

**Országos Orvosi Rehabilitációs Intézet  
BÉRLETI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről:

**Név: Országos Orvosi Rehabilitációs Intézet**  
**Székhely: 1121 Budapest, Szanatórium utca 19.**  
**Adószám: 15309790-2-43,**  
**Bankszámlaszám: MÁK 10032000-01491168-00000000**  
**Képviseli: Dr. Cserhádi Péter PhD főigazgató**  
mint bérbeadó (a továbbiakban mint **Bérbeadó/OORI**)

valamint:

**Név:**  
**Székhely:**  
**Adószám:**  
**Bankszámlaszám:**  
**Képviseli:**  
mint üzemeltető (a továbbiakban mint **Üzemeltető**)

**PREAMBULUM**

Az Országos Orvosi Rehabilitációs Intézet Budapest, 1121 Szanatórium utca 19. sz. alatti székhelyén **Büfé üzemeltetésére** ajánlattételi felhívást tett közzé, melyben az Üzemeltetői feladatokra a legelőnyösebb ajánlatot benyújtó pályázóval a büfé üzemeltetésére az alábbi feltételek mellett megállapodást köt:

**I. A szerződés hatálya**

Az Üzemeltető az Országos Orvosi Rehabilitációs Intézet Budapest, 1121 Szanatórium utca 19. szám alatt elhelyezkedő Büfé kizárólagos üzemeltetésére 1 éves határozott időre vállalja, mely időtartam eredményes leteltét követően a felek előzetes egyeztetése alapján a bérleti szerződés meghosszabbítható 1+1 év időtartamban.

Az átadás, és a szerződés hatálybalépésének időpontja: 2020.01.01.

A jelen pályázat alapján **megkötendő szerződés hatálya tart: 2020.december 31.**

**II. Általános feltételek**

- Az üzemeltetés a szerződés időtartama alatt nem ruházható át harmadik személyre, még jogutódlással történő átalakulással sem. Ilyen jellegű szándék felmerülése esetén az OORI fenntartja a jogot a szerződés rendkívüli felmondására és új üzemeltetővel új szerződés kialakítására.
- Üzemeltető vállalja, hogy valamennyi, a működéséhez szükséges engedélyt beszerzi és másolatait az OORI részére legkésőbb az üzemeltetés megkezdésekor átadja.
- Üzemeltető vállalja, hogy a Büfé üzemeltetését legkésőbb 2020. január 6-án szabályszerűen megkezdi.
- A bérleményre vonatkozó használati tűzvédelmi szabályok betartása az Üzemeltető kötelessége. Az Üzemeltető egyéb tűzvédelmi feladatait az OORI főigazgatója által kiadott tűzvédelmi szabályzat tartalmazza.
- Üzemeltető gondoskodik az általa kizárólagosan használt helyiségek zárásáról, árukészlete, valamint a tulajdonát képező egyéb eszközeinek megőrzéséről. Az ezekben esetlegesen bekövetkező károkért a Kórház felelősséget nem vállal.

- f) Üzemeltető köteles a tevékenysége során felmerülő és az OORI-t érő kár fedezeteként felelősségbiztosítást kötni, valamint a felelősségbiztosításra vonatkozó kötvény másolatát az üzemeltetési szerződés megkötését követő 60 napon belül az OORI képviselőjének átadni.

### **III. Tárgyi feltételek**

- Az üzemeltetés beindításához szükséges intézkedések, javítások, beszerzések az Üzemeltető feladatát képezik. Ezek költsége az OORI-ra semmilyen módon nem hárítható át.
- Az Üzemeltető felelős az átadott helyiségek rendeltetésszerű használatáért, állagmegóvásáért, és az azokban esetlegesen felmerült valamennyi kárért. Az Üzemeltető saját költségén köteles gondoskodni a Büfében található berendezések, felszerelési tárgyak, berendezések karbantartásáról kijavításáról.
- Az OORI az Üzemeltető részére az alábbi szolgáltatásokat biztosítja:
  - fűtés,
  - áram fogyasztás,
  - vízfogyasztás (+ meleg víz előállítás),
  - csatornahasználat,
  - kommunális hulladék elszállítása

