**P Á L Y Á Z A T I F E L H Í V Á S**

A **Trafó Kortárs Művészetek Háza Nonprofit KFT** (1094. Budapest, Liliom utca 41.) meghirdeti, a saját használatában és a Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában lévő 1094. Budapest, Liliom u. 41. szám alatti színházépület ***kávézójának*** bérbeadás útján történő **üzemeltetési** feladatait, elsősorban a Trafó célcsoportjához, évi 35.000 látogatójához igazodva.

A jelenlegi célcsoport az a 20-45 éves korosztály, mely budapesti,  többségében női látogató, akik  nyitott, mozgalmas életet élnek. Vendégeink általában magasan kvalifikáltak, közel harmaduk egyetemi hallgató. A jövőben is szeretnénk a Trafót és kávézóját a fiatal nemzedék találkozóhelyévé tenni, ahol a kultúra és a szórakozás kiegészítik egymást.

*A Trafó középtávú terve szerint elsősorban olyan bérlőt keres, aki a fiatal generáció igényeinek színvonalas kielégítésében lát üzleti lehetőséget.*

**1./ A pályázat célja:**

A Trafó Kortárs Művészetek Háza Nonprofit Kft. (1094. Budapest, Liliom utca 41.) meghirdeti, a Trafó használatában és a Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában lévő 1094. Budapest, Liliom u.41. szám alatti színházépület ***kávézójának*** bérbeadás útján történő **üzemeltetési** feladatait, elsősorban a Trafó célcsoportjához, évi 35.000 látogatójához igazodva. A célcsoport az a 20-45 éves korosztály, mely budapesti, többségében női látogató, akik nyitott, mozgalmas életet élnek. Vendégeink általában magasan kvalifikáltak, közel harmaduk még mindig nappali hallgató.

**A bérlet időtartama: 2015. március 01-től 2017. február 28-ig szól.**

2./ A pályázat egyfordulós, nyilvános. Pályázatot nyújthat be bármely magyar székhelyű gazdasági társaság, aki a kiírás feltételeinek megfelel. Alternatív ajánlat nem tehető. A pályázatot nem előzi meg előminősítő eljárás. A pályázó személyesen, vagy teljes bizonyító erejű meghatalmazásba foglalt képviselő útján vehet részt az eljárásban.

3./ A kiíró a benyújtott ajánlatokat a felbontást követően értékeli, a felbontás és az értékelés zárt ülésen történik. A döntést a bíráló bizottság hozza meg, melynek tagjai a kiíró menedzser igazgatója, gazdasági igazgatója és technikai igazgatója. A döntés eredményéről a Kiíró az ajánlattevőket írásban kiértesíti.

4./ Az eljárás nyertese a legjobb ajánlatot tevő pályázó. A helyiségrészek üzemeltetési jogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek maradéktalanul megfelel, és összességében a legelőnyösebb ajánlatot teszi.

A kiíró a nyertessel a jelen dokumentáció mellékletét képező szerződést köti meg. Amennyiben a nyertes a szerződés aláírását megelőzően visszalép, vagy a szerződést nem köti meg, a Kiíró jogosult, de nem köteles a helyébe lépő második legjobb ajánlatot tevővel a szerződést megkötni.

5./ A kiíró fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa, és egyik pályázóval se kösse meg a bérleti szerződést. A kiíró fenntartja a jogot, hogy a pályázati feltételeket, illetve szabályokat a közzétételt követően módosítsa, a pályázók értesítése mellett. Másik versenyeztetési módra csak a Rendeletben meghatározott feltételekkel kerülhet sor.

6./ A pályázattal kapcsolatban felmerült kérdésekben Haraszti Zsolt technikai igazgató (886-4899, 06-20-4006070) nyújt felvilágosítást, illetve biztosítja a helyszín megtekintését a kiíró székhelyén, munkanapon, egyeztetett időpontban.

7./**A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:** A Pályázó a pályázati dokumentációt közvetlenül letöltheti a Kiíró honlapjáról: www.trafo.hu

**Az ajánlat benyújtásának határideje: 2015. január 30.**

**Az ajánlat benyújtásának helyszíne: 1094. Budapest, Liliom u.41. - Rendészet**

Az ajánlatot 1 eredeti és 2 másolati példányban, zárt borítékban, „Kávézó” jeligével ellátva kell benyújtani. Az eredeti példányt „Eredeti” jelöléssel kell ellátni, és minden oldalán szignálni.

