

Területbérleti és szolgáltatási szerződés (tervezet)

mely létrejött egyrészről **Jászboldogháza Község Önkormányzata** (5144 Jászboldogháza, Rákóczi u. 27., bankszámlaszám:, képviseli: Szűcs Lajos polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban bérbeadó), továbbá

..... (), mint bérlő (továbbiakban bérlő)

között az alulírott napon, az alábbi feltételek mellett.

I. A szerződés tárgya

1. Felek egyezően megállapítják, hogy bérbeadó kizárólagos tulajdonába tartozik a Jászberényi ingatlan-nyilvántartásban Jászboldogháza községben 665/3. hrsz. alatt felvett, természetben a Jászboldogháza, Alkotmány u. 5. alatt található 4,1317 ha térmértékű strandfürdő megjelölésű ingatlan.
2. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó 2010. június 1. napjától 2010. augusztus 31. napjáig a jelen szerződésben foglalt bérfizetési és szolgáltatási kötelezettséggel (büféüzemeltetés) bére adja a fenti ingatlanok a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező helyszínrajzon meghatározott a terület többi részétől el nem kerített területet büfé kialakítása és üzemeltetése céljából. A Bérlő a fenti ingatlanrészt másra nem használhatja.
3. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a bérleti jogviszony kezdetét megelőzően 5 naptári napban – bérleti díj fizetése nélkül – a büfé kialakításához szükséges munkálatokat a területen a Bérlő elvégezze.

II. A bérlet ill. egyéb szolgáltatások ellenértéke

4. Felek megállapodnak abban, hogy a bérlet ellenértékeként Bérlő havonta előre köteles bérbeadónak megfizetni annak számlája alapján. A Bérleti díj összege havi bruttó forint, azaz forint.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó által biztosított közszolgáltatások ellenértéke az alábbiak szerint kerül elszámolásra és megfizetésre:
 - a. Bérlő köteles megfizetni az általa elfogyasztott elektromos áram ill. ivóvíz ellenértékét a Bérbeadó felé.
 - b. Az elektromos áram díjának elszámolása átalányként történik. A tárgyhavi átalánydíjat a Bérlő jelen szerződés 2. sz. mellékletében megjelölt felszereléslista alapján számított összeg adja meg. Az átalánydíjat a Bérlő előre, a tárgyhavi bérleti díjjal egyidejűleg köteles megfizetni a Bérbeadónak.
 - c. Az elfogyasztott ivóvíz vonatkozásában a felek akként rendelkeznek, hogy a Bérbeadó a Bérlő csatlakozó vezetékére saját költségén külön vízórárt szerel fel. A vízóra adatait a felek hiteses mérési adatnak fogadják el. A vízóra által mért havi vízfogyasztás ill. a Bérbeadó által általánosan alkalmazott m³-ár szorzataként számított ellenértéket a Bérlő utólag, a tárgyhónapot követő hónapban köteles megfizetni.
6. A Bérlő köteles minden hó 1. napján (amennyiben az munkaszüneti nap (ideértve a köztisztviselői nap 2010. július 1-i dátumát is) akkor az azt követő munkanapon) a

Bérbeadó Polgármesteri Hivatalában megjelenni, a kiállított számlákat átvenni és azok ellenértékét a helyszínen megfizetni.

1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a fenti kötelezettségeinek Bérlő nem tesz eleget, akkor Bérbeadó akként rendelkezhet, hogy a büfé üzemeltetését a díjak és járulékainak maradéktalan megfizetéséig felfüggeszti. A felfüggesztés miatt a Bérlő semmiféle díj vagy egyéb igényt nem érvényesíthet, és nem mentesíti a Bérlőt a bérleti díj ill. átalánydíj adott időszakra eső részének megfizetése alól.
2. Késedelmes fizetés esetén a törvényes késedelmi kamat megfizetésére köteles a Bérlő.

III. A birtokbaadás és visszabocsátás szabályai

3. A felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyen – szükség szerint fényképekkel – rögzítik a birtokbaadásakor fennálló tényleges helyzetet, különös tekintettel a bérelt terület állagára, illetve a mérőóra azonosító számára és állására.
4. A bérlet utolsó napján felek képviselői ismételten jegyzőkönyvet vesznek fel a visszabocsátásról. A jegyzőkönyv tartalmazza a mérőóra állását és sorszámát. A felek jegyzőkönyvben rögzítik a bérlet időtartama alatt keletkezett esetleges károkat, melyet fényképfelvétellel is igazolnak. A jegyzőkönyvben nyilatkozik a Bérlő képviselője arról, hogy a károkozást elismeri-e, és azok helyreállítását saját maga a jegyzőkönyv felvételét követő 5 munkanapon belül teljes körűen elvégezni vagy elvégeztetni vállalja-e? Ez utóbbi esetben a Bérbeadó jogosult a helyreállításra, melynek költségét számla ellenében 15 napos fizetési határidővel a Bérlő köteles megfizetni.