### **IV. Üzemeltetési feltételek**

#### **a) Hatósági előírások**

A Büfé üzemeltetésének megkezdésére csak a tevékenységhez jogszabályokban előírt engedélyek megszerzését követően kerülhet sor. Az Üzemeltető legkésőbb az üzemeltetés megkezdése előtt köteles a szükséges engedélyk, igazolások másolatát az OORI - szerződésben megjelölt - képviselője részére átadni, az üzemeltetést csak ezt követően kezdheti meg. A szükséges engedélyk nélkül megkezdett üzemeltetés szerződésbontó tényező, melynek beállása esetén az OORI jogosult a szerződést felmondani, és a szerződésbontással érintett Üzemeltető utólagosan semmilyen kártérítési vagy elmaradt haszonra vonatkozó igényel nem léphet fel.

A Büfé üzemeltetéséhez kapcsolódó összes jogszabályi és hatósági előírás betartásáért, az előírt feltételek biztosításáért az Üzemeltető önállóan és teljes körűen felel, és e felelősségi körbe az OORI bevonására nincs lehetőség. Az üzemeltetéshez kapcsolódóan esetlegesen jogerősen elmarasztalt Üzemeltető az elmarasztalás tényéről és részleteiről az OORI-t köteles értesíteni, illetve azoknak eleget tenni. Amennyiben az elmarasztaló határozatban foglalt előírásoknak az Üzemeltető neki felróhatóan nem tesz eleget, úgy az OORI jogosult az utóellenőrzés (és esetleges újabb elmarasztalás) bekövetkezését követő 30 napon belül a szerződést felmondani.

#### **b) Üzemeltetőnek minimálisan az alábbi szolgáltatást és árukészletet kell nyújtania:**

- Kávé (presszó, hosszú, latte, cappuccino, koffeinmentes változatok)
- Üdítő, ásványvíz (cukormentes alternatívák is)
- Sütemények (édes és sós sütemények, cukormentes változatok is)
- Édességek (cukormentes alternatívák is)
- Sós ropogtatnivalók
- Szendvicsek
- melegszendvics (sonkás, gombás, húskrémes)
- nyitott csomagolt szendvicsek (szalámis, sonkás, sajtos, legalább 3 fajta pékáruból)





- zárt csomagolt szendvicsek (rántott húsos, csirkés, szalámis, sajtos, sonkás, legalább 3 fajta pékáruból)
  - Saláták (majonézes-, csirkés-, tonhalas-, egyéb hús nélküli saláták)
  - Egyéb hidegkonyhai termékek (casino tojás, tormás sonkatekerics, körözöttes sajttekerics)
  - Egytálételek (bécsi szeletes, rántott csirkés, rántott májas, natúr szeletes)
  - Frissensültek (rántott karfiol, rántott gomba, rántott sajt, rántott húсок, párizsias csirke)
  - Tejtermékek (natúr és ízesített változatok, laktózmentes alternatívák)
- c) Üzemeltető biztosítja a mindenkori egészségi és szakmai előírásoknak megfelelő étel- és italminőséget. Kötelezettséget vállal arra, hogy a szolgáltatást igénybevevők kifogásait azonnal orvosolja.
- d) Üzemeltető köteles az üzemeltetés során a kiszolgálás magas színvonalát biztosítani. Ennek keretében rendszeresen gondoskodnia kell többek között:
- a pultok tisztántartásáról,
  - a pultokon ízesítőszerke, fogvájó, papírszalvéta, elhelyezéséről.
- e) Nyitva tartás  
Kötelező minimális nyitvatartási idő munkanapokon: 6 órától 18 óráig, hétfévén és ünnepnapokon: 8 órától 14 óráig.

#### **V. Bérleti díj, közüzemi költségek fizetése**

a) A bérleti díj összege ..... (pályázat eredménye) Ft,  
azaz ..... Ft

b) Rezsiköltségek: Felek megállapodnak, hogy a V. a) pontban foglalt bérleti díj a bérlemény használatával felmerülő rezsiköltségeket (így a villamos energia, a hideg-melegvíz, a csatorna díját, a fűtés költségét és a közös terek takarításának költségét, valamint a hulladékszállítás költségét) magában foglalja. Felek megállapodnak, hogy a tevékenység gyakorlásához szükséges tárgyi feltételeket Üzemeltető saját költségén köteles biztosítani.

c) A bérleti díj magában foglalja a Bérlemény rendeltetésszerű használatát a benne található eszközökkel és berendezési tárgyakkal együttesen, az ezen felül felmerülő egyéb helyszín és eszköz bérleti díjak külön szerződés tárgyát képezik.

