

Előterjesztés**Bak Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. szeptember 1. napján tartandó soros, nyilvános képviselő-testületi ülésére**

Előterjesztés tárgya: Göcsej Kapuja Bak Általános Iskola tálalókonyhájának bérbeadásáról döntés
Előterjesztő: Farkas Tamás Attila polgármester
Előterjesztés készítője: Sente Hajnalka ügyintéző
Döntés módja: képviselő-testületi határozat

Tisztelt Képviselő-testület!

A Göcsej Kapuja Bak Általános Iskola tálalókonyhájának üzemeltetési jogát 2013. január 1. és 2026. február 28. között a Zalaegerszegi Tankerületi Központ gyakorolta. A konyhát ebben az időszakban a gyermekétkeztetést végző Atroplusz Kft. bérelte.

Az üzemeltetést 2026. március 1. napjával Bak Község Önkormányzata, mint tulajdonos visszakapta. A helyiségeket azóta is használja a bérlő. A csatolt bérleti szerződés tervezet 2026. április 1. napjától határozatlan időre szóló bérleti jogviszonyra vonatkozik, a gyermekétkeztetési szerződéshez kapcsolódva.

A tervezet havi 50.000,-Ft bérleti díjról szól, mely nem tartalmazza a közüzemi díjakat.

A közüzemi díjak fedezetére negyedévente 360.000,-Ft átalánydíjat fizet a bérlő, melynek elszámolására utólag, évi egy alkalommal kerül sor.

Az Önkormányzat az ingatlanok bérbeadása kapcsán nem választotta az ÁFA-fizetési kötelezettséget, így a bérleti díj, valamint a díjátalány ÁFA-t nem tartalmaz.

Határozati javaslat:**.../2026. (IX. 01.) Képviselő-testületi határozat**

Bak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. április 1. napjával kezdődő, visszamenőleges hatályú bérleti szerződést köt az Atroplusz Kft-vel (9800 Vasvár, József Attila u. 23-25., adószám: 14581094-4-18, csoportazonosító: 17784337-5-18, képviseli: Kulcsár Gábor ügyvezető) a Göcsej Kapuja Bak Általános Iskola tálalókonyhájának bérbeadására, havi 50.000,-Ft bérleti díj ellenében.

A szerződés aláírására Bak Község Önkormányzata nevében a polgármester jogosult.

Felelős: Farkas Tamás Attila polgármester

Határidő: Azonnal

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

Bak, 2026. augusztus 28.



Farkas Tamás Attila
Farkas Tamás Attila
polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésről ATROPLUSZ Kft. székhelye: 9800 Vasvár, József Attila u. 23-25. képviseli: Kulcsár Gábor ügyvezető cégjegyzékszám: Cg.: 18-09-108430 adószáma: 14581094-4-18 ÁFA csoportazonosító szám: 17784337-5-18 bankszámlaszáma: 12094507-01613293-00100000 mint szolgáltató, (továbbiakban: Szolgáltató, vagy Bérelő),	Másrésről Bak Község Önkormányzata Székhelye: 8945 Bak, Rákóczi utca 2/A képviseli: Farkas Tamás Attila polgármester nyilvántartási száma: (törzssz.) 472272 adószáma: 15432278-2-20 bankszámlaszáma: 74000119-10725883 mint megrendelő (továbbiakban: Bérbeadó)
---	--

között (továbbiakban együtt: **Felek**) az alulírt napon, a következő feltételekkel:

A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a Szolgáltatót választotta ki a külön szerződésben szabályozott Közétkeztetési szolgáltatás nyújtására, a Bérbeadó a közétkeztetés megfelelő biztosítása érdekében köti meg a Szolgáltatóval, mint Bérelővel az alábbi szerződést. A Felek rögzítik, hogy Bérbeadó előtt a közétkeztetés nyújtására létrejött szerződés tartalma ismert.

