



## **BÉRLETI SZERZŐDÉS**

Amely létrejött egyrészről az  
**Állatorvostudományi Egyetem**  
Székhely: 1078 Budapest, István utca 2.  
Intézményi azonosító: FI 21261  
Adószám: 19253268-2-42  
Bankszámlaszám: 11784009-22232496  
Képviseli **Dr. Sótonyi Péter** rektor  
mint Bérbeadó (a továbbiakban **Bérbeadó**)

másrészről a(z)  
Cégnév:  
Székhely:  
Cégjegyzékszám:  
Adószám:  
Bankszámlaszám:  
Képviseli  
mint Bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**)

együttesen **Felek**  
között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

### **Előzmények**

Az Állatorvostudományi Egyetem nyílt pályázati eljárást folytatott le az Állatorvostudományi Egyetem campusán működő büfé üzemeltetése tárgyába. A pályázati eljárás keretében az egyetem számára összességében legkedvezőbb ajánlatot a Bérelő nyújtotta be, ezért a Felek bérleti és üzemeltetési szerződést (a továbbiakban: Bérleti Szerződés, vagy Szerződés) kötnek egymással az alábbiakban meghatározott feltételekkel.

Felek kinyilvánítják, hogy Jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezi a Szerződéshez fizikailag nem csatolt előzmény pályázati felhívás dokumentumai és Bérelő ajánlati kötöttséggel benyújtott pályázata. A Szerződés értelmezésénél sorrendben jelen Szerződés rendelkezéseit, a pályázati felhívást, a kiegészítő tájékoztatásokat, és a nyertes pályázatot kell figyelembe venni.

### **1. A Bérlet tárgya**

- 1.1. A bérbeadó bérbe adja, a Bérelő bérbe veszi az ÁTE Campus épületében található **8 m<sup>2</sup> eladótér, 32,5 m<sup>2</sup> raktár és egyéb helyiség, 48 m<sup>2</sup> fogyasztó tér, összesen 88,5 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészt** (a továbbiakban: **Bérlemény**) a benne található és jelen szerződés 1. számú mellékletében tételesen felsorolt konyhai berendezésekkel és eszközökkel



1.2. Bérelő jelen bérleti Szerződés alapján jogot szerez a Bérlemény használatára és a vendéglátóipari egység üzemeltetésére.

## 2. A Szerződés tartalma, Átadás- átvétel

- 2.1. A Bérelő kijelenti, hogy megvizsgálta a Bérlemény épületben való elhelyezkedését, tanulmányozta és megértette a Bérleményre vonatkozó műszaki adatokat, dokumentációkat, és a jelen Bérleti Szerződést valamennyi szükséges információ teljes ismeretében írta alá.
- 2.2. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény átadás-átvételére jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor. Az átadás-átvételi eljárás során a Felek képviselői közösen megjelennek a Bérleményben és jegyzőkönyvben rögzítik az ingatlanhoz tartozó közüzemi mérőóra állásokat a Bérlemény állapotára vonatkozó adatokat és mindazokat a körülményeket, amelyeket bármelyik Fél lényegesnek ítél meg.
- 2.3. Felek a Bérlemény állapotáról fényképfelvételeket készítenek, melyek az átadási jegyzőkönyv mellékletét képezik.
- 2.4. A bérleti jogviszony jelen Szerződés 3.1. pontjában meghatározott időpontban ér véget (a továbbiakban: **Lejárat Napja**).
- 2.5. A bérleti jogviszonynak a használat tovább folytatásával történő hallgatólagos meghosszabbítása és határozatlan idejűvé átalakulása kizárt. A Bérbeadó már most bejelenti tiltakozását a tovább használattal szemben. A Felek kifejezetten kizárják a Ptk. 6:338. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés alkalmazását.

## 3. A bérleti jogviszony kezdete és vége

- 3.1. Jelen Bérleti Szerződés határozott időtartamra kerül megkötésre. A bérleti idő **2020. november 15.** napján kezdődik és **2022. július 30.** napjáig tart.
- 3.2. A határozott időre szóló Bérleti Szerződés a lejárat napját megelőzően rendes felmondással nem szüntethető meg.
- 3.3. A Szerződés meghosszabbítása a bérleti időt követően a Felek tárgyalásának függvényében lehetséges, a Bérbeadót szerződéskötési, hosszabbítási kötelezettség nem terheli.

