**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 ***színházi kávézójának*** bérbeadás útján történő **üzemeltetési** feladatait, elsősorban a Trafó célcsoportjához, színházi évadonkénti (szept-jún) kb. 45.000 látogatójához igazodva.

**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 ***színházi***  ***kávézójának*** bérbeadás útján történő **üzemeltetési** feladatait, elsősorban a Trafó célcsoportjához, színházi évadonkénti (szept-jún) kb. 45.000 látogatójához igazodva. Bérlő építhet az egyetemistákra, a külföldi vendéghallgatókra.

A Trafó olyan bérlőt keres, aki a fiatal generáció igényeinek színvonalas kielégítésében lát üzleti lehetőséget, aki a Trafó kávézóját a fiatal nemzedék találkozóhelyévé szeretné tenni, ahol kultúra és szórakozás kiegészítik egymást, egyfajta közösségi hely jön létre, és amely a 9. kerület lakósok számára is alternatív szórakozási, fogyasztási lehetőséget jelent.

**A bérlet időtartama: 2019. október 01-től 2024. szeptember 30-ig szól.**

2./ A pályázat egyfordulós, nyilvános. Pályázatot nyújthat be bármely magyar székhelyű gazdasági társaság, amelyik 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 ügyvezető 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: 2019. augusztus 12.**

**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: 2019. augusztus 12.**

**Az ajánlat elbírálásának határideje: 2019. augusztus 14.**

**A szerződéskötés tervezett dátuma: 2019. szeptember**

**Ajánlati kötöttség időtartama: 2019. október 30.**

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 éves beszámolójának 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**;
* 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:**

* Előkészítő:                            13,32 m2
* Büfé kiszolgáló pult:          13,57 m2
* Mosdók összesen:            24,26 m2
* Az épület színháztermének előcsarnokában található büfépult 4,00 m2
* Hulladéktároló 1,89 m2
* Iroda 5,46 m2
* Fehér mosogató 4,90 m2
* Kiadó 7,50 m2
* Előtér 1,98 m2
* WC 1,40 m2
* Öltöző 1,98 m2

# Zuhanyzó 1,48 m2

* Előkészítő 9,98 m2

**Összesen: 91,72 m2**

Állapota: újállapotú

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: 300.000.-Ft + Áfa/hó, azaz háromszázezer forint + általános forgalmi adó/ havi összeg.

A bírálat súlyszáma: 60%.

A 2. bírálati szempont: étel- es italválaszték, a jelentkező cég tapasztalata és referenciái, A bírálat súlyszáma: 20%.

A 3. bírálati szempont: az egyedi ajánlatok, ötletek, környezettudatosságra elképzelések, nyitva tartás, 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 min.10 órától min. 20 óráig, előadási napokon min.10 órától a színház programjához igazodóan az előadás végétől számított további min. 1 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 (91,72 m2) és a fogyasztótér ( 86,22 m2), napközbeni 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.

1. sz. Melléklet: Albérleti szerződés-tervezet

Budapest, 2019. július 19.

Barda Beáta

Trafó KMH Nonprofit Kft.

**Albérleti szerződés**

mely létrejött egyrészről a

**Trafó Kortárs Művészetek Háza Nonprofit KFT** (1094 Budapest, Liliom u. 41., Cg.01-09-917855, adószám: 21455584-2-43, statisztikai számjel: 21455584-9001—571-01, bankszámla száma:) képviseli Barda Beáta ügyvezető igazgató mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó/Színház), , másrészről a

(székhely: , Cg. , képviseli ………….) mint bérlő (továbbiakban: Bérlő), a továbbiakban együtt: Felek között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. **Előzmények**

Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó alapítója, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll a Budapesti Kerületek Földhivatala által 37114 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, melyet a Bérbeadó napján megkötött Haszonbérleti szerződésben foglaltak szerint használ, abban előadóművészeti tevékenységet folytat. 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 (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 27. § (3) bekezdésében foglaltak alapján Önkormányzati tulajdonú helyiség albérletbe nem adható, kivéve a Fővárosi Közgyűléstől átruházott hatáskörben eljáró Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság előzetes hozzájárulásával a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában álló nonprofit gazdasági társaság, állami költségvetési szerv, a Fővárosi Önkormányzattal közfeladat-ellátási vagy közszolgáltatási szerződéssel rendelkező nonprofit gazdasági társaság részére színház, egyéb kulturális vagy sportcélra bérbe adott helyiség a nézők fogadásához szükséges egyéb szolgáltatások nyújtása vagy a szakmai feladatok ellátását nem zavaró rendezvények tartása érdekében.

