

BÉRLETI SZERZŐDÉS

az „Ipolytarnóc Lombkorona Büfé” üzemeltetése tárgyában

amelyet megkötöttek egyrésztől

a **Büki Nemzeti Park Igazgatóság** (statisztikai azonosítója: 15323864 8412 312 10, székhely: 3304 Eger, Sánc u. 6., adószáma: 15323864-2-10, számlaszáma: Magyar Államkincstár 10035003 – 01743661, képviseli Rónai Kálmánné igazgató), mint **bérbeadó** (továbbiakban : bérbeadó),

másrésztől

..... (székhely: levelezési cím:
..... cégjegyzékszám:, adószám:;
számlaszám:; képviseli: cégvezető),
mint **bérlő** (továbbiakban: bérlő), mint szerződő felek (továbbiakban: felek) között

a mai napon az alábbi feltételek mellett.

I. A bérleti jogviszony tárgya:

1. A bérbeadó bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező, a bérbeadó vagyongazdálkodásában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban Ipolytarnóc 039 hrsz-on elhelyezkedő „Ipolytarnóci Lombkorona büfé” megnevezésű létesítményt.
2. Bérlő az épületet kizárólag vendéglátási céllal üzemeltetheti saját üzleti kockázatára.
3. Az 1. pontban körülírt létesítménnyel együtt a bérbeadó a bérlő használatába adja az abban található felszerelési és berendezési tárgyakat, melyeket bérlő a szerződés megkötése után az ingatlan birtokbavétele előtt leltár szerint átvesz, azokat a jelen bérleti jogviszony megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadó részére visszaszolgáltatni.
4. Bérbeadó jogszatosságot vállal azért, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanon senkinek nem áll fenn olyan joga, amely az ingatlan zavartalan használatát akadályozná, vagy lehetetlenné tenné.

II. A szerződő felek lényegesebb jogai és kötelezettségei

a) A Bérlő jogai és kötelezettségei

1. A büfé **nyitvatartási** idejének meghatározása, mindkét fél egyező akarata szerint történik. Eltérő megállapodás hiányában, a bemutatóhely nyitva tartásához alkalmazkodva tart nyitva. A napi nyitvatartási időn kívüli igényeket a felek külön megállapodásban rendezik.
2. Az üzemeltetéshez szükséges **engedélyek** beszerzése a bérlő feladata. Az ezzel járó összes költség a bérlőt terheli.
3. A pályázat tárgyát képező ingatlanban kizárólag olyan tevékenység végezhető, melyhez a bérlő engedéllyel rendelkezik.
4. A bérlő minden az I. 2. pontban megjelölt tevékenységen kívüli egyéb szolgáltatási és kereskedelmi tevékenységet csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával folytathat az ingatlanon.
5. A **tevékenységi kör** csak a bérbeadó hozzájárulásával változtatható meg.
6. Az üzemeltetési jog harmadik fél részére nem adható át.
7. A bérlő saját költségén köteles gondoskodni az **épület karbantartási feladatainak** ellátásáról beleértve az ajtók, ablakok, berendezések karbantartását és pótlását is. A helyiségek és az azzal összefüggő területek tisztántartása, napi takarítása a bérlő kötelessége.
8. Tisztasági festés, mázolás, javítások, karbantartások a bérelt helyiségek állagmegóvása a bérlő feladata.
9. A bérlő saját költségén köteles gondoskodni az épület **berendezéseinek** állandó üzemképes állapotáról.
10. Vállalja a büfé eszközeinek és berendezéseinek szakszerű, biztonságos üzemeltetését.
11. Az üzemeltetéshez szükséges **biztonságtechnikai**-, munkavédelmi felülvizsgálatok elvégztetése és a hibák kijavítása a bérlő feladata.
12. A bérlő köteles a **rovar- és rágcsálóirtást** szükség szerint, de legalább évente 2 alkalommal elvégeztetni.
13. A bérlő felel az **ételmaradék** és zsiradék szabályos kezeléséért, valamint a büféhez tartozó szennyvízcsatorna és a zsírfogó rendszeres tisztításáért.
14. A keletkező **hulladék** és szemét kezelése, elszállíttatása a bérlő kötelessége. A vendéglátási tevékenység során a bérlő szelektív hulladékgyűjtésre kötelezett és előnyt kell biztosítania az újrahasznosítható göngyölegek használatának.
15. Bérlő fizeti a **közüzemi díjakat**, villamos energia, illetve a víz és csatornadíjakat almérő szerint (III. 4. pont alapján).
16. A **forgalmazott termékek** körét lehetőség szerint magyar termékekből kell összeállítani. A bérlő vállalja, hogy nem árul egészségre ártalmas, valamint doppinglistán szereplő termékeket.
17. Bérlő köteles tőnni a minőségmenedzsment rendszerhez kapcsolódó **próbavásárlásokat**, s azok megállapításai szerint köteles a szolgáltatásait módosítani.
18. Bérlő tudomásul veszi, és minden további feltétel nélkül hozzájárul, hogy a **próbavásárlások**, a vendégek visszajelzése, vagy az értékesítés szabályszerűtlenségéből fakadó hiány, kár összegét a bérbeadó a bérlő felé kiszámlázza.
19. **Dohányáru, szeszesital termékek árusítása TILOS!**
20. A mosdók használatáért a bérlő külön díjat nem szedhet.

