

1 példányt elvettük

2020.02.24.

Ö / 52 / 2020 - 00000 79
PH / 52 / 2020 - 00000 10

BÉRLETI SZERZŐDÉS

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 3/2019. sz. utasítás alapján **Biró Gyula alpolgármester**) mint **Bérbeadó** (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről: **BetLux Food Betéti Társaság** (Cg. 13-06-071353, székhelye: 2040 Budaörs, Templom tér 19., adószám: 26342463-2-13, statisztikai számjele: 26342463-5610-117-13, képviseli: Betlehem Bálint ügyvezető), mint **Bérlő** (továbbiakban: **Bérlő**), **Bérbeadó** és **Bérlő** együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) **Bérbeadó** a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2020.(I.29.) 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, **Bérlő** megtekintett állapotban bérbe veszi bérbe a 1181/1 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Szabadság út 134. szám alatti Városháza épületének földszintjén elhelyezkedő, a szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon megjelölt, **187 m² alapterületű étterem, büfé és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló helyiségekkel és 54 m²-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. március 02. napjától 2025. március 02. 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 **Bérlő** a **Bérleményt** tovább használja, és ez ellen a **Bérbeadó** a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. **Bérbeadó** a **Bérleményt** 2020. február 24-ig adja **Bérlő** 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 – **Bérlő** saját költségen elvégzendő feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről **Bérlő** maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli.

4.) **Bérlő** 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 **Bérlő** nem tarthat igény, illetőleg tulajdonjogi igénnyel a **Bérlő** nem élhet, az ilyen igényérvényesítésekről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérlemény** karbantartásáról **Bérlő** köteles saját költségén gondoskodni, amelynek megtérítésére nem tarthat igényt.

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

6.) **Szerződő Felek 300.000 Ft+ÁFA/hó**, azaz háromszázezer forint+ÁFA/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg, mely bérleti díj fizetési kötelezettséget **Bérlő** 2020. március 02. 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 **Bérlőt** 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.) **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 **Bérlőt** 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 **Bérlőnek** 3 havi bruttó bérleti díj összegének megfelelő óvadékfizetési kötelezettsége van, melyet jelen szerződés megkötéséig megfizetett a **Bérbeadó** OTP Banknál vezetett 11784009-15390053-06530000 számú letéti számlájára. Az óvadék összegébe beszámításra kerül a **Bérlő** által a pályázati óvadékként befizetett 100.000 Ft. Az óvadék visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben **Bérlő** jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, **Bérbeadó** az óvadékból közvetlenül

kielégítheti követelését, melyről értesíti **Bérlőt**, aki 8 napon belül köteles az óvadék összegét a kielégítés összegével visszapótolni, tehát **Bérbeadó** részére megfizetni, melynek elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül és **Bérbeadó** további felszólítása nélkül **Bérbeadó** a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani.

10.) Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy

a.) a **Bérleményben** vagy a **Bérleményt** magában foglaló ingatlanon a **Bérlő** 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 **Bérlő** érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy **Bérlő** azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja,

c.) az **Ingóságokra** a szerződés aláírásától számított 30 napon belül vagyombiztosítást 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 Bérlő** részére kiszámlázza, melyet **Bérlő** a számlán szereplő határidőig köteles megfizetni, vagy **Bérbeadó** döntése és felhívása alapján a közüzemi mérőórákat fogyasztóként **Bérbeadó** felhívásától számított 8 napon belül köteles **Bérlő** a saját nevére íratni. A közüzemi mérőórák állásának leolvasása havonta előre egyeztetett időpontban **Bérbeadó** és **Bérlő** egy-egy képviselőjének jelenlétében történik. A fűtéssel járó költségeket a **Bérlemény** légköbméterének arányában **Bérbeadó** továbbszámlázza **Bérlő** felé, amelynek megfizetése **Bérlőt** terheli. A légkondicionálással járó költségek tekintetében **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a fűtési időnyen kívüli időszakban a **Budaörsi Polgármesteri Hivatal** havi 10.000 Ft + ÁFA összegű átalányt számláz **Bérlő** felé, amelynek megfizetése **Bérlőt** terheli. **Bérbeadó** kijelenti, **Bérlő** 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 **Bérlőre**, aki annak megfizetésére kötelezettséget vállal. **Bérbeadó** a **Bérlemény** területén egy telefonvonalat biztosít **Bérlő** számára, melynek költségei a **Budaörsi Polgármesteri Hivatal** továbbszámlázása alapján **Bérlőt** terhelik.