A **Trafó Kortárs Művészetek Háza Nonprofit KFT**. a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, így jogosult fenti hivatkozás alapján jelen szerződés tárgyát – a Helyiségrendeletben szabályozott feltételekkel - albérletbe adni.

Jelen szerződés célja, hogy a **Trafó Kortárs Művészetek Háza Nonprofit KFT** Színházhoz tartozó büfé helyiség albérletbe adás útján történő – jelen szerződésben rögzített feltételek szerinti hasznosítása révén – a színház kulturális alaptevékenységét kiegészítő, nézők fogadásához szükséges megfelelő szolgáltatás nyújtása valósuljon meg.

Jelen szerződés megkötéséhez a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottsága ……/………. (….) számú határozatával előzetesen hozzájárult.

A Felek rögzítik, hogy Bérbeadó által ………..-án kiírt pályázat nyertese a ……………(Bérlő), melyre tekintettel felek az alábbi szerződést kötik. [[1]](#footnote-1)

1. **A szerződés tárgya**

Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi büfé szolgáltatás céljára a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, 37114 hrsz. alatti ingatlan alábbiakban meghatározott helyiségeit, a jelen szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt (a továbbiakban: Bérlemény).

**Technikai paraméterek:**

* Előkészítő:                            13,32 m2
* Büfé kiszolgáló pult:          13,57 m2
* Mosdók összesen:            24,26 m2
* Az épület színháztermének előcsarnokában található büfépult 4,00 m2
* Hulladéktároló 1,89 m2
* Iroda 5,46 m2
* Fehér mosogató 4,90 m2
* Kiadó 7,50 m2
* Előtér 1,98 m2
* WC 1,40 m2
* Öltöző 1,98 m2

# Zuhanyzó 1,48 m2

* Előkészítő 9,98 m2

**Összesen: 91,72 m2**

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötését megelőzően, a Bérlő előzetesen megtekintette és megismerte a Bérleményt. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény a rendeltetésszerű használatra, valamint a jelen szerződésben rögzített tevékenység folytatására alkalmas állapotban van. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó kötelezettsége biztosítani, hogy a Bérlemény a szerződés teljes időtartama alatt jelen szerződésben foglalt feladatok ellátására alkalmas, kifogástalan állapotban legyen.

Felek rögzítik, hogy a birtokbaadásra és az ezzel egyidejű birtokbaadási jegyzőkönyv felvételére legkésőbb a jelen Szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül kerül sor.

1. **A szerződés időbeli hatálya**

Jelen szerződés határozott időre[[2]](#footnote-2), **2019. október 01-től 2024. szeptember 30-ig -**ig időtartamra jön létre[[3]](#footnote-3).

1. **Bérlő fizetési kötelezettségei**

1./ Bérleti díj

Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, a birtokba adás napjától kezdődően - függetlenül attól, hogy a tevékenységét a Bérleményben megkezdte-e ,- előre, havonta ,[[4]](#footnote-4) …………. forint +ÁFA **bérleti díjat** köteles fizetni.

2./ Üzemeltetési költségek megfizetése:

Bérlő a bérleti díjon felül havonta köteles megfizetni a Bérlemény használatával, és folytatott tevékenységével kapcsolatos üzemeltetési költségeket:

A havonta fizetendő üzemeltetési díj komponensei:[[5]](#footnote-5)

* Villamos energia költség (Bérbeadó nevén szereplő mérőóra alapján tényleges fogyasztás szerint)
* Víz- és csatornadíj (Bérbeadó nevén szereplő mérőóra alapján tényleges fogyasztás szerint)

Az üzemeltetési díj tényleges fogyasztáshoz igazodó komponenseiről a mérőóra alapján kerül számla kiállításra.

A Bérbeadó a bérleti díjra, az üzemeltetési díjak számlázására minden hónap első napján, a tárgyhónapra vonatkozóan előre jogosult.

A Bérbeadó nevén szereplő mérőóra alapján a villamos energia költség, a víz- és csatornadíj, számlázására a Bérbeadó a teljesítést, illetve a szolgáltatás(ok) igénybevételét követően, a tárgyhónapot követő hónap első napján jogosult.

