E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2026. február 25-i ülésére

Tárgy: Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház kávézójának üzemeltetésével kapcsolatos döntés

Előadó: Kacsala István polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés elkészítésében részt vett: Viziné dr. Horváth Judit jegyző

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A TOP-1.2.1-15-VE1-2016-00032 azonosító számú, „Komplex turisztikai fejlesztés Zircen” című projekt keretében megvalósított beruházás során készült el a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház (a továbbiakban: Múzeum, Zirc 1125/1 hrsz.-ú), Zirc, Rákóczi tér 10. szám alatti épületében lévő kávézó.
A projekttel összefüggésben önkormányzatunk kötelezettsége a kávézó üzemeltetése.

A Képviselő-testület 316/2024. (X.31.) határozatában kapott felhatalmazás alapján Zirc Városi Önkormányzat, mint Tulajdonos és a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház, mint Üzemeltetésbe adó 2024. november 6-án határozatlan idejű szerződést kötött a HOFH-SAND Kft.-vel (székhely: 8420 Zirc, Álmos köz 1/D., adószám: 32331943-2-19, képviseli: Sándor Csaba ügyvezető, a továbbiakban: Üzemeltető) a kávézó üzemeltetésére *(1. melléklet).*

Üzemeltető részéről 2026. január 15-én nyilatkozat *(2. melléklet)* érkezett az Önkormányzathoz, mely szerint az üzemeltetést fel kívánja mondani.

A szerződés 5.1. pontjában foglaltak szerint a rendes felmondási idő 3 hónap, amely április 15-én jár le.

Javasolom a hatályos szerződés felmondásának tudomásulvételét és új pályázati eljárás lefolytatását.

A pályázati felhívás tervezete az előterjesztés 3. mellékletét képezi.
Az üzemeltetési díj havi összegére vonatkozóan a Képviselő-testület Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága tesz javaslatot.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Zirc, 2026. február 18.

Kacsala István
polgármester

Határozati javaslat

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2026. (…) határozata

Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház kávézójának üzemeltetése tárgyában

1. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc Városi Önkormányzat mint Tulajdonos, a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház mint Üzemeltetésbe adó és a HOFH-SAND Kft. (székhely: 8420 Zirc, Álmos köz 1/D., adószám: 32331943-2-19, képviseli: Sándor Csaba ügyvezető) mint Üzemeltető kötött 2024. november 6. napján megkötött az önkormányzat tulajdonában álló, Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház (Zirc 1125/1 hrsz.-ú), Zirc, Rákóczi tér 10. szám alatti épületében lévő kávézó üzemeltetésére vonatkozó üzemeltetési szerződést annak 5.1. pontja alapján – Üzemeltető felmondása okán – 2026. április 15. napjával rendes felmondással megszünteti.

2. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a kávézó üzemeltetése érdekében az előterjesztés 3. mellékletében foglalt felhívásnak megfelelően a pályázati eljárást lefolytassa, és készítsen előterjesztést a beérkezett ajánlatok alapján a Képviselő-testület soron következő ülésére.

Felelős: 1. pont esetében: Kacsala István polgármester, Dr. Vida Beáta igazgató
2. pont esetében: Kacsala István polgármester

Határidő: 1. pont esetében: azonnal, illetve 2026. április 15.
2. pont esetében: 2026. márciusi munkaterv szerinti képviselő-testületi ülés

VP01-7/66-11/2024

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Zirc Városi Önkormányzat**, mint **Tulajdonos Fenntartó**
székhelye: 8420 Zirc, Március 15. tér 1.
törzskönyvi nyilvántartási szám: 734004
adószáma: 15734006-2-19
bankszámlaszám:
képviseli: Kacsala István polgármester,
a továbbiakban: **Tulajdonos,**

másrészről
Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház,
székhelye: 8420 Zirc, Rákóczi tér 10.,
törzskönyvi nyilvántartási szám: 569479,
adószáma: 15569475-1-19,
bankszámlaszám: 73900030-10012071,
képviseli: dr. Vida Beáta igazgató,
a továbbiakban: **Üzemeltetésbe adó,**

harmadrészt a **HOFH-SAND Kft.,**
székhelye: 8420 Zirc, Álmos köz 1/D.
cégjegyzékszáma: 19-09-523956
adószáma: 32331943-2-19
bankszámlaszám: 10300002-13515562-00014904
képviseli: Sándor Csaba ügyvezető,
mint üzemeltető (a továbbiakban: **Üzemeltető**)

a továbbiakban együttesen: **Felek** között, alulírott napon, a következők szerint.

