

Üzemeltetési kötelezettséggel járó bérleti szerződés
- Ferenczi Sándor Egészségügyi Szakgimnázium -

amely létrejött egyrészről a **Miskolci Egyetem** (3515 Miskolc, Egyetemváros Pf. 1.; adószám: 15308809-4-05; csoport adóazonosító szám: 17782751-5-05; felsőoktatási intézményi azonosítója: FI87515, számlaszám: MÁK 10027006-01426672-00000000; képviseli: Dr. Deák Csaba, kancellár) mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a (székhely; adószám; statisztikai jelzőszám; cégjegyzékszám; képviseli) mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) között az alábbi feltételekkel.

Előzmények

Bérbeadó az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény alapján pályázati eljárást folytatott le. Felek jelen szerződést ezen pályázati eljárásban meghozott döntés alapján kötik meg.

A szerződés tárgya

1. A szerződés tárgya a 3529 Miskolc, Szigethy Mihály u. 8. szám alatt található, a Miskolci Egyetem Ferenczi Sándor Egészségügyi Szakgimnázium (OM azonosító: 203391) területén lévő büfé céljára szolgáló, összesen 48 m² alapterületű helyiség (a továbbiakban: bérlemény) határozott időre szóló bérlete és büfé céljára szolgáló üzemeltetési kötelezettsége.

A szerződés tartama

2. Felek megállapodnak, hogy Bérlő napjától napjáig tartó határozott időtartamra büfé üzemeltetése céljára bérbe veszi az 1. pontban körülírt Bérleményt. Bérlő kötelezettséget vállal, hogy büfét üzemeltet a bérleményben. Ezen feltétel megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, és azonnali hatályú felmondást tesz lehetővé.

3. Bérbeadó napjával a bérleményt a Bérlő birtokába adja, a bérlemény birtokát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:3. § alapján Bérlőre átruházza.

4. Bérbeadó a bérleti jogviszony teljes időtartamára szavatolja, hogy jogosult a bérleményt a Bérlő számára a jelen szerződésben foglalt feltételekkel - harmadik személy jogának sérelme nélkül - bérbe adni.

Az ellenérték

5. Felek a fizetendő bérleti díj összegét a Bérlő a pályázati eljárás során tett ajánlata alapján nettó- HUF/hónap összegben határozzák meg.

6. A bérleti díj évente április 1. napjától – először 2021. április 1. napjától – a KSH által közzétett, az előző évi inflációs rátával automatikusan – a felek külön megállapodása nélkül – megemelkedik.

7. Bérlő köteles a bérleti díjat havonta utólag, számla alapján, a kiállítástól számított 15 napos fizetési határidővel a Bérbeadó 10027006-01426672-00000000 számú számlájára átutalással megfizetni.

8. Fizetési késedelem esetén a Bérlő köteles a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamatot, valamint a behajtási költségátalányról szóló 2016. évi IX. törvény szerinti behajtási költségátalányt megfizetni.

9. Felek rögzítik, hogy az 5. pontban meghatározott bérleti díj nem tartalmazza az igénybe vett szolgáltatások (víz, csatorna, villamos energia, hűtés, fűtés, hulladékszállítás) ellenértékét, azokat Bérló azon felül köteles megtéríteni, számla ellenében. Felek a szolgáltatások aláírásakor aktuális díjtételeit a 2. sz. mellékletben rögzítik. A Bérbeadó a közüzemi szolgáltatók által alkalmazott díjtételek változásait külön értesítés nélkül jogosult érvényesíteni a Bérlóval szemben. A közvetített közszolgáltatások szabálytalan igénybevétele esetén a Bérbeadó jogosult a vonatkozó jogszabályok alapján a közműszolgáltatók által alkalmazható szankciókat érvényesíteni.

10. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó kifejezetten tájékoztatta a Bérlőt, hogy a Bérlemény egy oktatási intézmény része, melynek működése és így a Bérló és üzemeltető potenciális vásárlóinak száma is az oktatási időszakokhoz kapcsolódik. A tavaszi, nyári, őszi és téli oktatási szünet idején kevés tanuló jelenik meg a bérleménynél. A tájékoztatást a Bérló tudomással vette, erre tekintettel veszi bérbe a bérleményt. Felek megállapodnak, hogy a fenti időszakok a bérleti díj csökkentésére alapot nem adnak, a bérleti díj ennek megfelelően került kalkulálásra.

Szerződési biztosítékok

11. A Bérló a szerződés megkötésének napján köteles **100.000.- forintot óvadékként** a Bérbeadó számlájára megfizetni. Az óvadék után a Bérbeadó kamatot nem fizet. Bérbeadó jogosult az óvadékkal biztosított követelését (bérleti díj, közüzemi és egyéb díjak, ezek járuléka) az óvadékból közvetlenül kielégíteni. Az óvadék visszajár, ha a felek között a szerződés megszűnésekor az elszámolás teljes körűen megtörtént.

12. A bérleti díj, vagy bármely közüzemi és egyéb díj vonatkozásában 14 napot meghaladó bérló-i fizetési késedelem esetén a Bérbeadó azonnali beszedési megbízást nyújthat be a Bérló valamennyi a szerződéskötéskor meglévő és a szerződés hatálya alatt megnyitásra kerülő bankszámlája terhére. A Bérló az **azonnali beszedési megbízás banki befogadásához, illetve teljesítéséhez szükséges felhatalmazást** a számláját vezető valamennyi pénzügyintézetnél bejelentette; az erről szóló - a bank által záradékolt - okiratot Bérbeadó részére a szerződéskötéskor átadja. A Bérló a számlavezető bankjának szóló bejelentésben azt is köteles közölni, hogy annak visszavonásához a Bérbeadó előzetes beleegyezése szükséges.

13. Bérló köteles a szerződés hatálya alatt megnyitott valamennyi bankszámlája vonatkozásában az azonnali beszedési megbízás banki befogadásához, illetve teljesítéséhez szükséges felhatalmazást a számla megnyitása napján a számláját vezető pénzügyintézetnél bejelenteni és erről a Bérbeadót az eredeti pénzügyintézeti felhatalmazó levél benyújtásával 1 munkanapon belül írásban értesíteni. A Bérló a számlavezető bankjának szóló bejelentésben azt is köteles közölni, hogy annak visszavonásához a Bérbeadó előzetes beleegyezése szükséges.

14. Ha a Bérló fizetési kötelezettségével 60 napot meghaladó késedelembe esik, Bérbeadó jogosult a helyiségeket lezárni a Bérló kárveszélyének fenntartása mellett. Bérló bármely kárigénye ilyen esetben való érvényesítéséről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

15. Bérbeadót a Ptk. alapján zálogjog illeti meg a hátralékos bérleti díj, költségek és járulékaik erejéig a Bérló a bérlemény területén lévő dolgain. Bérbeadó mindaddig, amíg a zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

Felek jogai és kötelezettségei

16. Bérló köteles a bérleményt rendeltetésének megfelelően, folyamatos karbantartása, takarítása és állagának megóvása mellett, büfé üzemeltetése céljára használni. Ezen feltétel megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, és azonnali hatályú felmondást tesz lehetővé.

17. Bérő köteles legkésőbb a birtokbaadás napjától számított 5 napon belül a büfé üzemeltetését és a szolgáltatás nyújtását megkezdeni és ennek keretében a szerződés teljes időtartama alatt biztosítani az alábbiak szerint:

- iskolai oktatási napokon hétfőtől csütörtökig legalább 7:15 órától 15 óráig, pénteken legalább 7:15 órától 14 óráig;
- a tanulóknak szervezett iskolai rendezvény esetén a rendezvényt megelőző egy órában, a rendezvény időtartama alatt és az azt követő egy órában.