IV. A felek jogai és kötelezettségei

5. Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő köteles 2010. június 1. napjától 2010. augusztus 1. napjáig a strandfürdő nyitvatartási idejében a jelen szerződésben meghatározott büfészolgáltatás nyújtására a fürdőzők ill. ott dolgozók részére, a pályázatban meghatározott választék-, és árvállalások mellett.
6. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő a pályázatban meghatározott árait a szerződés időbeli hatálya alatt nem emelheti.
7. Fenti kötelezettség során Bérlő köteles:
 - a. a jogszabályoknak ill. hatósági előírásoknak és szakmai szokásoknak megfelelő, esztétikus kivitelű büfé telepítésére akként, hogy a büfé kialakítása csak ingó dolgokkal történhet,
 - b. legalább ... db négyszemélyes asztal, a hozzá tartozó székekkel történő biztosítása (az asztalok és a székek színben és jellegben azonosak legyenek!)
 - c. megfelelő konyhatechnikai eszközök biztosítása,
 - d. az étel kiszolgálásához és elfogyasztásához szükséges eldobható evőeszközök (tálca, pohár, kés, villa, szalvéta stb.) biztosítása,
 - e. a kapacitásnak megfelelő számú és űrmértékű zárható (fedeles) szemetesedényzet biztosítása,
 - f. közszolgáltatási szerződés megkötése a kommunális szilárd hulladék elszállítására ill. kezelésére.
 - g. minden a jogszabályoknak ill. hatósági előírásoknak megfelelő feltétel biztosítása.

8. Bérelő kötelezettsége a jogszabályi feltételeknek és hatósági előírásoknak megfelelő kiszolgálószemélyzet biztosítása, a munkaviszony létesítésére vonatkozó szabályok, a munkavédelmi szabályok betartása ill. betartatása.
9. Bérelőt terhel minden, a büfé üzemeltetésével a bérleti időtartam alatt felmerülő költség, felelősség és egyéb kötelezettség, továbbá a kárveszélyviselés.
10. Bérelő a saját költségére és felelősségére zeneszolgáltatást biztosíthat. A zeneszolgáltatást a hatályos jogszabályok betartásával (különösen jogdíjfizetés) lehet csak biztosítani. A zeneszolgáltatás nem eredményezheti a strandon pihenni vágyók nyugalmanak megzavarását. A Bérelő köteles a zeneszolgáltatás megszüntetésére ha azzal kapcsolatban (pl.: hangerő, stb.) panasz érkezik a strandfürdő személyzetéhez vagy közvetlenül a Bérelőhöz.
11. Bérbeadó tájékoztatja a Bérelőt, hogy a strand területe a nyitvatartási időn kívüli időszakban nem őrzött, így ennek tudatában biztosítsa a vagyónvédelmet.
12. Bérbeadó a jogvisonnyal kapcsolatban a Bérelő ill. harmadik személyek irányában felmerült károkért nem felel. Bérbeadó nem felel a Bérelő által bárkivel szemben vállalt, vagy jogszabály alapján bárkivel szemben a Bérelőt terhelő igényekért, kötelezettségeikért.
13. Bérelő köteles gondoskodni arról, hogy a Bérelő érdekében eljáró személyek ne tanúsítsanak olyan magatartást amely bűncselekmény vagy szabálysértés elkövetését valósítják meg, vagy erre hívnak fel, ill. ezt elősegítik. Ilyen esemény észlelésekor ez ellen haladéktalanul a szükséges intézkedéseket a Bérelőnek meg kell tenni.
14. A Bérelő a bérelt területet albéreltbe, vagy más személy használatába nem adhatja, azon a büfetevékenységet önmagának kell megvalósítania.
15. A bérlet időtartama során a tisztaságról – különösen kommunális hulladék rendszeres gyűjtése és elszállítása,– a megfelelő számú és felszereltségű személyzettel a Bérelő köteles gondoskodni. A Bérlet időtartamának lejártával a területet tiszta (takarított) állapotban kell átadni.
16. Bérelő köteles biztosítani, hogy a területre ill. a büféhelyiségbe a Bérbeadó képviselői a szerződés szerű teljesítés ellenőrzéséhez szükséges időtartamig belépjenek és ott tartózkodjanak. A Bérelő köteles az ellenőrzés lefolytatását elősegíteni, és a felmerült problémákat haladéktalanul orvosolni. Ennek megszegése súlyos szerződészegésnek minősül.
17. A Bérelő előzetesen köteles a Bérbeadó felé bejelenteni a tevékenység ellátása érdekében tevékenykedő személyek nevét. Bérbeadó ezen személyek (max. fő) viszonylatában ingyenes, névre szóló bérletet biztosít a bérlet időtartamára.
18. Bérbeadó biztosítja az alapanyagellátáshoz szükséges ideig harmadik személyek bejutását a területre.
19. Fenti pontokban foglalt jogok gyakorlása nem eredményezheti a büfetevékenységhez nem kapcsolódó és ott folyamatosan munkát nem végző személyeknek a strandfürdő ingyenes igénybevételeének lehetőségét.
20. Bérelő kötelezettsége a tűz-, és balesetvédelem biztosítása.
21. Bérelő köteles a büfetevékenység során a higiéniai és közegészségügyi feltételek fokozott betartására ill. betartatására.
22. Bérbeadó tájékoztatja Bérelőt, hogy a strandfürdő területén harmadik személynek – műszaki feltételek hiánya miatt – nem biztosít büfé-, vagy hasonló tevékenység ellátására lehetőséget jelen szerződés hatálya alatt.
23. A büféhelyiség elektromos energiaellátása az ingatlanon fellelhető és erre kijelölt csatlakozási ponton keresztül történhet. A csatlakozási pontot és annak műszaki jellemzőit a jelen szerződés 1. sz. mellékleteként csatolt vázrajz tartalmazza.

