

6.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Szabás Község Önkormányzata

Székhely: 7544 Szabás, Fő u. 152.

Képviselője: Horváth Viktor polgármester

Adószám: 15398972-1-14

Számlaszám: 11743033-15398972

Mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó)

Másrészről

Bérlő neve / vállalkozás megnevezése: **Koleszár Bonita Boglárka**

Székhely / lakcím: 7500 Nagyatád, Gyár utca 78.

Nyilvántartási szám: 62788441

Adószám: 92360866-1-34

Mint **Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő)

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1) Szerződő felek megállapítják, hogy Bérbeadó 1/1 arányú tulajdonát képezi a 7544 Szabás, Fő utca 90. (helyrajzi szám: 215/2) alatt található ingatlan, amely: a főzőkonyha épülete és a hozzá tartozó, a mellékelt alaprajz/leltár szerint meghatározott helyiségek, valamint az azok rendeltetésszerű használatához szükséges, külön megjelölt udvar- és egyéb területrészek. A bérlemény alapterülete: 265,97 m².

A bérleményhez tartozó ingóságok, berendezések és eszközök tételes felsorolását a szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező átadás-átvételi jegyzőkönyv és leltár tartalmazza.

2) Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pont alatti ingatlanon található főzőkonyha épületét.

A bérlemény kizárólag vendéglátó tevékenység, éttermi szolgáltatás, ételkészítés és az ezekhez közvetlenül kapcsolódó tevékenységek céljára használható. A tevékenység tényleges megkezdésének feltétele, hogy Bérlő a tevékenységre irányadó valamennyi jogszabályi bejelentési, nyilvántartási, engedélyezési és élelmiszer-biztonsági követelményt teljesítse.

3) Szerződő felek a szerződést határozott időre, 2026. év szeptember hó 15. napjától 2027. év szeptember hó 14. napjáig kötik.

A bérlemény birtokba adásának napja: 2026. szeptember 15. A birtokbaadásról a felek külön átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény műszaki állapotát, a mérőórák állását, valamint az átadott kulcsokat, berendezéseket és eszközöket.

4) A felek megállapodnak abban, hogy a szerződés lejárta előtt annak meghosszabbításáról külön szerződésmódosítással dönthetnek.

5) Bérbeadó a bérleményt vállalkozási tevékenység – vendéglátás, éttermi szolgáltatás és főzés – céljára adja bérbe. A havi bérleti díj 100 000 Ft, azaz egyszázezer forint, amelyhez a közüzemi és egyéb, a Bérelő által viselt költségek járulnak.

A felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a bérleti díj megfizetését a bérleti jogviszony kezdetétől addig az időpontig elengedi, ameddig a Bérelő a tevékenység jogszerű megkezdéséhez szükséges valamennyi bejelentési, nyilvántartási, engedélyezési, élelmiszer-biztonsági és egyéb jogszabályi feltételt teljesíti, továbbá a működéshez szükséges műszaki feltételek rendelkezésre állnak. A díjmentes időszak legkésőbb 2027. szeptember 14. napján megszűnik. A díjmentesség nem érinti a Bérelőt terhelő közüzemi, hulladékgazdálkodási, karbantartási vagy egyéb költségek megfizetését.

6) A Bérelő a bérleti díjat – a számlán feltüntetett fizetési határidőben átutalással a Bérbeadó által megjelölt bankszámlára köteles megfizetni. A számlán feltüntetett bankszámlaszám: 11743033-15398972

A közüzemi díjakat és egyéb, Bérelőt terhelő költségeket Bérbeadó a felhasználási hely jelölése alapján kapott elszámolást és kiszámlázást követően továbbszámlázza a Bérelőnek, aki a számlán jelölt határidőig köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatások igénybevételének ellenértékét.

