

# BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

## Kisvárdai Tankerületi Központ

székhelye: 4600 Kisvárd, Kodály Zoltán utca15/A. szám  
képviseli: Pásztor Gyula Csabáné tankerületi igazgató  
adóigazgatási azonosító száma: 15835231-2-15  
előírányzat felhasználási keretszámla száma:  
Magyar Államkincstár 10044001-00336815-00000000  
PIR: 835233  
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

Név:  
Cím:  
Adószáma:  
Nyilvántartási szám:  
Számlavezető bank:  
Számlaszám:  
Telefon:  
Email:  
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

a továbbiakban együtt: **Felek** között, az alábbiak szerint:

## I. Előzmény

1. A Felek előzményként rögzítik, hogy Bérbeadó a nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI.tv. 11.§ (16) bekezdésére figyelemmel 2023. augusztus 9. napján nyilvános pályázatot hirdetett a 4600 Kisvárd, Iskola tér 2. szám alatt található Kisvárdai Bessenyei György Gimnázium és Kollégium köznevelési intézmény épületében lévő büfé céljára kialakított 6,25 m2 alapterületű helyiség (továbbiakban: **Bérlemény**) büfé üzemeltetése céljából történő bérbeadására vonatkozóan. A fenti pályázati eljárás keretében a Bérlő nyújtotta be a Bérbeadó számára összességében legelőnyösebb ajánlatot, ezért a Felek az alábbi bérleti szerződést kötik.

## 2. A szerződés tárgya

- 2.1. A Kisvárdai Város Önkormányzat tulajdonát képező, a Kisvárdai Tankerületi Központ vagyonkezelésében álló, a természetben a Kisvárdai Bessenyei György Gimnázium és Kollégium (cím: 4600 Kisvárd, Iskola tér 2. szám) területén található, összesen 6,25 m2 alapterületű helyiség jelen Szerződés aláírásával Bérbeadó bérbe adja a Bérlő részére, a Bérlő pedig bérbe veszi büfé üzemeltetése céljára.
- 2.2. A 2.1) pontban körülírt bérleményt a Bérlő kizárólag iskolai büfé üzemeltetése céljára veszi bérbe a pályázati kiírás és a jelen szerződésben meghatározottak szerint. Bérlő kijelenti, hogy a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági engedéllyel rendelkezik.
- 2.3. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény az átadáskor rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban legyen.

- 2.4. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérbe adott helyiségben végzett tevékenységért a Bérbeadó felelősséggel nem tartozik.
- 2.5. Bérelő kijelenti, hogy a helyiségeket megtekintette, azt tevékenységéhez megfelelő állapotúnak ítélte. Kötelezettséget vállal arra, hogy a bérbe adott helyiséget, annak felszerelési és berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használja. Felelős minden olyan kárért, ami rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
- 2.6. Bérelő a bérbe adott helyiségeket, eszközöket harmadik személy használatába nem adhatja. E rendelkezés megszegése a Bérelő részéről súlyos szerződészegésnek minősül, és azokért a károkért is felelős, amelyek e nélkül nem következtek volna be.

### **3.A szerződés időbeli hatálya**

- 3.1. Jelen Szerződés annak mindkét Fél általi aláírása napján lép hatályba és 2025. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szól.
- 3.2. A birtokbaadásról a Felek közösen jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az átadott Bérlemény állapotát és a felszerelési/berendezési tárgyakat.
- 3.3. A Bérelő a Bérleményt megtekintett állapotban, az intézményi leltárban szereplő felszerelési tárgyakkal és tartozékokkal együtt veszi át azzal a kötelezettséggel, hogy azokat a bérleti jogviszony megszűnésekor leltár szerint köteles visszaadni.
- 3.4. A Bérelő köteles a Bérleményt az eltelt bérleti időhöz igazodó, rendeltetésszerű használatnak megfelelő, tiszta állapotban visszaadni.

### **4.Bérleti díj**

- 4.1. A Bérelő köteles **havonta ... Ft, azaz ... forint bérleti díjnak** a jelen Szerződésben írtak szerinti, előre történő megfizetésére. A Bérelő a bérleti díjat - a tanévrendjéhez igazodva - szeptember 1. napjától – június 30. napjáig fizeti meg a Bérbeadó részére, azaz évi 10 hónapra vonatkozóan köteles a bérleti díjat fizetni.
- 4.2. A bérleti díjon felül a Bérelő gondoskodik a Bérlemény területén keletkezett hulladék elszállításáról. A világítás, az ivóvíz-és szennyvíz fűtés díját a bérleti díj tartalmazza.
- 4.3. A Bérelő a 4.1. pontban meghatározott bérleti díjat köteles havonta előre megfizetni a Bérbeadónak.
- 4.4. A Bérbeadó a hatályos jogszabályoknak megfelelő számlát állít ki és küld meg a Bérelő részére. A Bérelő köteles az esedékes díjat a számla kézhezvételétől számított harminc (30) napon belül átutalni a Bérbeadó számlájára.
- 4.5. Amennyiben a Bérelő a havi bérleti díjfizetési kötelezettségével késedelembe esik, abban az esetben a Bérelő a késedelembe esés napjától a teljesítés napjáig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti késedelmi kamatot köteles Bérbeadónak megfizetni.
- 4.6. Bérelő tudomásul veszi, hogy a kamatfizetési kötelezettsége akkor is beáll, ha a késedelmét kimentí.