12.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés 3. sz. mellékletét képezi a **Bérlő** és **Bérbeadó** által közösen 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** kötelessége.



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

15.) **Bérlő** kötelessége a **Bérleményhez** tartozó zsírleválasztó tartály (1 m³) 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 bérleményellenőrzést 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 bármintemű eljárásban történő részvétel, továbbá bírság, kártérítés, stb. megfizetése alól. A **Bérleményben** elhelyezett tárgyak biztonságáért **Bérbeadó** nem vállal felelősséget. **Bérlő** a **Bérleményben** tárolt berendezések és készletek őrzéséről maga köteles gondoskodni.

19.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése

Szerződő 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 bérbeadási 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** vagy a **Bérleményt** a **Bérlő** joga alapján használó személy - ideértve alkalmazottait is - magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** - 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 **Bérlőt** a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli.

20.) Bérlő 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 **Bérlő** a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult a **Bérleményt** birtokba venni, **Bérlő** ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a **Bérlő** az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont **Bérbeadó** jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a **Bérlő** részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászoruló részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. **Bérlő** 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 **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond, valamint **Bérlő** köteles a **Bérbeadónál** felmerült minden költséget 15 napon belül **Bérbeadó** részére megfizetni.

Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy **Bérlő** a **Bérleményt** **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, ahhoz nem építhet hozzá, valamint **Bérlő** az általa létesített bővítményt a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult a bővítményt **Bérlő** költségére és kárveszély



viselése mellett elbontani, **Bérlő** pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül **Bérbeadó** részére megfizetni.

Bérbeadó jogosult az elbontott bővítményt hulladéklerakóban elhelyezni. **Bérlő** pedig nem jogosult az elbontott bővítmény, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

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

22.) Bérlő 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 **Bérlő**, 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 **Bérlő** fejlécben rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

24.) Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy **Bérlő** 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. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megszűnését (megszüntetését) követő 30 napon belül gondoskodik a székhely, telephely, vagy fióktelep cégnyilvántartásból történő töröltetéséről. Amennyiben **Bérlő** ennek a kötelezettségének késedelmesen tesz eleget, a késedelem idejére napi 5.000 Ft késedelmi kötbért köteles **Bérbeadó** részére megfizetni.

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

26.) Bérlő 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, 2020. 02. 24.

Budaörs, 2020. 02. 24.

BetLux Food Bt.

2040 Budaörs, Templom tér 19.

Adószám: 26342463-2-13

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

.....
BetLux Food Betéti Társaság
képviseli: Betlehem Bálint ügyvezető

Bérbeadó

Bérlő

akadályoztatása esetén helyette:

.....
Biró Gyula
alpolgármester



Pénzügyi ellenjegyző:
dátum: 2020 FEBR 19.