**Az ajánlat bontásának határideje: 2015. február 02.**

**Az ajánlat elbírálásának határideje: 2015. február 02.**

**A szerződéskötés tervezett dátuma: 2015. február 28.**

**Ajánlati kötöttség időtartama: 2015. február 28.**

Amennyiben a kiíró szükségesnek látja, a megfelelő döntés érdekében tárgyalást tart. Ez esetben a tárgyalás feltételeiről, illetve időpontjáról és helyéről az érvényes pályázatot benyújtók írásban kapnak értesítést.

8./ Csak az érvényes ajánlat kerül értékelésre. Érvényes az az ajánlat, amely megfelel az alábbi pályázati feltételeknek.

* A pályázaton részt vehet bármely természetes, vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, aki átlátható szervezet és megfelel a pályázati feltételeknek es elfogadja a pályázati felhívásban foglalt feltételeket.
* A pályázat határidőben, valamennyi kötelező mellékletével, egy eredeti és két másolati példányban benyújtásra került.
* A havi bérleti díj mértékére vonatkozó ajánlat
* A bérleti díjon felüli további kötelező vállalások részletes bemutatása.
* Kötelezettség vállalása arról, hogy a tevékenységhez szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket beszerzi
* Kötelezettség vállalása arról, hogy a helyiségrészben vállalt tevékenység színvonalas ellátásához szükséges karbantartási, felújítási munkákat saját költségén elvégzi
* A pályázó csatolta a cég 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát, előző évi mérlegének másolatát és a cég képviseletében eljáró személy aláírási címpéldányát.
* Benyújtásra került a pályázó kifejezett nyilatkozata arról, hogy a szerződéstervezetet elfogadja,
* Benyújtásra került, meghatalmazott eljárása esetén legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás;
* Benyújtásra került a kötelező vállalások kifejezett nyilatkozattal történő elfogadása,
* Üzleti terv benyújtásra került. Az üzleti tervhez csatolni kell kávézó étel- és italkínálatát, részletezni kell azt, hogy az egyes konyhai készítményeket, italokat, egyéb árut a pályázó milyen kiskereskedelmi áron kívánja a kávézóban forgalomba hozni, és azt hogy a felsorolt árakat milyen időközönként, mely tényezők figyelembe vételével, milyen árképzési technikával fogja módosítani, illetve milyen speciális árkedvezményeket tervez a trafó dolgozóinak, a színház rendezvényeihez, illetve catering-szolgáltatásokhoz;
* A pályázatban feltüntetésre került a pályázó bankszámlaszáma;
* A pályázó nevére szóló, 30 napnál nem régebbi hatósági igazolás arról, hogy nincs egy évnél régebben lejárt meg nem fizetett adó-, vámfizetési, vagy társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettsége, kivéve, ha annak megfizetésére halasztást kapott;
* A pályázó kifejezett nyilatkozata arra nézve, hogy a pályázat feltételeit tudomásul vette, és azokat magára nézve kötelezőnek fogadja el.
* Pályázó nyilatkozatát arról, hogy a Budapesti Fővárosi Önkormányzatával szemben semmilyen köztartozása nincs.
* Nyilatkozatát arról, hogy nem áll csőd- vagy felszámolási eljárás alatt.
* Referencia igazolások (opcionális)
* Pályázó átlátható szervezet legyen (Lásd a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény)
* A pályázó cégnyilvántartásban szereplő tevékenységi körei között legalább a pályázat kiírását megelőző 1 év óta szerepel a vendéglátási tevékenység (’56 TEÁOR főszám).

Amennyiben jelen felhívás másképp nem rendelkezik, a pályázat egyéb feltételeiről a Budapest Főváros Önkormányzatának vonatkozó rendeletei, illetve a Ptk. rendelkezései az irányadók.

9./ A pályázat és a szerződéskötés nyelve: magyar.

10./ A pályázatok bontását és elbírálását követően a Kiíró, döntésének tervezetét Budapest Főváros Közgyűlésének Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága elő terjeszti. Jóváhagyás hiányában a Kiíró a döntést nem hozhatja meg. A szerződés csak akkor köthető meg, ha a Kiíró döntésének tervezetét a Bizottság jóváhagyta.

A jóváhagyás bármely okból történő elmaradása esetén a pályázó sem kártérítési, sem kártalanítási igénnyel nem élhet.