A díjak és költségek megfizetése havonta, Forintban történik. A Bérbeadó a bérleti díjról, az üzemeltetési díjakról[[6]](#footnote-6) számlát küld a Bérlőnek, mely számlákat a Bérlő a számlák kiállításától számított 8 (nyolc) naptári napon belül köteles a Bérbeadó 14100440-66702349-01000006 bankszámlájára átutalással kiegyenlíteni. A Bérbeadó a kiállított számlát haladéktalanul köteles a Bérlő rendelkezésére bocsátani.

3./ A Bérbeadó a bérleti díj, illetve üzemeltetési díjak a Bérlő általi késedelmes fizetése esetén, a késedelembe esés időpontjától kezdve jogosult késedelmi kamatot felszámolni. A késedelmi kamat mértékére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadóak.

4./ Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj minden év január hó 1 napjától kezdődően, a következő év január hó 1-ig megemelkedik, az előző évre a KSH által közzétett hivatalos inflációs árindex mértékével. Bérbeadó, a KSH hivatalos közzétételét követő hónapra vonatkozó számlájában visszamenőlegesen jogosult az elmaradt különbözetet érvényesíteni és kiszámlázni.

5./ Bérlő a jelen szerződés aláírásától számított 10 munkanapon belül 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetésére köteles a Bérbeadó Sberbanknál vezetett 14100440-66702349-01000006 számú bankszámlájára történő átutalással. Az óvadék összegének Bérbeadó számlájára történő megérkezése annak a jelen szerződés hatálybalépésének feltétele. Bérbeadó az óvadék összegéből közvetlenül elégítheti ki a Bérlővel szemben fennálló jogszerű követelését, amennyiben az erre vonatkozó figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felszólítás ellenére Bérlő a tartozását az abban foglalt határidőn belül nem egyenlíti ki.

6./A Bérlő tudomásul veszi, hogy abban az esetben, ha valamely, a jelen bérleti szerződésből folyó kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és mulasztását Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem pótolja, úgy Bérbeadó a követelését az óvadék összegéből közvetlenül jogosult kielégíteni. Amennyiben a Bérbeadó valamely követelését a Bérlő által nyújtott óvadék összegéből elégíti ki, köteles erről a Bérlőt írásban értesíteni, azzal, hogy a Bérlő köteles az értesítés kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül az óvadékból hiányzó összeget pótolni. Ha a Bérlő az óvadék feltöltésére irányuló kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, mulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül, melynek alapján Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani. Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék összege kamatmentesen a Bérlőt illeti, amennyiben annak felhasználására nem került sor. Az óvadék visszatérítésére egyebekben a jelen bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül kerül sor.

1. **Felek jogai és kötelezettségei**

1./Bérlő - a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat jelen szerződés megkötéséhez adott hozzájárulásával - a Bérleményben tervezett büfé szolgáltatás ellátásához a birtokba lépést követő …napon belül a jelen szerződés … számú melléklete szerinti kialakítási munkálatokat végzi el saját költségén. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben bármilyen-fenti kialakítási munkálatokon túlmenő építési munkát, átalakítást nem végezhet.[[7]](#footnote-7)

2./ Amennyiben a Bérlő a Bérbeadó és a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végez bármilyen átalakítási, építési munkálatokat a Bérleményben, az súlyos szerződésszegésnek minősül. Bérbeadó felhívására, vagy a szerződés megszűnésekor saját költségére köteles az eredeti állapotot helyreállítani, és ez ebből eredő károkat megtéríteni, felmerülő költségeit a bérleti díj ellenében nem számolhatja el és bérleti díj csökkentésére sem tarthat igényt, a Bérbeadóval, vagy a tulajdonos Fővárosi Önkormányzattal szemben sem a szerződés hatálya alatt, sem a bérleti jogviszony megszűnését követően semminemű kártérítési vagy egyéb tulajdonjogi vagy vagyoni igényt nem támaszthat.

3./ Bérlő köteles a Bérleményt a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt rendeltetésének megfelelően őrizni, használni, karbantartani, és azt a bérlet megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadónak visszaszolgáltatni. A nem rendeltetésszerű, valamint szerződésellenes használatból eredő károk megtérítése a Bérlő kötelezettsége, valamint az ebből eredő esetleges kijavítások költségei is a Bérlőt terhelik . Bérlő köteles az elhasznált, elfogyott, működésképtelenné vált, megsemmisült, 1. sz. mellékletben felsorolt berendezési tárgyak, eszközök folyamatos tisztán tartására, javítására, pótlására, cseréjére.

