

Ikt.szám: BK/...../2024.
..... pld.

BÉRLETI ÉS ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS
Bolt üzemeltetése Bázakerettye Község Önkormányzatánál – Kerettyei Csemege

amely létrejött egyrészről

Név: Bázakerettye Község Önkormányzata
Székhely: 8887 Bázakerettye, Fő u. 4.
Törzsszám: 432018
Adószám: 15432010-2-20
Bankszámlaszám: 75000260-15008286
Képviseli: polgármester,
mint bérbe és üzemeltetésbe adó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

Név:
Székhely:
Nyilvántartási szám:
Adószám:
Statisztikai számjel:
Bankszámlaszám:
Képviseli:
mint bérlő és üzemeltető (a továbbiakban: **Bérlő**)

együttesen szerződő felek (a továbbiakban: **Felek**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

PREAMBULUM

Bérbeadó Bázakerettye Község Önkormányzata (a továbbiakban: Kíró) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.), az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) és Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 7/2012(IV.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) alapján 2023. április 5. napján nyilvános pályázatot hirdetett a vagyonkezelésében lévő alábbi ingatlanrész bérbeadás útján történő hasznosítására bolt üzemeltetése céljából:

Neve	Címe	Bérlendő terület
Kerettyei Csemege	8887 Bázakerettye, Petőfi u.6. (Bázakerettye 75.hrsz.)	140 m ²

A pályázati eljárás (a továbbiakban: Pályázat) során Bérlő nyújtotta be Bérbeadó számára az egyetlen és így legmagasabb összegű havi bérleti díjat tartalmazó érvényes pályázatot, ezért Bérbeadó vele köti meg a pályázati felhívásban szereplő Bérleményre vonatkozóan a jelen bérleti és üzemeltetési szerződést (a továbbiakban: Szerződés).

A Pályázat során keletkezett iratok (különös tekintettel a pályázati felhívás és a Bérlő pályázata) jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik, azzal együtt olvasandók és értelmezendők. A pályázati eljárás dokumentumaiban foglalt jogi, szavatossági, mennyiségi és minőségi feltételek a Bérlőre nézve kötelező érvényűek a Szerződés időtartama alatt.

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. Bérbeadó a Bérlőnek bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó vagyonkezelésében lévő **8887 Bázakerettye, Petőfi u.6. szám** alatti ingatlan bolt elnevezésű **140 m²** alapterületű részét (a továbbiakban: Bérlemény) **Kerettyei Csemege bolt üzemeltetése céljából.**

1.2. A bérleti jogviszony tartama alatt a Bérlemény az 1.1. pontban rögzítetteken kívüli, más célú hasznosítása kizárt, különös tekintettel a vendéglátó tevékenységekre. Bérlő köteles vásárlói részére tiltani a boltban megvásárolt alkoholtartalmú termékek helyszínen, a bolt előtt, a parkolóban és a közös használatú területeken történő fogyasztását.

2. A SZERZŐDÉS IDŐBELI HATÁLYA

Jelen Szerződés **4 év** határozott időtartamig tart: 2024. október 15. napjától 2028. október 14. napjáig.

3. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

3.1. Bérlő a Bérleményt az általa megtekintett állapotban és felszereltséggel veszi bérbe. Felek a birtokbaadásról birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel. A bérleti jogviszony tartama alatt Bérlő köteles a Bérlemény állagát a jó gazda gondosságával megőrizni és a bérleti jogviszony lejártát követően a Bérleményt karban helyezett állapotban Bérbeadó részére visszaadni. Bérlő kötelezettsége, hogy a Bérleményt az átadott tartozékaival együtt rendeltetésszerűen használja. A rendeltetészerű használatot Bérbeadó jogosult ellenőrizni! Bérlő felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes / szerződésellenes / jogszabályellenes használatának következményéből illetve károkozó magatartásából ered. A Bérlő az általa a Bérlemény felszereléseként, tartozékaként használatra átvett eszközöket, tárgyakat a melléklet szerint köteles nyilvántartani, és azokért teljes körű anyagi felelősséget vállal, illetve azok meghibásodása, teljes vagy részleges megsemmisülése, eltűnése vagy ellopása esetén a Bérlő köteles haladéktalanul, szóban és írásban is értesíteni a Bérbeadót, valamint köteles a keletkezett kárt megtéríteni.