24. Új csatlakozási pontokat (elektromos áram vonatkozásában) a bérlet idejére a Bérlő az áramszolgáltatótól rendelhet meg. A kiépítés és visszabontás költsége, valamint az azon keresztül elfogyasztott árammennyiség díja a Bérlőt terheli.
25. A csatlakozási pontoktól a fogyasztóig történő hálózat-kiépítés költsége és feladata a Bérlőt terheli. A kiépítés és az üzemeltetés során Bérlő köteles betartani a munka-, és érintésvédelmi szabályokat, továbbá köteles biztosítani, hogy illetéktelen személyek a hálózati elemeket ne tudják megközelíteni vagy megrongálni. Ennek megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.
26. Amennyiben a Bérlő az áramszolgáltatótól közvetlenül csatlakozási pont kiépítését rendeli meg, az azon keresztül felhasznált energia díját közvetlenül az áramszolgáltatónak fizeti meg.
27. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a rendeletében foglalt tarifák alkalmazásával a kiépített és az 1. sz. mellékletben felsorolt vételi helyeken az ivóvíz vételi lehetőséget biztosítja.
28. Bérlő jogosult ingóknak minősülő dolgoknak a bérlet időtartama alatt a területen való elhelyezésére, amennyiben az a szerződés tárgyának (annak felépítményeinek, stb.) épségét, állapotát, és az ott tartózkodók életét, egészségi állapotát nem sértik vagy veszélyeztetik. A felszerelt ingóságokat a Bérlő jogosult és köteles a bérlet időtartamának végéig leszerelni és elvinni és az eredeti állapotot helyreállítani. Ennek elmaradása esetén a felszámolásról és az eredeti állapot helyreállításáról a Bérlő költségére a Megrendelő intézkedik. Az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a Bérlő számla alapján köteles 15 napon belül hiánytalanul megfizetni.
29. Bérlő nem jogosult a területen egyéb beruházásokat végezni.
30. A jelen szerződéstől ellentétes módon megvalósított beruházást a Bérlő köteles a haladéktalanul a saját költségén teljeskörűen felszámolni és az eredeti állapotot helyreállítani. Ennek elmaradása esetén a felszámolásról és az eredeti állapot helyreállításáról a Bérlő költségére a Megrendelő intézkedik. Az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a Bérlő számla alapján köteles 15 napon belül hiánytalanul megfizetni.
31. Amennyiben valamely kötelezettség nem teljesítése miatt valamely munkálatokat a Bérbeadó a Bérlő költségére végezteti el, a Bérbeadó nem felel az eltávolítással, eredeti állapotba történő helyreállítással kapcsolatban a Bérlő dolgaiban bekövetkezett károkért, de a leszerelt, stb. dolgokat a Bérlő elszállíttathatja.
32. A beruházásokról szóló pontokban foglaltak bármelyikének megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.
33. Jelen szerződés az aláírásával lép hatályba azzal, hogy az abból származó jogok és kötelezettségek gyakorlására az ott megjelölt időpontok irányadóak.
34. Bérbeadó lehetőséget ad Bérlőnek, hogy a telekhatáron történő elhelyezéssel az utcafronton kifele történő árusítást is végezhet.