21. A büfé a bérlő döntése alapján bármely okból történő – átmeneti – **zárva tartása esetén** bérlő a **bérleti díj és a rezsiköltségek csökkentésre nem jogosult**.
22. A bérlő kötelezi magát, hogy bérlői-, és szakmai felelősségbiztosítást köt a büfé létesítményre és az I. 2. pontban meghatározott tevékenységre, továbbá felelősség biztosítást kell kössön a vendégekre.

a) A bérbeadó jogai és kötelezettségei

1. A bérlés I. 4. pontban írt feltételeit biztosítani köteles.
2. Az épület felújításáról az Igazgatóság köteles gondoskodni.
3. A szerződés megkötése előtt a szerződéskötés jogszabályban foglalt feltételeit ellenőrizni, a III. 4. pont alapján az óvadék letételét megkövetelni.

III. A bérelt ingatlan használatáért teljesítendő ellenszolgáltatás

1. A bérlő köteles nettóFt/hó, azaz nettóforint/hó (AM) bérleti díjat fizetni. A bérleti díjat a bérbeadó havonta számlázza ki.

A bérlő köteles **két havi bérleti díj előleget** átutalás útján megfizetni bérbeadó részére. A bérlő ezt követően **minden hónap 10. napjáig** köteles megfizetni a bérleti díjat bérbeadó részére.

A Bérbeadó minden hónapban az esedékes havi **bérleti díjról** számlát állít ki és azt köteles olyan időpontban megküldeni bérlő részére, hogy legalább öt munkanap álljon bérlő rendelkezésére a számla teljesítésére. A bérlő a bérleti díjat átutalással teljesíti. A bérleti díj késedelmes fizetése esetén a bérlő köteles a jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező mértékű késedelmi kamatot fizetni. A fizetendő kamat számításakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.

2. A bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti díj mértékét minden évben február 1-től bérbeadó jogosult egyoldalú jognyilatkozatával megemelni a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett **inflációs ráta** mértékével. A bérleti díjról a számla kiállítása tárgy hónapra történik.
3. A szerződés hatálybalépésének és bérlő birtokbalépésének feltétele, hogy a III.1. pontban meghatározott bérleti díj előleg, valamint a III. 5. pontban írt óvadék megfizetése a bérbeadó részére megtörténjen.
4. A **rezi költség** számlázása utólag történik a tényleges felhasználás alapján. Bérlő köteles a számlán szereplő összeget tárgyhónapot követő hó 10 - ig megfizetni. A rezsiköltség késedelmes fizetése esetén a bérlő köteles a jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező mértékű késedelmi kamatot fizetni. A fizetendő kamat számításakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.

5. A szerződés hatálybalépésének és üzemeltető birtokbalépésének feltétele, hogy a bérlő a jelen szerződésben foglalt fizetési kötelezettségeinek megfizetése biztosítékaul az Igazgatóságnak átutaljon **200 000** (azaz kettőszázezer) **forintot óvadékként**.
6. A Felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy bérlő jelen szerződésben szabályozott, nem szerződésszerű teljesítése (így különösen az épület rongálása miatt megnyíló fizetési kötelezettség, vagy a bérleti díj, illetve a rezsiköltség határidőre meg nem fizetése) esetén a bérbeadó jogosult az óvadékból, annak erejéig közvetlenül kielégítést nyerni. Az óvadékból történő kielégítésről a bérlő értesíteni kell.
7. A Felek megegyeznek abban, hogy a bérbeadó az óvadék tárgyát jogosult felhasználni, azzal rendelkezni, azonban a bérlő követelésének esedékessé válásáig köteles azzal egyenértékű fedezetet nyújtani.
8. A bérbeadó az óvadékból történő kielégítés gyakorlása után ésszerű határidőn belül köteles elszámolni a bérlővel. A bérlőt az óvadék után kamat nem illeti meg.
9. A bérbeadó az óvadékból történő kielégítést követően követelheti, hogy a bérlő az óvadékot a kielégítéstől számított legkésőbb 15 napon belül pótolja vissza.