3.2. Bérő kötelezettséget vállal a bolt üzemeltetéséhez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzésére, bejelentések megtételére. Bérő köteles a bolt üzemeltetését a Szerződés hatálybalépését követően a lehető leghamarabb megkezdeni. Bérő teljes körűen felel a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírások betartásáért (munka- baleset- és tűzvédelmi előírások, veszélyes anyagok kezelése, HACCP rendszer kiépítése és működtetése, közegészségügyi- és járványügyi előírások stb.) Bérbeadó ezen előírások betartását folyamatosan ellenőrizheti. Bérő köteles a Bérlemény üzemeltetéséhez szükséges hatósági engedélyk és HACCP igazolás másolatát benyújtani Bérbeadónak

3.3. Bérő a Bérlemény vonatkozásban bármilyen építési, átalakítási, felújítási, bontási munkálatokat kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, a munkálatok költségeinek viselésére vonatkozó írásbeli megállapodás megkötését követően végezhet. Bérbeadó hozzájárulása esetén az átalakítási költségek Bérőt terhelik.

3.4. Bérő a Bérleményt nem adhatja albérletbe, illetve nem engedheti át a Bérlemény használatát másnak semmilyen jogcímen.

3.5. Bérő köteles a

- a) a bolt folyamatos üzemeltetéséhez szükséges karbantartási, javítási munkálatokat, valamint a rendeltetésszerű használattal járó kisebb munkálatokat, tisztasági festést saját költségén elvégezni.
- b) Bérleményt a mindenkor hatályos jogszabályi és hatósági előírások betartásával üzemeltetni, feltöltéséről és megbízható üzembiztonságáról folyamatosan gondoskodni, valamint köteles azt tisztán tartani.
- c) a Bérlemény takarítását elvégezni, valamint köteles a keletkező – veszélyes és nem veszélyes – hulladékok, ételmaradékok elszállítását és ártalmatlanítását/kezelését saját költségén elvégeztetni.
- d) a tűz- és munkavédelmi szabályokra vonatkozó hatósági engedélyeket beszerezni, azoknak megfelelni, azokat megismerni és betartani, illetve alkalmazottaival megismertetni és betartatni
- e) Bérő jogosult cégtáblát elhelyezni az Ingatlanon, a Bérbeadó által előzetesen írásban jóváhagyott mennyiségben, minőségben és elhelyezkedéssel.
- f) Bérő az udvar közös részeit csak Bérbeadó engedélyével használhatja, azokon átalakítást, lezárást nem eszközölhet.
- g) Bérő kötelessége az ingatlan előtti rész rendszeres karbantartása, a fűnyírás, a hulladék napi többszöri összegyűjtése.

3.6. Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó jogosult bármikor ellenőrizni a Szerződésben foglalt rendelkezések Bérő általi betartását.

3.7. Amennyiben Bérlő felszólítás ellenére sem teljesíti 3.5. pontokban foglalt kötelezettségeit, úgy Bérbeadó jogosult a hivatkozott munkálatokat Bérlő helyett és költségére elvégeztetni!

3.8. Felek megállapodnak, hogy Bérlő a bolt nyitvatartási idejét a következők szerint határozza meg:

Hétfő	7.00. - 18.00.
Kedd	7.00. - 18.00.
Szerda	7.00. - 18.00.
Csütörtök	7.00. - 18.00.
Péntek	7.00. - 18.00.
Szombat	7.00. - 14.00.
Vasárnap	ZÁRVA

Bérlőnek nyitvatartási idejét és forgalmazott termékei árát jól látható módon kell kifüggeszteni!

3.9. Felek kötelesek a Szerződés teljesítése érdekében kölcsönösen együttműködni. E körben rögzítik, hogy szerződő Felek fontos érdeke, hogy a boltban biztosított választék és annak színvonala, minősége folyamatosan megfeleljen a vásárlók elvárásainak, igényeinek. A boltban csak és kizárólag a Becsehely Község Jegyzője által 335797/B/1. nyilvántartási számú igazolásban megjelölt termékkörök forgalmazhatóak.

3.10. Bérbeadó véleményéről, javaslatairól - az együttműködés keretében - szükség szerint tájékoztatja a Bérlőt. Bérbeadó azonnali hatállyal jogosult felmondani a bérleti szerződést, ha a választék, illetve annak minősége nem megfelelő és azon a Bérlő a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem változtat.

