BÉRLETI SZERZŐDÉS

Máriaremetei Közösségi Ligetben található

pavilon üzemeltetésére

**Szerződő felek**

amely létrejött egyrészről:

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** (1024 Budapest, Mechwart liget 1., statisztikai azonosító jel: 15735650-8411-321-01, adószáma: 15735650-2-41, törzskönyvi azonosító szám: 735650, bankszámla száma: Raiffeisen Bank Zrt. 12001008-00201761-00100004; belföldi jogi személy, képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester), mint **Bérbeadó**

(továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről:

**…………………….. Korlátolt Felelősségű Társaság** [cég rövidített elnevezése: ………….. Kft.; székhelye: ……….; cégjegyzékszáma: …….; cég statisztikai számjele: ………; adószáma: …………………; bankszámla száma: ………….; elektronikus elérhetősége: ………..; belföldi jogi személy, **önállóan képviseli: ……… ügyvezető** (születési hely, idő: ……….., lakcím: ………., anyja neve: …………., állampolgársága: magyar), mint **Bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**),

**(Bérbeadó** és **Bérlő** a továbbiakban együtt: **Felek vagy Szerződő Felek)**

között,

**Bérbeadó 412/2022. (XII.15.) és ……/2023. (…………) képviselő-testületi határozatai** (továbbiakban: **Önkormányzat határozatai**) (1. sz. melléklet) **alapján**,

alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. **Előzmények**

**1.1./** **Bérbeadó** 412/2022. (XII.15.) képviselő-testületi határozatában úgy döntött, hogy egyfordulós, nyilvános pályázatot hirdet az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező Máriaremetei Közösségi Ligetben elhelyezkedő, Budapest II. kerület belterület 51705/2 helyrajzi számú, kivett egyéb épület és sportpálya elnevezésű, tulajdoni lap alapján a 1028 Budapest, Szabadság utca 49-69., Kadarka utca 2-14., Áchim András utca 18-32., 1029 Budapest, Máriaremetei út 226-230. szám alatt található (megközelítés szempontjából 1028 Budapest, Szabadság utca 51-57. szám alatti) büfé és kiszolgáló helyiségeit (~46 m2), rendezvény termet (~55 m2), illetve mellékhelyiségeket (~28 m2) magában foglaló pavilonrész, mindösszesen (~129 m2), valamint a fedett teraszok (~100 m2) és belső udvar (~112 m2) együttes, 5 (öt) éves határozott időtartamra szóló üzemeltetésére bérleti szerződés alapján a határozati javaslat mellékletét képező Pályázati Felhívás (továbbiakban: Pályázati Felhívás) (2. sz. melléklet) szerint azzal, hogy a Pályázati Felhívás legalább 30 napig kerüljön közzétételre és a Pályázati Felhívás tartalmazza az egyszeri – 15 napban meghatározott – hiánypótlási lehetőséget.

**1.2./** A Pályázati Felhívás 2023. január 30. napjától 2023. március 6. napjáig került meghirdetésre. A benyújtott pályázatok közjegyző jelenlétében történő bontására 2023. március 7. napján került sor. A benyújtott pályázatokról a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javaslatát és a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat véleményezését követően – a **Bérbeadó** Képviselő-testülete ……/2023. (…………) képviselő-testületi határozatában úgy döntött, hogy ……..

**1.3./ Bérlő** nyilatkozik, hogy – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja és 13. § (2) bekezdése alapján – átlátható szervezetnek minősül. **Bérlő** köteles a tulajdonosi szerkezetében bekövetkező változást 5 (öt) napon belül írásban bejelenteni **Bérbeadó** részére.

**1.4./ Bérbeadó** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Budapest II. kerület, belterület 51705/2 helyrajzi számú, „Kivett egyéb épület és sportpálya” elnevezésű, 55.362 m2 alapterületű, a 1028 Budapest, Szabadság utca 49-69., Kadarka utca 2-14., Áchim András utca 18-32. és 1029 Budapest, Máriaremetei út 226-230. szám alatti címeken nyilvántartott (megközelítés szempontjából 1028 Budapest, Szabadság utca 51-57. szám alatti) ingatlan, amely - többek között - magában foglalja a Máriaremetei Közösségi Liget területét. A Máriaremetei Közösségi Ligetben a **Bérbeadó** beruházásában épült meg a Pályázati Felhívás 2. sz. mellékletében ábrázolt pavilon felépítmény, amely magában foglalja a Pályázati Felhívás I./9.1.4.), I./9.2.3.), I./9.3.2.) és I./9.4.2.) pontjaiban felsorolt helyiségeket, fedett teraszokat és belső udvart, valamint a Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal Városrendészeti Osztályának egy helyiségét.

