

**BÉRLETI SZERZŐDÉS  
TERVEZET**

a „*Bükk Csillagda Látogatóközpont épületében található ASZTROBISZTRÓ*” üzemeltetése tárgyában

amelyet megkötöttek egyrésztől

a **Bükk 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:  
..... adószám: ..... számlaszám:  
..... képviseli: .....), 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 Répáshuta 016/5 hrsz-on elhelyezkedő „*Bükk Csillagda Látogatóközpont épületében található ASZTROBISZTRÓ*” -t.

2. Bérlő az ASZTROBISZTRÓT 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 Bérló jogai és kötelezettségei

1. Az ASZTROBISZTRÓ a Bükki Csillagda szerves részét képezi, annak központi terében helyezkedik el és biztosítja a látogatók részére a helyben fogyasztást.
2. Az ASZTROBISZTRÓ nyitva tartása a Bükki Csillagda nyitva tartásával megegyezik:  
Az aktuális nyitva tartás:

November 2. és április 30. között:

keddtől – vasárnapig 9.30 – 16.00 óra között. Pénztárazás 16.30 órakor

Május 1. és november 1. között:

keddtől – vasárnapig 9.30 – 17.00 óra között. Pénztárazás 17.30 órakor

- alkalmanként éjszakai bemutató körülbelül 40 alkalom/év. Esti programok árából bruttó 1 000,-Ft garantált fogyasztás az ASZTROBISZTRÓ-ból (pl.: 1 pohár ital + szendvics), melyet az üzemeltető kiszámláz a bérbeadó részére (minimum 20 fő, max. 40 fő).
3. A bérbeadó az üzemeltetéséhez szükséges berendezések, bútorok, elektromos eszközök (sütő, kávéfőző, mosogatógép, hűtők, stb.) egy részét leltár szerint biztosítja. A pénztárgép és a kis értékű eszközök (tányérok, poharak, stb.) biztosítása a bérló feladata.
  4. Az ASZTROBISZTRÓ a Bükki Csillagda prémium szolgáltatási szellemiségéhez igazodik árukészletében, stílusában, szolgáltatási színvonalában és üzenetében:
    - az ASZTROBISZTRÓ kínálatában található ételek/italok neve (lehetőséghez képest) igazodik a Bükki Csillagda tematikájához,
    - kínálattal kapcsolatban az elvárás a
      - magas minőség és a
      - prémium megjelenés,azzal együtt, hogy a bérló köteles a kínálatában, árkategóriájában több vevőközönségnek is kínálatot nyújtani a legteljesebb kiszolgálás és élmény érdekében.
    - a bérbeadó (kapcsolattartó: Szádeczky Kornélia) jóváhagyása szükséges minden esetben
      - a megjelenéshez,
      - az elnevezésekhez,
      - és a termékkínálat kialakításában.
  5. A vendéglátó egység engedélyének, valamint a bérló engedélyének és kompetenciáinak függvénye a termékek helyben való elkészítése, vagy előre csomagolt állapotban történő beszállítása.
  6. **Irányadó termékcsoportok:** üdítők, kávék, teák, pékáruk, sütemények, szendvicsek, nemzeti parki termékek, édességek, sós rágcseálnivalók.
  7. Elvárás a bérló felé, hogy a tevékenysége során elsőbbséget biztosítson a környezetbarát áruk, csomagolások számára, továbbá tevékenységének végzésekor a lehető legnagyobb mértékű energia- és víztakarékosság, hulladékcsökkentés érdekében a szükséges intézkedéseket alkalmazza.

8. Elvárás a bérlő felé, hogy a 301/2021. (VI.1.) Korm. rendeletnek megfelelően használja az egyszer használatos műanyag termékeket.
9. A bérlő feladata az előírásoknak megfelelően az ASZTROBISZTRÓ higiéniai követelményeinek betartása és az ASZTROBISZTRÓ részét képező kiszolgáló és szociális egységek tisztántartása, napi takarítása, az ehhez szükséges tisztítóeszközök és vegyszerek biztosítása.
10. Az ASZTROBISZTRÓ üzemeltetéséhez kapcsolódó **rezi költséget** a bérleti díj nem tartalmazza, a bérlő utólag számla alapján fizeti meg.  
A villamos energia tényleges elszámolása a felszerelt almérő szerint történik, **egyéb rezi költségre** összesen 10 000,- Ft/hó+ÁFA kerül kiszámlázásra.
11. A fenntartással járó kisebb költségeket a bérlő köteles viselni, a felújítási és karbantartási munkálatokat jelzés és egyeztetés után a bérbeadó végzi/végeztesíti el.
12. Egységes arculathoz szükséges ruházat viselése kötelező, melynek beszerzése a bérlő feladata.
13. Az üzemeltetéshez szükséges **engedélyek** beszerzése a bérlő feladata. Az ezzel járó összes költség a bérlőt terheli.
14. Az üzemeltetési jog harmadik fél részére nem adható át.
15. A bérlő saját költségén köteles gondoskodni az ASZTROBISZTRÓ **berendezéseinek** állandó üzemképes állapotáról.
16. Az ASZTROBISZTRÓ üzemeltetéséhez szükséges **biztonságtechnikai**-, munkavédelmi felülvizsgálatok elvégeztetése és a hibák kijavítása a bérlő feladata.
17. Vállalja a büfé eszközeinek és berendezéseinek szakszerű, biztonságos üzemeltetését.
18. A bérlő felel az **ételmaradék** szabályos kezeléséért.
19. A **forgalmazott termékek** körét lehetőség szerint magyar termékekből kell összeállítani. A bérlő vállalja, hogy nem árul egészségre ártalmas, valamint doppinglistán szereplő termékeket.
20. Bérlő köteles tőrni a minőségmenedzsment rendszerhez kapcsolódó **próbavásárlásokat**, s azok megállapításai szerint köteles a szolgáltatásait módosítani.
21. Bérlő tudomásul veszi, és minden további feltétel nélkül hozzájárul, hogy az ASZTROBISZTRÓ üzemeltetésénél lévő **próbavásárlások**, a vendégek visszajelzése, vagy az értékesítés szabályszerűtlenségéből fakadó hiány, kár összegét a bérbeadó a bérlő felé kiszámlázza.