A Bérő jogosult a fenti időtartamokon kívül is nyitva tartani.

18. Bérő feladata a bérlemény működéshez szükséges valamennyi szakhatósági engedély beszerzése és valamennyi hatósági előírás betartása. Bérő a működést csak valamennyi szükséges hatósági engedély birtokában kezdheti meg. Az engedélyek megszerzése Bérő kötelessége és felelőssége. A Bérő, mint üzemeltető köteles a HACCP követelményeinek megfelelően és a közegészségügyi előírások betartásával üzemeltetni a bérleményt.

19. Bérő tudomásul veszi, hogy a 20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendelet 129. § (4) bekezdése értelmében a nevelési-oktatási intézményben, valamint a nevelési-oktatási intézményen kívül a gyermekek, tanulók részére szervezett rendezvényeken a népegészségügyi termékadóról szóló 2011. évi CIII. törvény hatálya alá tartozó, továbbá alkohol- és dohánytermék nem árusítható. A nevelési-oktatási intézményben, valamint a nevelési-oktatási intézményen kívül a gyermekek, tanulók részére szervezett rendezvényeken alkohol- és dohánytermék nem fogyasztható. Bérő kifejezetten vállalja, hogy ezen előírásokat a büfé üzemeltetése során betartja. Ezen feltétel megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, és azonnali hatályú felmondást tesz lehetővé.

20. Bérő nyilatkozik, hogy rendelkezik a 20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendelet 130. § (2) bekezdés szerinti iskola-egészségügyi szolgálat szakvéleményével arra vonatkozóan, hogy az árukinálat megfelel a 130. § (2) bekezdésében előírtaknak. Bérő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szakvéleményt átadja Bérbeadónak, a szakvélemény jelen szerződés 3. számú mellékletét képezi.

21. Bérő a bérleményben bármilyen átalakítási munkát csak Bérbeadó előzetes írásos engedélyével végezhet. Felek megállapodnak, hogy a működési, és/vagy telephely engedélyhez kötött tevékenység engedélyeztetésének megkezdéséhez Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

22. Bérő az esetleges beruházásainak, felújításainak ellenértékét a bérleti díjba nem számíthatja be, azok értékét a szerződés megszűnésekor sem igényelheti Bérbeadótól, azonban beruházásai tekintetében megilleti az állag sérelme nélküli elvitel joga.

23. Bérő a bérleményt kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult albérletbe adni. A hozzájárulás kiadása, vagy megtagadása Bérbeadó diszkrecionális jogköre. A bérlemény büfé üzemeltetésétől elért célra történő hasznosításához a Bérbeadó előzetes jóváhagyása szükséges. Ezen feltételek megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, és azonnali hatályú felmondást tesz lehetővé.

24. Bérbeadó, valamint megbízottja Bérő képviselőjének jelenlétében jogosult a Bérleményt munkaidőben megtekinteni, veszélyhelyzetben a munkaidőre való tekintet nélkül, akár Bérő jelenlétének hiányában is, melyről köteles Bérőt haladéktalanul telefonon, s azt követően írásban tájékoztatni.

25. Bérő a rendeltetés-, vagy szerződésellenes használatból, vagy más, a Bérőnek felróható magatartásból származó, a Bérbeadónak okozott kárért a Ptk.-ban meghatározottak szerint kártérítési felelősséggel tartozik. Károkozás esetén a Bérő köteles - ismeretlen elkövető esetén is - a Bérbeadó valamennyi kárát teljeskörűen megtéríteni. A Bérő által a helyiségekbe bevitt bármely eszközökért, értékekért, illetve az alkalmazottaknak ill. más személyeknek okozott kárért a Bérbeadó felelősséggel nem tartozik.