1. **A szerződés tárgya, célja, időtartama**

**2.1./** **Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgya** **a Máriaremetei Közösségi Ligetben a Bérbeadó beruházásában megépült pavilon felépítménynek a Pályázati Felhívás I./9.1.4.), I./9.2.3.), I./9.3.2.) és I./9.4.2.) pontjaiban felsorolt helyiségei / 3 db fedett terasz / belső udvar** (továbbiakban együttesen: Pavilon). A Pályázati Felhívás I./9.2.3.) pontjában megjelölt rendezvényterem tartozékát képezik a jelen szerződés mellékletét képező Tárgyi eszköz listában (3. sz. melléklet) felsorolt ingóságok, amelyek helyszíni darabszámát a **Felek** a jelen szerződés 3.1./ pontja szerint felvételre kerülő birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítik.

**2.2./ Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a Pályázati Felhívás és a ……/2023. (…………) képviselő-testületi határozat alapján **Bérbeadó** – bérleti díj ellenében, határozott időre – **bérbe adja, valamint a Bérlő bérbe veszi a Pavilont büfé és rendezvényterem üzemeltetése céljára**, a **Bérlő** által megtekintett állapotban, a jelen szerződésben foglalt feltételekkel és rendelkezések szerint. **Bérlő** a Pavilont kizárólag a jelen szerződésben foglalt célra használhatja.

**2.3./** Jelen szerződés a hatályba lépésének napjától számított **5 (öt) éves határozott időtartamra** jön létre. Jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amikor a szerződést bármelyik szerződő fél utolsóként aláírja.

**2.4./** **Szerződő Felek** a Pályázati Felhívás I./1.) pontjának megfelelően rögzítik, hogy jelen szerződésbe foglalt bérleti jogviszony a 2.4./ pontban foglalt határozott idő lejárta előtt 90. napon a Bérbeadónál megtett, a **Bérlő** egyoldalú nyilatkozata alapján egy alkalommal legfeljebb 5 (öt) évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a **Bérlő** valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

1. **Birtokbaadás**

**3.1./ Bérbeadó** a **Pavilont** jelen szerződés minden fél általi aláírását követő 15 naptári napon belül adja **Bérlő** birtokába. **Szerződő Felek** a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben fotókon rögzítik a Pavilon állapotát, továbbá rögzítik a Tárgyi eszköz listában (3. sz. melléklet) felsorolt ingóságok helyszíni darabszámát, és átadják a Pavilon kulcsait. **Bérlő** a birtokba lépésétől jogosult a Pavilont jelen szerződésben foglalt célra és rendelkezések szerint használni, illetve hasznosítani.

1. **A bérleti díj és az óvadék**

**4.1./** **Szerződő Felek** a Pályázati Felhívás I./10.) pontjának megfelelően a Pavilon bérleti díját nettó 508.000,- Ft/hó + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összeg, azaz jelen szerződés aláírásakor nettó 508.000,-Ft/hó + 27% ÁFA, összesen bruttó 645.160,- Ft/hó, azaz bruttó Hatszáznegyvenötezer-egyszázhatvan forint összegben állapítják meg. **Bérbeadó** az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján a bérbeadásra adókötelezettséget választott, melynek alapján a bérleti díj kiszámlázására ÁFA felszámításával kerül sor. A **Bérlő** a bérleti díjat a Pavilon birtokbaadása napjától kezdődően köteles folyamatosan megfizetni.

**4.2./ Bérlő** a bérleti díjat a **Bérbeadó** által kiállított számla alapján, minden hónap 10. napjáig előre esedékesen, egyösszegben, a **Bérbeadó** Raiffeisen Bank Zrt. pénzintézetnél vezetett 12001008-00201761-06300006 számú bankszámlájára, átutalással köteles megfizetni. A **Bérbeadó** a **Bérlő** alábbi adatai alapján állítja ki a számlát és postai úton küldi meg a **Bérlő** székhelyének címére:

**Bérlő** neve: …………..

**Bérlő** címe: ………….

**Bérlő** adószáma: …….

A **Bérlő** késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:155. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.

**4.3./ Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** a Központi Statisztikai Hivatal (továbbiakban: KSH) által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a **Bérlő** a jelen szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál). Ez a jog a **Bérbeadót** első alkalommal 2024. év január 1. napjától illeti meg. A **Bérbeadó** a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a **Bérlővel** az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a jelen szerződés szerinti módosított bérleti díjnak, és ez a módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes, azt a bérleti díj számlában jogosult érvényesíteni a Bérbeadó a jelen bérleti szerződés külön okiratba foglalt írásbeli módosítása nélkül.

