

## **PÁLYÁZATI FELHÍVÁS**

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
145/2022.(IX.14.) 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 szolgáltatás tartalmára.

**Profil:** vendéglátóipari egység.

A bérlő kötelezettsége a pályázati felhívásban szereplő minimális időkeretben a helyiségen belül elkülönítve egy büfé és egy menüválasztékot biztosító önkiszolgáló étterem működtetése, amely elsősorban a Polgármesteri Hivatal dolgozói számára nyújt szolgáltatást.

Minimum: 2 db, két különböző második fogást tartalmazó menü. A két különböző második fogáshoz tartozhat egyfajta leves.

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 felújításra, pótlásra szorulhat. Ezen javításokat, illetve pótlásokat Bérbeadó nem végzi el.

### **A helyiség megtekinthető:**

Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Vagyongazdálkodási Irodájának munkatársával, a 06/23-447-865-ös telefonszámon történt előre egyeztetett időpontban, minden héten hétfő és szerdai napokon 14:30-15:30 időpontban.

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

- Büfé: hétfő: 7:30 - 18:00, kedd – szerda - csütörtök: 7:30 - 16:00, péntek: 7:30 - 14.00
- Étterem: hétfő - csütörtök: 11:30-14:30, péntek: 11:30-14:00 (kötelező ebédidő)

Bérbeadó fenntartja a jogot a Polgármesteri Hivatal dolgozói és a külsős vendégek étkezési idejének szabályozására.

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.

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 – melyek a következők: Villanyóra: büfé és étterem almérők, Gázóra: főmérő, Vízóra: hideg és meleg víz almérők - 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 tovább számlázza Bérló felé, amelynek megfizetése Bérlőt terheli. A légkondicionálással járó költségek tekintetében a fűtési időn kívüli időszakban a Budaörsi Polgármesteri Hivatal havi 10.000 Ft + ÁFA összegű átalányt számláz Bérló felé, amelynek megfizetése Bérlőt terheli. Bérbeadó a Bérlemény területén egy telefonvonalat biztosít Bérló számára, melynek költségei a Budaörsi Polgármesteri Hivatal tovább számlázása alapján Bérlőt terhelik.

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 tovább hárítja Bérlóre, aki annak megfizetésére kötelezettséget vállal.

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

Az étterem, a büfé és a terasz alapterületének tisztántartása, takarítása a bérló kötelezettsége. Továbbá az étterem nyitva-tartása után, munkaidő után vagy hétvégén a közösen használt területek tisztántartása, takarítása az esemény befejezését követően, de legkésőbb a Városháza reggeli nyitására szintén a bérló kötelezettsége.

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

### **A bérleti idő:**

A bérlet 2022. november 16. napjától kezdődően határozott, 5 éves időtartamra szól. A felmondási idő rendes felmondás esetén 3 hónap.

### **A bérleti díj:**

**A havi bérleti díj összege: 40.000 Ft + ÁFA**

A bérleti díj minden év január 1. napjától az előző évi, KSH által közzétett infláció rátájával emelkedik, első alkalommal 2024. január 1. napjától.

Bérló köteles a bérleti díjat a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, havonta előre, minden hónap 15. napjáig átutalással megfizetni a Bérbeadó számlájára.

### **Szerződéses Óvadék (Kaució):**

A kaució mértéke 300.000,- Ft, azaz Háromszázezer forint, 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.

### **Karbantartás, állagmegóvás:**

A Bérló a szerződés fennállása alatt köteles a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő állagmegóvásról és karbantartásról saját költségen gondoskodni.

A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérló nem tarthat igényt a karbantartási, állagmegóvási költségek megtérítésére, azonban az általa saját költségen felszerelt berendezési tárgyakat, - ide nem értve a felújítási, pótlási kötelezettség körében biztosított konyhatechnikai és/vagy konyhai eszközöket -, az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti, köteles azonban a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a Bérbeadó részére.

### **Elővásárlási jog, előbérleti jog:**

A Bérbeadó nem biztosít elővásárlási jogot, sem előbérleti jogot a Bérló részére.

A Bérló a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget nem adhatja albérletbe, vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be.