Szerződési biztosítékok:

35. Vállalkozó amennyiben számára a büfészolgáltatás vonatkozásában a szerződésszegés megállapítható köteles szerződésszegési alkalmanként 20.000.-Ft, azaz Húszezer forint hibás teljesítési kötbért megfizetni. Folyamatos szerződésszegésnek minősül az azonos napon ugyanolyan okból felmerülő szerződésszegés.
36. Vállalkozó amennyiben a szerződés neki felróhatóan vagy az ő érdekkörében felmerült okból a határozott időtartam lejártá előtt bármilyen jogcímen megszűnik,

vagy Bérlő nem tudja azt teljesíteni meghiusulási kötbér megfizetésére köteles. A meghiusulási kötbér mértéke 100.000.-Ft, azaz Egyszázezer forint.

37. Bérbeadó követelheti a kötbéren felüli kárát is.
38. A kötbér összegét Bérlő a Bérbeadó számlája alapján 3 napos fizetési határidőben köteles megfizetni. Ennek elmaradása esetén a Bérbeadó a büfészolgáltatás nyújtását felfüggesztheti.

A szerződés időtartama, megszűnése

39. Jelen szerződést a felek határozott időre 2010. augusztus 31-ig kötik.
40. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg, kivéve ha és amennyiben a Bérbeadónál jogszabályi rendelkezés, bírósági, hatósági döntés, pályázati összegek, támogatások felhasználása miatt ez feltétlenül szükséges.
41. Bármely fél jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a másik fél a szerződést súlyosan megszegi, különösen:
- a. Bérbeadó részéről:
 - i. a bérlet jogának gyakorlását lehetetlenné teszi,
 - ii. nem biztosítja a közüzemi szolgáltatások szerződés szerinti igénybevételét (víz, elektromos áram),
 - iii. egyéb súlyos szerződésszegést követ el.
 - b. Bérlő részéről:
 - i. a bérlet jogát jelen szerződés céljától eltérően gyakorolja,
 - ii. a szerződés tárgyát albérletbe adja,
 - iii. egyéb súlyos szerződésszegést követ el,
 - iv. egymást követő 2 napon át nem biztosítja a teljes nyitvatartási időben a teljeskörű büfészolgáltatást,
 - v. a díjakat határidőben nem fizeti meg,
 - vi. a büfétévékenységet nem az előírtak (választék, árak) szerint biztosítja,
 - vii. tevékenységével megbetegedést okoz,
 - viii. ellen csőd, felszámolási vagy végelszámolási eljárás indul, vagy egyéni vállalkozói státusza megszűnik,
 - ix. tevékenységével bűncselekményt vagy szabálysértést valósít meg.
42. Felek jognyilatkozataikat kizárólag írásban, az átvétel helyét és idejét igazoló módon tehetik meg érvényesen. A felek a fentiekben értik az elektronikus levelezés (e-mail) – fentieknek megfelelő - formáját is.
43. Felek képviselőjére (jognyilatkozat tételére) az ott megjelölt esetleges korlátozásokkal az alábbi személyek jogosultak kizárólagosan:
- a. Bérbeadó részéről:
 - i. Név, beosztás: Szűcs Lajos polgármester
 - ii. Elérhetőségei:
 - iii. Jognyilatkozat tétel esetleges korlátozása, a korlátozás köre:---
 - b. Megbízott részéről:
 - i. Név, beosztás: elnök
 - ii. Elérhetőségei:.....
 - iii. Jognyilatkozat tétel esetleges korlátozása, a korlátozás köre:---
44. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely képviselő személye vagy elérhetősége megváltozik, azt haladéktalanul bejelentik a másik félnek.
45. Bérbeadó képviselője kijelenti, hogy a szerződés aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkezik.

46. Bérlő képviselője kijelenti, hogy a szerződés aláírásához szükséges jogosultsággal rendelkezik.
47. Felek kijelentik, hogy esetleges jogvitákat elsősorban békés úton, tárgyalások alapján kívánják rendezni. Amennyiben ezek 15 nap alatt nem vezetnek eredményre, bármelyik fél bírósághoz fordulhat. Felek kikötik a Jászberényi Városi Bíróság ill. a J-Nk-Szolnok Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét.
48. Felek megállapítják, hogy jelen szerződésben foglalt szolgáltatások és ellenszolgáltatások – figyelemmel a büfészolgáltatás nyújtásának kizárólagosságára is – egyenértékűek.
49. Amennyiben jelen szerződés kógens jogszabállyal ellentétes lenne, akkor a felek akként rendelkeznek, hogy a jogsértő jogszabályi rendelkezés helyébe a megsértett jogszabályi rendelkezés kerül minden további jogcselekmény nélkül.
50. Jelen szerződéssel alapított jogviszonyra egyebekben a Ptk. szabályai az irányadóak.

Jászboldogháza, 2010.....

.....
Bérbeadó
képviselője

.....
Bérlő
képviselője

Ellenjegyzem:

.....
jegyző
Jászboldogháza, 2010.....