### **5.A Felek jogai és kötelességei**

#### **5.1. Bérbeadó Jogai és Kötelezettségei**

- 5.1.1. Bérbeadó kijelenti és szavatol azért, hogy a szerződés fennállása alatt Bérlemény rendeltetés-és szerződészerű használatra alkalmas, továbbá azért, hogy a Bérelő kizárólagos használatát korlátozó, vagy akadályozó per, teher és igény a Bérleményt nem terheli.
- 5.1.2. A Bérbeadó a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül jogosult ellenőrizni a használatot.

5.1.3. A Bérló a köznevelési intézménytől kérheti az intézmény Szervezeti és Működési Szabályzatának, Házi rendjének, Munkavédelmi-, Tűzvédelmi szabályzatának azon részeit, melyek a helyiség használatának szabályait tartalmazza, azok betartása és betartatása céljából.

## **5.2. Bérló Jogai és Kötelezettségei**

5.2.1. A bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérló köteles a Bérlemény állagát megóvni.

5.2.2. A Bérló köteles a helyiséget rendeltetésszerűen használni, karbantartani, a szokásos mértéket meg nem haladó felújítási munkákat elvégezni, így különösen az üzlethelyiség burkolatainak, ajtóinak és berendezéseinek karbantartását, falak szükség szerinti festését, helyiség tisztántartását elvégezni. A bérlet megszűnése esetén köteles a helyiséget eredeti állapotában Bérbeadónak a megszűnést követő 5. munkanapig visszaadni.

5.2.3. A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményre vonatkozó tűzvédelmi, munkavédelmi, balesetvédelmi, vagyonvédelmi, rendészeti előírásokat megismeri, betartja, és minden, alkalmazottjával betartatja, illetve az ezzel kapcsolatos kötelezettségeit ellátja. A Bérló köteles az alkalmazottaival betartatni a Bérlemény használatára vonatkozó előírásokat, köteles figyelemmel lenni az épületben folyó egyéb tevékenység zavarásától való tartózkodásra. Az épületben folyó oktatási, kutatási tevékenységre tekintettel a Bérleményben zajos tevékenység nem végezhető, zene biztosítása nem megengedett. A Bérló vállalja, hogy a Bérló és a vele jogviszonyba kerülő személyek a Bérbeadó szabályzatait és utasításait betartják, és tartózkodnak minden olyan tevékenységtől, magatartástól, amely a Bérbeadó rendeltetésével ellentétes, illetőleg a Bérbeadó jó hírnevét sérti vagy veszélyezteti.

5.2.4. A Bérló tudomásul veszi, hogy a 2./ pont szerinti Bérleményt csak az Ingatlan nyitva tartási idejében használhatja.

5.2.5. Bérló Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítást, értéknövelő beruházást nem végezhet. Ha a szerződés fennállása alatt a Bérló 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 Bérló nem követelheti.

5.2.6. Bérló köteles gondoskodni a Bérleményben lévő felszerelési tárgyai vagyonbiztosításáról.

5.2.7. Amennyiben a Bérló a Bérleményben működő büfét előzetes bejelentés nélkül, 5 munkanapot meghaladóan indokolatlanul szünetelteti, az Bérló részéről súlyos szerződésszegésnek minősül.

## **6. Felelősség károkért**

6.1. A Bérló teljes felelősséget vállal minden olyan, az ingatlanban (Bérleményben) bekövetkezett kárért, amely a Bérló érdekkörében felmerült, rendeltetésellenes, illetve a jelen Szerződésben foglaltakkal összhangban nem álló magatartás következménye.

6.2. Bármely, a fentiek szerinti kár bekövetkezte esetén a Bérló köteles azt haladéktalanul a Bérbeadó kapcsolattartója felé jelezni. Az okozott kár helyreállítását a Bérló köteles a Bérbeadóval egyeztetett módon elvégezni, vagy annak igazolt költségét – különösen, de nem kizárólagosan a vonatkozó biztosítási önrészesedést – a Bérbeadó számára megfizetni.

