

3. sz. melléklet

Kiíró (Bérbeadó) szerződéses feltételei

Bérleti szerződés tervezett elemei (nem teljes körű felsorolással)

1. A megkötendő bérleti szerződés kötelező tartami elemként tartalmazza a Bérő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy megfelel a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek, továbbá elfogadja szerződési feltételként a 11.§. (11) és (12) bekezdésében foglaltakat.
2. A szerződés határozatlan időtartamra szól. Bérbeadó fenntartja a jogot arra, hogy a szerződés megkötését követő 5 év elteltével nyilvános pályázatot írjon ki a bérlemény üzemeltetésére.
3. A bérleményt a Bérő vendéglátó ipari jelleggel köteles üzemeltetni. Az épület zárva tartása, illetve az egyetemi leállások idején a bérlemény nyitvatartása engedélyezett Bérbeadó részéről. Bérő kötelezettsége, hogy a bérleményhez tartozó teraszt tavasztól őszig üzemeltesse.
4. A bérleti díj havi rendszerességgel előre fizetendő az év minden hónapjára azonos összegben az üzemszerű működés megkezdésétől, de legkésőbb a szerződés aláírásától számított 90 napot követően. A bérleti díjat Bérbeadó jogosult egyoldalú döntés útján, a szerződéskötést követő évtől kezdődően évente, a szerződés évfordulójától esedékességgel, a KSH hivatalos oldalán közzétett, a megelőző naptári évre vonatkozó fogyasztóiár-index mértékével emelni, a Bérő írásbeli tájékoztatása mellett.
5. Bérő köteles a szerződéskötést követően 3 havi bérleti díjnak megfelelő kauciót megfizetni a szerződéskötést követő 5 napon belül. Ennek elmaradása a szerződés azonnali hatályú felmondását alapozza meg.
6. A bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat, amelyeket Bérő az alábbiak szerint köteles megfizetni:
 - a) A fűtési díj a mindenkor beérkező aktuális számlák részarányos felosztásából keletkező összeg, ami a büfé által elfoglalt légtér térfogatának fűtési költsége. A megosztást az Egyetem Műszaki Igazgatósága végzi.
 - b) A helyiségcsoportban a Bérő által üzemeltetett elektromos berendezések közvetlen áramfogyasztásának, és a tényleges vízfogyasztásnak a mérésére almérők szolgálnak, így a ténylegesen felhasznált áramdíj, valamint vízdíj havonta az almérők leolvasása után kerül kiszámlázásra a Bérő felé. Amennyiben az szükséges, az almérők kiépítéséről, valamint cseréjéről a Bérő köteles gondoskodni.
7. A pályázatban Bérő által vállalt felújítások, átalakítások lebonyolítását Bérbeadóval egyeztetve kell megvalósítani, de legkésőbb 2021.-ig pénzügyi bizonylatokkal kell Bérbeadó felé igazolni az ajánlatban vállalt összeg cél szerinti felhasználását. E kötelezettség megszegése esetén Bérbeadó jogosult a szerződést felmondani.
8. Bérbeadó a Bérő által a pályázat keretében vállalt körben megvalósított felújítási, átalakítási költségeket nem téríti vissza. A bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérő jogosult a mobil tárgyak és a helyiségek állagsérelme nélkül leszerelhető berendezések elvitelére.
9. Egyéb esetekben a Bérő csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet az ingatlanon beruházásokat, melyről külön megállapodást kötnek a szerződő Felek.
10. A Bérő a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. A Bérbeadó a Bérő szükségtelen háborítása nélkül jogosult ellenőrizni a használatot.

11. Ha a Bérelő a Bérbeadó – megfelelő határidő tűzésével tett – felhívása ellenére folytatja a nem rendeltetésszerű vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használatot, a Bérbeadó írásban, azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést.

