti díj nem tartalmazza. A közüzemi költségeket Bérbeadó Bérló részére kiszámlázza, melyet Bérló a számlán szereplő határidőig köteles megfizetni, vagy Bérbeadó döntése és felhívása alapján a közüzemi mérőórákat fogyasztóként Bérbeadó felhívásától számított 8 napon belül köteles Bérló a saját nevére íratni. A közüzemi mérőórák állásának leolvasása havonta előre egyeztetett időpontban **Bérbeadó** és **Bérló** egy-egy képviselőjének jelenlétében történik. A fűtéssel járó költségeket a **Bérlemény** légköbméterének arányában Bérbeadó továbbszámlázza **Bérló** felé, amelynek megfizetése **Bérlőt** terheli. A légkondicionálással járó költségek tekintetében **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a fűtési időnyen kívüli időszakban Bérbeadó havi átalányt számláz **Bérló** felé, amelynek megfizetése **Bérlőt** terheli. 2019. évben a havi átalány összege 3.335 Ft + áfa. **Bérbeadó** kijelenti, **Bérló** tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés tartama alatt **Bérbeadó** és a **Budaörsi Polgármesteri Hivatal** nem felel az egyes szolgáltatók felé a közüzemi számlák meg nem fizetéséért, illetve azzal kapcsolatosan esetlegesen felé számlázott, de a Bérleményt érintő valamennyi díjigényt haladéktalanul továbbhárítja **Bérlóre**, aki annak megfizetésére kötelezettséget vállal. **Bérbeadó** a **Bérlemény** területén egy telefonvonalat biztosít **Bérló** számára, melynek költségei a **Budaörsi Polgármesteri Hivatal** továbbszámlázása alapján **Bérlőt** terhelik.

**12.)** **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződés 3. sz. mellékletét képezi a Bérló által kidolgozott, a Polgármesteri Hivatal dolgozói számára a nyitvatartási rendre, a várakozási időre, a formaruha viselésének betartására, az elvitelre vásárolt ételek kiadására, a diétás és vegetáriánus menü biztosítására, a közegészségügyi, tisztasági előírások betartására és a Bérlemény üzemeltetését érintő egyéb eljárási rendre vonatkozó szabályzat (továbbiakban: **Üzemeltetési Szabályzat**), melynek betartása Bérló kötelezettsége, és annak megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül, mely esetben Bérbeadó jelen szerződést rendkívüli felmondással felmondhatja a 19. pontban foglaltak szerint.

**13.)** A Bérlemény hatályos jogszabályi előírásokkal összhangban történő mindenkori tisztántartása, takarítása **Bérló** kötelessége. Ezen túlmenően – amennyiben az Ingatlan nyitvatartási időn túl is nyitva tart – a közösen használt területek, helyiségek (az étteremhez tartozó 2 mosdó és a hozzájuk tartozó folyosó) tisztántartása, takarítása a Városháza reggeli nyitására szintén **Bérló** kötelessége.

**14.)** **Bérló** kötelessége az Ingatlanban keletkező hulladék kezelése, elszállíttatása. **Bérló** köteles betartani a hulladékok bejelentésére, kezelésére, tárolására és elszállíttatására vonatkozó jogszabályok előírásait, melyeket **Bérbeadó** jogosult ellenőrizni.

15.) **Bérlő** kötelessége a **Bérlemény**hez tartozó zsírleválasztó tartály (1 m<sup>3</sup>) takarítása és tisztántartása, illetve ennek **Bérbeadó** felé számlával történő igazolása.

16.) **Bérlő** köteles a **Bérlemény** használatával kapcsolatos tűzrendészeti, rendőrhatalósági, munkavédelmi, környezetvédelmi, balesetvédelmi, érintésvédelmi és egyéb baleset-megelőzési, valamint egyéb szakmai előírásokat maradéktalanul betartani és betartatni, illetve a jogszabályokban előírt vizsgálatokat elvégezni. Ezen kötelezettsége megszegéséből eredő kárért teljes felelősséggel tartozik.

17.) **Bérlő** tudomásul veszi, hogy **Bérbeadó** előzetes értesítést követően jogosult bérlemény ellenőrzést tartani, melynek gyakoriságáról **Bérbeadó** dönt. Az ellenőrzés akár napi rendszerességgel is történhet. A **Bérlemény** ellenőrzése nem zavarhatja és akadályozhatja **Bérlőt** a **Bérlemény** rendes használatában. **Bérbeadó** az ellenőrzés során vizsgálja az Üzemeltetési Szabályzat betartását is.

18.) **Bérlő** kijelenti és szavatolja, hogy a jogszabályi előírások megszegése, továbbá a **Bérlemény** működéséből fakadó esetleges kárigények esetén **Bérbeadót** mentesíti bármilyen eljárásban történő részvétel, továbbá bírság, kártérítés, stb. megfizetése alól. A **Bérlemény**ben elhelyezett tárgyak biztonságáért **Bérbeadó** nem vállal felelősséget. **Bérlő** a **Bérlemény**ben tárolt berendezések és készletek őrzéséről maga köteles gondoskodni.