11./ A pályázat nyertese a szerződést személyesen köteles teljesíteni. Bérleti jog nem keletkezik, albérletbe nem adható.

12./ A pályázattal kapcsolatos ingatlanrész leírása:

**Technikai paraméterek:**

* Az épület színháztermének előcsarnokában található büfépult 4,00 m2
* 27 Hulladéktároló 1,89 m2
* 28 Iroda 5,46 m2
* 29 Fehér mosogató 4,90 m2
* 30 Kiadó 7,50 m2
* 31 Előtér 1,98 m2
* 32 WC 1,40 m2
* 33 Öltöző 1,98 m2

# 34 Zuhanyzó 1,48 m2

* 35 Előkészítő 9,98 m2
* 37 Szennyvízátemelő raktár 4,80 m2
* 04 Női előtér 2,67 m2
* 05 Női WC 1,34 m2
* 06 Férfi előtér 2,22 m2
* 07 Pissoir 3,73 m2
* 08 Férfi WC 1,34 m2

Összesen: 56,67 m2

Valamint az épület előtt található 55 m2 alapterületű szabadtéri részt (kitelepülés) **májustól szeptember végéig**.

Állapota: karbantartott, jó állapotú

Felszereltsége: összkomfortos + légelszívó

**13./ Bírálati szempontok:**

A kiíró a pályázatokat összességükben értékeli, azok elbírálásakor az alábbi szempontokat veszi figyelembe:

Az 1. bírálati szempont: az ajánlott bérleti díj nettó összege. Kiíró által ajánlott összeg: 173.000.-Ft + Áfa/hó, azaz egyszázhetvenháromezer forint + általános forgalmi adó/ havi összeg. A bírálat súlyszáma: 60%.

A 2. bírálati szempont: a jelentkező cég tapasztalata es referenciai, étel- es italválaszték súlyszám: 20%.

A 3. bírálati szempont: az egyedi ajánlatok, ötletek, dolgozóknak adott kedvezmények, súlyszáma: 20%.

**14./ Kötelező vállalások illetve kötelező előírások:**

* A nyitva tartási időnek a színház működési rendjéhez, a színházi előadás és próbarendhez, a rendezvények, és programok időpontjához kell igazodnia.

**Nyitvatartási időpont:**

* Kávézó: előadás nélküli napokon 10 órától min. 20 óráig, előadási napokon 10 órától a színház programjához igazodóan az előadás végétől számított további min. 1 óráig.
* Terasz, nyári kitelepülés: 10 órától 22 óráig.
* Működése során nem zavarhatja a Trafó programjait (áruszállítás, rendezvény stb.)
* A helyiségek, berendezési tárgyak, eszközök az üzemeltetési szerződés időtartama alatt az üzemeltető használatába kerülnek, aki a folyamatos karbantartásukról gondoskodni köteles.
* Bármely átalakításhoz, felújításhoz, illetve beépítést igénylő eszköz beépítéséhez, üzembe helyezéséhez a Bérbeadó előzetes, írásbeli jóváhagyása szükséges látványterv alapján. Az üzemeltető a meghirdetésre kerülő helyiségrészt – ha az igényeinek nem felel meg – az abban folyó tevékenység gyakorlásához szükséges módon, a saját költségén, bérbeszámítási igény nélkül köteles felszerelni, továbbá a tevékenysége gyakorlásához szükséges hatósági, szakhatósági engedélyeket beszerezni.
* Az üzemeltető a jogviszony megszűnésekor ráfordításainak megtérítésére nem tarthat igényt, a helyiségrészt az átadás kori állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.
* A bérleményben megvalósuló vendéglátó-ipari tevékenységekhez szükséges képesítéssel, szakértelemmel, és szakképzett személyzettel rendelkezik, betartja a vendéglátó ipari előírásokat
* A bérleti szerződés bérleti jogot nem keletkeztet, az üzemeltetési jog harmadik személy részére nem ruházható át.
* Bérlő köteles továbbá az általa használt helyiségek, területek tisztántartásáról folyamatosan gondoskodni az ÁNTSZ kikötéseinek és a jogszabályi előírásoknak megfelelően. Bérlő viseli mindezek költségeit.
* Bérlő köteles vagyonbiztosítást kötni, a szerződéskötés időpontjától számított 30 napon belül köteles a kötvényt bemutatni.
* Bérlő köteles az árakat önállóan, de a hasonló rendezvényeket szolgáltató és vendégkört fogadó intézményekhez kapcsolódó vendéglátó ipari egységekhez hasonlóan – a Bérbeadó előzetes jóváhagyásának ismeretében meghatározni;
* A bérleményt jó gazda gondosságával eljárva, színvonalasan üzemelteti.
* A kávézó személyzeti létszámát a rendezvény látogatói létszámához igazítja
* Garantálja, hogy a kávézóban minimum 1+1 (vegetáriánus) féle meleg étel kapható
* A kávézóban legalább 2 féle szendvicset árusít, italkínálatában ital fajtánként legalább 3 féle minőségi ital választékát biztosítja (palackozott bor, sör)
* A kávézóban gondoskodik a megfelelő háttérzenéről, jogvédő felé a bejelentésről, díjfizetésről.
* A dohányzási tilalmat betartatja.
* Beruházási, fejlesztési elképzelések, mely kiterjed a konyhai technológiára, berendezések minőségi garanciájára, és a Trafó arculatához igazodó designra.
* Speciális kedvezmények biztosítása a működtetés során (kedvezmény a Trafó dolgozóinak, a Trafó rendezvényeire, catering szolgáltatásra)
* A bérlő tulajdonosainak személye, száma nem változhat a bérlet időtartama alatt.
* A bérbeadást követően a helyiségrészek tevékenységi profilja, a szolgáltatások módja, jellege, nyitvatartási ideje csak a kiíró hozzájárulásával változtatható meg.

