

BÜFÉ BÉRLETI SZERZŐDÉS (TERVEZET)

amely létrejött egyrészről:

Közép-Pesti Tankerületi Központ

székhely: 1149 Budapest, Mogyoródi út 21.,
képviseli: dr. Házlinger György tankerületi igazgató
adóigazgatási azonosító száma: 15835255-2-42
KSH statisztikai számjele: 15835255-8412-312-01
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről:

Cégnév:

székhely:

telefon, e-mail:

adóigazgatási azonosító száma:

bankszámlaszám:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) között az alulírott helyen és időben.

Előzmények:

A Közép-Pesti Tankerületi Központ büfé helyiség kiadására pályázati felhívást tett, aiskola büfé helyiségének üzemeltetésére ajánlatot nyújtott be, mely alapján a szerződő felek a fent megjelölt iktatószámon szerződést kötnek. Jelen szerződés 2026. szeptember 01-től lép hatályba és 2028. június 30-ig marad érvényben.

1. Bevezető rendelkezések

1.1. A szerződő felek annak érdekében, hogy a helyiségek bérletére irányuló jogviszonyukat megfelelően szabályozzák, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, illetőleg a lakások és helyiségek bérletéről szóló módosított és kiegészített 1993. évi LXXVIII. törvényben előírtak alapján helyiségbérleti szerződésük részletes szabályait a következők szerint állapítják meg.

1.2. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez, teljesítéséhez szükséges valamennyi feltétellel, jogosítvánnyal rendelkeznek. A felek e kijelentésük megalapozottságáért feltétel nélküli jogszavatosságot vállalnak.

2. Szerződés tárgya

2.1. **Bérbeadó a vagyonkezelésében és jogszerű használatában álló, aiskolaszám alatti ingatlanban találhatóm² területű „büfé” megjelölésű helyiséget bérbe adja.**

2.2. **Bérlő a 2.1. pontban körülírt helyiséget általa megtekintett és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbe veszi azzal, hogy abban iskolai büfét működtessen.**

A Bérelő kötelese

- tanítási napokon **7-..... (ajánlatnak megfelelően kitöltendő)** óra között a büfé folyamatos nyitvatartását biztosítani (tanítási időn kívül, hétvégén esetlegesen sorra kerülő iskolai rendezvények alkalmával a házirendhez igazítva, az intézmény igazgatójával egyeztetett időpontban tarthat nyitva),
- árukészletével az intézmény igényeihez, az iskolás korú gyermekek táplálkozási szükségleteihez igazodni (árukészletében nem szerepelhet olyan termék -pl. napraforgó, tökmag- amely az intézmény rendjét, tisztaságát veszélyezteti), hogy az iskolai büfében alkoholt, egészségre ártalmas terméket nem tarthat és nem értékesíthet, ajánlatával összhangban,
- büntetlen előéletű alkalmazottat foglalkoztatni. Bérbeadó jogosult ellenőrizni, erre irányuló felhívását követő 30 napon belül a Bérelő köteles az alkalmazott hatósági erkölcsi bizonyítványát bemutatni.
- a Bérleményben az általa használt műszaki eszközök, gépek üzembe helyezése előtt a használatot engedélyeztetni a Bérbeadóval. Kizárólag a Bérbeadó által előzetesen, írásban jóváhagyott műszaki berendezés használható a bérleményben. A Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélye szükséges akkor is, ha a szerződés időtartama alatt a Bérelő új eszközt kíván üzembe helyezni.

2.3. Bérbeadó a helyiségek tekintetében szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a szerződésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek a bérlet tárgyán nincs olyan joga, igénye, követelése, amely a Bérlőt az általa folytatni kívánt tevékenységben korlátozná vagy akadályozná.

2.4. A Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt arról, hogy az 2.1. pontban részletezett helyiségen kívül jogosult a mellékhelyiségek használatára.

2.5. A Bérbeadó tulajdonát képező, a büfé jelenlegi berendezési tárgyai jelen szerződés *2. számú mellékletében* kerültek felsorolásra. Bérelő köteles ezeket az **e s z k ö z ö k e t** rendeltetésszerűen használni és a bérlet megszűnéskor megfelelő, rendeltetésszerű állapotban Bérbeadónak átadni. Az eszközök javításáról, cseréjéről saját költségére a Bérelő gondoskodik.