Bérelti szerződés 2. számú melléklete

Sorsz.	Fényképek száma	Poz.	Gyártó	Tipus	Megnevezés	db	Megjegyzés
1	1	Szárazáru raktár/lroda	Cambro	MSA451218S	Polipropilén borítású raktári állvány-csatlakozó elem, telli polcokkal	1✓	
2	2		Cambro	MSU451218S	Polipropilén borítású raktári állvány, telli polcokkal	1✓	
3	3		Cambro	MSA451518S	Polipropilén borítású raktári állvány-csatlakozó elem, telli polcokkal (4db dobozba csomagolva)	1✓	
4	4		Cambro	MSCC	Sarokelem szett	4✓	
5	5		Correx	MPA	Nyílajlós tároló szekrény, vegyszerekhez (3 db polccal)	1✓	
6	6				Polcos szekrény 4 polccal	1✓	delejtendő
7	7		Liebherr	FKS1800	Házartási hűtőszekrény, ételminiatákhöz	1✓	
8	8	Közeledő	Polaris	Algeo K TN 40	Professzionális nagykonyhai hűtőszekrény, egyajtós	3✓	Az egyik hűtőszekrény nem működik.
9	9		Polaris	Algeo K BT 40	Professzionális nagykonyhai mélyhűtőszekrény, egyajtós	1✓	
10	10	Öltöző	Metabox	mb ÖP 1000	Öltözőpad	1✓	
11	11		Metabox	mb Project 2/4	Öltözőszekrény, 4 rekeszes	2✓	
12	12				Polcos szekrény 4 polccal	1✓	
13	13				Hideg-, meleg vízcs zuhanyozó, zuhanyálcával, zuhanyfüggönyvel	1✓	
14	14				Hideg-, meleg vízcs mosdó, csappal, fali szappan- és kézifürő tartóval, tükörrel	1✓	
15	15				Padlószőnyeg	1✓	
16	16				Külön WC helyiség WC-vel, papírtartóval	1✓	
17	17	Hús előkészítő	Euroinox	E/H3	Speciális előkészítő munkafelület	1✓	
18	18		Correx	ACF15030	Falpolc, perforált felülettel	1✓	
19	19		Correx	FK30	Rm. Acél konzol 30 cm mély falipolchoz	2✓	
20	20		Correx	FS70	Rm. Acél fali sín falipolchoz	2✓	
21	21		Polaris	Algeo K TN 40	Professzionális nagykonyhai hűtőszekrény, egyajtós	1✓	
22	22		Bizerba	EC 100 E	Digitális kijelzős méreg, lapos kivitel	1✓	
23	23		Sirman	TC 12 E Mh	Asztali hűsadaráló	1✓	
24	24	Zöldség előkészítő	Euroinox	E/H3	Speciális előkészítő munkafelület	1✓	
25	25		Correx	ACF10030	Falpolc, perforált felülettel	1✓	
26	26		Correx	FK30	Rm. Acél konzol 30 cm mély falipolchoz	2✓	
27	27		Correx	FS70	Rm. Acél fali sín falipolchoz	2✓	
28	28		IP	IP0033	Fali kézműves beépített tégeldísz csapteleppel	1✓	
29	29				Homokfogó padlószőnyeg	1✓	
30	30		Polaris	Algeo K TN 40	Professzionális nagykonyhai hűtőszekrény, egyajtós	1✓	
31	31		Bizerba	EC 100 E	Digitális kijelzős méreg, lapos kivitel	1✓	
32	32		Sirman	TM	Professzionális zöldsegelelő gép, asztali	1✓	
33	33			DF02	Szelelelőlárcsa, 2 mm-es vastagsághoz	1✓	
34	34			DF05	Szelelelőlárcsa, parafcsomhoz (5 mm)	1✓	
35	35			DF08	Szelelelőlárcsa, 8 mm-es vastagsághoz	1✓	
36	36			DF08	Szelelelőlárcsa, 8 mm-es vastagsághoz	1✓	
37	37			DF07	Szelelelőlárcsa, 8 mm-es vastagsághoz	1✓	
38	38			DF10	Szelelelőlárcsa, 10 mm-es vastagsághoz	1✓	
39	39			PS08	Kockázólárcsa, 8x8 mm-es kockához	1✓	
40	40			DTV	Reszelelőlárcsa	1✓	
41	41			DT03	Reszelelőlárcsa, 3 mm-es lyukmérettel (Julienne)	1✓	
42	42			DO04	Hasábozólárcsa, 4x4 mm-es hasábokhoz	1✓	
43	43		Polaris	TSP 02/03	Splít rendszerű aggregát, pinceszintre telepítve (burkolat)	1✓	

garancia, kel.
garancia kel.