IV. A szerződés időtartama

Felek jelen szerződést **2022. január 01-től 2026. december 31-ig kötik**.

V. A szerződés megszűnésének jogszabályban nem szabályozott esetei

1. A bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a szerződést
 - a III. és VI. pontban meghatározott ellenszolgáltatás teljesítésének elmulasztása esetén,
 - a II. és VII. pontban meghatározott üzemeltetési megkötések megszegése esetén,
 - a létesítmény nem rendeltetésszerű használata esetén,
 - ha a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
 - a bérlő a természet védelmét szolgáló jogszabályok és egyedi határozatok előírásait megszegi,
 - Bérlő jelen szerződésből fakadó kötelezettségei teljesítéséhez szükséges tevékenységét a bíróság jogerős ítéletben korlátozta, vagy e tevékenységétől eltiltotta, az ítélet jogerőre emelkedése napján,
 - a bérlő vagy alkalmazottja az épületet vagy berendezéseit megrongálja, vagy magatartása kár bekövetkezésével fenyeget, vagy a bérlemény értékében a bérlő oldalán fennálló egyéb okból lényeges értékcsökkenés következik be,
 - ha olyan tény, adat vagy körülmény merül fel, amely miatt a bérlővel jelen szerződést az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 25.§-ban (továbbiakban Vtv.) foglalt jogszabályi rendelkezések folytán megkötni sem lehetett volna.

2. Bérbeadó az ellenszolgáltatás teljesítésének elmulasztása esetén csak akkor élhet az azonnali felmondás jogával, ha írásban 15 napos póthatáridőt tűzött ki a teljesítésre. A póthatáridő eredménytelen elteltével az azonnali hatályú felmondás jogát bérbeadó gyakorolhatja.
3. A szerződés felmondása, vagy egyéb okból történő megszűnése esetén bérbeadó cserehelyiség biztosítására nem köteles.
4. Bérbeadó jogosult jelen szerződést minden indokolási kötelezettség nélkül legkevesebb 8 napos felmondási határidővel felmondani. A felmondási idő kezdő napja a felmondás kézbesítését követő első nap. Kézbesítési vélelem esetén a másodszori sikertelen kézbesítés napjától számított ötödik napon kell a nyilatkozatot kézbesíttetnek tekinteni.
5. Bérlő a Bérbeadó súlyos szerződésszegése esetén élhet a rendkívüli felmondás jogával.

VI. Rezsiköltség elszámolása

Bérlő köteles a felmerülő közterhek, közüzemi- és rezsi költségek teljes körének megfizetésére.

VII. Egyéb jogosultságok és kötelezettségek

1. A bérlő reklám és PR tevékenységét előzetesen egyeztetni köteles bérbeadóval.
 2. Jelen bérleti szerződést a bérlő képviselőjében megkötő (cégvezető) készfizető kezesként felel a bérlő jelen szerződésből eredő tartozásaiért.
 3. Felek megállapítják a létesítmény megtekintése után, hogy az a szerződés megkötésekor kifogástalan, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van és azt a bérlő jelen szerződés megszűnésekor köteles az átvételkor állapotnak megfelelően visszaszolgáltatni.
 4. A bérlő köteles az épületet tisztán tartani, és tekintettel arra, hogy az országos védelem alatt álló természetvédelmi területen található, tevékenysége során a természetvédelmi előírásokat betartani.
 5. A bérbeadó képviselőjeként Szarvas Imre bemutatóhely vezető jogosult a használatot a bérlő sürgős ellenőrzésére nélkül ellenőrizni. A pénzügyi szabályok teljesülését Bérlő részéről a gazdasági igazgatóhelyettes, valamint a belső ellenőr is jogosult ellenőrizni.
- a) A bérbeadó megbízásából tulajdonosi ellenőrzést végző személy jogosult:
- a bérlő helyiségeibe, ingatlanába belépni,
 - az ellenőrzés tárgyához kapcsolódó iratokba és más dokumentumokba, elektronikus adathordozón tárolt adatokba – a külön jogszabályokban meghatározott adat- és titokvédelmi előírások betartásával – betekinteni, azokról másolatot, kivonatot, illetve tanúsítványt készíttetni,
 - a bérlő vezetőjétől és bármely alkalmazottjától írásban vagy szóban felvilágosítást, tájékoztatást, információt, nyilatkozatot kérni,

