

BÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZET

a „Szilvásvárad Lipicai Lovasközpont épületében található ÉTTEREM-KONYHA” üzemeltetése tárgyában
amelyet megkötöttek egyrészről

a **Állami Ménesgazdaság Szilvásvárad** (statisztikai azonosítója: 15328883-0143-312-10, székhely: 3344 Szilvásvárad, Egri út 16., adószáma: 15328883-2-10, számlaszáma: Magyar Államkincstár 10035003-01740307-00000000, képviseli Cseri Dávid ménesigazgató), mint **Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

???????????????????? (székhely: ??????????????????????, szám, 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 vagyonkezelésében lévő, az ingatlan-nyilvántartásban Szilvásvárad, Szalajka völgy, 454/1. hrsz.-on elhelyezkedő „Szilvásvárad Lipicai Lovasközpontban található ÉTTEREM-KONYHA”-t.

Az épület felosztása:

- földszint:	140 m ² étterem, kiszolgáló helyiség, pizzázó pulttal; 160 m ² konyha, személyzeti mosdók; vendég wc-k (női, férfi, mozgáskorlátozott); iroda
- I. szint:	130 m ²
- II. szint:	112 m ²
mindösszesen	542 m ²

2. Bérlő az „ÉTTEREM-KONYHA”-t 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.

A birtokbaadásakor felvett leltár e szerződés elválaszthatatlan részét képezi (1. számú melléklet).

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. Az ÉTTEREM-KONYHA a Szilvásvárad Lipicai Lovasközpont szerves részét képezi, annak központi terében helyezkedik el és biztosítja a látogatók részére a helyben fogyasztást.
2. A Bérbeadó az üzemeltetéséhez szükséges, tulajdonában lévő berendezéseket leltár szerint biztosítja. A pénztárgép és a kis értékű eszközök (tányérok, poharak, stb.) biztosítása a Bérlő feladata.
3. Az ÉTTEREM-KONYHA a Szilvásvárad Lipicai Lovasközpont prémium szolgáltatási szellemiségéhez igazodik árukészletében, stílusában, szolgáltatási színvonalában és üzenetében:
 - az ÉTTEREM-KONYHA kínálatában található ételek/italok neve (lehetőséghez képest) igazodik

a Szilvásvárad Lipicai Lovasközpont 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: Antalné Géczi Emese) jóváhagyása szükséges minden esetben
 - a megjelenéshez,
 - az elnevezésekhez,
 - és a termékkínálat kialakításában.

4. A vendéglátó egység engedélyének, valamint a Bérló engedélyének és kompetenciáinak függvénye a termékek helyben való elkészítése, vagy előre csomagolt állapotban történő beszállítása.

5. Elvárás a Bérló felé, hogy a 301/2021. (VI.1.) Korm. rendeletnek megfelelően használja az egyszer használatos műanyag termékeket.

6. A Bérló feladata az előírásoknak megfelelően az ÉTTEREM-KONYHA higiéniai követelményeinek betartása és az ÉTTEREM-KONYHA részét képező kiszolgáló és szociális egységek tisztántartása, napi takarítása, az ehhez szükséges tisztítóeszközök és vegyszerek biztosítása.

7. Az ÉTTEREM-KONYHA üzemeltetéséhez kapcsolódó közüzemi szolgáltatások díját a bérleti díj nem tartalmazza, azokat a Bérló utólag, számla alapján fizeti meg.

A villamos energia, gáz és vízdíjak továbbszámolása a tényleges fogyasztás alapján a Bérbeadót terhelő energiaár figyelembe vételével történik. Az al- illetve főmérőnkön mért havi fogyasztásról Bérbeadó fotódokumentációval kiegészített teljesítésigazolást készít, melyet Bérló aláírásával ellátva csatol a közüzemi szolgáltatásokról kiállított számlához.

A bérlemény átadásának napján rögzített mérőóra állásokat jelen szerződés 2. számú melléklete tartalmazza.

A Bérlőt terhelő energiaár tartalmazza a szolgáltatók által felszámított idő- illetve fogyasztás arányos rendszerhasználati díjakat is.

A közbeszerzéssel kapcsolatos egyéb tételek (közbeszerzési díj, túl- illetve alulfogyasztással kapcsolatosan felszámított díjak) nem kerülnek érvényesítésre a Bérló felé.