2. sz. melléklet

44	44	Főzőtér	IP	IP0039	Kézműsö-kiöntő egység csapteleppel	1	✓
45	45		Euroinox	02A	Munkalap 2 mm vastag mm. Acélból, 150 mm magas hátsó felhajlással	1	✓
46	46		Euroinox	TCR6/14 AAA	Előkészítő asztal hátsó és kétoldali felhajlással, nyitott alsó tárolóval	1	✓
47	47		Polaris	TSP 02 ZC	Professzionális hűtött előkészítőasztal, split aggregáthoz	2	✓
48	48		Polaris		Vezérlő panel, előkészítőasztalba (47-es tételbe) beépítve	2	✓
49	49			CR13	3-as fiokblokk beépítése 1 ajtó helyére	2	✓
50	50		Euroinox	AA/10	Nyitott faliszekrény	1	✓
51	51		Euroinox	AA/14	Nyitott faliszekrény	1	✓
52	52		Euroinox	TCR1/13 AAA	Előkészítő asztal hátsó és kétoldali felhajlással, nyitott alsó tárolóval	1	✓
53	53		Convhöterm	OES 10.10	Hőléghűtő asztal sűrű-gőzpároló, elektromos üzemű	1	✓
54	54		Germany	3203174	Nyitott GN edénytartó állvány	1	✓
55	55		MKN Germany	21634 02 Optima	4 nyitlángos nagykonyhai gáztűzhely	1	✓
56	56		Olis	FOGV50	Nagyfelületű gázzsámoly	1	✓
57	57		Olis	BPP9/24	Nagykonyhai páraelszívó ernyő	1	✓
58	58			L130	Neoncsőves világítás beépítése az elszívóernyőbe, IP65-ös védettség	1	✓
59	59		Sirman	Agata 275	Félaautomata szeletelőgép	1	✓
60	60	Fekete mosogató	Metál	BG1/14	Kélműködés mosogató, lábba álló kivitel, jobboldali és hátsó felhajlással	1	✓
61	61		RUB		Hosszúfolyós keverő csaptelep	1	✓
62	62	Fehér mosogató	IP	IP0001	Fedőles hulladék- és mosékgyűjtő kocs	2	✓
63	63		Correx	EA 170J AA	Előmosó asztal, átmenőrendszerű mosogatógépekhez	1	✓
64	64		RUB	901125	Krómácel kéziküzhany, előmosó asztalra szerelhető	1	✓
65	65		RUB	201013	Keverőcsaptelep	1	✓
66	66		Correx	E	Ferde kosártartó falipolc	1	✓
67	67		Meiko Germany	DV80.2	Professzionális, átmenő rendszerű tálcá-, tányér- és pohármosogató gép + 3 rekesz	1	✓
68	68		Hidromatic	10 AV	Külső vízlágyító egység, 10 literes, automatikus.	1	✓
69	69		Correx	CKA 80 B	Befutó/Kifutó asztal átmenőrendszerű mosogatógépekhez besüllyesztett kézműsával, csapteleppel	1	✓
70	70	Tálaló	Correx		Kiadópult (vízfürdős melegentartó önkiszolgáló kiadóput, tojáskészítő, hűtött virtnes önkiszolgáló kiadóput, alul 2ajtós hűtött tárolóval, kasszaput, tálcacsúszda, egyszerű üveg kiadóput lehet levédve)	1	✓
71	71		Euroinox	TAV/18 AA	Előkészítő put, alul tojáskészítő tárolóval, hátsó és bal oldali felhajlással bal oldalon besüllyesztett kézműsával, szenzoros csapteleppel	1	✓
72	72		MKN Germany	2121107, 2103702, 2120302	Látvány grill 2 aknás olajsűtővel és sűrűlappal	1	✓
73	73		Euroinox	CAP/18	Tojáskészítő faliszekrény	1	✓
74	74		Correx	ABPP9/20	Nagykonyhai indukciós páraelszívó ernyő	1	✓
75	75			L130	Neoncsőves világítás beépítése az elszívóernyőbe, IP65-ös védettség	1	✓
76	76	Bútorraktára	Polaris	Algeo K TN 40	Professzionális nagykonyhai hűtőszekrény, egyajtós	1	✓
77	77		Cambio	MSA441218S	Polipropilén borítású rakatár állvány-csatlakozó elem, tei polcokkal	1	✓
78	78		Cambio	MSU441718S	Polipropilén borítású rakatár állvány, tei polcokkal	1	✓

koron

polcok funkció
nem kell.

kiadópult hátsó
lámpával

kiadópult hátsó
lámpa.

79	79	Büfé berendezései	Sifa	Docks Pasticeria	Komplett büfépult	1 ✓
80	80			SP 150	Mosogató és komplett nyitott tükrös szekrény	1 ✓
81	81				Hűtött cukrászati vitrin	1 ✓ - felülre
82	82		Messamat	Blue-line W19L	Pultba építhető, légkondícionált jégkocka gyártó gép (élég-gép)	1 ✓ - kén hővezeték
83	83		Meiko	FV 28 G	Professzionális pohármosogató gép beépített ürtőszivattyúval	1 ✓ - kén
84	84	Vendégtér	PMC	1475	Regálkocsi, 20 GN 1/1 tálcá kapacitású	2 ✓
85	85		Blanco	BT 400	Évőeszköz és tálcataladó kocsi	1 ✓
86	86		Rollé	Egyedi	Wenge színe pácolt rollék tálcatalésszedő kocsi (jobb és bal oldalon)	2 ✓
87	87		Rollé	Egyedi	Onkiszolgáló pult ellátáshoz	2 ✓
88	88		Pedraii	Inox 4424/FA	Központi asztalláb, 110 cm magas	3 ✓
89	89		Pedraii	BAW/50	5 cm vastag laminált wenge asztallap, 70x70 cm	6 ✓
90	90		Pedraii	BAW/50	5 cm vastag laminált wenge asztallap, 70x80 cm	8 ✓
91	91		Pedraii	Inox 4421/FA	Központi asztalláb	11 ✓
92	92		Pedraii	Inox 4461/FA	Kétoszlopos asztalláb	2 ✓
93	93		Pedraii	BAW/50	5 cm vastag laminált wenge asztallap, 120x70 cm	2 ✓
94	94		Linea Art	Egyedi	Lélegző műbőrrel borított pad, 4,6 m hosszban (3 részes)	1 ✓
95	95		Pedraii	1331 ZB	Kuadra szék, krómozott 16 mm csőlábbal	28 ✓
96	96			TP-LINK	TP-LINK típusú rouler a vendégtérben falra szerelve	1 ✓
97	97	EGYÉB	Pedraii	Dream 4823	Külső asztalláb	10 ✓
98	98		Pedraii	TEAK	Tömör teakfa asztallap, külső használatra	10 ✓
99	99		Satellit	Stockholm	Rattanútnazat külső szék káfa nélkül	20 ✓
100	100		Satellit	Stockholm	Rattanútnazat külső szék kárával	20 ✓