Előzmények

A 8420 Zirc, Rákóczi tér 10. szám alatti ingatlan tulajdonosa Zirc Városi Önkormányzat, melynek használója a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház (a továbbiakban: Múzeum) mint az Önkormányzat által fenntartott intézmény.

A TOP-1.2.1-15-VE1-2016-00032 azonosító számú, „Komplex turisztikai fejlesztés Zircen" című projekt keretében megvalósított beruházás során készült el a Múzeum épületében lévő kávézó, amelyre vonatkozóan tulajdonos Önkormányzat a pályázat fenntartási időszaka alatt üzemeltetési kötelezettséggel bír.

Jelen üzemeltetési szerződést (a továbbiakban: Szerződés) **Tulajdonos** és használó **Üzemeltetésbe adó** az Önkormányzat Beszerzési Szabályzata alapján lefolytatott, fentiekben említett kávézó üzemeltetése céljából kiírt versenyeztetési eljárás nyertes ajánlattevőjével köti meg, Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 316/2024. (X.31.) határozatában foglalt felhatalmazás alapján.

1. A szerződés tárgya

1.1. **Tulajdonos és Üzemeltetésbe adó** jelen szerződéssel **határozatlan időre üzemeltetési céllal Üzemeltető használatába adja** a 8420 Zirc, Rákóczi tér 10. szám alatt található, 1125/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan területén elhelyezkedő, összesen 106.78 m^2 területű, múzeumi kávézó és kapcsolódó helyiségei ingatlan-részt (a továbbiakban: **Helyszín, Kávézó**), amely magában foglalja a 17,38 m^2 alapterületű fogyasztóteret, a 17,12 m^2 alapterületű teázót, a 14,32 m^2 alapterületű mellékhelyiséget, az 57,93 m^2 alapterületű teraszt, valamint a Kávézó bútorzatát és eszközeit, amely **használatáért Üzemeltető köteles** a 2.1. pontban **meghatározott üzemeltetési díjat megfizetni**, az alábbiak szerint.

1.2. **Tulajdonos** és **Üzemeltetésbe adó** a Helyszínt az alábbi célra és időtartamra biztosítja:
- az üzemeltetés célja: többcélú hasznosítás (vendéglátó-kiskereskedelmi tevékenység, rendezvényszervezés), a Kávézó üzemeltetése,
- az üzemeltetési időszak: a szerződéskötéstől számított határozatlan idő, amelyet a Felek írásban, egybehangzó és kölcsönös jognyilatkozattal megerősítenek.

1.3. **Üzemeltető** a Helyszínt kizárólag az 1.2. pontban meghatározott célra használhatja. Amennyiben **Üzemeltető** a Helyszínt nem az 1.2. pontban meghatározott célra használja, úgy Tulajdonos a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, és az ebből eredő kárait követelheti az Üzemeltetőtől.

1.4. Üzemeltető a Helyszínt harmadik személy használatába nem adhatja. Amennyiben Üzemeltető a Helyszínt harmadik személy használatába adja, úgy **Tulajdonos** a Szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, az Üzemeltető felelős továbbá minden olyan kárért, amely e nélkül nem következett volna be.

1.5. Üzemeltető Tulajdonos külön, írásbeli engedélye nélkül nem végezhet a Helyszínen építési-épületgépészeti munkát (átalakítást), illetőleg a Helyszínt nem változtathatja meg. A Helyszín engedély nélküli átalakítása, megváltoztatása esetén az Üzemeltető köteles az eredeti állapotot helyreállítani, és ezen felül Tulajdonos ebből eredő kárait megtéríteni.

2. Üzemeltetési díj és fizetési feltételek, mellékkötelezettségek

2.1. Üzemeltető a Kávézó 1.2. pontban meghatározott célra történő üzemeltetéséért havi **bruttó 101.000,- Ft**, azaz százegyezer forint **üzemeltetési díjat** köteles fizetni.

Az üzemeltetési díj magában foglalja a Kávézó üzemeltetéséhez szükséges közműellátások díját és az amortizációs költségeket bruttó 75.000,- Ft összegben, továbbá tartalmazza a bruttó 26.000,- Ft Üzemeltető pályázatában megajánlott összeget.

2.2. A Felek az üzemeltetési díjat minden év január 1-jétől a Központi Statisztikai Hivatal által az előző év vonatkozásában közzétett fogyasztói árindex alapulvételével indexálják.
Amennyiben **Üzemeltetésbe adó** az üzemeltetési díj emelését kezdeményezi, és annak – legfeljebb a fenti felső határra tekintettel ajánlott – mértékében a Felek nem tudnak megegyezni, úgy a Szerződést Üzemeltetésbe adó rendes felmondással – Tulajdonossal történt egyeztetést követően - 30 napos felmondási idővel az Üzemeltetőhöz intézett egyoldalú jognyilatkozattal megszüntetheti.