### **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 összességében a legelőnyösebb ajánlatot teszi.

### **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 11784009-15390053-06530000 számú letéti számlájára a 100.000,- Ft, azaz Egyszázezer forint összegű pályázati óvadékot befizeti. A közlemény rovatba a „**Pályázati óvadék - Városháza étterem, büfé**” szöveget kérjük feltüntetni.

Nem jár vissza az óvadék

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

A befizetett pályázati óvadék sikertelen pályázat, vagy a pályázat eredménytelenné nyilvánítása esetén az elbírálást követő 15 munkanapon belül a letevő részére visszafizetésre kerül. A letét idejére kamat nem igényelhető. A nyertes pályázó számára a pályázati óvadék a szerződéses óvadékba (kaució) beszámításba kerül.

### **A pályázat benyújtásának határideje: 2022. október 14. (péntek) 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
- igazolás a pályázati óvadék befizetéséről
- a pályázó által nyújtott szolgáltatások, különös tekintettel az alábbiakra:
  - o tervezett nyitvatartási idő
  - o menü kínálat, összetétele
  - o étel választék
  - o „A la carte” választék
  - o menük, ételek ára
  - o büfé választéka, árak
  - o menük közötti levesek cseréjének lehetősége
  - o féladag/kisadag menü, étel biztosítása
  - o diétás, vegetáriánus, mentes ételek/menü biztosítása
  - o a Polgármesteri Hivatal dolgozói számára nyújtott cafeteria keretein belül étkezési célú juttatás elfogadására tett nyilatkozat
- előző 2 év (2020., 2021.) 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 az általa vállalt időtartamra nem emeli a menü árát
  - o kötelezettségvállalás arra, hogy a pályázó az üzemeltetést 2022. november 16. napjától megkezdi
  - o 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:
  - o a kiíró Önkormányzattal szemben semminemű tartozása nem áll fenn
  - o 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
  - o 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
  - o az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül - nem természetes személy pályázó esetében
  - o 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 bíralt 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 megköti 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.

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

**Érvénytelen a pályázat**, amennyiben:

- a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- a pályázó a pályázati 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 Kiíró a pályázatok benyújtási határidejétől számított 15 munkanapon belül 8 napos határidő kifizetésével 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 Kiíróhoz 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 a bírálati szempontok alapján pontozza, és a pontozás alapján választja ki a nyertes pályázót. A pályázatokat 4 fős bizottság bírálja el, melynek tagjai: Budaörs Város Alpolgármestere, a Műszaki Ügyosztályvezető, valamint a Vagyongazdálkodási Iroda és a Polgármesteri Kabinet részéről kijelölt személyek. A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és összességében a legelőnyösebb ajánlatot teszi.

## **A bírálati szempontok:**

### **1. Étél választék**

Minimum: 2 db, két különböző második fogást tartalmazó menü. A két különböző második fogáshoz tartozhat egyfajta leves.

A bírálat során előnyben részesül az a pályázó, aki/amely a minimum feltételnél nagyobb választék biztosítását vállalja. Például:

- A 2 db menü 2 különböző levessel;
- Kettőnél több különböző menü;
- A különböző menük levesei megcserélésének lehetősége /plusz díj nélkül, vagy plusz díj megfizetése mellett/;
- „A la carte” választék;
- Diétás, vegetáriánus, mentes ételek;
- Fél adag/kis adag étel biztosítása /Az egész adag étel árának legfeljebb 70%-a ellenében/.

### **2. Menük ára**

A bírálat során előnyben részesül az a pályázó, aki a menüket alacsonyabb áron biztosítja.

### **3. Menük árának változatlanul tartásának időtartama**

A pályázó mennyi ideig vállalja, hogy nem emeli az általa az ajánlatában meghatározott menü árakat.

A bírálat során előnyben részesül az az ajánlattevő, aki vállalja, hogy a bérlet futamideje alatt legfeljebb az előző évi infláció mértékével emeli a menük árait.

A bírálat során minden szempont 1 és 10 pont közötti értékelést kaphat.