## 4. Bérleti díj és üzemeltetési költségek

- 4.1. A Bérelő vállalja, hogy a bérleti idő teljes időtartama alatt bérleti díjat fizet a Bérbeadó részére.
- 4.2. A bérleti díj összege:  
..... Ft + **ÁFA**, azaz ..... forint + **általános forgalmi adó**.
- 4.3. A Bérelő a bérleti díjat a tárgyhót követő hónap 10. napjáig köteles elektronikus átutalással megfizetni Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11784009-22232496 számú bankszámlájára.
- 4.4. A bérleti díjon felül Bérelő kötelezettsége a Bérlemény közüzemi számláinak fizetése. A villamosenergia fogyasztást a helyiség külön almérőjének adatai alapján köteles Bérelő kiegyenlíteni. A további közüzemi számlák (víz, csatorna, fűtés, gáz) fizetésére Bérbeadó havi



50.000 Ft átalány díjat számláz ki Bérlő felé, amelyet tárgyhót követő hónap 10. napjáig köteles Bérlő kiegyenlíteni.

- 4.5.A Bérlő köteles gondoskodni arról, hogy a Bérleti Szerződésben megadott fizetési kötelezettségei a megállapított fizetési határidőben érkezzenek meg a Bérbeadó bankszámlájára.
- 4.6.Késedelmes fizetés esetén, 5 (öt) munkanap türelmi időt követően, a Bérbeadó jogosult az összegek esedékessége és az összegek megfizetése közötti időszakra a Ptk. 6:155. § szerinti késedelmi kamatot tovább a vonatkozó jogszabály szerinti behajtási költségátalányt érvényesíteni.

### **5. A bérlemény karbantartása, javítási, felújítási munkálatok**

- 5.1.A Bérlő vállalja, hogy mindenkor és minden körülmények között a saját költségén, bérbe adható, jó, állapotban őrzi meg a Bérleményt eltekintve a természetes kopástól és elhasználódástól. Ennek keretében Bérlőt terhelik mindazok a karbantartási, állagmegóvási, javítási munkálatok, amelyek a Bérlemény állapotának megóvásához szükségesek
- 5.2.Bérlő nem jogosult a Bérbeadó engedélye nélkül a Bérleményen bármilyen szerkezeti, illetve lényeges változtatást végrehajtani. Az engedély megadását követően a változtatások végrehajtásához esetlegesen szükséges hatósági engedélyeket Bérlő saját költségén köteles beszerezni.
- 5.3.Bérlő vállalja, hogy a Bérleményt legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének napján saját költségén az eredetileg átvett állapotban kiürítve és kitakarítva adja vissza Bérbeadónak. A Bérlemény visszaadásakor a Felek külön jegyzőkönyvben dokumentálják annak állapotát.
- 5.4.A Bérbeadó jogosult arra, hogy a Bérlő hozzájárulása nélkül és értesítését követően a Bérlemény helyszínéül szolgáló ingatlan belső és külső részében szerkezeti, ill. lényeges változtatást hajtson végre, amely kizárólag az ingatlan karbantartásához, ill. megfelelő működéséhez szükséges. A Bérlő nem jogosult a fenti munkálatok elvégzésével kapcsolatban a bérleti díj csökkentésére és/vagy kártérítésre, feltéve, hogy a Bérlemény forgalmát közvetlenül befolyásoló munkálatok időtartama nem haladja meg a 30 napot és a Bérbeadó minden tőle telhetőt megtesz a forgalom kiesés elkerülése érdekében. A Bérlő a 30 napot meghaladóan jogosult az igazolt káraihoz mért arányos igazolt bevétel kiesés kompenzálására a Bérbeadóval megállapodott feltételek mellett.

### **6. A Bérlemény használata**

- 6.1.Ha a Bérlőnek bármilyen hatósági engedélyre van szüksége ahhoz, hogy a Bérleményt használja, a Bérlő kijelenti, és szavatolja, hogy az engedély(ek) rendelkezésére állnak, illetve azt saját költségén beszerzi és az(oka)t saját költségén fenntartja. Jelen Bérleti Szerződés érvényességét nem érintheti a Bérlő tevékenységéhez szükséges hatósági, kereskedelmi és működési engedélyek hiánya.
- 6.2.A Bérlő vállalja, hogy a Bérleményt és a közös területeket gondosan és a Házirendnek, valamint a Bérbeadó meghatalmazott képviselői által kiadott utasításoknak megfelelően használja.