2.3. A 2.1. pontban meghatározott üzemeltetési díjat minden hónap 10. napjáig előre kell megfizetni, az Üzemeltető által kibocsátott számla ellenében, átutalással.

3. A Tulajdonos és az Üzemeltetésbe adó jogai és kötelezettségei

3.1. Tulajdonos és **Üzemeltetésbe adó** az 1.1. pontban meghatározottakon túl szavatol azért, hogy a Kávézó a szerződés teljes időtartama alatt a szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely az Üzemeltetőt a zavartalan használatban, illetőleg a Kávézó üzemeltetésében akadályozná.

3.2. Üzemeltetésbe adó az 1.2. pontban meghatározott Kávézót a jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg bocsátja az Üzemeltető rendelkezésére. Üzemeltető ettől az időponttól kezdődően köteles a Helyszínen végzendő kiskereskedelmi tevékenység végzéséhez szükséges engedélyek beszerzésére.

Üzemeltető a kiskereskedelmi tevékenység végzéséhez szükséges olyan berendezési és egyéb tárgyakat tarthat a Helyszínen, amely a Kávézó napi működését és biztonságát nem veszélyezteti, valamint az üzemeltetéshez szükséges. Ezen berendezések és tárgyak Felek közötti jegyzőkönyvben kerülnek rögzítésre. Üzemeltetésbe adó – Tulajdonossal történő előzetes egyeztetést követően – megtilthatja egyes tárgyaknak a helyszínre való bevitelét, ha úgy ítéli meg, hogy az a Kávézó, illetőleg a Múzeum biztonságát vagy egyéb érdekeit veszélyezteti.

3.3. Tulajdonos és Üzemeltetésbe adó jogosult az Üzemeltető szükségtelen háborítása nélkül a Szerződés teljesítését ellenőrizni azzal, hogy ezen ellenőrzése nem terjedhet ki az Üzemeltető által végzett tevékenység folyamatára, illetőleg e tevékenység azon részére, amely a Helyszínnel és a Felek jogviszonyával nincs összefüggésben. Az Üzemeltető nem zárhatja ki a Tulajdonos és az Üzemeltetésbe adó ellenőrzését arra hivatkozással, hogy a Helyszínen zártkörű rendezvényt folytat.

3.4. Tulajdonos és Üzemeltetésbe adó követelheti a Helyszín rendeltetésellenes, vagy szerződésellenes használatának megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő jegyzőkönyvileg dokumentált kárainak a megtérítését. Abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy a Helyszínt fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése nem vezetne célra, Tulajdonos és Üzemeltetésbe adó a szerződést együttesen azonnali hatállyal felmondhatja, és kártérítést követelhet.

4. Az Üzemeltető jogai és kötelezettségei

4.1. Az Üzemeltető az 1.1. pontban meghatározottakon túl köteles a Helyszínt rendeltetésszerűen, illetőleg e Szerződés szerint használni, illetőleg abban a Kávézót üzemeltetni és nyitva tartani.

Az Üzemeltető köteles a Helyszínnel együtt leltár szerint átadásra került berendezési és használati tárgyakat, gépeket és eszközöket kizárólag a Helyszínen, a vendéglátó tevékenységhez rendeltetésszerűen használni, annak épségét és állagát megóvni, karbantartásáról és javításáról saját költségén gondoskodni. Jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezi az Üzemeltető részére átadott tárgyi eszközök leltára és az átadás-átvétel jegyzőkönyve (1. számú melléklet). Üzemeltető köteles a jegyzőkönyvileg dokumentált módon átvett tárgyi eszközt annak megsemmisülése, elhasználódása, eltűnése esetén az eredetivel azonos minőségű és rendeltetésű tárgyi eszközzel pótolni, lehetőség szerint az Üzemeltetésbe adó által meghatározott beszerzési forrásból (forgalmazótól, gyártótól).

4.2. Az Üzemeltető az 1.2. pontban meghatározott Helyszínt leghamarabb a 3.2. pontban meghatározott időpontban jegyzőkönyvileg dokumentáltan veheti át, majd köteles a Szerződés megszűnésével ugyanolyan állapotban jegyzőkönyvileg dokumentáltan átadni, amilyen állapotban az az átvételkor volt. Eddig az időpontig az Üzemeltető köteles a helyszínre bevitt tárgyait a helyszínről elszállítani.