#### 19.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése

Felek megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadót** és a **Bérlőt** indokolás nélküli 3 hónapos rendes felmondás illeti meg. Jelen szerződést rendkívüli felmondási ok esetén mind **Bérbeadó**, mind **Bérlő** rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni. Rendkívüli felmondási okoknak minősülnek különösen az alábbiak:

- ha **Bérlő** a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és **Bérbeadó** felhívásától számított 15 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha **Bérlő** a szerződésben vállalt – ide értve az Üzemeltetési Szabályzatban meghatározott - vagy jogszabályban meghatározott egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és **Bérbeadó** felhívásában megjelölt – legalább 15 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha **Bérlő** vagy a **Bérleményt** a **Bérlő** joga alapján használó személy- ideértve alkalmazottait is - a **Bérbeadóval**, az étterem, illetve a büfé szolgáltatását igénybe vevőivel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és **Bérbeadó** felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszegő magatartását;
- ha **Bérlő** a **Bérleményt** nem rendeltetésszerűen (az 1. pont szerinti célra) vagy nem szerződésszerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes bérbeadói engedély nélkül beruházást végez rajta, különösen átalakítja, felújítja, beépíti, hozzáépít;
- amennyiben **Bérlő** ellen jogerősen közzétett végelszámolási, felszámolási vagy csődeljárás vagy kényszertörlési eljárás indul.

Ha **Bérlő** a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bért nem fizeti meg), a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** - a következményekre figyelmeztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak, annak kézhez vételétől számított 15 napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további 15 napon belül írásban

felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

Ha a Bérlo a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

Ha Bérlo vagy a Bérleményt a Bérlo joga alapján használó személy - ideértve alkalmazottait is - magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlo - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlemény a Szerződő Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az 1. pont szerinti szerződési cél megvalósítása lehetetlenné válik, vagy a Bérlemény a Szerződő Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben az 1. pontban meghatározott cél elérésére lehetetlenné válik, jelen szerződés megszűnik, és a Bérlo a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli.

**20.) Bérlo** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a **Bérleményt** a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül **Bérbeadó** birtokába bocsátani, és **Bérbeadóval** a **Bérleménnyel** kapcsolatban elszámolni. Amennyiben Bérlo a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a Bérleményt birtokba venni, Bérlo ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérlo az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérlo részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérlo nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a Bérlo jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond, valamint Bérlo köteles a Bérbeadónál felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.

Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy Bérlo a Bérleményt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, ahhoz nem építhet hozzá, valamint Bérlo az általa létesített bővítményt a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítményt Bérlo költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, Bérlo pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.

Bérbeadó jogosult az elbontott bővítményt hulladéklerakóban elhelyezni. Bérlo pedig nem jogosult az elbontott bővítmény, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak

értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről Bérló jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

**21.) Bérló** a Bérleményből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valószínűsíthető, hogy az nem jár a helyiség állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a **Bérlőt**, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadó.

**22.) Bérló** a fejlécben rögzített adataiban bekövetkezett változást **Bérbeadó** felé 8 napon belül írásban, igazolható módon, köteles bejelenteni. Amennyiben a bejelentés elmulasztása miatt bárminemű kár vagy egyéb kiadás keletkezik, az a **Bérlőt** terheli, és a szerződés rendkívüli felmondását is eredményezheti.

**23.) Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a törvény által a bérbeadói és bérlői közlésekre előírt határidőket megtartottnak tekintik, ha a közlések a határidőn belül kézbesítés céljából akár posta, akár kézbesítő részére átadásra kerültek. **Bérbeadó** közlései kézbesítettnek tekintendők, ha azt a **Bérló**, vagy alkalmazottja, illetve az általa megbízott személy átveszi, illetve a kézbesítés kétszeri igazolt (tértivevény, postakönyv, kézbesítési lista) megkísérlését követő ötödik munkanapon, ha a küldemény "nem kereste", "címezett ismeretlen", "elköltözött" vagy "nem fogadta el" jelzéssel érkezik vissza a **Bérló** fejlécében rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

**24.) Bérbeadó** jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy **Bérló** a Bérleményt székhelyként, telephelyként, vagy fióktelepként a cégnyilvántartásban feltüntesse. **Bérbeadó** kötelezettséget vállal arra, hogy szükség szerint a jelen pontban meghatározott hozzájárulásáról külön okiratot is kiállít. **Bérló** kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megszűnését (megszüntetését) követő 30 napon belül gondoskodik a székhely, telephely, vagy fióktelep cégnyilvántartásból történő töröltetéséről. Amennyiben **Bérló** ennek a kötelezettségének késedelmesen tesz eleget, a késedelem idejére napi 5.000 Ft késedelmi kötbért köteles **Bérbeadó** részére megfizetni.

**25.) Bérló** a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a Bérleményt nem adhatja albérletbe, vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be.

**26.) Bérló** kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Jelen szerződést **Bérbeadó** kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

**27.) Szerződő Felek** megállapodnak, hogy jelen szerződést illetve annak esetleges módosítását kizárólag akkor tekintik joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.

**28.) Szerződő Felek** kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések békés úton történő rendezése érdekében.

**29.) Szerződő Felek** kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

**Szerződő Felek** jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2019. ....

Budaörs, 2019. ....

.....  
**Budaörs Város Önkormányzata**  
képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester  
**Bérbeadó**

.....  
**Korlátolt Felelősségű Társaság**  
képviseli: ....ügyvezető  
**Bérlő**

akadályoztatása esetén helyette:

.....  
**Biró Gyula**  
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző: .....  
dátum: .....