6.3. Bérbeadó kizárólag a Bérleményben bizonyíthatóan a Bérbeadónak felróható okból bekövetkezett károkért felelős.

- 6.4. A Felek egyebekben a Ptk. szerinti kártérítési felelősséggel tartoznak a jelen szerződés, vagy valamely vonatkozó jogszabályi rendelkezés megszegésével a másik félnek okozott károkért.

## 7. A szerződés megszűnése

- 7.1. A Szerződés megszűnik:
- a) a határozott időtartam lejártával;
  - b) vis maior esetén (ideértve, ha az ingatlan vagy a Bérlemény megsemmisül);
  - c) rendes felmondással;
  - d) azonnali hatályú felmondással;
  - e) ha a Bérelő ellen csődeljárás vagy felszámolási eljárás indul, illetve a Bérelő elhatározza végelszámolását, vagy ha a Bérelő jogutód nélkül megszűnik.
  - f) ha a Bérbeadó tevékenysége megszűnik a köznevelési intézményben.
- 7.2. Bármelyik Fél jogosult a jelen Szerződést felmondani a másik Félhez intézett írásbeli felmondással, az írásbeli felmondás közlését követő hónap végére.
- 7.3. A Felek a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén a jelen Szerződést a másik Félhez intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal, azonnali hatállyal felmondhatják. Súlyos szerződésszegésnek tekintik a Felek, ha a szerződésszegő magatartás következtében a Szerződés tárgyának jelentős, meghatározó része nem teljesül. Így különösen, de nem kizárólagosan a Bérbeadó a Szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha:
- a) a Bérelő a bérleti díjat rendszeresen/visszaélészerűen a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
  - b) a Bérelő a Szerződésben vállalt vagy jogszabály szerinti egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti (pl.: a büfét nem üzemelteti);
  - c) a Bérelő vagy a képviselőjében vagy érdekében eljáró személyek a Bérbeadóval vagy alkalmazottaival szemben botránysos, túrheteretlen magatartást tanúsítanak, vagy akadályozzák vagy lehetetlenné teszik az ingatlan rendeltetészerű használatát;
  - d) a Bérelő vagy a képviselőjében vagy érdekében eljáró személyek az ingatlant, a Bérleményt, illetve az azokban található tárgyakat vagy eszközöket rongálják.
- 7.4. A Bérbeadó a Szerződést azonnali hatállyal kártalanítás nélkül felmondhatja, ha a Bérelő vagy a vele közvetlen, illetve közvetett módon jogviszonyban lévő, a hasznosításban résztvevő harmadik személy a rá irányadó szerződés - ideértve jelen Szerződést is - megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek.
- 7.5. Vis maiornak tekintik a Felek azokat az akaratukon kívül álló, egyik Félnek sem felróható eseményeket, amelyek a jelen Szerződés hatályba lépését követően álltak elő, illetve amelyek jelen Szerződés hatályba lépését megelőzően álltak elő – és amelyek megakadályozzák a Szerződés teljesítését vagy további teljesítését – de következményeit a Felek nem láthatták előre. Ilyen események különösen, de nem kizárólagosan pl.: természeti/időjárási katasztrófák, tűz, árvíz, járvány, háborús és egyéb polgári/politikai konfliktus, ingatlan megsemmisülés, továbbá amit a Felek közösen annak állapítanak meg, stb. Ha vis maior esetén az adott Félnél érdekmúlás következik be, az adott Fél jogosult a Szerződést felmondani, vagy a Szerződéstől elállni.
- 7.6. A Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Felek haladéktalanul kötelesek egymással elszámolni, a Bérelő pedig köteles felhagyni a használattal, és a saját tulajdonában lévő tárgyakat, eszközöket köteles haladéktalanul, a Bérbeadó által megjelölt ésszerű határidőn belül elszállítani. E kötelezettség nem teljesítése esetére a Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó az ingóságait a Bérelő költségén elszállíttassa és leraktározassa.
- 7.7. Amennyiben a Bérelő nem tesz eleget kiürítési kötelezettségének a Bérbeadó által a részére meghatározott ésszerű időtartamon belül, e kötelezettsége tényleges teljesítéséig a 4. pontban rögzített, havi bérleti díj egy tized (1/10) részének megfelelő napi használati díjat köteles fizetni a Bérbeadónak.

- 7.8. A Szerződés megszűnése esetén a Bérló más bérlemény biztosítására, illetve elhelyezésre igényt nem tarthat.
- 7.9. A Felek titoktartással, jogvitákkal és közlésekkel kapcsolatos jogai és kötelezettségei a jelen Szerződés bármilyen okból történő megszűnését követően is fennmaradnak, és kötelező érvényűek a Felekre.