A Szerződés megszűnésekor az Üzemeltető köteles a jegyzőkönyvileg dokumentált módon átvett tárgyi eszközökkel való elszámolásra. A mennyiségi szempontból hiánytalan tárgyi eszközök tekintetében az **Üzemeltetésbe adó** az átvételkor figyelembe veszi a tárgyi eszközök rendeltetésszerű használatából adódó – azok jogszabályban meghatározott értékcsökkenését meg nem haladó mértékű – elhasználódását azzal, hogy az átvett tárgyaknak biztosítaniuk kell a további használatot. Mennyiségi hiány, illetőleg a rendeltetésszerű használatból következő elhasználódást meghaladó olyan minőségi hiány esetén, amely a további használatot kizárja, az Üzemeltető köteles a tárgyi eszközök fentieknek megfelelő pótlására.

Amennyiben az Üzemeltető nem tartja be az e pont szerinti kötelezettségeit, úgy az Üzemeltetésbe adó követelheti az esetleges pótlás/helyreállítás költségeit, illetve az Üzemeltető dolgait az Üzemeltető költségére elszállíthatja (elszállíttathatja).

4.3. Az Üzemeltető köteles a Helyszínen a Kávézót üzemeltetni, illetőleg folyamatos kiskereskedelmi tevékenységet végezni, legalább a Múzeum nyitvatartási idejével megegyezően nyitva tartani. A Múzeum nyitvatartási idején túli nyitva tartás időpontjáról Üzemeltető Tulajdonossal és **Üzemeltetésbe adóval** előzetesen egyeztet.

4.4. Üzemeltető Tulajdonos és Üzemeltetésbe adó hozzájárulásával szolgáltathat zenét. Üzemeltetőnek rendelkeznie kell a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet szerinti zajkibocsátási határértéket megállapító határozattal, továbbá teljesítenie szükséges a zeneszolgáltatáshoz kapcsolódó szerzői jogvédelemmel és egyéb, televízió üzemben tartással kapcsolatos bejelentési és fizetési kötelezettségét.

4.5. A keletkező hulladék és szemét kezelése és gyűjtése az Üzemeltető kötelessége a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

4.6. Az Üzemeltető köteles a Helyszín és a kiskereskedelmi tevékenységgel összefüggő területek napi tisztán tartására, a kulturált, rendezett környezet fenntartására, az üzemeltetés során keletkező hulladék begyűjtésére a terasz közvetlen környezetéből is.

4.7. Az Üzemeltető a kiskereskedelmi tevékenységéhez kapcsolódó irányító- és hirdető tábláit, esetleges arculati elemeit csak a Tulajdonossal történő, előzetes, írásbeli egyeztetést követően helyezheti el, egyeztetett helyen és formában.

4.8. Az Üzemeltető köteles írásban bejelenteni, ha a kiskereskedelmi tevékenység folytatásához vagy egyes programok bonyolításához más vállalkozót vagy megbízottat vesz igénybe, és felelős ezen vállalkozók vagy megbízottak tevékenységéért, illetve a Helyszínben vagy a tárgyakban okozott kár(ok)ért.

4.9. Az Üzemeltető köteles előre írásban bejelenteni az általa szervezett rendezvényeket, programokat. A rendezvények csak abban az esetben valósulhatnak meg, amennyiben azt a rendezvény, program kezdő időpontját megelőzően 10 (tíz) munkanappal korábban írásban kérelmezi a Tulajdonostól és az Üzemeltetésbe adótól. Üzemeltető az általa szervezett rendezvényeken, programokon, annak teljes ideje alatt köteles a Helyszín őrzés-védelméről gondoskodni.

Az Üzemeltető köteles a Tulajdonossal és az Üzemeltetésbe adóval együttműködni az intézmény saját rendezvényei, programjai lebonyolításában azzal, hogy ezen rendezvények, programok az Üzemeltető által szervezett rendezvényekkel, programokkal szemben elsőbbséget élveznek akkor, ha azokat az Üzemeltető felé legalább a rendezvény, program kezdő időpontját megelőzően 10 (tíz) munkanappal Tulajdonos és Üzemeltetésbe adó bejelentette.

4.10. Az Üzemeltető és munkavállalói, valamint az általa igénybe vett vállalkozók vagy megbízottak kötelesek betartani a rájuk vonatkozó tűzvédelmi-, munkavédelmi-, közlekedési- és vagyonvédelmi előírásokat. Üzemeltető kiemelt gondossággal kell, hogy eljárjon a konyhatechnológiából származó (tűz és nyíltláng) veszélyek megelőzése és elhárítása kapcsán.

4.11. Az Üzemeltető köteles a Tulajdonost és az Üzemeltetésbe adót értesíteni minden olyan körülményről, amely e szerződés teljesítése során tudomására jutott, és a szerződés teljesítését, illetőleg a helyszín állagát érinti, vagy a szerződés teljesítését akadályozza.