8. Az átadás-átvétel időpontjától kezdve a Bérlőt terheli a Bérlemény nem rendeltetésszerű használatából származó károk, sérülések vagy meghibásodások elhárítási és helyreállítási költsége, valamint a bérlet időszaka alatti tisztasági festések és mázolások, a kisebb javítások költsége, a Bérlemény belső karbantartása, a rendes gazdálkodás körében felmerülő felújítási és karbantartási munkák elvégzése. A rendkívüli esemény (természeti csapás, tűzkár, stb.) kapcsán a szükséges helyreállítási munkák - a Bérbeadóval történő egyeztetést követően- elvégzése és költségviselése tekintetében a Felek külön megállapodni kötelesek. Amennyiben a Bérló ennek a kötelezettségének nem tesz eleget a szükséges munkálatokat a Bérbeadó végezteti el a Bérló költségére.

Bérbeadót terheli a fentiekén kívül felmerülő bármilyen normál elhasználódást meghaladó mértékű karbantartási és felújítási költség.

9. Egységes arculathoz szükséges ruházat viselése kötelező, melynek beszerzése a Bérló feladata.

10. Az üzemeltetéshez szükséges **engedélyek** beszerzése a Bérló feladata. Az ezzel járó összes költség a Bérlőt terheli.

11. Az üzemeltetési jog harmadik fél részére nem adható át.

12. A Bérló saját költségén köteles gondoskodni az ÉTTEREM-KONYHA **berendezéseinek** állandó üzemképes állapotáról.

13. Az ÉTTEREM-KONYHA üzemeltetéséhez szükséges **biztonságtechnikai-**, munkavédelmi felülvizsgálatok elvégzése és a hibák kijavítása a Bérló feladata.

14. Bérlo vállalja az étterem-konyha eszközeinek és berendezéseinek szakszerű, biztonságos üzemeltetését.
15. A Bérlo felel az **ételmaradék** szabályos kezeléséért.
16. A **forgalmazott termékek** körét lehetőség szerint magyar termékekből kell összeállítani.

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 Bérlo köteles **2026. január 01. napjától 2028. december 31. napjáig nettó ??????????????,- Ft + ÁFA/hó**, azaz **nettó ?????????????? forint + ÁFA/hó** bérleti díjat fizetni.

A bérleti díjat a Bérbeadó havonta legkésőbb a tárgyhót megelőző hónap 30. napjáig számlázza és postai úton küldi meg a Bérlonek a megnevezésénél megadott címre.

A Bérlo a bérleti díjat minden hónap 10. napjáig, továbbá az áthárított közüzemi szolgáltatási díjakat a számla keltét követő 10. napig köteles átutalással megfizetni.

A bérlo 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.

2. A bérleti díj és egyéb rezsiköltség késedelmes fizetése esetén a Bérlo 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.
3. A szerződés hatálybalépésének és Bérlo birtokbalépésének feltétele, hogy a III. 5. pontban írt **óvadék** megfizetése a Bérbeadó részére megtörténjen.
4. A **közüzemi díjak** számlázása **utólag** történik a tényleges felhasználás alapján, a II. a) 7. pontban foglaltak szerint. Bérlo köteles számla alapján, az ott megjelölt fizetési határidőn belül teljesíteni. A rezsiköltség késedelmes fizetése esetén a Bérlo 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 Bérlo a jelen szerződésben foglalt fizetési kötelezettségeinek megfizetése biztosítékaul a Bérbeadónak átutaljon **egy havi bruttó bérleti díjnak (bruttó ??????????????,- Ft, azaz bruttó ?????????????? forint)** megfelelő összegű óvadékot.
6. A Felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy Bérlo jelen szerződésben szabályozott, nem szerződésszerű teljesítése (így különösen az ÉTTEREM-KONYHA 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 Bérlot értesíteni kell.

7. A Felek megegyeznek abban, hogy a Bérbeadó az óvadék tárgyát jogosult felhasználni, azzal rendelkezni, azonban a Bérlo követelésének esedékessé válásáig köteles azzal egyenértékű fedezetet nyújtani.
8. A Bérbeadó az óvadékból történő kielégítés gyakorlása után ésszerű határidőn belül köteles elszámolni a Bérlovel. A Bérlo az óvadék után kamat nem illeti meg.
9. A Bérbeadó az óvadékból történő kielégítést követően követelheti, hogy a Bérlo az óvadékot a kielégítéstől számított legkésőbb 15 napon belül pótolja vissza.

IV. A szerződés időtartama

1. Jelen szerződés a Felek aláírásának napján lép hatályba.
2. Felek jelen szerződést **határozott időtartamra, 2026. január 01. napjától 2028. december 31. napjáig 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 Bérlo a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
 - a Bérlo a természet védelmét szolgáló jogszabályok és egyedi határozatok előírásait megszegi,
 - Bérlo jelen szerződésből fakadó kötelezettségei teljesítéséhez szükséges tevékenységét a bíróság jogerős ítéletben korlátozta, vagy e tevékenységétől eltiltotta, az ítélet jogerőre emelkedése napján,
 - a Bérlo vagy alkalmazottja az épületet vagy berendezéseit megrongálja, vagy magatartása kár bekövetkezésével fenyeget, vagy a bérlemény értékében a Bérlo oldalán fennálló egyéb okból lényeges értékcsökkenés következik be,
 - ha olyan tény, adat vagy körülmény merül fel, amely miatt a Bérlovel 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. Bérlo a Bérbeadó súlyos szerződésszegése esetén élhet a rendkívüli felmondás jogával.