#### **VI. A bérleti díj fizetésének módja**

a) Üzemeltető a havi díjat átutalás útján, Bérbeadó tárgyhó 5. munkanapjáig kiállított számlája alapján előre, a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles megfizetni Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01491168-00000000 számú számlája javára.

b) Üzemeltető a használati díj késedelmes megfizetése esetén a Ptk. szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles, melynek kiszámlázására Bérbeadó a soron következő számla kibocsátása alkalmával jogosult.

#### **VII. Szerződést biztosító mellékkötelezettségek**

a) Az Üzemeltető köteles a szerződés hatálybalépésének időpontjában, kötelezettségeinek teljesítése biztosítékaul az OORI rendelkezésére bocsátani 1.000.000 Ft azaz egymillió forint összegű 2 havi bérleti díjnak megfelelő biztosítékot. Abban az esetben, ha az Üzemeltető valamely pénzügyi kötelezettségét nem teljesíti, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, úgy az OORI ezen követelését az óvadékösszegeből közvetlenül kielégítheti.

Amennyiben az OORI az óvadék összegéből felhasználására kényszerül, Üzemeltető köteles az óvadék összeg 15 napon belüli pótlására. Az óvadék pótlásának elmulasztása azonnali felmondási jogcím.

b) Üzemeltető a szerződés alapvető feltételeinek (teljes körű üzemeltetés a kötelező nyitvatartási időtartam alatt, árképzés, az étkeztetés minőségének szerződésben vállaltaknak megfelelő szinten tartása) maradéktalan betartását kötbér terhe mellett vállalja.

c) Üzemeltető súlyos szerződésszegő magatartásából eredő rendkívüli felmondás esetére az OORI 3 havi használati díjnak megfelelő kötbér megfizetését köti ki.

### **VIII. A szerződés megszűnése**

a) A jelen szerződés megszűnik:

- a felek közös megegyezésével bármikor,
- rendes felmondással,
- rendkívüli felmondással.

b) **Rendkívüli felmondási okok**

- Üzemeltető nem juttatja el az OORI szerződéses képviselőjéhez a Büfé működéséhez szükséges engedélyek másolatát.
- Üzemeltető hibájából történő ételmérgezés, hatósági előírások be nem tartása.
- Folyamatos minőségromlás, 30 napon belüli háromszori - írásos - ismételt kifogás figyelmen kívül hagyása.
- A kötelező nyitvatartási idő figyelmen kívül hagyása.
- Nem szerződésszerű árképzés.

c) Felek megállapodnak, hogy jelen szerződést bármely fél a másik félhez intézett írásos, egyoldalú nyilatkozattal 30 napos felmondási idő alkalmazása mellett felmondhatja. A rendes felmondást indokolni nem kell.

**Az OORI fenntartója jogát, hogy a bérleti szerződés utólagosan érvénytelenítse, amennyiben annak megkötését követően jutna tudomására, hogy az Állami Egészségügyi Ellátó Központ a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges írásbeli engedélyét nem adta meg/visszavonta.**

d) Bármely fél jogosult jelen szerződést a másik félhez intézett írásos, egyoldalú, indokolt nyilatkozattal azonnali hatállyal felmondani a másik fél súlyos, vagy ismételt szerződésszegése esetén. Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, különösen, ha Üzemeltető a bérleti díj megfizetésével – írásos fizetési felszólítás ellenére - 15 napon túli késedelembe esik.

### **XI. A Felek jogai és kötelezettségei**

a) **Üzemeltető:**

- A Üzemeltető a jelen szerződésben meghatározott díjazás ellenében, és az itt meghatározott feltételekkel egyezően birtokba veheti és rendeltetésszerűen használhatja a Bérleményt.
- A Üzemeltető a Bérleményt rendeltetésszerű használatnak megfelelő állapotban veszi át és ennek megfelelő állapotban köteles átadni.
- A Üzemeltető a Bérleményt kizárólag a jelen szerződésben meghatározott feltételek mellett, jóhiszeműen és rendeltetésszerűen, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használja, és ennek ellenértékéért bérleti díjat fizet a Bérbeadó részére.