## **A bírálati szempontok súlysámai:**

<b>bírálati szempont megnevezése</b>	<b>súlyszám (%)</b>
Étel választék	60
Menük ára	30
Menük árának változatlanul tartásának időtartama	10

A pályázatok értékelése:

A kapott pontszámok a bírálati szempontokhoz tartozó súlyszámmal megszorozva képezik az egyes szempontokra adott ajánlat pontszámát.

Az a pályázó lesz a nyertes, akinek a bírálati szempontokra kapott összes súlyozott pontszáma a legmagasabb.

A benyújtott pályázatokat Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága bírálja el 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 megkötethető a bérleti szerződés.

**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 lejárta 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, Vagyongazdálkodási Irodáján 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)) Gyorslinkek/Pályázat link alatt, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, illetve a TV 2040 városi televízióban, valamint az ingatlan.com internetes portálján.

Budaörs, 2022. szeptember 22.

Budaörs Város Önkormányzata

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

másrészről: ..... (Cg. ...., székhelye: ....., adószám: ....., statisztikai számjele: ....., képviseli: .....), 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 .../2022.(.....) 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 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** rögzítik, hogy **Bérlő** feladata munkaidőben, hétfőtől péntekig a **Bérleményben** egy büfé és egy menüválasztékot - biztosító önkiszolgáló étterem működtetése, mely elsősorban a Polgármesteri Hivatal dolgozói számára nyújt szolgáltatást. Az étterem nyitva tartása: ....., a büfé nyitva tartása: .....

**3.) Szerződő Felek** a bérleti szerződést **2022. 11 hó 16. napjától 2027. 11 hó 16. 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 eltelté után a **Bérlő** a **Bérleményt** tovább használja, és ez ellen a **Bérbeadó** a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. **Bérbeadó** a **Bérleményt** 2022. ....-ig adja **Bérlő** birtokába, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett.



4.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó**t szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy a **Bérlemény** az átadásakor a **1. 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.

5.) **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 igényt, illetőleg tulajdonjogi igénytel 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.

6.) 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 szorulhatnak. Ezen felújításokat, illetve pótlásokat **Bérbeadó** nem végzi el. **Bérlő** bármely felújítást, vagy pótlást kizárólag **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.

7.) **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 jogcímén sem jogosult, illetőleg tulajdonjogi igénytel a **Bérlő** nem élhet, az ilyen igényérvényesítésekről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

8.) **Szerződő Felek 40.000,- Ft+ÁFA/hó**, azaz Negyvenezer forint+ÁFA/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg, mely bérleti díj fizetési kötelezettséget **Bérlő** 2022. .... 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: 2024. január 1.

9.) **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.

10.) **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.

11.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérlőnek** mértéke 300.000 Ft, azaz háromezer forint 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.

12.) **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.

13.) 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.

14.) **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** továbbszámolása alapján **Bérlőt** terhelik.

15.) A **Bérlemény** hatályos jogszabályi előírásokkal összhangban történő mindenkori tisztántartása, takarítása **Bérlő** kötelessége. Ezen túlmenően – amennyiben az **Ingtalan** 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.

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

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

18.) **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.

19.) **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.

20.) **Bérlő** kijelenti és szavatolja, hogy a jogszabályi előírások megszegése, továbbá a **Bérlemény** működéséből fakadó esetleges kárigények esetén **Bérbeadót** mentesíti bárminemű 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.

#### 21.) 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 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 **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.

22.) **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 rászorulóknak 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.

23.) **Bérlő** a **Bérleményből** kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el - ide nem értve a felújítási, pótlási kötelezettség körében biztosított konyhatechnikai és/vagy konyhai eszközöket -, 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**.

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

25.) **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.

26.) **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.

27.) **Bérlő** a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a **Bérleményt** nem adhatja albérletbe, vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be. **Bérbeadó** nem biztosít elővásárlási jogot, sem előbérleti jogot a **Bérlő** részére

28.) **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.

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

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

31.) **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, 2022. ....

Budaörs, 2022. ....

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

.....  
.....  
képviseli: .....

**Bérlő**

akadályoztatása esetén helyette:

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

Pénzügyi ellenjegyző: .....

Dátum : .....