4.12. Az Üzemeltető köteles a Helyszínt fenyegető károk elhárítására, illetve a bekövetkezett károk enyhítésére. Amennyiben az Üzemeltető megszegi a kárelhárítási és/vagy kárenyhítési kötelezettségét, úgy ezért felelősséggel tartozik.

4.13. Az Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen üzemeltetési szerződés teljesítésében - a vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

5. A szerződés megszűnése

5.1. Jelen Szerződést a Felek – Tulajdonos és Üzemeltető együttesen - indokolás nélkül (rendes felmondással) bármikor megszüntethetik, 3 (három) hónapos felmondási idővel.

5.2. Tulajdonos és Üzemeltetésbe adó együttesen a Szerződést 1 (egy) hónap felmondási idővel felmondhatja akkor, ha a jogszabályi feltételek lényeges változása, Tulajdonost vagy Üzemeltetésbe adót, vagy az ingatlant érintő lényeges fenntartói döntés, illetőleg Tulajdonos lényeges gazdasági érdekei miatt a szerződés fenntartása Tulajdonos jogos érdekét sértené.

5.3. Jelen Szerződést Tulajdonos és Üzemeltetésbe adó együttesen az üzemeltetési díj 2. pontban meghatározott fizetési kötelezettség nemteljesítése esetén, ismételt sikertelen felszólítás elteltével mondhatja fel 1 (egy) hónap felmondási idővel.

5.4. A felmondási határidő a kezdetét veszi azon a napon, amikor ennek tényéről Felek egymást írásban értesítik.

5.5. Tulajdonos és Üzemeltetésbe adó együttesen jogosult kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondani a szerződést, ha a Helyszín, mint nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – az Üzemeltetővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

6. A helyszínbérlettel kapcsolatos szerzői jogi kérdések

6.1. Amennyiben az Üzemeltető szervezésében az 1.2. pontban meghatározott Helyszínen olyan nyilvános előadást tartanak, amelynek keretében szerzői jogilag védett művek felhasználására kerül sor, úgy az Üzemeltető köteles a jogdíjfizetéshez szükséges engedélyek beszerzésére, illetőleg az ezzel kapcsolatos jogdíjak megfizetésére.

6.2. Amennyiben az 1.2. pontban meghatározott helyszínen, az ugyanott meghatározott rendezvény során felvételek (fénykép, film, bármilyen más képi-felvétel) készülnek, azok nem használhatók fel olyan összefüggésben, amelyek a Tulajdonos vagy Üzemeltetésbe adó hírnevét sértenék, társadalmi szerepével összeegyeztethetetlenek, méltatlanok.

7. Együttműködés

7.1. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése érdekében együttműködnek, tájékoztatják egymást a szerződés teljesítését befolyásoló körülményekről, akadályokról, biztosítják a kapcsolattartást munkavállalóik között.

7.2. A Felek által kapcsolattartásra kijelölt személy (személyek):

Tulajdonos részéről: Varga Gábor pályázati csoportvezető tel: +36306372162 e-mail: palyazat@zirc.hu

Üzemeltetésbe adó részéről: Dr. Vida Beáta igazgató, tel.: +36302021046, e-mail: regulyantal.muzeum@gmail.com

Az Üzemeltető részéről: Hofherr Noémi, tel.:+36304659351, e-mail: breno083@gmail.com

8. Egyéb rendelkezések

8.1. Az Üzemeltető jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik arról, hogy a Cégnyilvántartásban szereplő adatai alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 3. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Üzemeltető képviselője e nyilatkozatban foglaltak változását köteles a változás bekövetkezésétől számított 8 (nyolc) napon belül írásban bejelenteni Tulajdonosnak és Üzemeltetésbe adónak.

Az Üzemeltető a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött Szerződést a Tulajdonos és Üzemeltetésbe adó együttesen jogosult azonnali hatállyal felmondani, vagy amennyiben teljesítésre még nem került sor, attól elállni [az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1) bekezdés (1a) pontja alapján]. Tulajdonost és Üzemeltetésbe adót ezek a jogok akkor is megilletik, ha az Üzemeltető a nyilatkozatban foglaltak változását Üzemeltetésbe adónak nem jelentette be határidőben.

8.2. A Felek vállalják, hogy mindent megtesznek annak érdekében, hogy a közvetlen tárgyalások útján rendezzenek minden olyan nézeteltérést vagy vitát, mely közöttük a szerződés keretében vagy a szerződéssel kapcsolatban merül fel. A jelen szerződésből adódó – egymás közötti megállapodással nem rendezett – jogviták elbírására a Felek kikötik Tulajdonos székhelye szerinti bíróságok kizárólagos illetékességét.