## 8. Egyéb rendelkezések

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

A Bérló részéről kijelölt kapcsolattartó személy:

telefonszám:

e-mail cím:

levelezési cím:

A Bérbeadó által kapcsolattartásra kijelölt személy:

telefonszám:

e-mail cím:

levelezési cím:

- 8.2. A jelen Szerződés szerint szükséges valamennyi nyilatkozatot a Felek írásban (postai vagy elektronikus úton közölve) kötelesek megtenni. A szerződésszegéssel, illetve a Szerződés megszűnésével kapcsolatos nyilatkozatok kizárólag postai úton kézbesíthetők. A jelen Szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozatok akkor is szabályszerűen közöltnek tekintendők, ha a címzett az átvételt megtagadta, vagy a küldeményt nem vette át. Ilyen esetben a kézbesítés időpontja az átvétel megtagadásának napja, illetve a kézbesítés eredménytelen megkísérléséről szóló postai jelentés napja.
- 8.3. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményt székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként a bérlemény címére nem jegyeztetheti be.
- 8.4. Felek megállapodnak abban, hogy ha a Szerződés vagy annak bármely része, vagy rendelkezése érvénytelen vagy végrehajthatatlan, illetve utóbb azzá válik, úgy az érvénytelenné vagy végrehajthatatlanná vált részt vagy rendelkezést oly módon kell megváltoztatni, hogy az azzal eredetileg elérni kívánt cél lehetőség szerint megvalósuljon.
- 8.5. Felek a szerződéssel kapcsolatosan kölcsönösen kijelentik, hogy – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján szabályozott a **közérdekű és közérdekből nyilvános adatok** kivételével - a teljesítés során, vagy egyéb módon tudomásukra jutott minden információt és adatot bizalmasan kezelnek és megőriznek, ezeket a másik fél előzetes, írásbeli hozzájárulása hiányában egyik fél sem hozza nyilvánosságra, vagy illetéktelen harmadik személy tudomására.
- 8.6. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 11. § (10) bekezdése értelmében csak természetes személlyel vagy az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezettel<sup>1</sup> köthet a nemzeti vagyron hasznosítására vonatkozó szerződést.
- 8.7. Amennyiben a Bérló nem természetes személy, úgy a Bérló a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül. Amennyiben a Bérló a jelen szerződés aláírásával valótlan tartalmú nyilatkozatot tesz

arra vonatkozóan, hogy átlátható szervezetnek minősül, úgy a jelen szerződést a Bérbeadó jogosult és egyben köteles azonnali hatállyal felmondani.

- 8.8. A Bérelő vállalja, hogy amennyiben az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetként a tulajdonosi szerkezetében az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás következik be, arról a Bérbeadót haladéktalanul tájékoztatja.
- 8.9. A Bérelő tudomásul veszi továbbá, hogy a Bérbeadó a jelen szerződést kártalanítás nélkül, azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérelő a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

## 9. Jogvita rendezése

- 9.1. Szerződő felek kijelentik, hogy egymással kapcsolatos vitájukat, amely a jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, így különösen annak megszégésével, megszűnésével, érvényességével, hatályosságával vagy értelmezésével kapcsolatban közöttük keletkezik elsősorban peren kívül, közvetlen tárgyalások útján maguk között próbálják rendezni.
- 9.2. Ha a Felek a fent meghatározott módon 30 napon belül nem tudják megoldani a szerződés alapján vagy ezzel összefüggésben keletkezett vitájukat, úgy a hatáskörrel rendelkező Kisvárdai Járásbíróság illetőleg a Nyíregyházi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

## 10. Záró rendelkezések

- 10.1. A szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a magyar jog egyéb rendelkezései - különös figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetőleg a lakások és helyiségek bérletéről szóló módosított és kiegészített 1993. évi LXXVIII. törvényben előírtak - az irányadóak.
- 10.2. A jelen szerződés 7 (Hét) oldalból áll és egymással mindenben megegyező 4 példányban készült, amiből 3 példány a **Bérbeadót**, 1 példány pedig a **Bérleőt** illeti.

Jelen bérleti szerződést a szerződő Felek elolvasták, azt egyezően értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és időben jóváhagyólag cégszerűen írták alá.

Kelt: Kisvárdá, .....

Kelt: Kisvárdá, .....

.....  
**Kisvárdai Tankerületi Központ**

Pásztor Gyula Csabáné  
tankerületi igazgató  
Bérbeadó

.....  
Bérleő

Kisvárdá,.....

.....  
pénzügyi ellenjegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Pályázati felhívás iskolai büfé üzemeltetésére

2. melléklet: Pályázat