2.6. A Bérbeadó kötelessége a nevelési- oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról szóló 20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendelet 130.§ (2) bekezdése szerinti iskola-egészségügyi szolgálat által kiállított szakvélemény beszerzése, mely a szerződés *1. számú mellékletét* képezi. Bérbeadó jogosult a szerződéstől elállni, amennyiben a szakvélemény nem támogató tartalmú.

3. A bérleti jogviszony időtartama, a szerződés megszüntetése

3.1. A bérleti szerződést a felek **2026. szeptember 1. napjától 2028. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra** kötik.

3.2. A Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a Bérelő a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a Bérelő a Bérbeadóval vagy az épületet használó más személyekkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrheterlen magatartást tanúsít;
- d) a Bérelő a bérelt helyiséget, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja;

- e) Bérelő nem az ajánlatában felsoroltaknak megfelelő termékkínálatot értékesíti vagy az ajánlati felhívásban, illetve a jogszabályokban tiltott árut értékesít;
- f) Bérelő büntetett előéletű alkalmazottat foglalkoztat az intézmény büféjében.

3.3. Ha a Bérelő a bérleti díj fizetésére megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó a 3.2. pont szerint írásban, azonnali hatályú felmondással élhet.

3.4. Ha a Bérelő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

3.5. Ha a Bérelő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

3.6. A bérleti jogot bármelyik fél minden szorgalmi év végén (június 30.) felmondhatja. A felmondásról legkésőbb az adott év május hó 1. napjáig a másik felet értesíteni kell. A bérleti szerződés lejártakor a bérelő elhelyezésre és kártalanításra nem tarthat igényt.

3.7. A bérleti szerződés megszűnésekor a Bérelő köteles a bérleményt elhagyni, azt rendeltetésszerű használatra alkalmas, üres állapotra visszaállítva, a Bérbeadó által közölt legkésőbbi időpontra részére visszaadni.

4. Bérleti díj

4.1. A Bérelő a Bérbeadónak Forint/hó havi bérleti díjat fizet. A bérleti díj tartalmazza a rezszi költségeket is.

4.2. A Bérelő a BérbeadónakForint/hó havi bérleti díjat fizet, és ezen felül köteles a közüzemi fogyasztást is a felszerelt almérők alapján havonta a Bérbeadó számlája alapján megfizetni.

4.3. Amennyiben a Bérlemény nem rendelkezik külön, a Bérlemény elektromos áram fogyasztását mérő almérővel, úgy a Bérbeadónak jogában áll a bérleti jogviszony fennállása alatt ilyen almérőt a Bérleménybe felszereltetnie. Ilyen esetben a felszerelés tényéről való írásbeli értesítésben meghatározott időponttól kezdődően a Bérelő az értesítésben meghatározott – és a 4.1. pontban szereplő bérleti díj helyébe lépő - új havi bérleti díjat fizeti meg a Bérbeadónak, és ezen felül köteles az elektromos áram fogyasztást is a felszerelt almérő alapján havonta a Bérbeadó számlája alapján megfizetnie.

A bérleti díjat csak szorgalmi időszakban, szeptember 1-től június 30-ig terjedő időtartamra kell megfizetni.

Az iskolabüfé az intézmény jellegéből adódóan csak a tanév rendjének megfelelően üzemeltethető.

4.4. A Bérlo a bérleti díjat a Bérbeadó előzetesen kiállított számlája alapján a tárgyhót követő 10. napig köteles a Bérbeadó 10032000-00336743-00000000 számú Előirányzat-felhasználási keretszámlájára utalni.

4.5. Bérbeadó késedelmes teljesítés esetén a fizetési határidő és a kifizetés időpontja közötti időszakra a jegybanki alapkamat kétszeresét számítja fel késedelmi kamatként.

4.6. A bérleti díjat a szerződés megkötését követően – de első alkalommal 2027. március 1-jét követően – a KSH fogyasztói árindex mértékével egyoldalúan emelheti a Bérbeadó.

5. Felújítás, karbantartás

5.1. A bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlo köteles a bérlemény állagát megővni, a bérlemény rendeltetésszerű használatával összefüggő karbantartási munkákat - saját költségén - elvégezni vagy elvégeztetni. Az esetlegesen okozott károkat Bérlo köteles megtéríteni.