1./ A szerződés tárgya

1.1. A felek megállapodnak, hogy *a Bérbeadó a külön szerződésben rögzített szolgáltatás teljesítése érdekében bérbe adja, a Bérelő bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonát képező Göcsej Kapuja Bak Általános Iskola tálalókonyhát a hozzá tartozó helyiségeivel (cím: 8945 Bak, Rózsa u. 37.), birtokbaadáskor rögzített leltárban feltüntetett eszközökkel és berendezésekkel.*

1.2. *A Felek megállapodása szerint lényeges feltétel, hogy e szerződésből fakadó kötelezettségeiket a Felek a külön szerződéssel létrejövő közétkeztetési szolgáltatás nyújtására létrehozott jogviszony fennállására is tekintettel teljesítik. A Bérbeadó a Megrendelővel köteles együttműködni, e szerződés és a közétkeztetési szolgáltatás nyújtására létrejött szerződés egységét a Bérelővel szemben biztosítani.*

2./ A szerződés hatálya, időtartama

2.1. *A Felek szerződésüket 2026. április 1. napjától határozatlan időtartamra kötik azzal, hogy a szerződés a Göcsej Kapuja Bak Óvoda és AMK közétkeztetési szolgáltatás nyújtására létrejött szerződés tartamához minden tekintetben igazodó időtartamú.*

3./ A bérleti jogviszonyra vonatkozó alapvető rendelkezések

3.1. A Bérbeadó köteles a Bérleményt a Szolgáltató és a Szolgáltató érdekkörében és megbízásából eljáró harmadik személyek részére kizárólagos használat, birtoklás és hasznosítás céljára átadni rendeltetésszerű állapotban a szolgáltatási tevékenység megkezdése és folytatása érdekében. A felek a Birtokbavétel időpontjában kötelesek a birtokbavételi jegyzőkönyvet és eszközleltárt felvenni, a jegyzőkönyvben rögzíteni a Bérlemény műszaki állapotát az állapot fotódokumentációjával, a kulcsok, dokumentumok átadását, a közműmérők állását, és a Felek által lényegesnek tartott egyéb körülményeket.

3.2. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kötelezettsége az épület biztosítása, mely azonban az ingó- és felelősségbiztosításra nem terjed ki.

A Bérelő joga, hogy saját költségére és nevére biztosítsa az alábbiakat:

- bérelt helyiségekben levő berendezési, felszerelési tárgyakat és árukat mindenfajta kár ellen,
- munkáltatói felelősségbiztosítást,
- szakmai (tevékenységi) felelősségbiztosítást,
- harmadik féllel szembeni felelősségbiztosítást.

3.3. A Bérbeadó, az ingatlanra vonatkozóan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítványt legkésőbb annak az azt készítő szakembertől való kézhezvételétől számított 15 napon belül a Bérő részére átadja.

3.4. A Bérlemény bérleti díja **nettó 50.000,- Ft/hó, azaz ötvenezer forint/hó**, amelyet a Bérő a Bérbeadó által szabályszerűen kiállított számla alapján, annak fizetési határidejében köteles megfizetni.

A bérleti díj nem tartalmazza a főzőkonyha használatával összefüggésben felmerülő közüzemi díjakat és egyéb üzemeltetési költségeket. A Bérő köteles gondoskodni a tevékenysége során keletkező hulladék saját költségén történő gyűjtéséről, elszállításáról, illetve az erre vonatkozó jogszabályi előírások betartásáról.

A Bérő a Bérlemény használatával összefüggésben felmerülő valamennyi közüzemi költséget a Bérbeadó részére megtéríti. A közüzemi költségek fedezetére a Bérbeadó **nettó 360.000,- Ft/negyedév, azaz háromszázhatvanezer forint/negyedév** összegű közüzemi átalánydíjat számláz tovább a Bérő részére. A közüzemi átalánydíj a ténylegesen felmerült közüzemi költségekkel évente egy alkalommal elszámolásra kerül. Amennyiben az éves elszámolás alapján a tényleges közüzemi költségek meghaladják a megfizetett átalánydíj összegét, a Bérő köteles a különbözetet a Bérbeadó számlája alapján megfizetni. Amennyiben a megfizetett átalánydíj összege meghaladja a tényleges közüzemi költségeket, a Bérbeadó a különbözetet a Bérő részére visszatéríti, vagy a felek megállapodása szerint a következő időszak fizetési kötelezettségébe beszámítja.

A Bérleti díj megemelésére legfeljebb évente egy alkalommal közös megegyezéssel kerülhet sor, április 1. hatállyal.

3.5. A bérleti díj ellenében a Szolgáltató, a Szolgáltató szállítói, vevői, megbízottjai, ügyfelei, vállalkozói, albérlői, munkavállalói a Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján a Szolgáltató engedélyével jogosultak a birtokbavétel időpontjától a Bérlemény jelen szerződés szerinti használatára. A Szolgáltató jogosult a bérleményt nem kizárólagosan a külön közétkeztetési szolgáltatásra létrejött szerződés végrehajtása érdekében használni.