15./ **Bérleti díj:** Az ajánlatnak tartalmaznia kell a helyiségrészre és tartozékaira vonatkozó bérleti díjat (Ft/hó). A bérleti díj megfizetésének időpontja tárgyhónap 5.

A rezsiköltségek megfizetése a kiíró által kiállított számla alapján havi elszámolásban történik.

A Bérleti díj csak a fűtési díjat tartalmazza, a további rezsi költségek külön, számla alapján fizetendőek.

16./Tartalomjegyzék:

1-15 szerződéses feltételek

1. sz. Melléklet: Üzemeltetési szerződés-tervezet

Budapest, 2015. január 05.

 Nagy József

Trafó KMH Nonprofit Kft.

**Üzemeltetési szerződés-tervezet**

mely létrejött egyrészről a

Trafó Kortárs Művészetek Háza Nonprofit KFT (1094 Budapest, Liliom u. 41.) mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó), képviseli Nagy József igazgató, másrészről a

…………………….. képviselő: …………….. mint bérlő (továbbiakban: Bérlő), között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

E szerződés abból a célból köttetik, hogy a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában és a Bérbeadó használatában álló kávézójának bérlet során hasznosításra kerüljön - a meghatározott nyitvatartási időn belül, színvonalas kiszolgálásban - elsősorban a Trafó célcsoportjához, évi kb. 35.000 látogatójához igazodva.

A jelenlegi célcsoport az a 20-45 éves korosztály, mely budapesti, többségében női látogató, akik nyitott, mozgalmas életet élnek. Vendégeink általában magasan kvalifikáltak, közel harmaduk még mindig nappali hallgató.

**Előzmények**

A jelen szerződés megkötését megelőzően Bérbeadó meghirdette a saját használatában és a Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában lévő 1094. Budapest, Liliom u. 41. szám alatti színházépület kávézójának bérbeadás útján történő üzemeltetési feladatait.

A benyújtott pályázatok elbírálását követően, a Bérbeadó döntésének tervezetét a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága elé terjesztette.

A szerződés megkötéséhez a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága Budapest Főváros Önkormányzata 40/2006. (VII. 14.) számú, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletének (Rendelet) 27. § (3) bekezdésében foglaltak szerint ……/………. (….) számú határozatával előzetesen hozzájárult. A Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság előzetes tulajdonosi hozzájárulása nélkül a szerződés nem léphet hatályba

**A szerződés tárgya**

1./ Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó alapítója, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll, a Budapesti Kerületek Földhivatala által 37114 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, melyet a Bérbeadó, mint az alapító által erre kizárólagos joggal felruházott Nonprofit KFT kezel, illetve hasznosít.