- A Üzemeltető köteles a Bérleményre vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban kialakított házirendet és az azzal kapcsolatos tűzrendészeti és egyéb hatósági előírásokat betartani. Nem tárolhat tűz- és robbanásveszélyes, valamint jogszabályilag tiltott tárgyakat a Bérleményben.
- Üzemeltető kijelenti, hogy tevékenységével összefüggésben jelen szerződés időtartama alatt a bérlemény használata során közérkölsbe ütköző tevékenységet nem folytat, továbbá tevékenységével a Bérbeadó rendeltetészerű működését nem zavarja, valamint a betegek és a látogatók jogait nem sérti.
- Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a bérleményben általa elhelyezett értéktárgyak megrongálódása, megsemmisülése, eltűnése esetén Bérbeadó felelősséget nem vállal.
- A Üzemeltetőt teljes mértékű felelősség terheli a Bérbeadó felé az általa, az ő közreműködésével, vagy a vele kapcsolatban álló személy által a Bérleményben okozott károkért, beleértve az ezáltal az ingatlan bármely más részén okozott károkat is. Üzemeltető jelen szerződés aláírásakor kötelezettséget vállal az okozott kár 24 órán belül történő rendezésére.
- A Üzemeltető a bérleményt és az épület általa is használt közös helyiségeit, területeit kizárólag rendeltetésének és a jelen bérleti szerződésnek megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
- Üzemeltető a bérleményben folytatni kívánt tevékenységet köteles – a jogszabályi előírások szerint – a hatóságoknak bejelenteni, illetve – jogszabályi előírás esetén – ahhoz a szükséges hatósági engedélyeket beszerezni. Felelős minden olyan kárért, amely ezen szabályok be nem tartásából ered.
- A Üzemeltető jelen bérleti szerződés megszűnését követő 1 napon belül a bérleményt az átadáskori állapotnak megfelelően és felszereltséggel köteles a bérbeadó részére átadás-átvételi jegyzőkönyvvel visszaadni. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérbeadó nem köteles részére másik bérleményt vagy helyiséget biztosítani.
- Üzemeltető a bérleményben átalakítási, felújítási munkálatokat csak Bérbeadó előzetes hozzájárulásával, saját költségén végezhet azzal, hogy a bérleti jogviszony megszűnése, illetve megszüntetése esetén köteles az eredeti állapot helyreállítani.
- Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény rendelkezéseinek megfelelően csak kijelölt helyen engedélyezett a dohányzás. A dohányzási tilalom megszegéséért felelősséggel tartozik és az okozott kár megtérítésére köteles.

#### **b) Bérbeadó:**

- A Üzemeltető előzetes értesítése után bármikor jogosult a Bérlemény használatát ellenőrizni, azonban köteles tartózkodni a Üzemeltető indokolatlan zavarásától.

#### ***A szerződéses teljesítésének ellenőrzése***

Az OORI szakterülete rendszeresen, folyamatosan ellenőrzi a teljesítést, melynek keretében nem előre bejelentett időpontokban kerül sor elsődlegesen az alábbi ellenőrzésekre:

- Higiénia, tisztaság az előkészítő és kiszolgálóterben.
- Árúválaszték és árak szerződésben rögzítetteknek való megfelelése.
- A kiszolgálás, nyitvatartási rend ellenőrzése.

A Büfében és raktárhelyiségben kizárólag emberi fogyasztásra alkalmas, érvényes szavatossági idejű és igazolható beszerzési hellyel rendelkező étel- ital- és egyéb árúféleségek tarthatók illetve árusíthatók.



A Büfében étel- és italféleségen kívüli egyéb termék vagy áruféleség kizárólag a Bérbeadó eseti engedélyével árusítható.