- szükség esetén a bérlő vizsgálatát előzetes értesítés nélkül is – a megbízólevele bemutatásával – megkezdeni.
- b) A bérbeadó megbízásából ellenőrzést végző személy köteles:
- jogait oly módon gyakorolni, hogy a bérlő tevékenységét és rendeltetésszerű működését a lehető legkisebb mértékben zavarja,
 - tevékenységének megkezdéséről – amennyiben azt nem előzetes értesítés nélkül végzi – a bérlőt az ellenőrzés megkezdése előtt legalább nyolc nappal tájékoztatni, és megbízólevelét az ellenőrzés megkezdésekor bemutatni,
 - megállapításait tárgyszerűen, a valóságnak megfelelően ellenőrzési jelentésbe foglalni és a jelentéstervezetet, valamint a végleges – az el nem fogadott észrevételek indokait is tartalmazó – jelentést a bérlőnek megküldeni.
- c) A bérlő vezetője, illetve dolgozója jogosult:
- az ellenőr személyazonosságának bizonyítására alkalmas okiratot, illetve megbízólevelének bemutatását kérni, ennek hiányában az együttműködést megtagadni,
 - az ellenőrzési cselekményeknél jelen lenni,
 - az ellenőrzés megállapításait megismerni, a jelentéstervezetre – a megküldéstől számított tizenöt napon belül – észrevételt tenni.
- d) A bérlő vezetője, illetve dolgozója köteles:
- az ellenőrzés végrehajtását elősegíteni, abban együttműködni,
 - az ellenőrzést végző részére szóban vagy – az ellenőrzést végző kérésére – írásban a kért tájékoztatást, felvilágosítást, nyilatkozatot megadni, a dokumentációkba a betekintést biztosítani,
 - az ellenőrzést végző kérésére a rendelkezésre bocsátott dokumentáció (iratok, okmányok, adatok) teljességéről nyilatkozni,
 - az ellenőrzés zavartalan elvégzéséhez szükséges egyéb feltételeket megteremtteni,
 - az ellenőrzés megállapításai, javaslatai alapján tett intézkedéseiről a bérbeadót tájékoztatni.
6. Az létesítmény alhasználatba sem ingyenesen sem visszterhesen nem adható, az ingatlanon beruházási, átalakítási, bővítési munkálatok a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhetőek. A bérbeadó semmilyen, a hozzájárulása nélkül végzett értéknövelő beruházás értékét nem köteles megtéríteni. A beruházási, átalakítási, bővítési munkálatokat bérlő csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának beszerzése után kezdheti meg. Az elvégzett munkákat, azok értékét a bérlőnek bizonylatokkal kell igazolnia, és azokat, továbbá a munkák megvalósulását a bérbeadó a helyszínen is bármikor ellenőrizheti.
7. Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vendégek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

Ha a kár a természet védelmére vonatkozó jogszabályok, egyedi hatósági előírások megszegéséből adódik, úgy Bérlő szerződésszegésért való felelősségére, valamint a kártérítés mértékére a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:535 §, fokozott veszéllyel járó

tevékenységre vonatkozó szabályait, valamint az 1996. évi LIII. törvény 81.§-át kell alkalmazni. Bérelő felel azért a kárért is, amely a saját, illetve alkalmazottjának, képviselőjének, tagjának magatartása következtében állott be, illetve amennyiben kötelezettsége teljesítéséhez, illetve joga gyakorlásához mást vesz igénybe, annak magatartásáért felelős.