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

5./ Felek megállapodnak, hogy a bérlet tárgyát Bérlő csak a jelen szerződésben meghatározott büfé szolgáltatás céljára használhatja és a használatot harmadik személy részére nem engedheti át. E rendelkezés megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.

6./ 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.

7./ Bérlő köteles a Bérlemény folyamatos takarítására, karbantartására, valamint a WC-k karbantartására és pipere eszközeinek folyamatos ellátására, 24 órán belüli pótlására a szerződés időtartama alatt. **Az emeleti mosdók és alagsori öltözők nem állnak Bérlő rendelkezésére.**

A Bérlő kifejezetten vállalja és tudomásul veszi, hogy saját költségén való kötelezettsége a falon kívüli vezetékek hibáinak kijavítása, karbantartása, a csatlakozó ponttól a fogyasztó berendezésekig, (beleértve a kapcsolókat és csatlakozó aljzatokat is), a Bérleményben a csatlakozó ponttól az érintésvédelmi és biztonságtechnikai előírások betartása. A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérlő köteles a rendeltetésszerű használatából adódó károsodások kijavítására is (pl.: burkolatok cseréje, ill. pótlása, vakolat-, festés-mázolás, javítások), valamint a berendezési tárgyakat (pl.: mosdó, stb.) károsodás, meghibásodás esetén szükség szerint saját költségén köteles pótolni.

8./ Bérlő köteles a bérleményben, illetve az általa használt területen keletkezett hulladék tárolásáról és elszállításáról - a jogszabályi előírásoknak megfelelően - gondoskodni.

9./ 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.

10./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.

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

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.

A kávézóban gondoskodik a megfelelő háttérzenéről s a hozzá kapcsolódó jogdíjfizetésről, bejelentésről.

Garantálja, hogy a kávézóban legalább 1+1 (vegetáriánus) féle meleg étel kapható az 1. sz. melléklet alapján

A kávézóban legalább 2 féle szendvicset árusít, italkínálatában ital fajtánként legalább 3 féle minőségi ital választékát biztosítja (palackozott bor, sör) 1. sz. melléklet alapján

1. **Felelősség a károkért, vagyonbiztosítás**

1./A Bérlő köteles a Bérleményre vagyonbiztosítási szerződést kötni.

2./A Bérlő kötelezettsége, hogy – jelen szerződésben foglalt szolgáltatás végzésével összefüggésben – munkáltatói felelősségbiztosítással és az ingóságokra kötött vagyonbiztosítási szerződéssel rendelkezzen. A biztosítási szerződés(eke)t a Bérlő köteles a jelen szerződés szerinti szolgáltatás megkezdésének időpontjáig megkötni. A szolgáltatás megkezdésének feltétele az érvényes és hatályos biztosítási szerződések bemutatása Bérbeadó részére.

A Bérlő köteles a Bérleménybe bevitt összes eszközre, bútorra, berendezésre és felszerelésre vonatkozó teljes körű vagyonbiztosítást kötni és azt jelen szerződés hatálya alatt változatlan tartalommal hatályában fenntartani.

A Bérbeadó a Bérlő által a Bérleménybe bevitt vagyontárgyakért, azok eltűnéséért, károsodásáért semmilyen felelősséget nem vállal.

3./A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy ha a Bérlemény karbantartása, vagy felújítása az átmeneti kiköltöztetést indokolttá teszi, a Bérleményt a Bérbeadó felszólítására a karbantartás, vagy felújítás időtartamára részben vagy egészben kiüríti. A Bérlő a kiköltöztetés időtartamára a bérleti díjfizetés alól mentesül. Bérlő a karbantartás, felújítás miatt történő kiürítés esetén cserehelyiségre, elmaradt haszonra, kártérítésre Bérbeadóval szemben semmilyen igényt nem támaszthat.

4./A Bérlő által a Bérleményben üzemeltetett büfé nyitvatartása a Színház nyitvatartásához igazodik:

**Nyitvatartási időpont:**

* Kávézó: előadás nélküli napokon min.10 órától min. 20 óráig, előadási napokon min.10 órától a színház programjához igazodóan az előadás végétől számított további min. 1 óráig.

köteles a kiszolgálást biztosítani.