2./ A fentiekben meghatározott jogosultságánál fogva Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a fenti ingatlan alábbiakban meghatározott helyiségeit:

**Technikai paraméterek:**

* Az épület színháztermének előcsarnokában található büfépult 4,00 m2
* 27 Hulladéktároló 1,89 m2
* 28 Iroda 5,46 m2
* 29 Fehér mosogató 4,90 m2
* 30 Kiadó 7,50 m2
* 31 Előtér 1,98 m2
* 32 WC 1,40 m2
* 33 Öltöző 1,98 m2

# 34 Zuhanyzó 1,48 m2

* 35 Előkészítő 9,98 m2
* 37 Szennyvízátemelő raktár 4,80 m2
* 04 Női előtér 2,67 m2
* 05 Női WC 1,34 m2
* 06 Férfi előtér 2,22 m2
* 07 Pissoir 3,73 m2
* 08 Férfi WC 1,34 m2

Összesen: 56,67 m2

Valamint az épület előtt található 55 m2 alapterületű szabadtéri részt (kitelepülés) **májustól szeptember végéig**.

3./ A nyári terasz berendezésére maximum május 1-től szeptember 30-ig veheti igénybe. A visszaköltözést maximum 3 naptári napon belül kell lebonyolítani. Ha Bérlő a költözéssel késedelembe esik, napi 10.000. – Ft, azaz tízezer Ft kötbért köteles fizetni. Ha késedelme meghaladja a 3 napot, az súlyos szerződésszegésnek minősül.

**Bérleti díjak**

4./ Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a szerződés 2. pontjában meghatározottakért, (továbbiakban: bérlet tárgya) a bérbeadó számlája alapján, havonta előre, a tárgyhó 5. napjáig, egy összegben, a Bérbeadó folyószámlájára történő átutalással havi ………….,- Ft + ÁFA, azaz ……. forint + ÁFA **bérleti díjat** köteles fizetni.

5./ Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő vállalja és a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg teljesíti, hogy **400.000.-Ft**-ot (azaz négyszázezer forintot) **biztosíték** címén befizet Bérbeadó számlájára. Ezen összeget Bérbeadó a szerződés megszűnésekor, az üzemeltetésre szolgáló helyiségek kiürítését (visszaadását) követően, de az utolsó aktuális időszakra eső bérleti, ill. közműfogyasztási számlák beérkeztét követő 8 napon belül teljes, vagy ha az elszámolások tartozást mutatnak, azok levonása utáni csökkentett összegben fizet vissza Bérlőnek.

6./ Bérlő, a bérleti díjon felül köteles megfizetni a bérlet tárgya használatával, és folytatott tevékenységével kapcsolatos közüzemi díjakat (továbbiakban: közüzemi díj). Bérlő, a nevére szóló külön fogyasztásmérő alapján mérhető közüzemi díjat közvetlenül a közüzemi szolgáltatónak köteles megfizetni, a külön fogyasztásmérő alapján nem mérhető közüzemi díjakat pedig a Bérbeadó számlája alapján a Bérbeadónak. Ez utóbbi esetben a közüzemi díjakat területarányosan illetve a felszerelt fogyasztásmérők alapján kell kiszámítani, úgy hogy az eredeti közüzemi számla (másolata) alapján azt a Bérlő ellenőrizni tudja.

7./ Fizetési késedelem esetén, (bérleti díj, közüzemi díj) bérbeadó jogosult a késedelem minden napja után a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamatot felszámolni.

8./ Felek megállapodnak abban, hogy a 30 napon túli fizetési késedelem súlyos szerződésszegésnek minősül.

**Rendeltetésszerű használat**

9./ Felek megállapodnak abban, hogy a bérlet tárgyát érintő bármely átalakításhoz, felújításhoz, illetve beépítést igénylő eszköz beépítéséhez, üzembe helyezéséhez a Bérbeadó előzetes, írásbeli jóváhagyása szükséges. Az átalakítási, felújítási, üzembe helyezési munkálatok alatt Bérlő köteles biztosítani a Bérbeadó részére a folyamatos ellenőrzést. **Bérlő** a**z átalakítás során elvégzett szakipari munkákat csak az ehhez megfelelő szakképesítéssel rendelkező kivitelezővel végezteti (víz, gáz, villanyszerelés), a mindenkor érvényben lévő építőipari és egyéb szabványok szerint.**

10./ Bármilyen átalakítás, felújítás során az érvényben lévő szabályokat, szabványokat bérlő köteles betartani. Az átalakítási, felújítási, üzembehelyezési munkálatokat a Bérlő annak tudatában végzi, hogy azokért a Bérbeadó ellenértéket még akkor sem fizet, ha azok a bérlet megszűnésekor a Bérlő ilyen irányú döntése miatt, vagy azért nem kerülnek elmozdításra, vagy elbontásra, mert azok állagsérelmet okoznának, vagy a rendeltetésszerű használatot akadályoznák. Ezen berendezési és felszerelési tárgyak térítésmentesen a Bérbeadó tulajdonába kerülnek a bérlet megszűnésekor.