**4.4./ Bérlő** tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés szerinti Pavilon üzemeltetéshez szükséges berendezések, felszerelések biztosítása a **Bérlő** feladata, ilyen jogcímen költség vagy ráfordítás a bérleti díjba nem számítható be.

**4.5./ Bérlő** jelen szerződés aláírásáig, 2023. ……….… napján – a Pályázati Felhívás I./11.) pontjának megfelelően – egyösszegben, átutalással megfizetett a **Bérbeadó** Raiffeisen Bank Zrt. pénzintézetnél vezetett ……………. számú bankszámlájára 2 (kettő) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó 1.290.320,-Ft, azaz bruttó Egymillió-kettőszázkilencvenezer-háromszázhúsz forint összeget **óvadék** jogcímén, amely összeg nem vagy késedelmes bérleti díj fizetés, károkozás, valamint közműhátralék rendezése esetén a **Bérbeadó** által felhasználható. Az óvadék összegének felhasználásáról a **Bérbeadó** írásban tájékoztatja a **Bérlő** kapcsolattartóját. Az óvadék összegéből történő felhasználás esetén a **Bérbeadó** írásbeli felszólítására a felszólításban közölt határidőben a **Bérlő** köteles az óvadékot a 2 (kettő) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő teljes óvadékösszegre kiegészíteni. A Bérlő a bérleti díj inflációs emelése esetén is köteles az óvadék összegének kiegészítésére az inflációs emelés vele történt közlését követő 15 napon belül az emelt bruttó bérleti díj 2 (kettő) havi összegének megfelelő összegre. A jelen szerződés szerinti bérleti jogviszony bármilyen módon történő megszűnése, vagy megszüntetése esetén az óvadék a **Felek** közötti elszámolást követően visszajár. **Bérbeadó** az óvadék összege után kamatot nem fizet.

1. **Közüzemi szolgáltatások díja**

**5.1./ Szerződő Felek** a Pályázati Felhívás II./1.) pontjának megfelelően rögzítik, hogy a Pavilon – a Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal Városrendészeti Osztályához tartozó külön helyiséggel együtt – egy vízórával rendelkezik, és arra 2 (kettő) db parki ivókút is rá van kötve, amelyek a közcsatornára csatlakoznak. A víz- és csatorna közmű-szolgáltatási szerződés a **Bérbeadó** nevére van megkötve. A Közösségi Liget Kiviteli Tervdokumentáció Vízellátás műszaki leírása szerint

* a pavilon helyiségcsoport várható használati vízigénye 2,05 m3/nap
* ivókutak várható használati vízigénye 5 m3/nap.

Tekintettel a leírt használati vízigény arányszámára a **Bérbeadó** és a **Bérlő** között a víz- és csatornaközmű szolgáltatás tekintetében az ivókút tavaszi – nyári – őszi időben történő üzemelése alatt annak megnyitásától a lezárásáig a közműszámla 2,05/5 m3 arányban lesz megosztva és a **Bérlő** felé továbbszámlázva, míg az ivókút lezárt állapota idején – a Városrendészeti Osztályhoz tartozó külön helyiség folyamatos fogyasztására tekintettel – a víz- és csatornaközmű szolgáltatás ……./…….. m3 arányban lesz megosztva és a **Bérlő** felé továbbszámlázva. A víz- és csatornaközmű szolgáltatás továbbszámlázásáról szóló számlát 8 napos fizetési határidővel a **Bérbeadó** a **Bérlő** alábbi adatai alapján állítja ki és postai úton küldi meg a **Bérlő** székhelyének címére:

**Bérlő** neve: ………….

**Bérlő** címe: ………….

**Bérlő** adószáma: …….

A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:155. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.

**5.2./** **Szerződő Felek** a Pályázati Felhívás II./2.) pontjának megfelelően rögzítik, hogy a Pavilon a Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal Városrendészeti Osztályához tartozó külön helyiséggel együtt külön elektromos közműórával nem rendelkezik; a meglévő elektromos közműóra közmű-szolgáltatási szerződése a **Bérbeadó** nevére van megkötve és a pavilon helyiségcsoport fogyasztásán felül az automata öntözőrendszer, a Wifi hálózat és a térfigyelő kamerák áramfogyasztását is méri. A Pályázati Felhívás II./2.) pontjának megfelelően a **Bérbeadó** és a **Bérlő** között az elektromos közmű szolgáltatás tekintetében az automata öntőző rendszer tavaszi – nyári – őszi időben történő üzemelése alatt az üzemeltetés kezdetétől a végéig, valamint a Wifi hálózat és a térfigyelő kamerák folyamatos üzemelése miatt az elektromos közműszámla folyamatosan az alábbi módon kerül megosztásra a **Bérbeadó** és a **Bérlő** között:

Az elektromos közműszámla összegének 2/3 része a **Bérbeadót** 1/3 része a **Bérlőt** terheli, mely 2/3 résznek a teljes közműszámlából történő levonását követően az 1/3 rész összege továbbszámlázásra kerül a **Bérlő** felé azzal, hogy a **Felek** 2024-től kezdve minden év február 28. napjáig újra megállapítják a Pavilon elektromos fogyasztása miatti levonásra kerülő arányokat.