#### **b) A bérbeadó jogai és kötelezettségei**

1. A bérlet I. 4. pontban írt feltételeit biztosítani köteles.
2. Az épület felújításáról a bérbeadó köteles gondoskodni.
3. A szerződés megkötése előtt a szerződéskötés jogszabályban foglalt feltételeit ellenőrizni, a III. 5. pont alapján az óvadék letételét megkövetelni.

### **III. A bérelt ingatlan használatáért teljesítendő ellenszolgáltatás**

1. A bérlő köteles **nettó.....,- Ft/hó**, azaz **nettó .....**forint/hó (AM) bérleti díjat fizetni. A bérleti díjat a bérbeadó havonta számlázza ki.

A bérlő **minden hónap 10. napjáig** köteles megfizetni a bérleti díjat és a bérleti díjjal egyidőben az egyéb rezsiköltséget II. 10. pont szerint (10 000,- Ft/hó + áfa).

A bérbeadó minden hónapban az esedékes havi **bérleti díjról és egyéb rezsiköltségről** 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 és egyéb rezsiköltséget átutalással teljesíti. A bérleti díj és egyéb 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.

2. A bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti díj mértékét minden évben január 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. 5. pontban írt **óvadék** megfizetése a bérbeadó részére megtörténjen.
4. A **rezi költség** (villamos energia) számlázása **utólag** történik a tényleges felhasználás alapján, illetve az egyéb a II. a) 10. pontja szerint. Bérlő köteles számla alapján, az ott megjelölt fizetési határidőn belül teljesíteni. 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 **birtokba lépésének feltétele**, hogy a bérlő a jelen szerződésben foglalt fizetési kötelezettségeinek megfizetése biztosítékaul a bérbeadónak átutaljon **két havi bérleti díjnak (.....Ft. azaz .....forint) megfelelő összegű óvadékot.**
6. A Felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy bérlő jelen szerződésben szabályozott, nem szerződésszerű teljesítése (így különösen az ASZTROBISZTRÓ 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 bérlőt 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. június 06-tól 2027. június 05-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 rezsiköltségek jelen szerződés szerinti megfizetésére.

## **VII. Egyéb jogosultságok és kötelezettségek**

1. A bérlő reklám és PR tevékenységét előzetesen egyeztetni köteles bérbeadóval.
  2. 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 átvételkori állapotnak megfelelően visszaszolgáltatni.
  3. 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.
  4. A bérbeadó képviselőjeként Baranyiné Kelemen Erzsébet Üzemeltetési Osztály osztályvezetője jogosult a használatot a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni. A pénzkezelési szabályok teljesülését bérbeadó részéről a gazdasági igazgatóhelyettes, valamint a belső ellenőr is jogosult ellenőrizni.
- a) A bérbeadó megbízásából tulajdonosi ellenőrzést végző személy jogosult:
- a bérlemény helyiségeibe 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 vagy az üzletvezetőtől 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 megteremteni,
- az ellenőrzés megállapításai, javaslatai alapján tett intézkedéseiről a bérbeadót tájékoztatni.

5. 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.

6. Ha az ASZTROBISZTÓ 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. Bérlő 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.

7. Bérlő az ASZTROBISZTRÓ bérbeadási szerződés megkötésétől (birtokbavételtől) annak megszűnéséig folyamatosan birtokolja, azt követően köteles annak kulcsait haladéktalanul visszaszolgáltatni.

8. Jogutód nélküli átalakulás esetén a szerződés megszűnik.

9. 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 szerződésszerű 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.

10. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a bérleményt és a bérelő tevékenységét rendszeresen ellenőrzi, melyhez hatóságok közreműködését is igénybe veheti.
11. Bérelő köteles túrni az ingatlan, az épületek és helyiségek, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a bérbeadót terhelő egyéb munkák elvégzését.
12. 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 az ASZTROBISZTRÓT köteles üzemeltetni, és teljes körűen a Bérelő a szükséges tárgyi és személyi feltételeket biztosítani szükséges.
13. 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.
14. A bérelő 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.
15. Bérelő köteles bérbeadót haladéktalanul értesíteni:
  - a bérleményt fenyegető veszélyről,
  - beállott kárról,
16. Bérelő 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.
17. 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.
18. 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.

Jelen szerződés 3 db egymással szó szerint megegyező példányban készült. A szerződés 2 db eredeti példánya a bérbeadót és 1 eredeti példánya pedig a bérlőt illeti meg.

Eger, 2022. június „      „,

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

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
Eger,.....

.....  
Hegyi Tünde  
gazdasági igazgatóhelyettes