1. üveg

10 üveg kén állvány



ÜZEMELTETÉSI SZABÁLYZAT

- 1.) A **Bérlő** feladata munkaidőben a helyiségen belül elkülönítve egy büfé és egy legalább 100 adag kiszolgálására képes menüválasztékot és "a la carte" választékot is biztosító önkiszolgáló főzőkonyhás étterem működtetése, mely a Polgármesteri Hivatal dolgozóinak étkeztetésén kívül bárki számára igénybe vehető szolgáltatást nyújt.

- 2.) **Bérlő** az éttermet és a büfét legalább az alábbi kötelező nyitva tartással üzemelteti:

Étterem nyitva tartása:

Hétfőtől - Péntekig: 11:00 - 14:30

- A Polgármesteri Hivatal dolgozói számára 11:00 - 14:30 állnak rendelkezésre.
- Az utcáról betérő vendégeket 12:10 - 14:30 fogadják.

Büfé nyitva tartása:

Hétfő: 7:30-18:00

Kedd - Csütörtök: 7:30 - 16:00

Péntek: 7:30 - 14:30

- 3.) **Bérlő** az étteremben a kötelező ebédidőben minimum 3 féle menüt kínál az alábbiak szerint:

A menü: 990 Ft

tartalma: csésze leves

egy könnyedebb főfogás (főzelékek, rakottak)

B menü: 1090 Ft

tartalma: csésze leves

egy erőteljesebb húsosabb főfogás. (rántott, sült húsok)

C menü: 1250 Ft (diétás, vegetáriánus menü)

tartalma: csésze leves

a főfogás csökkentett szénhidráttartalommal és cukormentesen készül.

- 4.) **Bérlő** kötelezettséget vállal, hogy 2020. december 31-ig nem emeli a menü árát, valamint arra, hogy ezen időszakot követően legfeljebb az élelmiszer fogyasztói árindex mértékével emeli.
- 5.) **Bérlő** elfogadja a büfében és az étteremben a **Bérbeadó**, illetve a Polgármesteri Hivatal által a dolgozók számára nyújtott cafeteria keretein belül étkezési célú juttatást.
- 6.) Az étterem, a büfé és a terasz alapterületének tisztántartása, takarítása a **Bérlő** kötelezettsége, továbbá az étterem 2.) pontban írt nyitvatartási idején túli nyitva tartása esetén a közösen használt területek tisztántartása, takarítása a Városháza reggeli nyitására szintén a **Bérlő** kötelezettsége.

- 7.) Alkoholtartalmú italok árusítása kizárólag munkaidő után és hétvégén történik.
- 8.) **Bérlő** alkalmazottai részére az egységes megjelenés végett munkaruhát biztosít, mely tartalmaz: fekete színű galléros pólót, fekete nadrágot, kötényt, valamint fejfedőt, védő kesztyűt, amennyiben pl.: vegyszeres tisztítást kell alkalmazniuk, fekete zárt ütés- és csúszásgátlós cipőt, az esetleges balesetek elkerülése végett.
- 9.) **Bérlő** az étteremben biztosítja diétás és vegetáriánus menü elkészítését, melyet kijelölt helyen, erre a célra fenntartott eszközökkel készítenek el, figyelembe veszik a tálalópultba való kihelyezésnél, hogy véletlenül se érintkezzen húsos ételekkel.
- 10.) **Bérlő** kötelezettséget vállal, hogy az újonnan belépő munkavállalóink tűzvédelmi és munkavédelmi oktatáson, továbbá HACCP oktatáson vesznek részt.
- 11.) **Bérlő** kötelezettséget vállal, hogy az étteremben a konyhai higiénia fenntartására kizárólag az erre a célra szolgáló Diversey Kft. termékeit, vagy legalább azonos minőségű terméket használnak.