Az elektromos közműszolgáltatás továbbszámlázásáról szóló számlát 8 napos fizetési határidővel a **Bérbeadó** a **Bérlő** alábbi adatai alapján állítja ki és postai úton küldi meg a **Bérlő** székhelyének címére:

**Bérlő** neve: …………………

**Bérlő** címe: …………………

**Bérlő** adószáma: ……………

**Bérlő** késedelmes fizetése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:155. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.

1. **Bérlő jogai és kötelezettségei**

**6.1./ Bérlő** a Pavilon hasznosítása, üzemeltetése keretében jogosult

1. a Pavilont a jelen szerződésnek megfelelő használathoz, üzemeltetéshez szükséges berendezésekkel / felszerelésekkel ellátni, eszközökkel felszerelni úgy, hogy a **Pavilon-**épület szerkezetét, állagát ne sértse. A jelen szerződésnek megfelelő használatot lehetővé tevő berendezések felszerelése nem minősül értéknövelő beruházásnak. Jelen szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén az állag sérelme nélkül le nem szerelhető és el nem vihető berendezések jogi helyzetét jelen szerződés 9.2./ - 9.3./ pontjai szabályozzák. A jelen szerződésnek megfelelő használatot lehetővé tevő berendezések felszerelése jogcímén költség vagy ráfordítás a bérleti díjba nem számítható be.
2. a Pavilon jelen szerződésnek megfelelő üzemeltetése szerinti büféárakat és a rendezvények díjait a pályázati ajánlatában foglaltaknak megfelelően megállapítani, a Pavilon hasznosítási bevételeit beszedni.
3. jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos bármely kérdésben a **Bérbeadó** kapcsolattartóján keresztül a **Bérbeadótól** tájékoztatást kérni és arra 8 (nyolc) naptári napon belül választ kapni.
4. jelen szerződésben foglalt karbantartási, takarítási és zöldnövényzet gondozási kötelezettségei teljesítése érdekében alvállalkozót, teljesítési segédet igénybe venni, akik teljesítéséért **Bérlő** teljes felelősséggel tartozik.

**6.2./** **Bérlő** jelen szerződés tartama alatt - a **Bérbeadó** írásbeli hozzájárulása nélkül – a Pavilont másnak semmilyen jogcímen további használatba, üzemeltetésbe (albérletbe) nem adhatja, annak használati, üzemeltetési jogát nem engedheti át, illetve nem ruházhatja át, a Pavilont meg nem terhelheti, biztosítékul nem adhatja és a felek kizárják a jelen jogviszony tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 41. § (2) bekezdésének alkalmazását is.