8. Bérelő az épületet a szerződés megkötésétől (birtokbavételtől) annak megszűnéséig folyamatosan birtokolja, azt követően köteles annak kulcsait haladéktalanul visszaszolgáltatni.
9. Jogutód nélküli átalakulás esetén a szerződés megszűnik.
10. Szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy a 2011. évi LXVI. törvény 5.§ (5) bek. alapján az Állami Számvevőszék, illetve a 355/2011. (XII. 30.) Korm. rendelet alapján pedig a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal is jogosult ellenőrizni a költségvetési pénzeszközök szerződészerű felhasználását. Minderre és a 2011. évi CXII. törvény 27.§ (3) bekezdésre tekintettel a szerződésnek a központi költségvetés, illetve az európai uniós támogatás felhasználásával kapcsolatos része nem minősül üzleti titoknak.
11. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a bérleményt és a bérelő tevékenységét rendszeresen ellenőrzi, melyhez hatóságok közreműködését is igénybe veheti.
12. Bérelő köteles túrni az ingatlan, az épületek és helyiségek, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadót terhelő egyéb munkák elvégzését.
13. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó évi maximum 10 alkalommal – legalább 10 munkanappal előre jelzett időpontban – a létesítményben rendezvényt, programot szervezhet. Ezen Bérbeadó által szervezett programok, rendezvények megtartása érdekében bérelő a létesítményt térítésmentesen és teljes körűen az Bérbeadó rendelkezésére bocsátani köteles, illetve ezen programok sikere érdekében a szükséges tárgyi és személyi feltételeket biztosítani szükséges.
14. Szerződő felek megállapodnak, hogy bérelő is jogosult a bemutatóhelyen az adott létesítmény céljaival nem ellentétes programokat szervezni, ezen programokat azonban legalább 10 munkanappal korábban a Bérbeadóval előzetesen írásban egyeztetni köteles. A javasolt, illetve kért program megvalósítását a Bérbeadó feltételekhez kötheti, illetőleg indoklás nélkül meg is tagadhatja. Ezen bérelő által szervezett programok feltételeit, díjbevételének megoszlását, Szerződő felek külön megállapodásban rögzítik.
15. Jelen szerződés bármilyen módon történő megszűnése / megszüntetése esetén a szerződés megszűnésétől számított 8 napon belül bérelő köteles a létesítményt, az általa használt berendezési tárgyakat, eszközöket tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leltár szerint Bérbeadó rendelkezésére bocsátani, köteles a tulajdonában lévő gépeket, eszközöket a létesítményből elszállítani.

16. A bérlő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-a szerinti átlátható szervezetnek minősül, továbbá tudomásul veszi, hogy a tulajdonosi szerkezetében, jogállásában történő minden változást köteles az arról szóló döntés, határozat meghozatalát, de legkésőbb annak jogerőre emelkedését, hatálybalépését követő 8 napon belül a bérbeadónak bejelenteni. Ezen rendelkezés megsértése esetén bérbeadót azonnali hatályú felmondás illeti meg. Kézbesítési vélelem esetén a másodszori sikertelen kézbesítés napjától számított ötödik napon kell a felmondást kézbesítettnek tekinteni.
17. Bérlő köteles bérbeadót haladéktalanul értesíteni:
- a bérleményt fenyegető veszélyről,
 - beállott kárról,
 - arról, hogy a bérlemény az állam tulajdonából bármely módon (így különösen hatósági határozat, jogszabály rendelkezése, vagy káresemény miatti megsemmisülés folytán) kikerül,
 - a bérlemény ingatlan – nyilvántartási adataiban történő változás esetén.
18. Bérlő vállalja, hogy
- a jelen szerződésben előírt, vagy Bérbeadó által igényelt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 - az átengedett vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
19. Felek jelen szerződésből eredő vitás követeléseik peres úton történő rendezése esetére alávetik magukat az Egri Járásbíróság, illetve pertárgy értéktől függően az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességének.
20. A Szerződő Felek az egymásnak küldött tértivevényes küldemények kézbesítése tekintetében megállapodnak abban, hogy amennyiben a címzett a küldeményt nem veszi át vagy az átvételét megtagadja, a sikertelen kézbesítés napjától számított ötödik napon kell az adott iratot kézbesítettnek tekinteni.

Felek jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Vtv. és a Rendelet rendelkezései az irányadóak.

Eger, 2021. december „ „,

.....
Bérbeadó	bérlő
Rónai Kálmánné igazgató
Bükkü Nemzeti Park Igazgatóság

Pénzügyileg ellenjegyzem:
Eger,.....

.....
Hegyi Tünde
gazdasági igazgatóhelyettes