A nyitvatartásról szóló tájékoztatót köteles kifüggeszteni a büfé területén, jól látható helyen.

Felek az itt szabályozott nyitvatartási rendtől eltérhetnek a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával. A nyitvatartási időre vonatkozó rendelkezések Bérlő általi ismételt, legalább két alkalommal történő megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül kivéve, ha a Bérlemény elhelyezkedése szerinti kerületi önkormányzat élve jogkörével e szerződésen alapuló nyitvatartást hatósági rendelkezéssel korlátozza.

5./Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az általa előkészített, szervezett programokról legalább egy hónappal előre írásban (vagy a műsorfüzet/havi műsor megküldésével) ad tájékoztatást a Bérlő részére.

6./Bérlő a büfé szolgáltatás körében vállalja a pályázati feltételekben rögzített Bérbeadói szempontok betartását (2. sz. melléklet), mely Bérlői kötelezettségvállalások különösen az alábbiak:

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.
2. Bérlő vállalja, hogy Bérbeadó munkavállalói számára, valamint a Bérbeadó által megrendelt szolgáltatások tekintetében ……%-os kedvezményt biztosít.
3. A büfé személyzeti létszámát a Színház látogatói létszámához igazítja.
4. A dohányzási tilalmat betartatja.

Amennyiben Bérlő fenti alpontokban foglaltakat Bérbeadó felszólítása ellenére ismételten megszegi, az súlyos szerződésszegésnek és azonnali hatályú felmondási oknak minősül.

7./A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (11) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően Bérlő vállalja:

1. a beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségek teljesítését,
2. az átengedett nemzeti vagyonnak a szerződési előírásoknak, a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelő használatot,
3. a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

8./Bérlő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdésének 1. b) pontjában meghatározott, átlátható szervezetekre vonatkozó feltételeknek megfelel.

9./Felek úgy rendelkeznek, hogy az egymás irányában a jelen szerződés alapján, illetve azzal összefüggésben teljesítendő közléseiket, illetőleg értesítéseiket minden esetben írásban, e-mail, telefax üzenet, jelen szerződés megszűnése, illetve módosítása tárgyában tett nyilatkozataikat ajánlott tértivevényes levél formájában, utóbb igazolható módon kötelesek teljesíteni.

Az előbbiek szerinti közlések alapjául szolgáló adatok megváltozásáról az érintett fél a másik felet haladéktalanul köteles megfelelően értesíteni, azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles.

10./Felek megállapodnak abban, hogy a postai úton – igazolt módon – megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni akkor is, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ez esetben a közlés dátuma a küldemény átvétele megtagadásának napja.

Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni.

Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „elköltözött” vagy a „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni.

11./A Felek rögzítik, hogy amennyiben a megjelölt kapcsolattartók személyében, adataiban, elérhetőségében változás állna be, úgy erről - jelen szerződés módosítása nélkül – kötelesek a másik Felet a változásról haladéktalanul írásban, és igazolható módon értesíteni.

Kapcsolattartók:

*Bérbeadó részéről: Haraszti Zsolt*

Értesítési cím: 1094 Bp. Liliom utca 41.

E-mail: hara@trafo.hu

Telefon: 06/20-400-60-70

*Bérlő részéről:*

Értesítési cím:

E-mail:

Telefon:

**VII. A szerződés megszüntetése**

1./ Felek a szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.

2./ Felek rögzítik, hogy jelen szerződést bármelyik fél évad végére felmondhatja, melyet az adott év március 31-éig írásban köteles közölni.

3./Mind a Bérbeadó, mind a Bérlő jogosult a szerződést súlyos szerződésszegés esetén azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás).

A bérleti jogviszony Bérbeadó általi - súlyos szerződésszegésen alapuló - felmondására kerülhet sor különösen, de nem kizárólagosan:

a) a jelen szerződés IV/6., V./2., V./5., VI./4. valamint a VI./6. pontjában meghatározott esetekben;

b) Bérlő szándékosan, súlyos gondatlansággal, vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegése;

c) amennyiben Bérlő ellen felszámolási-, csőd-, végelszámolási vagy törlési eljárást kezdeményeztek;

d) ha a büfé működtetésére vonatkozó engedélyét az illetékes szerv - a Bérlő érdekkörébe tartozó okból – nem adja meg, visszavonja vagy hatályon kívül helyezi.