A Szolgáltató az üzemi működését a rá irányadó jogszabályok és szakmai szabályok alapján maga jogosult meghatározni.

3.6. A Szolgáltató a Bérlemény azon területei, egyedi eszközei vonatkozásában, amelyek a Bérbeadó érdekkörében felmerülő ok miatt átmenetileg a rendeltetésszerű használatra nem alkalmasak, vagy nem állnak a Szolgáltató rendelkezésére, az ilyen állapot fennállásának időtartamára nem köteles bérleti díjat fizetni. A Szolgáltató a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot visszaállításával kapcsolatban köteles a Bérbeadóval együttműködni.

3.7. A szolgáltató a bérleményt a szerződés tartama alatt tálalókonyhaként üzemelteti.

3.8. A Felek megállapodása szerint a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérbeadó a Szolgáltatóval szemben e költségei megtérítését semmilyen jogcímen nem követelheti.

A Bérbeadó a szerződés teljes tartama alatt szavatol azért, hogy a bérlemény a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Szolgáltató rendelkezésére álljon. Az épület szerkezeti elemeinek, tartozékainak (fűtés, villanyszolgáltatás, vízszolgáltatás) karbantartása és felújítása, a meghibásodások elhárítása a Bérbeadó kötelezettsége és költsége. A folyamatos üzemeléshez szükséges rendszeres karbantartási eseti javítási munkálatok elvégzéséről a Szolgáltató saját költségén gondoskodik

3.9. A Szolgáltató a szerződés tartama alatt - az általa végzett beruházást, valamint minden további esetleges beruházást is ideértve - a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatokat a bérleményen, ha az ilyen átalakítási, fejlesztési vagy más hasonló munkák elvégzéséhez hatósági engedély szükséges. Amennyiben az átalakításhoz vagy fejlesztéshez hatósági engedély nem szükséges, a Szolgáltató a Bérbeadó hozzájárulása nélkül végezheti el az átalakítást és fejlesztést, amennyiben az az ingatlan szerkezetét, falazatait, gépészetét, ingóság alapvető rendeltetését nem változtatja meg, és az állag sérelme nélkül eltávolítható. Ez utóbbi esetben a

Szolgáltató előzetesen értesíti a Bérbeadót az átalakítás, fejlesztés vagy más hasonló munkálatokról, azok indokoltságáról.

Amennyiben a Bérbeadó a hozzájárulás iránti kérésére annak kézhez vételétől számított 30 napon belül nem nyilatkozik, úgy ez a Bérbeadónak az érintett átalakításhoz, fejlesztéshez, vagy más hasonló munkálatok elvégzéséhez történő hozzájárulásának tekintendő.

3.10. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Szolgáltatói beruházás értékének megtérítésére a Bérbeadó abban az esetben köteles, amennyiben a szerződés megszüntetésére a Bérbeadó érdekkörében, vagy neki felróható okból kerül sor. A Felek ilyen esetben a beruházás értékcsökkenésének figyelembevételével számolnak el. Egyéb esetben a Szolgáltató a bérleményen bármely beruházást kizárólag saját költségére, de az engedélyezett beruházás tekintetében eredeti állapot helyreállításának kötelezettsége nélkül végezhet.

4./ A felek együttműködése, adatszolgáltatás

A Felek e szerződésből származó kötelezettségeik teljesítése, jogaik gyakorlása során a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kötelesek egymással fokozottan együttműködni, ennek során kötelesek kölcsönösen elősegíteni, hogy a másik fél esedékes kötelezettségét határidőben teljesíthesse, kötelesek egymást késedelem nélkül értesíteni a szerződés teljesítésével összefüggésben felmerülő, azt befolyásoló összes lényeges körülményről.

5./ A szerződés megszűnése, megszüntetése

5.1. A felek e szerződést annak tartama alatt rendes felmondással egyoldalúan nem szüntethetik meg.

5.2. A Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés megszűnik a Felek közös megegyezésével.

5.3. A Felek bármelyike jogosult a szerződést a másik Fél súlyos, vagy ismétlődő szerződésszegése esetén 30 nap felmondási idővel (rendkívüli felmondás) megszüntetni. A Felmondás közlését megelőzően a következményekre történő figyelmeztetéssel fel kell hívni a másik Felet a szerződésszegő magatartás abbahagyására, avagy következményeinek elhárítására, kivéve, ha a szerződésszegő magatartás súlyossága, következményeinek elháríthatatlansága miatt ez a felmondást közölni kívánó Féltől nem elvárható. A Szolgáltató nem köteles felmondási időt biztosítani, ha a Bérbeadó felszólítás ellenére nem tesz eleget fizetési kötelezettségének.