Bérlő biztosítja **Bérbeadó** részére **Bérbeadó** igénye szerinti gyakorisággal, de minimum kéthetente az üzemeltetési szabályzat betartásának (tisztasági előírások, formaruha stb.) ellenőrzését.

- 12.) **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a Polgármesteri Hivatal dolgozói számára az ebédidőben történő várakozás időtartama nem haladja meg a 10 percet.
A garantált maximális várakozási idő betarthatósága érdekében az alábbiak szerint jár el:
- a) 11:00-12:10 között kizárólag a Polgármesteri Hivatal dolgozói számára állnak rendelkezésre (az utcáról betérő vendégeket 12:10-14:30 között fogadják),
 - b) az elvitelre vásárolt ételek vonatkozásában minden nap 8:00-10:00 közötti időtartamban telefonon történő előrendelés lehetőségét biztosítja,
 - c) a kiszolgálást 2, szükség szerint 3 fő személyzettel végzi. Szükség esetén a személyzet többi tagja is részt vesz a kiszolgálásban.
- 13.) **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a heti menüt előző héten, interneten elérhető módon közzéteszi.
- 14.) **Bérlő** kötelezettsége az alagsorban elhelyezett ACO zsírleválasztó műtárgy rendszeres tisztítása, karbantartása, javítása, valamint a veszélyes hulladék elszállítása a **Bérlőt** terheli.
- 15.) **Bérlő** kötelezettsége a konyhai légkezelő és pára elszívó rendszeres tisztítása, zsírtalanítása, valamint a veszélyes hulladék elszállítása a **Bérlőt** terheli, melynek végrehajtását igazolnia kell a **Bérbeadó** felé.

1 példányt a fentiekben

1

01/02/2020-79 M.
PH/02/2020-10 M.

BÉRLETI SZERZŐDÉS I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

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 3/2019. sz. utasítás alapján **Biró Gyula alpolgármester**) mint **Bérbeadó** (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a **BetLux Food Betéti Társaság** (Cg. 13-06-071353, székhelye: 2040 Budaörs, Templom tér 19., adószám: 26342463-2-13, statisztikai számjele: 26342463-5610117-13, képviseli: **Betlehem Bálint ügyvezető**) mint **Bérlő** (továbbiakban: **Bérlő**). **Bérbeadó és Bérlő együttesen: Szerződő Felek** (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy közöttük **2020. február 24. napján** a 1181/1 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Szabadság út 134. szám alatti Városháza épületének földszintjén elhelyezkedő, a bérleti szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon megjelölt, 187 m² alapterületű étterem, büfé és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló helyiségekkel és 54 m²-es terasszal, továbbá a bérleti szerződés 2. számú mellékletét képező ingóeltárban szereplő eszközöket étterem és büfé üzemeltetés (vendéglátóipari tevékenység) céljára bérleti szerződést kötöttek (a továbbiakban: **Bérleti Szerződés**).
2. Tekintettel arra, hogy Bérlő székhelye a Bérleti Szerződés 24. pontjának megfelelően időközben megváltozott, így Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződést a székhely vonatkozásában módosítani kívánják, tehát a Bérleti Szerződés bevezető rendelkezésében Bérlő székhelyére vonatkozó „2040 Budaörs, Templom tér 19.” adat helyébe a „2040 Budaörs, Szabadság út 134.” adat lép (a továbbiakban: **Módosítás**).
3. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Bérleti Szerződés jelen Módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.
4. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen Módosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő Felek jelen Módosítást 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, 2020. június 20

Budaörs, 2020. június 20.

BetLux Food Bt.

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Adószám: 26342463-2-13

Sz.sz.: 10101126-09011000-01005005

Budaörs Város Önkormányzata

Bérbeadó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén, helyette:

Biró Gyula
alpolgármester

BetLux Food Betéti Társaság

képv.: Betlehem Bálint ügyvezető

Bérlő

Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2020. június 29.