12. A rendeltetésszerű használatához szükséges berendezési és felszerelési tárgyak, valamint a szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről, bejelentések megtételéről a Bérelő köteles gondoskodni., azok hiányából eredő bírság, okozott kár a Bérelőt terheli. A Bérelő tulajdonában lévő, és általa a Bérleménybe bevitt eszközökért és berendezési tárgyakért a Bérbeadó felelősséget nem vállal. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő az általa bevitt ingóságokról tételes leltárt készít, és, hogy ezen eszközök karbantartása, javítása kizárólag a Bérelőt terhelő kötelezettség. A Bérelő köteles a hatósági engedélyek másolati példányát a Bérbeadó kérésére rendelkezésre bocsátani, az engedélyek visszavonásáról, módosításáról a Bérbeadót tájékoztatni.

Egyéb berendezési és felszerelési tárgyak javíttatása, karbantartása Bérbeadó feladata. Bérelő felelős ezen berendezések rendeltetésszerű használatáért és állagmegóvásáért.

13. A bérbevétel napjától a Bérelő köteles gondoskodni a bérelt eszköz, ingatlanrész biztonságával kapcsolatos feladatok végrehajtásáról, a tűz-, munka-, és környezetvédelmi szabályok betartásáról, kidolgozásáról, és az őrzésről. Bérelő köteles a nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvényben foglaltakat, ezzel kapcsolatban kiemelten a kijelölt dohányzóhelyek használatáról szóló rendelkezéseket betartani és a vendéglátó egység látogatóival betartatni.

14. Vállalnia kell a HACCP szabványnak megfelelő felszereltség és üzemeltetés folyamatos biztosítását.

15. Bérelő a bérleti szerződés tárgyát más magánszemély, vállalkozó, vagy gazdasági társaság részére albérletbe, vagy bármely más jogcímen történő használatba nem adhatja.

16. A határozatlan időre kötött szerződést bármelyik fél rendes felmondással, 30 napos felmondási idővel, írásban, indokolás nélkül felmondhatja. Ennél hosszabb felmondási idő a Bérbeadó és a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. között megkötött szerződés alapján nem köthető ki.

17. A bérleti díj vagy a Bérelőt terhelő költségek és terhek megfizetésének elmulasztása esetén a Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a Bérelőt megfelelő határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a fizetésre felszólította, és a Bérelő e határidő elteltéig sem fizetett.

18. Bérelő köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni, és azt a bérleti szerződés aláírását követő 30 napon belül bemutatni Bérbeadónak.

19. Az üzemszerű működés megkezdésének legkésőbbi időpontja: a bérleti szerződés aláírásától számított 90 nap.

20. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az üzemszerű működés megkezdését követő 6 hónapig a pályázatban bemutatott termékek fogyasztói árát nem emeli.

21. A bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben Bérbeadó a hatályos Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, és az állami vagyongra vonatkozó ágazati jogszabályok előírásait tekinti irányadónak.

22. A szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a bérleti jogviszonyban jóhiszeműen járnak el egymással szemben, figyelembe véve a kölcsönös tájékoztatási és együttműködési kötelezettséget. Felek

kinyilvánítják azon szándékukat, hogy a jogviszonyukkal kapcsolatos minden vitás kérdést elsődlegesen egyeztetés útján igyekeznek rendezni, ennek eredménytelensége esetén – pertárgyértéktől függően – alávetik magukat a szegedi székhelyű bíróságok kizárólagos illetékességének.

23. A bérleti szerződés módosítása vagy megszüntetése csak írásban érvényes

24. A Bérbeadó a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérő elhelyezéséről nem köteles gondoskodni, csereingatlant nem köteles biztosítani, a Bérő a Bérbeadótól semmilyen kártérítést nem követelhet a szerződéses jogviszony jogszerű megszűnése esetére. A bérleti szerződés megszűnését követően a Bérő köteles a Bérleményt a Bérbeadó részére kiürített, kitakarított állapotban visszaadni, valamint a használatába adott berendezéseket hiánytalanul a Bérbeadó részére visszaszolgáltatni. Felek az átadás-átvételről jegyzőkönyvet vesznek fel.