4./Amennyiben Bérlő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat, illetve üzemeltetési díjakat nem fizeti meg, a bérleti szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségeit nem teljesíti, illetve a Bérleményt rendeltetésével vagy a szerződésben rögzítettekkel ellentétesen használja, továbbá amennyiben a Bérlő vagy alkalmazottai, illetve a Bérlő érdekében eljáró harmadik személy magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó a Bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartásra írásban, legalább 8 napos határidő kitűzésével felszólítja. Ha a Bérlő a felszólításnak határidőig nem tesz eleget, a Bérbeadó további 20 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

5./Az Nvtv. 11.§ (12.) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a szerződést a Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

6./Bérlő a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a megszűnést követő 15 (tizenöt) napon belül – Bérbeadó által meghatározott időpontban - a Bérlemény állagának sérelme nélkül elmozdítható ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó részére átadás-átvételi jegyzőkönyv, fotódokumentáció felvétele mellett birtokba adni. Bérlő a szerződés megszűnésének és a Bérlemény birtokba adásának időpontja közötti időszakban a Bérlemény használatáért a Helyiségrendeletben (40/2006. (VII.14.) Főv. Kgy. rendelet) meghatározott mértékű használati díjat köteles fizetni a közüzemi és egyéb költségek megtérítése mellett. A használati díj fizetés kezdőnapja a bérleti szerződés megszűnését követő nap.

A jelen bérleti szerződés megszűnését követő birtok átruházási eljárás során Bérlő köteles a Bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjak megfizetésének megtörténtét, illetve a tartozásmentességet a szolgáltatók részéről kiállított erre irányuló nyilatkozatok bemutatásával megfelelően igazolni.[[8]](#footnote-8)

Amennyiben a jelen bérleti szerződés megszűnésekor a Bérlőnek az óvadék összegét meghaladó tartozása van a Bérbeadóval szemben, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérleményben lévő és a Bérlő tulajdonát képező vagyontárgyakat a tartozás rendezéséig visszatartani és törvényes zálogjogának érvényt szerezni.

7./Bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés megszűnésekor kártalanításra, illetve cserehelyiségre nem tarthat igényt.

1. **Egyéb rendelkezések**

1./Jelen szerződést Felek csak írásban módosíthatják ide nem értve a kapcsolattartók személyében, adataiban bekövetkező esetleges változásokat.

2./Jelen Szerződés a IV/5. pontjában rögzítettek szerinti óvadék Bérbeadó számlájára történő megérkezésének napján lép hatályba.

3./Felek kijelentik, hogy a közöttük esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket elsődlegesen egyeztetés útján kísérlik meg rendezni.

4./Bérlő kijelenti, hogy a Fővárosi Önkormányzat felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, /VAGY jelen szerződés… sz. mellékletére hivatkozva igazolja, hogy a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult.

Bérlő kijelenti továbbá, hogy nem áll csődeljárás, végelszámolási vagy felszámolási eljárás alatt.

5./Felek tudomásul veszik, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.

6./A Bérlő tudomásul veszi, hogy jelen szerződésnek és esetleges módosításának adatai az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint közérdekű adatok.

7./Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései, valamint 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 (Helyiségrendelet) irányadók.

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

Budapest, 20………………………………………

**Bérbeadó Bérlő**

Mellékletek:

-

-

1. alkalmazandó,amennyiben a szerződés versenyeztetési eljárás alapján kerül megkötésre [↑](#footnote-ref-1)
2. a Helyiségrendelet alapján legfeljebb 15 évre [↑](#footnote-ref-2)
3. amennyiben a szerződés dátumszerű időtartama a hatálybalépést követően kezdődik [↑](#footnote-ref-3)
4. Felek közötti megállapodás alapján / évadonkénti, előadások száma stb. alapján meghatározott [↑](#footnote-ref-4)
5. a nem releváns komponensek törlendők [↑](#footnote-ref-5)
6. amennyiben a Bérlő továbbszámlázás útján fizeti az üzemeltetési díjakat [↑](#footnote-ref-6)
7. amennyiben releváns [↑](#footnote-ref-7)
8. amennyiben a közüzemi díjakat külön mérőóra/szerződés alapján közvetlenül fizeti meg a szolgáltatók részére Bérlő [↑](#footnote-ref-8)