7) A bérleti díj vagy más, Bérelőt terhelő fizetési kötelezettség késedelmes teljesítése esetén Bérbeadó a Bérelőt felszólítja a fizetés teljesítésére. A Felek megállapodnak abban, amennyiben a Bérelő 2 havi bérleti díj összegének megfizetését elmulasztja és nem kéri a fizetési halasztást, a szerződés a második ki nem fizetett bérleti díjjal érintett tárgyhónap utolsó napján megszűnik.

8) A Bérbeadó a szerződést különösen akkor mondhatja fel, ha Bérelő a bérleti díjat nem fizeti meg, a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét megszegi, illetve a bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy a szerződésben meghatározott céltól eltérően használja. A felmondásra a lakások és helyiségek bérletére irányadó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

9) A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt helyiség a bérlet egész időtartama alatt szerződés szerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérletet a használatban korlátozza vagy akadályozza.

A Bérbeadó a Bérlet által végzett vendéglátó tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek, bejelentések, nyilvántartásba vételek és egyéb feltételek teljesítéséért nem vállal felelősséget, kivéve, ha valamely feltétel teljesítése kifejezetten a Bérbeadó jogszabályi vagy szerződéses kötelezettsége.

10) A Bérlet köteles a bérleményt rendeltetésszerűen, a szerződésben meghatározott célra, a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, tűzvédelmi, munkavédelmi, közegészségügyi és élelmiszer-higiéniai szabályok betartásával használni. Bérlet felel minden olyan kárért, amelyet ő, alkalmazottja, közreműködője, vendége vagy más, az érdekkörében eljáró személy okoz.

A Bérlet köteles a káreseményt, üzemzavart, hatósági intézkedést, valamint a bérlemény állagát veszélyeztető körülményt Bérbeadónak haladéktalanul, de legkésőbb 24 órán belül bejelenteni.

11) Bérlet köteles saját költségén beszerezni és folyamatosan fenntartani a tevékenység folytatásához szükséges valamennyi hatósági bejelentést, nyilvántartásba vételt, engedélyt, hozzájárulást és egyéb jogosultságot, továbbá köteles gondoskodni az élelmiszer-biztonsági rendszer, a HACCP-alapú eljárások, a szükséges dokumentáció, a kártevők elleni védekezés, a hulladékkezelés és a takarítás jogszabályoknak megfelelő biztosításáról.

Bérlet különösen köteles gondoskodni arról, hogy a vendéglátó tevékenység megkezdése előtt a rá irányadó élelmiszerlánc-felügyeleti, kereskedelmi és egyéb hatósági bejelentési/nyilvántartási kötelezettségeinek eleget tegyen, valamint a működés során az élelmiszer-higiéniai és élelmiszer-biztonsági előírásokat folyamatosan betartsa.

12) A Bérlet köteles a tevékenységi körében, a vállalkozás személyében, cégadataiban, székhelyében, telephelyében vagy a bérlemény használatát érintő egyéb lényeges körülményben bekövetkező változást Bérbeadónak haladéktalanul, írásban bejelenteni, amely a bérleti jogviszonyt érinti.

A Bérlet a bérlemény használati célját nem változtathatja meg, kivéve, ha ahhoz a bérbeadó előzetesen, írásban hozzájárul, a bérleti jogot nem ruházhatja át, a bérleményt harmadik személy részére albérletbe vagy használatba nem adhatja a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.

A felek kötelesek egymással kölcsönösen együttműködni, nem tanúsíthatnak olyan magatartást, amellyel egymás jogos érdekeit, jó hírnevét vagy társadalmi megítélését sértene vagy veszélyeztetnék.

13) A Bérlet a bérleményt, illetve annak épületgépészeti és egyéb rendszereit csak a rendeltetésüknek megfelelően használhatja. Tűz- és robbanásveszélyes, illetve egyéb veszélyes

anyag csak a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások szerint tárolható. Bérelő köteles a tűzvédelmi és munkavédelmi szabályokat betartani, valamint a szükséges dokumentációról gondoskodni.