26. Bérló által a bérleti jogviszony tárgyát képező helyiségekben és egyéb területeken harmadik fél részére okozott kárért a Bérló, mint a bérlemény üzemeltetője felel. Amennyiben a harmadik fél részére okozott kár miatt, vagy a Bérló üzemeltetési kötelezettségéből eredően más jogcímen a Bérbeadóval szemben eljárás indul, Bérló köteles az eljárásba az Bérbeadó pernyertességét előmozdítandó belépni. Amennyiben Bérbeadót ilyen eljárásban marasztalják, Bérló köteles a jogerőre emelkedéstől számított 15 napon belül a marasztalás és a kapcsolódó eljárási költségeket megtéríteni.

Biztonsági előírások

27. Bérló köteles a bérleményt olyan módon üzemeltetni, hogy az üzemeltetés a közegészségügyi, a nevelési-oktatási intézmény vonatkozásában előírt és az általános biztonsági szabályoknak megfeleljen.

28. Bérló a bérleményen köteles feltüntetni az üzemeltető nevét, székhelyét, adószámát, működési engedélyét. Bérló egyéb reklámtáblát kizárólag a bérleményben jogosult elhelyezni.

A szerződés megszűnése

29. Jelen szerződést bármelyik fél 3 havi felmondási idővel, indoklás nélkül felmondhatja azzal, hogy a felmondást írásban kell a másik féllel közölni (rendes felmondás). A felmondás csak a hónap végére szólhat. Felek megállapodnak, hogy Bérlőt a rendes felmondás joga csak abban az esetben illeti meg, amennyiben valamennyi kiszámlázott fizetési kötelezettségének előzetesen eleget tesz. A rendes felmondási jogát Bérló a szerződés hatályba lépésétől számított 1,5 éves időtartamon belül nem gyakorolhatja.

30. Súlyos szerződésszegés esetén bármelyik fél jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására.

31. Súlyos szerződésszegésnek minősül a Bérló részéről különösen, ha:

- az üzemeltetési kötelezettségét határidőben nem kezdi meg vagy a szolgáltatás nyújtását a szerződés időtartama alatt nem teljesíti,
- a Bérbeadó rendjét, nyugalma súlyosan, az ennek megszüntetésére vonatkozó írásbeli felszólítást követően is zavarja,
- megsérti a szerződés 2., 7., 8., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 27. pontjainak előírását,
- nem biztosítja az üzemeltetés ellenőrzési lehetőségét az arra jogosult szakhatóság vagy a Bérbeadó részére,
- az albérletbe adásra vonatkozó szabályokat megsérti,
- a kötelező hatósági előírásnak nem tesz eleget,
- szabálytalan energiavételezés vagy közműhasználat történik,
- tevékenységével kapcsolatban a Bérló, annak tisztségviselője bűncselekményt követ el,
- végelszámolási eljárást kezdeményez maga ellen,
- Bérlóval szemben felszámolási eljárás indul és az erről szóló végzés a cégközlönyben közzétételre kerül,
- Bérlóval szemben kényszertörlési eljárás indul és az erről szóló végzés a cégközlönyben közzétételre kerül.

32. Bérló tudomással bír arról, hogy a bérlemény nem a Bérbeadó tulajdona. Erre tekintettel a Bérbeadó jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására, amennyiben a bérlemény tulajdonosa a jelen szerződéstől eltérő célú hasznosításról dönt.

33. Bérló köteles a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnését követő 10 napon belül a bérleményt eredeti állapotában, kiürítve, kitararítva Bérbeadónak visszaadni. A Bérló a bérleti jogviszony megszűnésekor semmiféle jogcímen nem tarthat igényt térítésre, elhelyezésre, cserehelyiségre, azonban megilleti az általa bevitt ingó dolgok elvitelének joga, az állag sérelme nélkül.

Vegyes rendelkezések

34. Felek jogait és kötelezettségeiket kellő megfontolás után pályázati eljárás eredményeként a jelen szerződésben részletezettek szerint, részben az Ltv. rendelkezéseitől eltérően rendezik.