VI. Rezsiköltség elszámolása

Bérlo köteles a felmerülő közterhek, közüzemi- és rezszi költségek jelen szerződés szerinti megfizetésére.

VII. Egyéb jogosultságok és kötelezettségek

1. A Bérló 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 Bérló jelen szerződés megszűnésekor köteles az átvételkori állapotnak megfelelően visszaszolgáltatni.
 3. A Bérbeadó képviselőjeként Mile Imre műszaki vezető jogosult a használatot a Bérló szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni.
- a) A Bérbeadó megbízásából tulajdonosi ellenőrzést végző személy jogosult:
- a bérlemény helyiségeibe belépni,
 - a Bérló vezetőjétől vagy az üzletvezetőtől és bármely alkalmazottjától –írásban vagy szóban felvilágosítást, tájékoztatást, információt, nyilatkozatot kérni,
 - szükség esetén a Bérló vizsgálatát előzetes értesítés nélkül is – a megbízólevele bemutatásával – megkezdeni.
- b) A Bérbeadó megbízásából ellenőrzést végző személy köteles:
- jogait oly módon gyakorolni, hogy a Bérló 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 Bérlónek megküldeni.
- c) A Bérló 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 Bérló 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.
4. 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 Bérló csak a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásának beszerzése után kezdheti meg. Az elvégzett munkákat, azok értékét a Bérlónek bizonylatokkal kell igazolnia, és azokat, továbbá a munkák megvalósulását a Bérbeadó a helyszínen is bármikor ellenőrizheti.

5. Ha az ÉTTEREM-KONYHA berendezéseiben a Bérő vagy a vendégek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

Bérő felel azért a kárért is, amely a saját, illetve alkalmazottjának, képviselőjének, tagjának magatartása következtében állott be, illetve amennyiben kötelezettsége teljesítéséhez, illetve joga gyakorlásához más vesz igénybe, annak magatartásáért felelős.

6. Bérő az ÉTTEREM-KONYHA bérbeadási szerződés megkötésétől (birtokbavételtől) annak megszűnéséig folyamatosan birtokolja, azt követően köteles annak kulcsait haladéktalanul visszaszolgáltatni.
7. Jogutód nélküli átalakulás esetén a szerződés megszűnik.
8. 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.
9. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a bérleményt és a Bérő tevékenységét rendszeresen ellenőrzi, melyhez hatóságok közreműködését is igénybe veheti.
10. Bérő köteles túrni az ingatlan, az épületek és helyiségek, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadót terhelő egyéb munkák elvégzését.
11. 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 Bérő a létesítményt köteles üzemeltetni, és teljes körűen a Bérő a szükséges tárgyi és személyi feltételeket biztosítani szükséges.
12. Jelen szerződés bármilyen módon történő megszűnése / megszüntetése esetén a szerződés megszűnésétől számított 8 napon belül Bérő 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.
13. A Bérő 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 szervezetében, 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. Kézbessítési vélelem esetén a másodszeri sikertelen kézbessítés napjától számított ötödik napon kell a felmondást kézbessítettnek tekinteni.
14. Az Bérő és a Bérbeadó kizárólag a jelen szerződés tárgyat képező tevékenység teljesítésével összefüggésben, szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezeli a számára hozzáférhetővé tett személyes adatokat. Az Eladó és a Vevő adatkezelése a jelen szerződésben foglalt cél eléréséhez szükséges mértékig terjed. Az Eladó és a Vevő az adatkezelést az adatvédelemre vonatkozó jogszabályi előírások, így különösen:

- a) az Európai Parlament és a Tanács (Eu) 2016/679 Rendeletének (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet, a továbbiakban GDPR), valamint
- b) az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek (a továbbiakban: Infotv.), továbbá
- c) az ezeken alapuló belső adatkezelési rendjének betartásával végzi.

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 4 db egymással szó szerint megegyező példányban készült. A szerződés 2 db eredeti példánya a Bérbeadót és 2 db eredeti példánya pedig a Bérleőt illeti meg.

Szilvásvár, 2025. december „ ”

.....

Bérbeadó/igazgató
Állami Ménesgazdaság Szilvásvár

.....

Bérelő

Pénzügyileg ellenjegyzem:
Dátum:.....

Aláírás