8.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

8.4. Jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba, és 6 (hat) számozott oldalból, és 1 (egy) mellékletből (1. számú melléklet – Üzemeltető részére átadott tárgyi eszközök leltára és az átadás-átvétel jegyzőkönyve) áll.

Jelen szerződést a felek képviselői, elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 4 (négy) magyar nyelvű eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

Kelt: 2024. november 6.

Tulajdonos
Zirc Városi Önkormányzat
képviseli: Kacsala István polgármester

Üzemeltetésbe adó
Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház
képviseli: dr. Vida Beáta igazgató

Üzemeltető
HOFH-SAND Kft
képviseli: Sándor Csaba ügyvezető

Jogilag ellenjegyzem: 2024. november 6.

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem: 2024. november 6.

Pill Eszter
gazdasági vezető

ÉRKEZETT
2026 JAN 15.
Aláírás:

Varga G.

Tisztelt Polgármester Úr!
Kedves Igazgató Asszony!

Szeretnénk ezúton küldeni a Reguly Múzeum kávézó üzemeltetésére vonatkozó szerződés 2026 január 15-i felmondásáról szóló nyilatkozatunkat.

A döntés meghozatala számunkra nem volt könnyű, ugyanakkor több szempont mérlegelése után jutottunk erre az elhatározásra. Szeretnénk megköszönni a nyitottságot és a korrekt hozzáállást, amelyet a közös munka során tapasztaltunk.

Mindent megteszünk annak érdekében, hogy az átadás-átvétel folyamata átlátható és gördülékeny legyen. Szívesen egyeztetünk a részletekről az Önök számára legmegfelelőbb időpontban.

Köszönjük megértésüket, és hálásak vagyunk az eddigi együttműködésért.

Üdvözlettel és tisztelettel:

HOFH-SAND Kft.

Z/73400h-
2026021615552-
Ért. szám: 001944/2026
Kormányzati Hivatal
2026 -02- 16
Iktatószám: UO1-7/18-1/2026
Melléklet: db
Ügyintéző: Varga S.

HOFH-SAND KFT.
8420 Zirc, Álmos köz 1./D
Cg. szám: 19-09-523956
Adószám: 32331943-2-19

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló,
Zirc 1125/1 hrsz.-ú, Zirc, Rákóczi tér 10. szám alatti
Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház kávézójának üzemeltetésére

1. KIÍRÓ SZERVEZET(EK) MEGNEVEZÉSE, SZÉKHELYE:

Zirc Városi Önkormányzat
8420 Zirc, Március 15. tér 1.

Pályázatot lebonyolító szerv megnevezése székhelye:
Zirci Közös Önkormányzati Hivatal
8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Tel.: +36-88/593-705

2. PÁLYÁZAT CÉLJA:

Zirc Városi Önkormányzat, mint fenntartó tulajdonában, valamint a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház használatában álló, Zirc, Rákóczi tér 10. szám alatti kávézó üzemeltetése

3. PÁLYÁZAT JELLEGE:

Nyilvános

4. A PÁLYÁZAT TÁRGYA:

Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában, valamint a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház használatában álló, Zirc 1125/1 hrsz.-ú, Zirc, Rákóczi tér 10. szám alatti kávézó üzemeltetése.

Kiskereskedelmi tevékenység: (a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. § 13. pontja alapján): üzletszerű gazdasági tevékenység keretében termékek forgalmazása, vagyoni értékű jog értékesítése és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása a végső felhasználó részére, ideértve a vendéglátást is.
Vendéglátás: (a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. § 30. pontja alapján): kész- vagy helyben készített ételek (tárgyi helyiségben nem készíthető helyben), italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
Üzemeltető kiskereskedelmi tevékenység/vendéglátás vezetését, illetve annak működtetésével kapcsolatos feladatokat ellátó személy vagy szervezet.

Az ingatlan leírása:

Az ingatlan Zirc központjában, műemléki környezetben a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóházban található, megközelítése a Rákóczi tér felöli főbejárattól lehetséges.
Zirc Városi Önkormányzat hatályos helyi építési szabályzata alapján az ingatlan Vt2 (településközpont terület) jellel jelölt övezetben található.

Az épület üzemeltetendő helyiségei:

Fogyasztótér	17,38 m²
Teázó	17,12 m²
Mellékhelyiségek	14.32 m²
Összesen	**48,82 m²**

Az épülethez csatlakozó (belső udvarban lévő) nyitott terasz alapterülete 57,96 m².

Illemhelyiség az épületben rendelkezésre áll. Vízvételi és áramvételi lehetőség az ingatlanon belül biztosított. Gázfűtés a teljes épületben. Az internet az ingatlanban kiépítésre került. A kávézóhoz önálló közüzemi mérőórák, illetve almérők nem tartoznak. A közüzemi szolgáltatókkal a Múzeum áll szerződéses kapcsolatban.