11./ Amennyiben a Bérlő a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül végez átalakítási, felújítási, üzembe helyezési munkálatokat, úgy a Bérlő felhívására, vagy a szerződés megszűnésekor saját költségére köteles az eredeti állapotot helyreállítani, és ez ebből eredő károkat megtéríteni.

12./ Bérlő köteles a bérlet tárgyát a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt rendeltetésének megfelelően őrizni, használni, karbantartani, és azt a bérlet megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadónak visszaszolgáltatni. Bérbeadó nem köteles az elhasznált, elfogyott, működésképtelenné vált, megsemmisült eszközök javítására, pótlására, cseréjére.

13./ Bérlő kijelenti, hogy a bérleményben megvalósuló vendéglátó-ipari tevékenységekhez szükséges képesítéssel, szakértelemmel, és szakképzett személyzettel rendelkezik. Köteles valamennyi jogszabályi rendelkezést betartani, különös tekintettel a közegészségügyi, élelmiszer-egészségügyi és mentálhigiénés előírásokra. Bérlő és Bérbeadó kötelezettsége, hogy együttműködjenek a tevékenység végzéséhez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése érdekében.

14./ Felek megállapodnak, hogy a bérlet tárgyát – a 36. pontban meghatározottak figyelembe vételével - Bérlő csak a jelen szerződésben meghatározott vendéglátó-ipari tevékenység céljára használhatja. E szabály megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül. Bérlő a bérlet tárgyát nem jogosult albérletbe, vagy más módon harmadik személy használatába adni. A bérleti szerződés bérleti jogot nem keletkeztet.

15./ Bérlő – a Bérbeadó szabályzatai figyelembe vételével – köteles a bérlet tárgyára vonatkozó, a tevékenységnek megfelelő tűzrendészeti, közegészségügyi, vagyonvédelmi, munkavédelmi, stb. előírásokat kidolgozni, betartani és betartatni. Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadó vonatkozó szabályzatait megismerte és azokat magára nézve kötelezőnek ismeri el.

16./ Bérlő köteles a kizárólagos használatába került helyiségek folyamatos takarítására, valamint a pincében lévő WC karbantartására és pipere eszközeinek folyamatos ellátására, 24 órán belüli pótlására a szerződés időtartama alatt. **Az emeleti mosdók és alagsori öltözők nem állnak Bérlő rendelkezésére.**

17./ Bérlő köteles továbbá az általa használt helyiségek, területek tisztántartásáról folyamatosan gondoskodni az ÁNTSZ kikötéseinek és a jogszabályi előírásoknak megfelelően. Bérlő viseli mindezek költségeit. Bérlő köteles saját költségén a takarítást és a szükséges karbantartási, helyreállítási munkákat 12 órán belül elvégeztetni, a szemetet a kukatárolóba az egyeztetett módon kipakoltatni, szemétszállításhoz megfelelő módon.

**Amennyiben a pótlási, javítási munkák nem történnek meg 12 órán belül, úgy bérbeadó elvégezteti azokat, de a költségek kétszeresét számlázza le bérbevevőnek*.***

18./ Bérlő köteles a bérleményén, illetve az általa használt területen keletkezett hulladék tárolásáról és elszállításáról – a jogszabályi előírásoknak megfelelően – gondoskodni. Ennek elmaradása esetén napi 10.000 – Ft, azaz tízezer Ft kötbért köteles fizetni. 2 napon túli késedelem súlyos szerződésszegésnek minősül.

19./ A Bérlő köteles a tevékenysége ellátásához szükséges eszközöket az általa nem bérelt területről eltávolítani. A Bérbeadó tulajdonát képező – nem bérelt – eszközöket a Bérlő csak külön megállapodás alapján használhatja.

**A teherfelvonót tárolásra nem használhatja**! Az otthagyott eszközöket bérbeadó akadályoztatás esetén jogosult eltávolítani felelősségvállalás nélkül. Ennek elmaradása esetén napi 10.000 – Ft, azaz tízezer Ft kötbért köteles fizetni. 2 napon túli késedelem súlyos szerződésszegésnek minősül.