25. A szerződés aláírásával a Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti szerződés tárgyát képező vagyonelemre vonatkozóan a Bérbeadó vagyonkezelői joga megszűnik, úgy a Bérbeadó a bérleti szerződés bérbeadói pozícióját szerződés-átruházás jogcímén az MNV Zrt. mint tulajdonosi joggyakorló harmadik személyre átruházza.

26. Amennyiben a Bérő felszámolásának, végelszámolásának, illetve a Bérőre vonatkozó csődeljárásnak a kezdő időpontját a Céglőnyben közzéteszik, a Felek között a bérleti jogviszony a közzétételt követő 30. napon minden további rendelkezés nélkül megszűnik.

27. Bérő és a Bérbeadó egyaránt köteles a bérleti szerződés vonatkozásában kapcsolattartásra kijelölt személy(ek)e)t, telefonszám és e-mail elérhetőséggel együtt megjelölni.

28. Bérő a név-, tevékenységváltozást, valamint a tulajdonosi szerkezetben bekövetkezett változást köteles 15 napon belül a Bérbeadónak bejelenteni, ellenkező esetben a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést – a Bérő súlyos szerződésszegésére figyelemmel – azonnali hatállyal felmondani. A Felek a szerződésben rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólag a jelenlegi – vagy előzetesen egyeztetett módon megváltozott – tulajdonosi szerkezetű vállalkozással tartja fenn a bérleti jogviszonyt. A tulajdonosi szerkezet egyeztetés nélküli megváltoztatását a Bérbeadó súlyos kötelezettségszegésnek tekinti.

29. A Bérbeadó tájékoztatja a Bérőt, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant a Magyar Állam nevében eljáró MNV Zrt. (vagy más tulajdonosi joggyakorló) értékesíteni vagy egyéb úton hasznosítani kívánja, úgy jelen szerződés aláírásával a Bérő tudomásul veszi az ingatlan Magyar Állam általi értékesítésének vagy egyéb úton történő hasznosításának tényét, függetlenül attól, hogy arra milyen módon és mikor kerül sor.

30. A jelen szerződés aláírásával a Bérő elfogadja, hogy a – ~~xx~~. pontban foglaltaknak megfelelően – gyakorolt felmondás tekintetében semmilyen további igényt, jogot nem érvényesíthet a Magyar Állammal szemben, ideértve az ingatlanon végzett beruházás ellenértékét, kivéve, ha a Felek ebben külön megállapodnak.

31. A 30 napos felmondási határidő kezdetét veszi azon a napon, amikor ennek tényéről a Bérbeadó a Bérőt értesíti.

32. A 30 napos felmondási határidő a Bérő külön értesítése nélkül kezdetét veszi azon a napon, amelyen az ingatlan meghirdetésre kerül az EAR-ban (Elektronikus Aukciós Rendszer) (vagy nyilvános pályázat, vagy zártkörű pályázat, vagy árverés kerül kiírásra).

33. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő a ~~xx~~. pontban meghatározott, a Magyar Állam általi értékesítéssel vagy egyéb úton történő hasznosítással összefüggésben álló birtokvédelemre nem tart igényt, illetve ezen igényérvényesítésről már most kifejezetten lemond (pergátló kifogás).

34. Felek megállapodnak abban, hogy Bérő – csak a Bérbeadóval történő előzetes egyeztetést követően, és annak írásbeli hozzájárulása után – kizárólag saját felelősségére és költségére végezhet a Bérleményen vagy az annak helyt adó ingatlanon értéknövelő és/vagy egyéb beruházást, azonban annak megtérítésére semmilyen jogcímen, módon, és mértékben nem jogosult, a helyiség ki- vagy átalakításának költségei kizárólag a Bérőt terhelik, az a bérleti díjban sem érvényesíthető. A beleegyezés nélküli értéknövelő beruházások kockázatát kizárólagosan a Bérő viseli.