3.11. Bérlő kiemelten köteles figyelni a vásárlókkal folytatott kommunikáció minőségére. Amennyiben a kiszolgálás minőségére, a bolt higiéniai körülményeire, a tartott termékek szavatossági idejére Bérbeadó panaszokat kap fenntartja magának a jogot, hogy ezen témákban külön egyeztetést folytasson. Az ismétlődő panaszok miatt bérbeadó jogosult a szerződést 30 napos határidővel felmondani.

3.12. Bérlő vállalja, hogy az alábbi alapélelmiszerek árát a lehető legalacsonyabban diszkont áron tartja, a beszerzési árhoz képest 12%-ot meghaladó hasznot nem érvényesít rajtuk:

4. BÉRLETI DÍJ, ÁTALÁNYREZSI KÖLTSÉG

4.1. Bérlő a Bérlemény bérbevételéért és használatáért,- Ft/hó (TAM), azaz harmincezer forint/hó **bérleti díjat**, valamint havi elszámolás alapján **rezsiköltséget** köteles megfizetni Bérbeadónak.

4.2. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül sor kerül a Bérlemény birtokba adására, melyről Felek birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel.

4.3. Bérbeadó az esedékes havi bérleti díjról, valamint átalány rezsiköltségről a tárgyhónap 10. napjáig számlát állít ki és azt megküldi Bérlónek. A Bérbeadó által kiállított számlát Bérló a számla kézhezvételét követő 15 napon belül köteles átutalással kiegyenlíteni a Bérbeadó MBH Banknál vezetett 75000260-15008286 számlájára történő utalással.

4.4. Bérbeadó a bérleti jogviszony tartama alatt jogosult az 4.1. pontban szereplő havi bérleti díjat, valamint átalány rezsiköltséget a KSH által közzétett, előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékének megfelelően egyoldalúan megemelni – első alkalommal a 2024. évre vonatkozóan közzétett árindex mértékének megfelelően.

5. KÉSEDELEM, SZERZŐDÉSSZEGÉS, SZERZŐDÉS MEGSZŰNTETÉSE, MÓDOSÍTÁSA

5.1. Amennyiben Bérló a havi bérleti díj és az átalány rezsiköltség fizetési kötelezettségével késedelembe esik, abban az esetben a késedelembe esés napjától a teljesítés napjáig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatot tartozik megfizetni Bérbeadónak. A teljesítés napja az a nap, amelyen az összeg Bérbeadó számláján jóváírásra kerül.

5.2. Amennyiben Bérló egymást követő kettő alkalommal Bérbeadóval szemben fizetési késedelembe esik, vagy kettő havi bérleti díj és átalány rezsiköltség tartozást halmoz fel, az Bérló részéről súlyos szerződésszegésnek minősül.

5.3. Súlyos szerződésszegés esetén bármelyik Fél jogosult a Szerződést egyoldalúan, azonnali hatállyal felmondani. Az azonnali hatályú felmondás feltétele, hogy a felmondást közlő fél előzőleg írásban, eredménytelenül szólította fel a másik felet a szerződésszegés abbahagyására.

5.4. Bármelyik fél jogosult a Szerződést a másik Félhez intézett írásbeli nyilatkozattal, 90 napos felmondási idővel, indoklás nélkül felmondani (rendes felmondás).

5.5. Bérló az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében foglaltakra tekintettel tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a hasznosításba adó 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 a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

5.6. Jelen Szerződés bármelyik Fél kezdeményezésére, közös megegyezéssel módosítható. A módosítás kizárólag írásban érvényes.

6. TITOKTARTÁS

6.1. Bérelő vállalja, hogy a Szerződés teljesítése során Bérbeadó szervezetével, működésével kapcsolatos, birtokába jutott adatot, tényt, információt és dokumentációt jogszabályi, vagy bírósági kötelezés hiányában nem hozza nyilvánosságra, nem hozza harmadik személy tudomására, azokkal kapcsolatban ugyanolyan gondosságot alkalmaz, mint saját érzékeny információi megvédése és megtartása érdekében. Bérbeadó vállalja, hogy Bérelővel kapcsolatban tudomására jutott adatokkal, információkkal szintén a fentiek szerint jár el.