A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

5.4. A jelen szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetése vagy a közétkeztetési szolgáltatásra létrejött külön szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetése a Szolgáltatóval létrejött másik jogviszony egyidejű megszűnését eredményezi, ezért a Bérbeadó kötelezettsége, hogy a neki címzett, vagy általa közölt felmondásról együttműködő partnerét haladéktalanul értesítse.

6./ A szerződés módosítása, jognyilatkozatok

A felek megállapodnak, hogy jelen szerződés módosítása kizárólag írásban lehetséges, illetőleg a felek a jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozataikat erre irányuló kifejezett szerződéses rendelkezés hiányában is írásban kötelesek egymással szemben megtenni. Bármely jognyilatkozat kézbesítésének sikertelensége esetén a kézbesítés megkísérlésétől számított ötödik munkanapon a nyilatkozat kézbesítettnek tekintendő.

7./ Jogviták rendezése

A felek megállapodnak, hogy vitáikat egymással elsősorban tárgyalásos úton kívánják rendezni, kötelesek erőfeszítéseket tenni bármely konfliktus felmerülése esetén, hogy azt szerződésük szellemében a másik fél méltányos érdekeinek figyelembevételével kétoldalú megbeszéléseken mindkét fél által békésnek tekintett megoldással oldják fel. Amennyiben a konfliktust a felek kétoldalú tárgyalásaikkal 30 napon belül lezárni nem tudják, úgy a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező jogvitájuk elbírálása tekintetében a felek alávetik magukat a hatáskörrel rendelkező Kaposvár Járásbíróság, vagy Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességének.

8./ Titoktartás

A felek e megállapodásuk során tudomásukra jutó minden lényeges információt – a közérdekű adatok nyilvánosságára vonatkozó jogi szabályozás figyelembevételével – üzleti titokként, bizalmas adatként kötelesek kezelni, azt harmadik illetéktelen személy számára nem adhatják ki. A titoktartási kötelezettség alóli felmentést a felek írásban adhatják meg egymás számára. Nem minősül a titoktartási kötelezettség megszegésének a Szolgáltatóval együttműködő, teljesítését elősegítő üzleti partner tájékoztatása.

9./ Vegyes és záró rendelkezések

9.1. A Bérbeadó kötelezettséget vállal, hogy a Bérlőt haladéktalanul értesíti minden olyan eseményről, adataiban bekövetkező változásokról, amely jogalanyiségát, ügyletkötési képességét vagy készségét, képviselőjét vagy a számlázás adattartalmát érintheti.

A Bérbeadó kijelenti, hogy képviselőjében aláíró Farkas Tamás Attila polgármester a Bérbeadó önálló képviselőjére jogosult, jelen szerződés aláírására a Bérbeadó szervezet legfőbb szervétől felhatalmazással rendelkezik.

9.2. A felek megállapodnak, hogy amennyiben e szerződés valamely rendelkezése érvénytelennek bizonyulna, úgy az nem érinti e szerződés érvényességét, és az érvénytelen rendelkezés helyébe a felek ügyletkötéskor fennállt feltehető akaratának leginkább megfelelő szabályozás lép.

9.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az aláírásakor hatályos egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

9.4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény, a vendéglátó-ipari termékek előállításának feltételeiről .. stb. szóló 62/2011 (VI.30.) VM rendelet, az élelmiszer-előállítás és forgalomba hozatal egyes élelmiszer-higiéniai feltételeiről és az élelmiszerek hatósági ellenőrzéséről szóló 68/2007. (VII. 26.) FVM-EüM-SZMM együttes rendelet, valamint az aláírásakor hatályos egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A felek kijelentik, hogy jelen szerződés 4 számozott és összetűzött oldalból áll, azt elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Bak, 2026. április 1.

.....
ATROPLUSZ Kft.

Bérlő

képv.: Kulcsár Gábor ügyvezető

.....
Bak Község Önkormányzata

Bérbeadó

képv.: Farkas Tamás Attila polgármester

.....
pénzügyi ellenjegyző