- 6.3.A Bérelő felelős – különösen - az általa, munkatársai, szállítói és/vagy általa megbízott vállalkozók által a Bérleményben és/vagy a közös helyiségekben, ill. az Épületben okozott olyan károkért, amelyek a Bérlemény és/vagy a közös helyiségek nem megfelelő használatából keletkeztek.
- 6.4.A Bérelő nem jogosult semmilyen kártérítésre a Bérbeadótól a víz-, gáz-, világítás-, fűtésellátás, szennyvíz-, víz- és elektromos vezetékek, légkondicionáló- telekommunikációs vagy más rendszerek, és/vagy szolgáltatások átmeneti hibája vagy kimaradása esetén. A Bérbeadó köteles azonban haladéktalanul megtenni a szükséges intézkedéseket a hibák elhárítására.
- 6.5.A Bérbeadó nem felel a Bérelő tulajdonában lévő, illetve a Bérelő vagy harmadik fél által a Bérleményben elhelyezett berendezési tárgyakban/javakban keletkezett károkért, megrongálódásokért.
- 6.6.A Bérbeadó kizárólag az általa vagy bármelyik munkatársa által a Bérelőnek jogellenesen okozott károkért tartozik felelősséggel.
- 6.7.A Lejárat Napján, vagy a Bérlet megszűnésekor a Bérelő köteles saját költségére az általa a Bérleményben elhelyezett berendezési tárgyakat és eszközöket eltávolítani.
- 6.8.A Bérelő köteles a Bérleményt a teljes Bérleti Idő alatt rendeltetési céljának megfelelően megszakítás nélkül működtetni, a Bérleményt sem egészében, sem részben nem hagyhatja kihasználatlanul vagy üresen.
- 6.9.Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt jelen szerződés 2. számú mellékletében (Nyitvatartási rend) meghatározottak szerint nyitva tartja, azt a szerződésben meghatározottak szerint üzemelteti.
- 6.10. Felek rögzítik, hogy Bérelő a Bérlemény részleges, vagy teljes albérletbe adására nem jogosult, az üzemeltetési jog bármilyen jogcímen harmadik félnek történő átengedését Bérbeadó kifejezetten kizárja.

## **7. Biztosíték**

- 7.1.Bérelő a Bérleti Szerződésben foglalt kötelezettségei betartásának biztosítására köteles biztosítékot nyújtani óvadék formájában. Az óvadék összege két havi bruttó bérleti díj összegével egyezik meg, melyet Bérelő köteles jelen Szerződés aláírásának napján a 4.3 pontban meghatározott bankszámlaszámra történő elektronikus átutalással teljesíteni.
- 7.2.Az óvadék összegének a bérleti idő alatt folyamatosan meg kell egyeznie a két havi bérleti díj összegével.
- 7.3.A biztosíték visszaszolgáltatása a bérleti jogviszony megszűnését és a Felek elszámolását, továbbá a Bérlemény szerződésszerű visszaadását követő 30 napon belül történik, amennyiben a Bérbeadó a Bérlemény eredeti állapotának helyreállítását a Bérleti Szerződésnek megfelelően jóváhagyta, és a Bérelő teljesítette a Bérleti Szerződésből eredő, és ahhoz kapcsolódó összes kötelezettségét.
- 7.4.A Bérbeadó jogosult igénybe venni a bérleti idő alatt is a biztosítékot, az esetleg őt illető követelések kielégítésére. Amennyiben ilyen igénybevétel történik, úgy a Bérelő köteles a



Biztosíték összegét és a ... pontban meghatározott mértékben kiegészíteni, a Bérbeadónak a Biztosíték felhasználásáról szóló értesítésében meghatározott határidőn belül.

- 7.5. A Bérbeadó jogosult a Bérleti Szerződés megszűnése esetén egyoldalú döntése alapján igénybe venni a biztosítékot a Bérlet Bérleti Szerződés alapján fennálló mindennemű tartozásának (pl. Bérleti Díj, közüzemi díjtartozás, kártérítés, egyéb költség, stb.) kielégítésére.

## 8. Biztosítás

- 8.1. Bérlet köteles a Bérleményben elhelyezett konyhatechnológiai eszközökre teljes körű vagyonbiztosítást kötni, amelynek kedvezményezettje a Bérbeadó. A biztosítás jelen Szerződés 3 számú mellékleteként kerül csatolásra.
- 8.2. Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy a biztosítást a bérlet teljes időtartama alatt fenntartja. Ezen kötelezettség megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