6.2. Felek kötelezik magukat, hogy a Szerződés teljesítése kapcsán egymás üzleti titkait megtartják.

6.3. A Szerződés titoktartásra vonatkozó rendelkezései jelen Szerződés bármely okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén is, az üzleti titok vonatkozásában a Szerződés megszűnésétől számított 3 évig, adótitok, törvény által védett egyéb titok, valamint a Szerződés teljesítése során Bérbeadó szervezetével, működésével kapcsolatban Bérelő birtokába jutott egyéb adatok, információk és dokumentumok vonatkozásában korlátlan ideig maradnak hatályban.

6.4. Felek rögzítik, hogy amennyiben a titoktartásra vonatkozó pontokban meghatározott titoktartási kötelezettségüket bármely okból megszegik, őket teljes körű és korlátlan anyagi kártérítési kötelezettség terheli, és a másik Fél jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani.

6.5. Felek kijelentik, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címen nem tagadják meg, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy Felek az ellenőrző költségvetési szerv számára a szerződés lényeges tartalmáról tájékoztatást adjanak. Egyéb esetekben Felek jelen Szerződés valamennyi rendelkezését üzleti titokként kezelik.

7. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

7.1. Felek a Szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, melynek keretében kötelesek a Szerződés teljesítését befolyásoló, illetve akadályozó minden lényeges körülményről egymást haladéktalanul tájékoztatni.

7.2. A Szerződéssel kapcsolatban a Felek részéről kijelölt kapcsolattartó személyek:

Bérbeadó részéről:	Bérelő részéről:
név: polgármester Tel: E-mail:	név: Tel.: E-mail:

A számlázással kapcsolatban a Felek részéről kijelölt kapcsolattartó személyek:

Bérbeadó részéről:	Bérlő részéről:
név: Peszleg Ágnes ügyintéző – Bázakerettyei Közös Önkormányzati Hivatal Tel: 93/348-003 E-mail: peszleg.agnes@bazakerettye.hu	név: Tel.: E-mail:

7.3. Bérlő a pályázati dokumentáció részét képező és jelen Szerződéshez *3. számú mellékletként* csatolt „Átláthatósági nyilatkozat” elnevezésű nyomtatvány aláírásával és Bérbeadó részére történő megküldésével nyilatkozott arról, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

7.4. Bérlő vállalja, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás érinti az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek történő minősítését, arról haladéktalanul értesíti Bérbeadót.

7.5. Bérlő az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében foglaltakra tekintettel tudomásul veszi, hogy nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

- a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

7.6. Felek a közöttük esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket elsősorban személyesen, közvetlen tárgyalások útján próbálják meg rendezni. Amennyiben ez a tárgyalások megkezdésétől számított 60 napon belül nem jár eredménnyel, akkor jogosultak bírósághoz fordulni. Felek ez esetben jogvitájuk elbírálására a Bérbeadó székhelye szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

7.7. A Felek által a Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az Nvtv., illetve a Vtv. és Vhr. rendelkezései az irányadóak.

Jelen Szerződést a Felek annak átolvasását és kölcsönös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, arra feljogosított képviselőik által jóváhagyólag írják alá.

Bázakerettye 2024.

Bázakerettye Község Önkormányzata
képviselésében:

.....
képviselésében:

.....
polgármester
Bérbeadó

.....
vállalkozó
Bérlő

Jogi ellenjegyzés:

Bázakerettye, 2024.....

.....
Dr. Resch Karolina
jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés:

Bázakerettye, 2024.....

.....
Pataki Nelli
pénzügyi ügyintéző

Melléklet:

- 1. sz. melléklet: Bérlő nyertes pályázata
- 2. sz. melléklet: Átláthatósági nyilatkozat
- 3. birtokbaadási jegyzőkönyv

Jelen Szerződés 8 (nyolc) számozott oldalból áll, 4 (négy) eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készült, kapják:

1. sz. példány: Bázakerettye Község Önkormányzata (Dr. Resch Karolina jegyzőnél)
2. sz. példány: Bázakerettyei Közös Önkormányzati Hivatal (Pénzügyi Osztály)
3. sz. példány: Ügyirat (BK/...../2024)
4. sz. példány: Bérlő