**6.3./ Bérlő** a Pavilon hasznosítása, üzemeltetése keretében köteles:

1. a Pavilont és a hozzá tartozó nyilvános mellékhelyiséget (WC) a nyertes pályázati anyagában (4. sz. melléklet) vállaltak szerint, a megjelölt nyitvatartási időben, a büfé esetében vállalt ital- és ételkínálat biztosításával, a rendezvényterem esetében vállalt díjtételek alapján saját költségén, rendeltetésszerűen üzemeltetni.
2. megfelelő szakképzettséggel rendelkező, elégséges létszámú személyzetet alkalmazni, az alkalmazottak egészségügyi orvosi vizsgálatáról gondoskodni.
3. az üzemeltetéshez szükséges hatósági- és egyéb engedélyeket beszeretni, HAACP élelmiszerbiztonsági rendszert alkalmazni, illetve tevékenységét mindenkor a hatályos hatósági engedélyek birtokában, és az előírások megtartása mellett folytatni.
4. az üzemeltetéshez szükséges tárgyi feltételeket (pl. gépek, felszerelések, berendezések, bútorok) saját költségén biztosítani.
5. a látogatók számára a mellékhelyiségek térítésmentes használatát biztosítani, függetlenül a büfé vagy a rendezvényterem szolgáltatásainak igénybevételétől.
6. minden üzemeltetett belső és külső tér vonatkozásában a takarítást, kulturált és rendezett állapotokat biztosítani.
7. minden üzemeltetett belső és külső tér vonatkozásában a szükséges karbantartási feladatokat a **Bérbeadóval** előzetesen egyeztetve ellátni.
8. a karbantartásra / javításra / pótlásra / felújításra szoruló egységeket, Tárgyi eszköz listában (3. sz. melléklet) felsorolt ingóságokat a **Bérbeadó** kapcsolattartója részére írásban jelezni, és állapotukról írásos jelentést adni.
9. minden üzemeltetett belső és külső tér vonatkozásában élet-, vagyon- és tűzbiztonságot, valamint a balesetvédelmet biztosítani, a hó-és jégmentesítésről saját költségén megtérítési igény nélkül gondoskodni, a belső udvar növényzetét gondozni.
10. a tevékenységére a jelen szerződés megkötésekor érvényes nettó bérleti díj egy évi mértékének megfelelő felelősségbiztosítást kötni és a jelen szerződés hatálya alatt azt fenntartani, vagy a meglévő felelősségbiztosítását erre a tevékenységre is kiterjeszteni.
11. az üzemeltetés körében keletkező kommunális- és egyéb hulladék elszállíttatásáról saját nevében a hatályos jogszabályok alapján és a közszolgáltatóval kötött szerződés alapján gondoskodni.
12. a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló mindenkor hatályos jogszabályokat, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatnak az üzletek kerthelyiségei és a szabadtéri rendezvények éjszakai nyitvatartási rendjét szabályozó mindenkor hatályos önkormányzati rendeletét betartani.
13. a Pavilon és a hozzá tartozó alkotórészek (gépészeti berendezések és a felépítménytől az állag sérelme nélkül elválaszthatatlan berendezések), tartozékok működőképes állapotát és állagát megóvni.
14. törekedni a gazdaságos víz és áram felhasználásra.
15. a Pavilon mindennemű hasznosítása és üzemeltetése körében a jó gazda gondosságával eljárni.
16. a **Bérbeadónak** a jelen szerződéssel összefüggő üzemeltetés körében írásban jelzett kifogásait haladéktalanul kivizsgálni és az esetleges hibás teljesítés kijavítása érdekében szükséges intézkedéseket haladéktalanul megtenni, valamint a megtett intézkedésekről **Bérbeadó** részére írásban tájékoztatást adni.

**6.4./** A Pavilon hasznosításával és üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő költségek közvetlenül a **Bérlőt** terhelik, ebből eredő tartozásaiért **Bérlő** teljes felelősséggel tartozik.

**6.5./** **Bérlő** köteles lehetővé tenni, hogy a **Bérbeadó**, vagy költségvetési szervei, vagy gazdasági társaságai a Pavilon rendezvénytermét, fedett teraszait és belső udvarát előre egyeztetett időpontban, minden hónapban maximum 2 (kettő) teljes napon – közösségi célokra – térítésmentesen igénybe vegyék, mely rendezvények idején a **Bérlő** a büfé szolgáltatást legalább a nyertes pályázatában vállaltak szerint biztosítja. A **Bérbeadó**, vagy költségvetési szerve, vagy gazdasági társasága a rendezvény időpontjáról és részleteiről – az időpont előtt legalább 10 (tíz) nappal – köteles a **Bérlő** kapcsolattartóját tájékoztatni.

**6.6./** Abban az esetben, ha a **Bérlő** vagy az ő érdekkörébe tartozó személyek magatartása miatt a Pavilonban, illetve annak berendezéseiben kár keletkezik, akkor a **Bérlő** köteles a kárt haladéktalanul jelezni a **Bérbeadó** kapcsolattartója részére, és a **Bérbeadóval** történt előzetes egyeztetés alapján a **Bérlő** köteles a hibát saját költségén kijavítani, valamint a kárt megtéríteni a **Bérbeadó** részére.

1. **Bérbeadó jogai és kötelezettségei**

**7.1./ Bérbeadó** jogosult:

**a)** a jelen szerződésben foglaltak teljesülését, a **Pavilon** működését, állapotát, berendezéseit, a minőségi követelmények megtartását **Bérlővel** előre egyeztetett időpontban megvizsgálni, a helyszínen bármikor megtekinteni, ellenőrizni. **Bérbeadó** az ellenőrzés során tapasztalt esetleges kifogását írásban hozza a **Bérlő** tudomására. **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** írásban jelzett kifogását haladéktalanul kivizsgálni és az esetleges hibás teljesítés kijavítása érdekében szükséges intézkedéseket haladéktalanul megtenni, valamint a megtett intézkedésekről **Bérbeadó** részére írásban tájékoztatást adni.