35. Felek rögzítik, hogy az állami vagyonról szóló törvény alapján a jelen szerződés szerinti jogok gyakorlását, annak szabályszerűségét, célszerűségét az MNV Zrt. - szükség szerint a területi szervei útján - ellenőrizheti. Az MNV Zrt. tulajdonosi ellenőrzésre vonatkozó eljárásrendjét, az ott szabályozott jogokat, kötelezettségeket a felek a szerződés részének tekintik.

36. Bérló a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdése alapján kifejezetten vállalja, hogy a szerződés szerinti beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeit a Bérbeadó felé teljesíti, a bérleményt a szerződéses előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott célnak megfelelően használja, a bérleti jogviszonyban - a Bérlóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

37. Bérló a 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdés szerint nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Bérló nyilatkozik, hogy tudomással bír arról, hogy az Áht. 41.§ (6) bekezdésében foglaltak szerint költségvetési szerv csak átláthatónak minősülő szervezettel köthet érvényesen visszterhes szerződést, illetve létrejött ilyen szerződés alapján csak átláthatónak minősülő szervezetnek teljesíthet kifizetést; továbbá, hogy valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszterhes szerződést Bérbeadó felmondja, ill. ha a szerződés teljesítésére még nem került sor a szerződéstől eláll. A szerződés aláírásával a Bérló hozzájárul ahhoz, hogy az átláthatósági feltétel ellenőrzése céljából a szerződésből eredő követelések elévüléséig, a 2011. évi CXCV. törvény 55. §-ában meghatározott adatokat a Bérbeadó kezelje.

38. Bérló az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 25-25/A. §-ai alapján nyilatkozik, hogy nem áll csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt; tevékenységét nem függesztette fel, vagy tevékenységét nem függesztették fel; nincs az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178. §-ának 20. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozása; nem minősül büntetett előéletűnek, nem áll gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, illetve tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében nem korlátozta; állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi - három évnél nem régebben lezárult - eljárásban hamis adatot nem szolgáltatott.

39. Bérló tudomásul veszi, hogy a szerződés tárgyát képező bérleményt Bérbeadó jelen szerződés megszűnését követően pályáztatás során fogja újra bérbe adni és a pályáztatás során Bérlőt előbérleti jog nem illeti meg.

40. A Bérlemény kulcsainak 1 tartalék példányát a rendkívüli esetekre (tűz, káreset, kulcsok eltűnése, stb.) Bérló köteles lepecsételt, egyszer nyitható borítékban az épület portáján a birtokbavétel napján leadni. A Bérlemény kulcsainak további példányaiért a Bérló felelős. A naplózandó rendkívüli események kivételével a kulcs csak a Bérbeadó kancellárja, vagy kancellár-helyettese által írásban megnevezett személynek adható ki.

41. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadóak.

42. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült bármilyen vitás kérdés vonatkozásában alávetik magukat a Miskolci Járásbíróság, illetve a Miskolci Törvényszék kizárólagos illetékességének.

A szerződést elolvasás és értelmezés után a felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírják.

Mellékletek:

- Közüzeti költségek
- Az iskola-egészségügyi szolgálat szakvéleménye
- A bérlemény alaprajza

Miskolc, 2020.

Miskolci Egyetem
Bérbeadó

Bérlő

Egyetértek:

Zsúdel Antónia Orsolya
intézményvezető

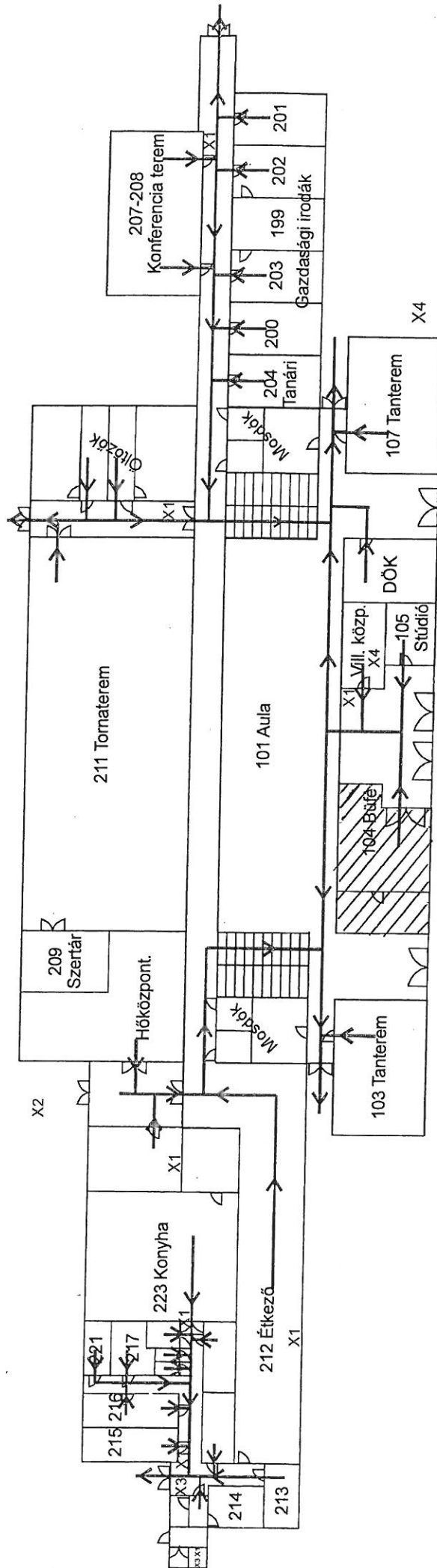
Pénzügyi ellenjegyzés dátuma: 2020.
Pénzügyileg ellenjegyzem:

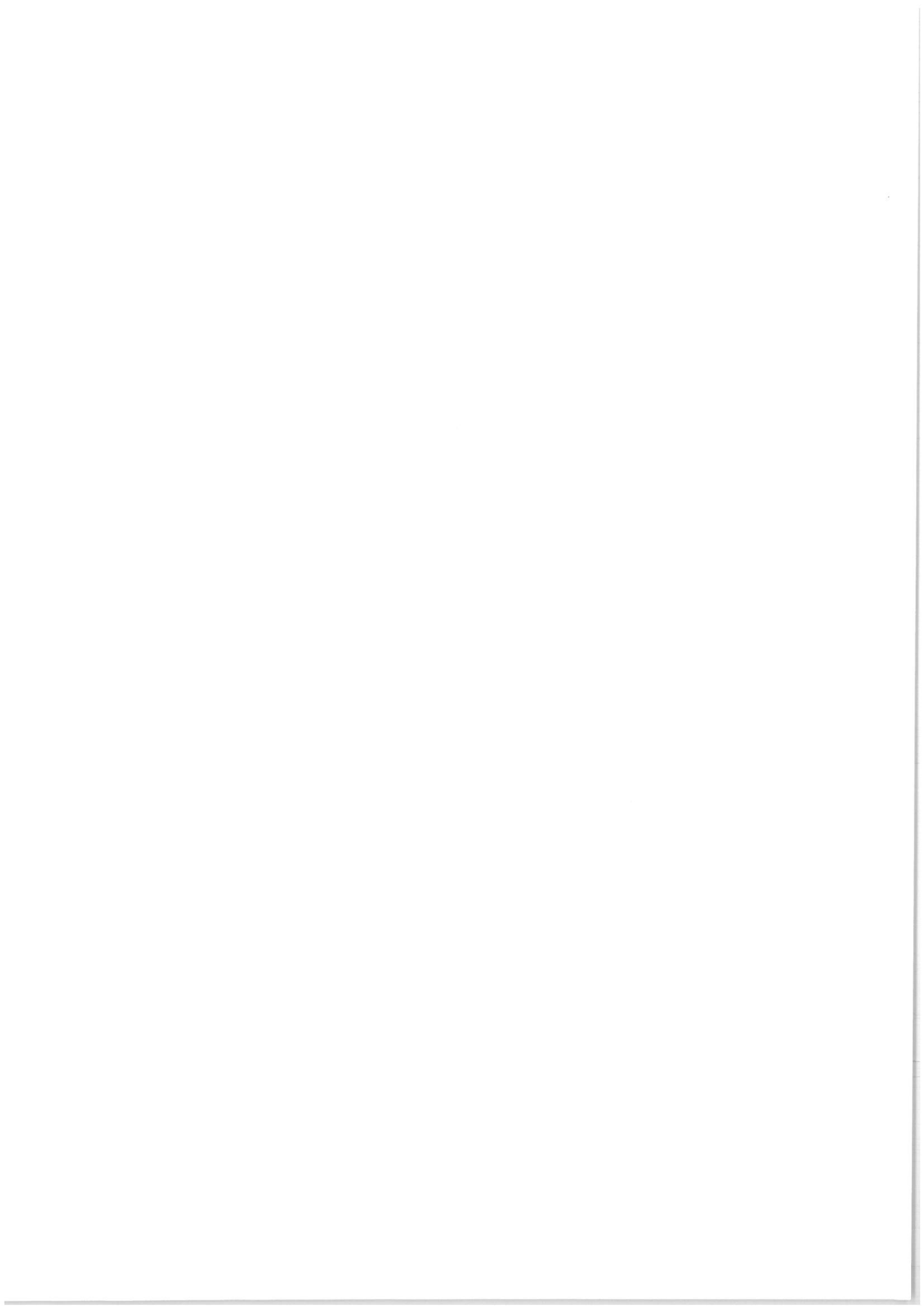
Gelle Katalin
pénzügyi ellenjegyző

Jogi szignó dátuma: 2020.
Jogi szignó:

Dr. Guba Zoltán
ügyvéd

Ferenczi Sándor Szakgimnázium
büfé beépítés





Közüzemi költségek számítása
(Ferencai Sándor Szakgimnázium – iskolai büfé)

1. Víz- és csatorna díja

Az elszámolás alapja a víz- és csatorna használat havi mennyisége. A fogyasztott mennyiséget mérés nélkül, átalány alapján állapítjuk meg.

átalány	létszám	víz egységára	nettó díj
m ³ /fő/hó	fő	Ft/m ³	Ft/hó
0,8	1	1212	970

2. Villamos energia díja

Az elszámolás alapja a villamos energia fogyasztás havi mennyisége. A fogyasztott mennyiséget mérés nélkül, átalány alapján állapítjuk meg. A Bérleményben villanybojler (60 l), villany sütő működik.

átalány		terület	villamos energia egységára	nettó díj
fogyasztás célja	kWh/m ² /hó	m ²	Ft/kWh	Ft/hó
világítás	1,2	48	21	1 210
technológia	2,5	48	21	2 520
összesen				3 730

3. Szemétszállítás díja

átalány	létszám	szemét szállítás egységára	nettó díj
m ³ /fő/hó	fő	Ft/m ³	Ft/hó
0,04	10	4100	1 640

4. Fűtés – hűtés légtechnika díja

átalány	légtér	távhő díja	nettó díj
	m ³	Ft/m ³ /év	Ft/hó
0	144	1005	0

A bérbeadó a közüzemi szolgáltatók áremelésének mértékét, azzal egy időben, külön értesítés nélkül érvényesíti valamennyi felsorolt közüzemi költség esetében.

Miskolc, 2020 március.

Pintér Zoltán
vagyongazdálkodási referens
Miskolci Egyetem
Bérbeadó

Bérlő