14) A Bérelő köteles gondoskodni a bérlemény rendeltetésszerű használatából eredő, illetve a saját tevékenységével összefüggő karbantartási, tisztítási, takarítási és kisebb javítási feladatokról, továbbá az általa használt berendezések szakszerű üzemeltetéséről és karbantartásáról.

A Bérelő a bérlemény, annak elektromos, gáz-, víz-, szennyvíz-, szellőző- és egyéb műszaki rendszereit csak jogszabályban vagy hatósági előírásban meghatározott, illetve szükség szerint jogosult szakemberrel vizsgáltathatja és javíttathatja. Átalakítást, építési vagy gépészeti beavatkozást kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és – ha szükséges – a hatósági előírások teljesítésével végezhet.

15) A Bérelő a bérleményben saját költségén elvégzett beruházás, átalakítás vagy beépítés megtérítésére csak akkor tarthat igényt, ha erről a felek előzetesen írásban külön megállapodtak. Ennek hiányában a Bérelő a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérbeadó választása szerint köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani, vagy a beépített elemeket a Bérbeadó hozzájárulásával a bérleményben hagyni.

16) Bérelő köteles saját felelősségére gondoskodni a bérleményben elhelyezett saját tulajdonú ingóságok, készletek, berendezések és áruk őrzéséről és biztosításáról. Bérbeadó ezekben bekövetkező kárért – a Ptk. szerinti felelősségi szabályok kivételével – nem felel.

17) Bérbeadó jogosult a bérlemény rendeltetésszerű használatát – a Bérelő szükségtelen zavarása nélkül, előzetes egyeztetés alapján – ellenőrizni. Bérelő köteles az ellenőrzést lehetővé tenni. Halasztást nem tűrő, különösen élet-, vagyon- vagy környezetveszélyes helyzetben Bérbeadó a Bérelő azonnali értesítése mellett is jogosult a bérleménybe belépni a veszély elhárítása érdekében.

18) A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérelő köteles a bérleményt kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, az átadáskori felszereltséggel és a leltár szerinti valamennyi átadott eszközzel együtt Bérbeadó részére visszaadni. A mérőórák állását és a kulcsok átadását a felek külön jegyzőkönyvben rögzítik.

A Bérelő a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérleményt jogcím nélkül nem használhatja; a jogcím nélküli használat időtartamára a Bérbeadó a jogszabályok és a szerződés alapján használati díjat és az ezzel összefüggő költségeket jogosult követelni.

19) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint

az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései irányadók.

A Bérő tudomásul veszi, hogy a vendéglátó és élelmiszer-előállító tevékenységre az élelmiszerlánc- és élelmiszer-higiéniai, kereskedelmi, tűzvédelmi, munkavédelmi, hulladékgazdálkodási és egyéb ágazati jogszabályok további kötelezettségeket állapíthatnak meg.

20) A felek a szerződésből eredő vitáikat elsősorban tárgyalásos úton rendezik. Jogvita esetén a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.

21) A szerződés elválaszthatatlan mellékletei:

1. számú melléklet: átadás-átvételi jegyzőkönyv és mérőóraállások;
2. számú melléklet: leltár és a bérleményhez tartozó berendezések, eszközök jegyzéke;
3. számú melléklet: a bérlemény alaprajza / helyiségek és használható területek megjelölése;

A mellékletek elkészítését és aláírását a birtokbaadáskor a felek kötelesek elvégezni.

22) Jelen szerződés három (3) eredeti, aláírt példányban készült, amelyből két példány a Bérbeadót, egy példány a Bérőt illeti meg.

Szabás, 2026. év hó nap

.....

Szabás Község Önkormányzata

Horváth Viktor polgármester
Bérbeadó

.....

Bérő

.....

Ellenjegyzem:

.....

Dr. Kovács Edina jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....

Márkus Katalin pü. főtanácsos