5.2. A Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül Bérlo a bérleményben átalakítást, és a rendszeres használattal együtt járó karbantartási munkák kivételével, felújítást, értéknövelő beruházást nem végezhet. Ha a szerződés fennállása alatt a Bérlo a Bérbeadó hozzájárulásával értéknövelő beruházást végzett, úgy szerződő felek a szerződés megszűnésekor számolnak el az ekkor kimutatható értéknövekménnyel. A Bérbeadó hozzájárulása nélkül elvégzett értéknövelő beruházások megtérítését a Bérlo nem követelheti.

5.3. Amennyiben a rendeltetésszerű használat ellenére felújítási munkák elvégzése szükséges, úgy ezt Bérbeadó saját költségén köteles elvégezni vagy elvégeztetni.

6. Kapcsolattartók

6.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés teljesítése során a kapcsolatot az alábbiakban megjelölt személyeken keresztül tartják.

*A Bérlo részéről kijelölt kapcsolattartó személy:,
a Bérbeadó által kapcsolattartásra kijelölt személy: igazgató.*

6.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a kapcsolattartás elsődleges módja elektronikus levelezés vagy telefonos megkeresés formájában történik. Egymás között minden jognyilatkozatot írásban - tértivevényes levélben vagy e-mailben - kell eszközölni, amely akkor tekinthető szabályszerűnek, ha azt a kapcsolattartó személyek részére kézbesítették.

7. Vitás kérdések rendezése

7.1. A feleknek meg kell tennie mindent annak érdekében, hogy közvetlen tárgyalások útján rendezzenek minden olyan nézeteltérést vagy vitát, amely közöttük a szerződés keretében vagy a szerződéssel kapcsolatosan felmerült. Minden, a szerződés megkötése után felmerülő, a szerződés teljesítését akadályozó körülményről a felek kölcsönösen kötelesek egymást tájékoztatni.

7.2. Ha a felek a fent meghatározott módon 30 napon belül nem tudják megoldani a szerződés alapján vagy ezzel összefüggésben keletkezett vitájukat, úgy a pertárgy értékétől függően a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulnak.

8. Egyéb rendelkezések

8.1. Bérlo a bérleményt albérletbe nem adhatja, a bérlemény használatát másnak nem engedheti át, oda más, harmadik személyt sem szívessegi, sem ellenértékes használatat be nem fogadhat, a jelen

bérleti szerződésből eredő jogát másra nem ruházhatja át.

8.2. A Felek kölcsönösen tudomással bírnak az Ukrajnát érintő háborús konfliktusról és ismerik az azzal kapcsolatban elrendelt széles körű szankciók és embargók lehetséges hatásait, melyek folyamatosan változnak ("Jelenlegi Krízis"). A Felek kölcsönösen elismerik, hogy a Kormány a Jelenlegi Krízissel összefüggésben álló intézkedéseket hozhat a tanév rendjéről, a távolléti tanításról. A Felek vállalják, hogy ilyen hatások esetén a nyitvatartás, bérleti díj és az érintett egyéb szerződéses feltételek arányos módosításában is megállapodhatnak.

8.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 1.1. pontban hivatkozott jogszabályok tekintendők irányadónak.

8.4. A Felek tudomásul veszik, hogy az, aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnyal összefüggő és a közérdekű nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni, valamint azt, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címen nem tagadható meg. A Bérbeadó tudomásul veszi továbbá, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdése, illetve a Kormányzati Ellenőrzési Hivatalról szóló 355/2011. (XII. 30.) Korm. rendelet szerint az Állami Számvevőszék és a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal a szerződéssel érintett költségvetési pénzeszközök vonatkozásában ellenőrzési jogosultsággal rendelkeznek.

8.5. Felek a szerződést kizárólag írásban módosíthatják.

8.6. A jelen szerződés 5 számozott oldalból áll és egymással mindenben megegyező 4 példányban készült, amiből 3 példány a Bérbeadót, 1 példány pedig a Bérletet illeti.

Jelen bérleti szerződést a szerződő Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

1. számú melléklet: Iskola-egészségügyi szolgálat által kiállított szakvélemény
2. számú melléklet: A köznevelési intézmény tulajdonát képező eszközök listája

Kelt: Budapest, 2026.

.....
Bérlet

.....
Bérbeadó
Közép-Pesti Tankerületi Központ
dr. Házlinger György
tankerületi igazgató

.....
Intézmény igazgatója

.....
pénzügyi ellenjegyző