20./ A Bérlő használatában lévő helyiségek és területek kulcsait a Bérbeadó a portán elhelyezett vas kazettában tarja. Bérbeadó ezt a kazettát indokolt esetben – két tanú jelenlétében – jegyzőkönyv egyidejű felvétele mellett felnyithatja.

21./ A Bérbeadó jogosult a szerződés időtartama alatt a Bérlő tevékenységét a Bérlő szükségtelen zavarása nélkül ellenőrizni és szakértő, illetve tanú jelenlétében jegyzőkönyvben rögzíteni. Az olyan meghibásodásokról, amelyek a bérlemény állagának romlásához vezethetnek, Bérlő köteles a Bérbeadót haladéktalanul, írásban tájékoztatni

**Felelősség a károkért, vagyonbiztosítás**

22./ A Bérlő köteles az általa üzemeltetett bérlet tárgyára *vagyonbiztosítást* kötni. A biztosítási díjfizetési kötelezettség, a bérleti jogviszony fennállta alatt a Bérlőt terheli. Káresemény esetén az ingatlan, annak alkotórészei és tartozékai valamint a bérbe adott ingóságok tekintetében biztosítási összeg kedvezményezettje a Bérbeadó, a Bérlő tulajdonát képező ingóságok tekintetében viszont a Bérlő.

Ugyancsak köteles a Bérlő *felelősségbiztosítást* kötni azokra a káreseményekre, melyek a területén következnek be.

23./ Amennyiben valamely a bérlet tárgyát érintő káresemény alapján a biztosító fizetést teljesít a Bérbeadó részére, úgy a Bérbeadó ezt a biztosítás összeget köteles hiánytalanul a bekövetkezett károk elhárítására fordítani oly módon, hogy azt arányosan Bérlő bérleményére fordítja, feltéve, ha a Bérlő részére más biztosításból befolyó biztosítási összeg a károk elhárítását nem fedezi.

24./ Amennyiben a Bérlő által használt bérlemény megsemmisül a biztosítási összeg a Bérbeadót illeti meg.

25./ Bérbeadó és Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy egymás részére igazolják a saját használatában álló épületrészekre és ingóságokra vonatkozó megkötött felelősség- és vagyonbiztosítást.

26./ Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy a Bérlő által használt, de le nem zárható területeken bekövetkezett károkról, lopásokról – azok felfedezésekor – jegyzőkönyvet vesznek fel. Bérbeadó kizárja a felelősségét minden olyan Bérlőt ért káreseménnyel kapcsolatosan, ami nem neki róható fel.

27./ A Bérlő viseli a felelősséget a saját tevékenységével összefüggésben, valamint a bérleményben, annak berendezéseiben a saját vagy a bérleményében tartózkodó személyek felróható magatartása folytán keletkezett károkért, hibákért és köteles gondoskodni azok kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról 12 órán belül, valamint az okozott károk megtérítéséről.

28./ Amennyiben a Bérlő a Bérbeadó érdekkörében felmerült okból nem tudja a bérleményt vagy annak bármely részét üzemeltetni, úgy a kieső időszakra nem tartozik bérleti díjat fizetni, illetőleg a bérleti díj arányosan csökkenthető. Mindez nem érinti a közüzemi díj fizetésére vonatkozó Bérlői kötelezettségeket. Amennyiben a Bérlő akadályoztatására a Bérbeadónak felróható okból került sor, és az, három hónapon túl eltart, az a Bérbeadó súlyos szerződésszegésének minősül, és Bérbeadó köteles Bérlő ebből eredő kárát megtéríteni.

**A bérlemény üzemeltetésével összefüggő egyéb rendelkezések**

29./ A Bérlő által üzemeltetett bérlemény nyitva tartása a színház nyitva tartásához igazodik. A nyitva tartásról szóló tájékoztatót köteles kifüggeszteni a kávézó területén, jól látható helyen.

30./ A nyári terasz (a színház előtti terület igénybevétele) és az előcsarnoki helyiség nyitva tartásában a rendezvényekhez kell igazodni, ami annyit jelent, hogy a Bérlő a rendezvény kezdete előtt és zárása után (minimum 1 órával előtte s utána) köteles a kiszolgálást biztosítani.

31./ Bérlő köteles gondoskodni róla, hogy az áruszállítás legkésőbb 18.30 óráig megtörténjen. Ez időpont után már sem áruszállításra, sem a lifthasználatra nincs lehetőség.