## 9. A bérleti szerződés felmondása

- 9.1. A szerződő Felek nem jogosultak a jelen, határozott időtartamú Bérleti Szerződést rendes felmondással megszüntetni. Felek a Ptk. 6:339. § rendelkezésének alkalmazását kifejezetten kizárják.
- 9.2. A Bérlet jogosult írásban 15 (tizenöt) naptári napos felmondási idővel felmondani a jelen Bérleti Szerződést a Bérbeadónak küldött nyilatkozattal, ha a Bérbeadó a Bérleti Szerződés lényeges rendelkezését megszegi, és ennek következtében a Bérlet a Bérleményt nem tudja jelen Bérleti Szerződés céljának megfelelően használni, és e szerződésszegést a Bérbeadó a Bérlet erre vonatkozó értesítésének kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül nem tudja meg orvosolni.
- 9.3. A Bérbeadó – amennyiben a Bérletnek küldött előzetes írásbeli felszólításban meghatározott 8 (nyolc) naptári napos határidő a szerződésszegés megszüntetése nélkül telt el – jogosult írásban 15 (tizenöt) naptári napos felmondási idővel felmondani a jelen Bérleti Szerződést a Bérletnek küldött nyilatkozattal, ha
- a Bérlet ellen a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jogerős végzése alapján csőd, hivatalbóli törlési vagy felszámolási eljárás indult, vagy amennyiben a Bérlet maga kezdeményezi a csődeljárást maga ellen vagy hitelezőinél fizetési egyezségi megállapodás megkötését indítványozza
  - a Bérlet bármely jelen Szerződés szerinti fizetési kötelezettségét a fizetési határidőn belül nem teljesítette
  - ha a Bérlet a Bérleti Szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt- a fizetési kötelezettségén túlmenő - lényeges kötelezettségét súlyosan megszegi
  - ha a Bérlet nem bocsátja a Bérbeadó rendelkezésre-, vagy nem egészíti ki a Bérleti Szerződés rendelkezéseinek megfelelően a Biztosítékot
  - ha a Bérlet a Bérbeadó hozzájárulása nélkül a Bérleményt vagy annak részeit a Szerződéstől eltérő célokra használja
  - ha a Bérlet a Bérleményben a Bérbeadóval és más bérlőkkel szemben közösségellenes magatartást folytat, botránnyosan vagy elfogadhatatlanul viselkedik, illetve ha nem tartja be a Házi rend rendelkezéseit



- 9.4.A Felek a Ptk. 6:59 § (2) bekezdése alapján kifejezetten rögzítik, hogy a fenti felmondási indokok esetére kikötött felmondás gyakorlásakor a jelen szerződés megszüntetésének módjára, így a Bérbeadó felmondási jogára nem alkalmazandók az 1993. évi LXXVIII. törvény felmondási szabályai.
- 9.5.A Felek rögzítik, hogy ha a Bérlet a Bérleményt a jelen Bérleti Szerződés megszűnése után tovább használja, az jogellenes és jogcím nélküli használatnak minősül, és semmiképpen sem hosszabbítja meg határozatlan időre a bérleti jogviszonyt. Ebben az esetben a Bérbeadó bármikor követelheti a Bérletől a Bérlemény azonnali kiürítését. Ezen túlmenően a Bérlet a jogellenes használat idejére köteles a Bérbeadónak használati díjként a legutóbbi alkalommal érvényben volt bérleti díj kétszeres összegét megfizetni.

## 10. Vegyes és záró rendelkezések

- 10.1. Jelen Bérleti Szerződés kizárólag írásban módosítható. A Bérleti Szerződés szóban, illetve ráutaló magatartással történő módosítása a Felek által kifejezetten kizárásra kerül. A Bérlet, jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló bármely kötelezettségének teljesítésére történő Bérbeadó általi felszólításának hiánya, semmilyen esetben sem tekinthető a Bérbeadó szerződésmódosító ráutaló magatartásának.
- 10.2. Felek külön is rögzíteni kívánják, hogy amennyiben bármilyen előre nem látható és egyik félnek sem felróható külső körülmény, így különösen, de nem kizárólag a járványügyi helyzet miatt elrendelt jogszabályi, vagy hatósági intézkedés az egyetem, és/vagy a büfé helyiségének bezárását teszi szükségessé, az a jelen szerződés felfüggesztését vonja maga után. A felfüggesztés időtartama alatt a Bérlet bérleti díj és közüzemi költség fizetési kötelezettség nem terheli.
- 10.3. Felek kijelentik, és vállalják, hogy a másik fél által a jelen Bérleti Szerződés szerint megadott címre vagy a Felek székhelyének címére tértivevényes levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adott küldeményeket kézbesítettnek tekintik legkésőbb a postai kézbesítés első megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon; illetve, ha ez nem állapítható meg, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte – akkor is, ha a küldemény ténylegesen nem volt kézbesíthető, vagy arról a címzett nem szerzett tudomást.
- 10.4. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó által a Bérlet fentiekben megjelölt e-mail címére küldött e-mail üzenet az e-mail elküldésének időpontjában kézbesítettnek minősül, abban az esetben is, ha a Bérlet kézbesítési, olvasási vagy egyéb visszaigazolást nem küld vissza a Bérbeadó részére.
- 10.5. A Bérlet köteles tájékoztatni a Bérbeadót valamennyi a Bérlet érintő társasági, jogállási és/vagy pénzügyi változásról. A Bérlet köteles jogállása változása esetén a változást követő 1 (egy) hónapon belül eljuttatni a Bérbeadóhoz a módosított okirat másolatát.
- 10.6. Ha a Bérbeadó jelen Bérleti Szerződés értelmében a Bérletől szerződésszegés miatt szankcióra jogosult, akkor ez nem érinti azon jogát, hogy az ezt meghaladó összegű kártérítési követelése érvényesíthető és alkalmazható legyen.