**b)** a Pavilon rendezvénytermét, fedett teraszait és belső udvarát előre egyeztetett időpontban, minden hónapban maximum 2 (kettő) teljes napon – közösségi célokra – térítésmentesen igénybe venni, azonban a rendezvény időpontjáról és részleteiről – az időpont előtt legalább 10 nappal – köteles a **Bérlő** kapcsolattartóját tájékoztatni.

**c)** a Pavilonnal kapcsolatos állagmegóvási, felújítási, és garanciális munkálatokat a **Bérlő** előzetes értesítését követően elvégezni vagy harmadik személlyel elvégeztetni.

**7.2./** **Bérbeadó** jelen szerződés körében köteles:

1. a Pavilon egészének rendeltetésszerű használatához szükséges állagmegóvási és felújítási munkákat megterveztetni, elvégeztetni, a felmerülő garanciális javításokat / munkákat elvégeztetni, illetve az ehhez kapcsolódó cseréket, pótlásokat biztosítani.
2. **Bérlő** kapcsolattartója részére legalább 5 nappal korábban előzetesen jelezni a Pavilon jelen szerződés szerinti üzemeltetését befolyásoló bármilyen munkálatok elvégzését.

**7.3./ Bérbeadó** a Pavilonra vagyonbiztosítást kötött, melynek díját a **Bérbeadó** fizeti meg.

**8. Szavatosság**

**8.1./ Bérbeadó** szavatosságot vállal a Pavilon **Bérlő** általi zavartalan használatáért.

**8.2./ Bérbeadó** kijelenti, hogy harmadik személynek a Pavilon tekintetében nincsen olyan joga, amely a **Bérlő** jelen szerződés szerinti joggyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja. **Bérbeadó** a jelen szerződés fennállása alatt a Pavilonnal összefüggő, jogszabályban meghatározott, illetőleg jelen szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol. **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** kapcsolattartója részére haladéktalanul írásban bejelenteni, amennyiben a Pavilon tekintetében annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló, vagy érintő hiba jelentkezik; a közlés késedelméből, vagy nem teljesítéséből eredő károkat a **Bérlő** viseli.

**8.3./ Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérbeadói** szavatosság a **Bérlő** által a Pavilonban elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a **Bérlő** felelős, és erről ő köteles gondoskodni.

**8.4./ Bérlő** – a Pályázati Felhívás I./11. pontja szerint benyújtott nyilatkozatának megfelelően – a Pavilon kellékszavatossága tekintetében a közmű kialakítást tudomásul veszi és a közüzemi díjelszámolást elfogadja, melyre vonatkozóan igényt a **Bérbeadóval** szemben nem támaszt.

**8.5./ Szerződő felek** rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet hatálya a jelen szerződés 2.1./ pontjában körülírt Pavilonra kiterjed, ezért **Bérbeadó** a HET- ………………azonosító számú, 2023. ………………. napján kelt energetikai tanúsítvány egy másolati példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a **Bérlő** részére átadja, melynek tényét **Bérlő** a jelen szerződés aláírásával igazolja.

**9. Pavilon állagvédelme**

**9.1./ Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a **Pavilon** területén az épület szerkezetét érintően építeni vagy más átalakítást és kialakítást végezni nem szabad.

**9.2./ Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben – a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulásával – a **Pavilonba** beépít az állag sérelme nélkül el nem távolítható épületelemeket, berendezéseket, akkor azok a **Pavilon-**épület alkotórészévé válnak, és jelen szerződés megszűnésekor minden ellenszolgáltatás nélkül a **Bérbeadó** tulajdonába kerülnek. **Bérlőnek** a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulásával végzett beruházásait a **Bérbeadó** csak akkor téríti meg, ha **Szerződő Felek** erről külön írásbeli megállapodást kötöttek.

**9.3./ Bérlő** a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végzett építési, átalakítási munkát köteles azonnal megszüntetni, és az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.

**10. Szerződés megszűnése**

**10.1./ Szerződő Felek** megállapodnak, hogy jelen szerződéssel összefüggésben keletkező bármely jogvitájuk esetén, aláírásra jogosult képviselőjük útján egymással kölcsönösen egyeztetnek, amelyről jegyzőkönyvet vesznek fel. Amennyiben egyeztetésük nem vezet eredményre, **Szerződő Felek** a jelen szerződést közös megegyezéssel, kölcsönös elszámolással megszüntethetik.

**10.2./ Szerződő Felek** megállapodnak, hogy jelen szerződés rendes felmondással egyik szerződő fél részéről sem szüntethető meg.

**10.3./ Szerződő Felek** megállapodnak, hogy **Bérbeadó** a **Bérlő** súlyos szerződésszegése esetén jogosult jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, súlyos szerződésszegésnek minősül különösen:

**a)** ha a **Bérlő** a **Pavilont** a jelen szerződésben, a pályázati ajánlatában, a jogszabályokban, engedélyekben meghatározottakkal, illetve rendeltetésével ellentétes célra vagy módon használja.