5. AZ ÜZEMELTETÉS FELTÉTELEI:

Zirc Városi Önkormányzat mint tulajdonos és a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház mint Üzemeltetésbe adó a nyertes pályázóval a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház kávézójának üzemeltetésére szerződést köt az alábbi feltételekkel.
A nyertes pályázó főbb feladatai:

- Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház kávézójának üzemeltetése:
  - nyitvatartás: **minimum** a múzeumi nyitvatartással megegyező napokon és időben,
  - jogszabályoknak és egyéb előírásoknak megfelelő üzemeltetés, az abban foglalt feladatok ellátása (pl. nyilvántartás vezetés, megfelelő működés érdekében a szükséges intézkedések megtétele, a hatóságok rendelkezésének megfelelő eljárás, a hatósági ellenőrzésben való közreműködés, a kávézó üzemeltetési rendjének kialakítása, dokumentáció elkészítése, a kávézóhoz tartozó terület tisztántartása, stb.),
  - Az üzemeltetési jog át nem ruházható!
- Az üzemeltetésből származó bevétel 100 %-ban Pályázót illeti meg.
- Az ingatlan helyiségei megtekintett állapotban kerülnek üzemeltetésre átadásra, az üzemeltetéshez szükséges mindennemű további munka, változtatás elvégzése Zirc Városi Önkormányzattal való előzetes egyeztetést követően lehetséges.
- Az épület és a nyitott terasz rendeltetésszerű használata, takarítása, állagának megóvása.
- A kávézóhoz tartozó mosdók tisztán tartása nyitvatartási napokon.
- A Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház tulajdonában álló, kávézó működtetéséhez szükséges eszközök (lásd. 1. melléklet) üzemeltetése, karbantartása és leltározása (egyenértékű pótlási kötelezettséggel). Pályázó a működtetéshez saját költségén további eszközöket is használhat. Ezek tényét Jegyzőkönyvben rögzíteni szükséges.
- Az üzemeltetési díj: … forint/hónap. Az üzemeltetési díj megfizetése a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház által havonta kiállított számla alapján történik. A Reguly Antal Múzeum ÁFA szempontból alanyi adómentes adózó. Az üzemeltetési díj rögzített összege minden év végén felülvizsgálatra kerül.

6. ÜZEMELTETÉS IDŐTARTAMA:

Az üzemeltetési szerződés határozatlan időre szól.
3 hónapos rendes felmondási idővel szüntethető meg a szerződés.
Egyebekben – súlyos szerződésszegés esetén – külön szerződéses feltételek alapján szüntethető meg a szerződés.

7. A PÁLYÁZAT BENYÚJTÁSÁNAK HATÁRIDEJE:

2026. március 15. 16.00 óra

8. A PÁLYÁZAT BENYÚJTÁSÁNAK MÓDJA:
A pályázatot magyar nyelven kell benyújtani e-mailen, aláírva (lehetőség szerint pecsételve), szkennelve az ajánlattételi határidőig beérkezve.
Benyújtás címe: polgarmester@zirc.hu

9. PÁLYÁZÓK KÖRE:
A pályázatra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározottak szerint átlátható szervezetnek minősülő gazdálkodó szervezetek, egyéni vállalkozók jelentkezhetnek.
Szerződés nem köthető azzal, aki:
1. csőd vagy felszámolási eljárás, végelszámolás alatt áll;
2. tevékenységét szünetelteti, felfüggesztette, vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;
3. az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 7. §-ának 34. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik;
4. a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény XXVII. fejezetben meghatározott korrupciós bűncselekmények miatt büntetett előéletű, vagy aki gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástói eltiltás hatálya alatt áll, illetve akinek tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében korlátozta.

10. PÁLYÁZAT KÖTELEZŐ TARTALMA ÉS CSATOLANDÓ DOKUMENTUMOK:
- Gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó nyilvántartás szerinti adatai, elektronikus levelezési cím (email cím), telefonszám.
- Szakmai bemutatkozás.
- A Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház kávézójának üzemeltetésének bemutatása üzleti terv keretében, amelyben vállalt feltételek az üzemeltetési szerződésben rögzítésre kerülnek.
    1. Célpiac bemutatása, érvényesülés lehetőségei a versenytársakkal szemben.
    2. Marketing, reklám, eladás-ösztönzési módszerek bemutatása.
    3. Nyitvatartási idő meghatározása kereslet függvényében, minimum a múzeum nyitvatartási idejével megegyező időintervallum vállalása.
    4. Egyéb, a pályázó által fontosnak ítélt szempontok (pl.: programok, termékkörök, stb.)
- Pályázó nyilatkozata, hogy a pályázati felhívás feltételeit elfogadja.
- Pályázó nyilatkozata arról, hogy a 9. pontban foglalt feltételeknek megfelel.
- A NAV és a vállalkozás székhelye, telephelye szerinti önkormányzat által kiállított köztartozásmentesség igazolása