32./ Felek az itt szabályozott nyitvatartási rendtől eltérhetnek a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával. A nyitvatartási időre vonatkozó rendelkezések, ismételt, sorozatos megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül kivéve, ha a kerületi önkormányzat élve jogkörével e szerződésen alapuló nyitva tartást hatósági rendelkezéssel korlátozza.

33./ A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a mindenkori vendéglátó-ipari előírásoknak megfelelően ittas személyt, illetőleg 18 éven aluli vendéget szeszesitallal, dohányáruval nem szolgál ki. Ezen rendelkezésektől való eltérés súlyos szerződésszegésnek akkor minősül, ha a Bérbeadó a fentiekre 3 alkalommal visszatérően ismételten, írásban hívja fel a Bérlő figyelmét, aki ezen felhívások ellenére folytatja a fenti tevékenységét.

34./ Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő a bérlet tárgyával kapcsolatban üzemeltetési kötelezettséggel tartozik. Az üzemeltetési kötelezettség körében felek megállapodnak abban, hogy

1. Bérlő köteles az árakat önállóan, de a hasonló rendezvényeket szolgáltató és vendégkört fogadó intézményekhez kapcsolódó vendéglátó ipari egységekhez hasonlóan – a Bérbeadó előzetes jóváhagyásának ismeretében - meghatározni; a szerződés 1 sz. mellékletét képezi a kávézó üzemeltetője által elkészített étel- és ital árlap.
2. A kávézó személyzeti létszámát a rendezvény látogatói létszámához igazítja.
3. Garantálja, hogy a kávézóban legalább 1+1 (vegetáriánus) féle meleg étel kapható az 1. sz. melléklet alapján
4. A kávézóban legalább 2 féle szendvicset árusít, italkínálatában ital fajtánként legalább 3 féle minőségi ital választékát biztosítja (palackozott bor, sör) 1. sz. melléklet alapján
5. A kávézóban gondoskodik a megfelelő háttérzenéről s a hozzá kapcsolódó jogdíjfizetésről, bejelentésről.
6. A dohányzási tilalmat betartatja.

35./ Amennyiben bérlő a 37. pontban foglaltakat három hónap átlagában több mint 5 alkalommal megszegi, az súlyos szerződésszegésnek minősül.

36./ Amennyiben valamely rendezvény a Megrendelő saját szervezésében kerül lebonyolításra, a színház területén rendezendő fogadások esetén Bérbeadó akkor jogosult külső vendéglátó ipari (catering) vállalkozás igénybevételére, ha a Bérlőnek nincs a rendezvénnyel kapcsolatos referenciája, illetve nem tudott árában és színvonalban, illetve a rendezvény jellegéhez alkalmazkodóan megfelelő, versenyképes ajánlatot tenni. Az ajánlatkérés a Bérbeadó, az ajánlattétel a Bérlő kötelezettsége.

**A szerződés időbeli hatálya**

37. Jelen szerződés határozott időre, 2015. március 01-tól 2017. február 28-ig jön létre.

**Szerződésszegés**

38./ Mind a Bérbeadó, mind a Bérlő jogosult a szerződést a másik fél súlyos szerződésszegése esetén azonnali hatállyal felmondani. A bérleti jogviszony súlyos szerződésszegésen alapuló felmondására a jelen szerződésben, és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvényben, a Ptk-ban foglalt okokon túl akkor is sor kerülhet, ha a Bérlő a tevékenységével a színház működését, vagyoni állagát súlyosan veszélyezteti, vagy abban kárt okoz, valamint akkor, ha a melegkonyhás étterem működtetésére vonatozó engedélyét az illetékes szerv – a Bérlő érdekkörébe tartozó okból – visszavonja, vagy hatályon kívül helyezi.

39./ A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondása, illetőleg bármely okból történő megszűnése esetén a Bérbeadó a Bérlő részére cserehelyiséget nem köteles biztosítani, a Bérlő cserehelyiségre nem tart igényt, s a Bérbeadó jogellenes felmondását kivéve kártérítést sem követelhet.

40./ A pályázatban leírt kötelező vállalások be nem tartása súlyos szerződésszegésnek minősül. Ennek háromszori megvalósulása esetén a Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

**Egyebek**

41./ A bérlő tulajdonosainak személye, száma nem változhat a bérlet időtartama alatt.

42./ Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ajánlati felhívás, az adott ajánlat, az Áht., a Rendelet és a Ptk. rendelkezései az irányadók.

43./ Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2015. február …….

**Bérbeadó Bérlő**