**b)** ha a **Bérlő** nem teljesíti a jelen szerződésben és a mellékletét képező nyertes pályázat 5. sz. és 6. sz. mellékleteiben vállalt kötelezettségeit.

**c)** ha a **Bérlő** a **Pavilon** épületében, gépeiben, berendezéseiben felróhatóan kárt okoz.

**d)** ha a **Bérlő** bérleti díj fizetési kötelezettségét, közmű díj fizetési kötelezettségét, óvadék fizetési vagy kiegészítési kötelezettségét elmulasztja.

**e)** ha a **Bérlő** a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmények folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

**10.4./ Bérlő** súlyos szerződésszegése esetén a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartás tanúsítására írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak a felszólításban megjelölt határidőben nem tesz eleget, akkor a **Bérbeadó** írásban rendkívüli felmondással élhet. Amennyiben jelen szerződés a **Bérbeadó** általi rendkívüli felmondással szűnik meg, akkor a **Bérlő** a rendkívüli felmondás kézhezvételétől számított 30 (harminc) naptári napon belül köteles a Pavilont az állag sérelme nélkül kiüríteni, a tulajdonában álló berendezéseket az állag sérelme nélkül leszerelni és elvinni, valamint a Pavilont kitakarított tiszta állapotban, szemétmentesen, a jelen szerződés 3.1./ pontja szerint felvett birtokbaadási jegyzőkönyv fotóin rögzített eredeti állapotában a **Bérbeadó** birtokába visszaadni, amelyről a **Felek** birtokba-visszaadási jegyzőkönyvet vesznek fel.

**10.5./ Szerződő Felek** rögzítik, hogy mivel a Pályázati Felhívásban a **Bérbeadó** a rendkívüli felmondás esetére kötbért nem kötött ki, ezért jelen szerződés rendkívüli felmondása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlővel** szemben kötbért nem alkalmazhat.

**10.6./ Bérlő** jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén csereingatlanra, vagy kártalanításra nem tarthat igényt. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén a Pavilont szerződésszerűen nem adja át a **Bérbeadónak**, azt nem üríti ki, akkor jelen szerződés megszűnését vagy megszüntetését követő naptól a Pavilon jogcím nélküli használójává válik. Ebben az esetben köteles a jogcím nélküli használat után a Pavilonra a 4.1./ pontban megállapított bérleti díjjal azonos összegű használati díjat fizetni, valamint az általa igénybe vett közműszolgáltatások díját is megfizetni. A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 7. hónap első napjától a használati díj kétszeresére, majd 6 (hat) hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételten az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik.

**10.7./ Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérlő** az alábbiakban tételesen felsorolt esetekben jogosult jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni:

**a)** ha a **Bérbeadó** a **Pavilont** jelen szerződésben, jogszabályokban, engedélyekben meghatározottak szerinti, rendeltetésszerű üzemeltetését indokolatlanul akadályozza.

**b)** ha a **Bérbeadó** nem teljesíti jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit.

**10.8./ Bérbeadó** súlyos szerződésszegése esetén a **Bérlő** - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartás tanúsítására köteles írásban felszólítani a **Bérbeadót**. Ha a **Bérbeadó** a felszólításnak a felszólításban megjelölt határidőben, amely nem lehet kevesebb 30 (harminc) naptári napnál, nem tesz eleget, akkor a **Bérlő** írásban rendkívüli felmondással élhet, mely esetben jelen szerződés 10.4./ pontjában foglaltak szerint köteles a Pavilont a **Bérbeadó** birtokába visszaadni.

**10.9./ Szerződő Felek** jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén egymással kölcsönösen elszámolnak, továbbá a **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadóval** szemben semmiféle jogcímen tulajdoni és megtérítési igényt nem terjeszthet elő, valamint a **Felek** elszámolására a jelen szerződés megszűnésekor a helyi önkormányzatokra vonatkozó számviteli jogszabályok alapján és azoknak megfelelően kerülhet sor.

**11.) Együttműködés**

**11.1./ Szerződő Feleket** a szerződésszerű teljesítés érdekében fokozott együttműködési kötelezettség terheli.

**11.2./ Szerződő Felek kapcsolattartói:**

**Bérbeadó részéről kijelölt kapcsolattartó:**

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezetője

Tel.: +36-1-346-5460

E-mail: vagyon@masodikkerulet.hu

**Bérlő részéről kijelölt kapcsolattartó:**

Név: ……………………………………….

Tel.: ……………………………………….