10.7. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt arról, hogy a Bérló képviselőinek, kapcsolattartóinak személyes adatait az irányadó jogszabályoknak megfelelően, a honlapján közzétett Általános adatkezelési és adatvédelmi tájékoztatójában foglaltak szerint kezeli. Bérló a jelen Bérleti szerződés aláírásával elismeri, hogy az Általános adatkezelési és adatvédelmi tájékoztatót megismerte és az abban foglaltakat tudomásul vette.

10.8. A jelen Bérleti Szerződésre a magyar jog, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban „**Ptk.**”) az irányadó. A jelen Bérleti Szerződésre a magyar jognak a szerződés tárgyával és tartalmával összefüggő hatályos jogszabályainak rendelkezései az irányadók, azzal, hogy a jelen Bérleti Szerződés testesíti meg a Felek egyedüli és teljes megállapodását a Bérleti Szerződés tárgyát képező rendelkezésekről, így a Felek a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazást kizárják.

10.9. A Felek rögzítik, hogy a jelen Bérleti Szerződés a Felek általi aláírásának napján lép hatályba.

Felek jelen bérleti szerződést, elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyező 3 (három) eredeti példányban írják alá, melyből 1 (egy) példány a Bérlőnél, 2 (két) példány a Bérbeadónál marad.

Kelt Budapest, 2020. ....

Állatorvostudományi Egyetem

Dr Sótonyi Péter  
rektor  
Bérbeadó

Bérló

Pénzügyi ellenjegyző

Hanyecz László

gazdasági főigazgató

jogi ellenjegyző



1. számú melléklet

**A KONYHAI ESZKÖZÖK TÉTELESEN**

Eszköz megnevezése	Besz. Ért. (Ft)
Kasszafiók	14.902
Széf-hotel AIR	31.496
ASUS pos számítógép és monitor egyben	129.990
Maxima hot dog készítő	51.000
Maxima kontakt grill	54.000
Neon+ Online pénztárgép	104.900
Vízforraló	23.614
Unox kombi hűtő+állvány	1.335.789
Unox vizes blokk (mosogató, vízszűrő)	165.474
4 szintes állványok	348.000
Mini zuhany csaptelep	73.874
HF indukciós főzőlap	796.684
Süteményes pult	209.263
Süteményes pult	209.263
GD szeletelőgép	75.789
Beckers mikrohullámú sütő	46.000
Teflon körkés	26.316
Nyitott faliszekrény+polc	118.948
Fali elszívóernyő	200.000
Fali elszívóernyő	200.000
FC hűtőszekrény 400l	228.632
FC hűtőszekrény 400l	228.632
FC feltéthűtő	157.474
FC hűtőszekrény 400l	212.526
FC hűtőszekrény 400l	212.526
FC fagyasztószerény	247.474
FC hűtőszekrény 200l	136.947
FC hűtőszekrény 200l	136.947
FC hűtőszekrény 200l	157.579
FC hűtőszekrény 200l	157.579
FC hűtött munkaasztal	789.474
RMG fritőz	165.474
Büfé pult rendszer	1.631.736
Pult mosogatóval	957.895
Takarítószerhároló szekrény	82.947
Öltözőszekrény	47.684
Öltözőszekrény	47.684
Zanussi porzsákos porszívó	10.228





Gorenje fagyasztóláda	74.795
Büfé belső építészeti	5.681.000



2. számú melléklet

**NYITVATARTÁSI REND**

Hétfő	7:30 – 17:30
Kedd	7:30 – 17:30
Szerda	7:30 – 17:30
Csütörtök	7:30 – 17:30
Péntek	7:30 – 17:30
Szombat	felek megállapodása szerint



3. számú melléklet

## **VAGYONBIZTOSÍTÁS**