Az Üzemeltető köteles az ellenőrzések lebonyolítását biztosítani, valamint az ellenőrzések-, felmérések során tapasztalt hiányosságokat megszüntetni és együttműködni a szolgáltatási minőség fenntartása-, és az üzemeltetési kötelezettségek betartása érdekében. Szerződést érintő, ill. valamely fél részéről írásos kötelezettségvállalást eredményező kérdésekben az OORI-t a Főigazgató képviseli.

- Jogosult felhívni a Üzemeltető figyelmét arra a körülményre, ha a Üzemeltető a Bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, ha viselkedésével, illetve tevékenységével sérti harmadik személy(ek) érdekeit, és jogosult felszólítani a Üzemeltetőt az eredeti állapot haladéktalan helyreállítására, figyelmeztetve a következményekre (a szerződés azonnali felmondása, kártérítési kötelezettség).
- A Bérbeadó a Bérleményt takarított állapotban bocsátja Üzemeltető rendelkezésére. Üzemeltető a bérlet végnapján köteles a bérleményt kitakarított állapotban átadni Bérbeadó részére. Ennek hiányában a takarítás költségeit Bérbeadó a bérleti időszakot követően jogosult a Üzemeltető felé leszámlázni.

#### **X. Vegyes és záró rendelkezések**

- A Felek a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatosan egymás kölcsönös érdekeit szem előtt tartva jóhiszeműen járnak el.
- Amennyiben Üzemeltető a Bérleményt a jelen szerződésben megjelölt rendeltetésétől eltérő módon, vagy a Bérbeadónak kárt, vagy kárveszélyt okozó módon használja, Üzemeltető a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A szerződés megszűnése esetén a Üzemeltető köteles a Bérleményt rendeltetészerű állapotban a Bérbeadónak átadni és a Bérleményt azonnali hatállyal elhagyni. Üzemeltető jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés alapján átlátható szervezetnek minősül. Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy tulajdonosi szerkezetében bekövetkező változásról Bérbeadót haladéktalanul írásban tájékoztatja. A bejelentés elmulasztása, vagy valótlan tartalmú nyilatkozat esetén Bérbeadó jogosult a jelen megállapodást – súlyos szerződésszegés miatt – azonnali hatállyal felmondani.
- Üzemeltető tudomással bír róla, és hozzájárul, hogy Bérbeadóval kötött jelen szerződés az ÁEEK (Állami Egészségügyi Ellátó Központ) Ágazati Szerződéstárába feltöltésre kerüljön. Üzemeltető hozzájárul ahhoz, hogy a szerződés tartalmi elemei, ideértve a szerződésben szereplő, Üzemeltetőre vonatkozó személyes adatok is hozzáférhetővé váljanak és azokon célhoz kötötten adatfeldolgozási tevékenységet végezzenek a Szerződéstár adatkezelői, adatfeldolgozói, OORI és az ÁEEK arra feljogosított személyei.
- A jelen szerződéssel, annak teljesítésével kapcsolatban esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket a Felek egymás között, ésszerű rövid időn belül közvetlenül kísérik meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdés ily módon nem rendezhető, a Felek a Polgári Perrendtartás mindenkor hatályos szabályai szerint kezdeményezhetik a vitás kérdés bírósági elbírálását.
- A jelen megállapodásban nem, illetve nem kimerítően szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései, valamint a bérleti jogviszonyra vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok irányadók.



A jelen szerződés ... számozott oldalból áll, 4 eredeti példányban készült, amelyből három példány a Bérbeadóé, egy példány a Üzemeltetőé, és amelyeknek átvételét a szerződés aláírásával egyidejűleg a Felek igazolnak.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írtak alá.

**Mellékletek:**

1. sz. melléklet: Árajánlat
2. sz. melléklet: Átláthatósági nyilatkozat

Kelt: Budapest, 2019. ....

\_\_\_\_\_  
Dr. Cserhádi Péter PhD  
főigazgató  
Országos Orvosi Rehabilitációs Intézet

Jogilag ellenjegyzem:  
Budapest, 2019. ....

.....  
Dr. Nagy Annamária  
jogtanácsos

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
Budapest, 2019. ....

.....  
Kummerné Csürke Ildikó  
mb. gazdasági igazgató

\_\_\_\_\_  
.....  
.....  
.....