11. A PÁLYÁZAT BÍRÁLATÁNAK SZEMPONTJAI:

- A pályázó gazdálkodó szervezet, egyéni vállalkozó megfelel a 9. pont szerinti feltételeknek.
- A pályázat tartalmazza a 10. pont szerinti tartalmi elemeket.
- Múzeumi nyitvatartási időn túl vállalt nyitvatartási idő vállalása.
- Kávézó üzemeltetésében szerzett releváns szakmai tapasztalat
- Üzemeltetésbe bevonni kívánt személyek szakmai végzettsége, tapasztalata.
- Forgalmazni kívánt termékkör (helyi, térségi termékek előnyben részesítése, egyéb speciális termékkörök).
- Alapfunkciókon felüli programkínálat, hasznosítási módok

12. EREDMÉNY KÖZLÉSÉNEK MÓDJA ÉS IDŐPONTJA, SZERZŐDÉSKÖTÉS:

A döntés Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a hatáskörébe tartozik**.**
Kiértesítés: 2026. április 5-ig elektronikus levelezési cím (e-mail) útján.
A szerződéskötés tervezett időpontja: 2026. április 15.
A pályázat kiírója fenntartja a jogot, hogy a pályázatot bármikor, indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa, továbbá, hogy a nyertes pályázó visszalépése, vagy szerződéskötésre való alkalmatlansága esetén a pályázat soron következő helyezettjével kössön szerződést.

13. EGYÉB INFORMÁCIÓ:

Az ingatlan igény esetén a helyszínen – előre egyeztetett időpontban – megtekinthető. Időpontot egyeztetni személyesen a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Osztályán (8420 Zirc, Március 15. tér 1. fsz. 106. iroda) vagy a +36-88/593-705, és +36-30/8686-626 telefonszámon lehet.

Mellékletek:
1. melléklet: Eszközlista

Zirc, 2026. február …

……
Kacsala István
polgármester

Zirc, Reguly Múzeumi Kávézó eszközlista

1. Bútorok:

Kör alakú fa asztal	4	db
Fa szék	15	db
Konyhaszekrény, beépített mosogatóval, csapteleppel	1	db
Beépített pult	1	db
Fiókos szekrény	2	db
MetaloBox fém ruhaakasztó szekrény (személyzeti wc)	1	db

2. Elektromos eszközök

Pultba épített hűtő: Electrolux ERN1200-FOW	1	db
Mosogató alatt beépített Hajdú villanybojler	1	db
SNAIGÉ üveges hűtőszekrény CD350 – 100D	1	db
Liebherr fagyasztószekrény GNw1460	1	db
Hauser vízforraló (JK882)	1	db
Gorenje jégkészítő (IMC1200)	1	db
Mikrohullámú sütő SAMSUNG	1	db
Diamond vízlágyító (DVA-12)	1	db
Diamond pohármosogató (DC402/6-PS)	1	db
Diamond üveges látványhűtő – TEFCOLD UPD60-1	1	db

3. Egyéb eszközök

Krétával írható tábla 150 cm x 50 cm	1	db
Megállítótábla (50 x 70 cm)	1	db
Kasszafiók	1	db
Zaccfiók (RCKM-33)	1	db
Tamper és tamper tartó	1	klt
Citrom facsaró (rozsdamentes; 12,5 x 10,5 cm)	1	db
Hitelesített mérce (2/4 cl)	1	db
Hiteles mérce (1 dl)	1	db
Barista kiöntő (240 ml)	2	db
Kiöntő (50 ml)	1	db
Fahéj szóró (rozsdamentes, 13,7 cm, 1,5 mm perforáció)	1	db
Kakaó szóró (rozsdamentes, 13,7 cm, 1,5 mm perforáció)	1	db
Üveg szívószál	15	db
Üveg szívószál tisztító	1	db
Tálca (csúszásmentes, kerek, polipropilén, 35 cm)	1	db
Tálca (fém, négyszögletes, 20 x 31 cm)	1	db

4. Evőeszközök, tányérok, poharak

Desszert tányér (190 mm)	10	db
Koktél kanál (2 mm)	18	db
Teáskanál (2 mm)	24	db
Kávéskanál (2 mm)	21	db
Süteményes villa (2 mm)	24	db
Domestic Tea for One	10	db
Bill jeges kávés pohár, 235 ml, üveg	12	db
Talpas nagy kávés pohár	12	db