E-mail: ……………………………………

**11.3./ Szerződő Felek** rögzítik, hogy a kapcsolattartói jogosultság kiterjed jelen szerződés teljesítése vonatkozásában mindennemű közlés és utasítás átadása-átvételére, és nem terjed ki jelen szerződés módosítására, illetve olyan utasítás átadás-átvételére, amely közvetlenül vagy közvetve jelen szerződés módosítását eredményezné.

**11.4./ Szerződő Felek** rögzítik, hogy a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változásról haladéktalanul tájékoztatják egymást. A másik fél kapcsolattartója részére megküldött minden értesítést és tájékoztatást mindaddig hatályosnak és érvényesnek kell tekinteni, ameddig az adott fél írásban be nem jelenti a másik félnek a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változásokat. **Felek** kötelesek a székhely megváltozását a változás cégnyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 5 (öt) napon belül bejelenteni a másik fél részére.

**11.5./ Bérbeadó** a Pályázati Felhívásban tájékoztatta **Bérlőt**, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján **Bérbeadónak** jelen szerződés tárgyát, a szerződést kötő felek nevét, és a szerződés értékét a **Bérbeadó** hivatalos honlapján közzé kell tennie, a szerződés létrejöttét követő 60 (hatvan) napon belül, amit **Bérlő** jelen szerződés aláírásával tudomásul vesz.

**12.) Záró rendelkezések**

**12.1./ Bérbeadó**, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat törvényes képviseletében eljárva – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (1) bekezdése alapján – Őrsi Gergely Ferenc polgármester, Őrsi Gergely Ferenc polgármester távolléte, illetve akadályoztatása esetén – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 74. § (1) bekezdése alapján – a polgármester helyett és nevében eljárva Dr. Varga Előd Bendegúz alpolgármester jogosult jelen szerződést aláírni.

**12.2./ Bérlő** kijelenti, hogy belföldi jogi személy, fejlécben megjelölt képviselője vagy az általa külön meghatalmazással meghatalmazott személy jelen szerződés aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkezik.

**12.3./ Bérlő** jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy képviselőjének vagy az általa külön meghatalmazással meghatalmazott személynek a jelen szerződésben rögzített személyi adatai megegyeznek a szerződéskötéskor bemutatott személyi adatait tartalmazó okmányokban szereplő adatokkal, egyúttal kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen.

**12.4./ Szerződő Felek** illetőleg képviselőik adatait a **Szerződő Felek** az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen szerződés fennállása alatt jogi és szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében és céljára kezelhetik. **Szerződő Felek** kötelezettséget vállalnak továbbá, hogy a szerződés kapcsán megismert személyes adatokat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet (GDPR), valamint a kapcsolódó hazai jogszabályok rendelkezéseit szem előtt tartva kezelik azzal, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik félnek szükséges.

**12.5./** Jelen szerződés nyelve a magyar nyelv, joga a magyar jog. Jelen szerződés alapját képező pályázati eljárással, és a jelen szerződéssel kapcsolatos bármely jogvita elbírálása a magyarországi bíróságok joghatóságába tartozik.

**12.6./** Jelen szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag írásban érvényes és minden változtatás, módosítás, kiegészítés vagy jelen szerződés alapján megkötött más megállapodás csak akkor érvényes és kötelező, ha azt a **Szerződő Felek** meghatalmazott képviselői aláírják.

**12.7./ Szerződő Felek** maguk viselik a jelen szerződés megkötését megelőző tárgyalásokkal, a szerződés előkészítésével és aláírásával kapcsolatban felmerült valamennyi költséget (beleértve az ügyvédi, az ügynöki és más tanácsadási díjakat is).

**12.8./** Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

**12.9./** Jelen szerződésnek 4 (négy) számozott melléklete van, amelyek jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik:

1. sz. – Önkormányzat határozatai

2. sz. – Pályázati Felhívás

3. sz. – Tárgyi eszköz lista

4. sz. – Bérlő nyertes pályázata

**Szerződő Felek** jelen 5 (öt) eredeti példányban készült 11 (tizenegy) oldalas folyamatos sorszámozással ellátott szerződést (amelyből 4 (négy) példány a **Bérbeadót**, 1 (egy) példány a **Bérlőt** illeti meg) – annak elolvasása és közös értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

|  |  |
| --- | --- |
| **Budapest, 2023. .…..…….……**  **……………………………………….**  **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  **képviseli: Őrsi Gergely Ferenc**  **polgármester**  **Bérbeadó** | **Budapest, 2023. ….…..…….……**  **……………………………………….**  **………………..… Kft.**  **képviseli: …………..**  **ügyvezető**  **Bérlő** |