

## *Üzemeltetési, hasznosítási és albérleti szerződés*

amely létrejött egyrészről

név: **József Attila Színház Nonprofit Kft.**  
székhely: 1134 Budapest, Váci út 63  
cégjegyzékszám: 01 09 917955  
adószám: 21452323-2-41  
bankszámlaszám: 11784009-20600664-00000000  
telefon: \*szerződéskötéskor kitöltendő  
email: \*szerződéskötéskor kitöltendő  
képviseli: Nemcsák Károly ügyvezető igazgató

mint Bérbeadó (a továbbiakban : **Bérbeadó**)

másrészről:

név: \*szerződéskötéskor kitöltendő  
székhely: \*szerződéskötéskor kitöltendő  
cégjegyzékszám: \*szerződéskötéskor kitöltendő  
adószám: \*szerződéskötéskor kitöltendő  
számlavezető intézet és bankszámlaszám: \*szerződéskötéskor kitöltendő  
Telefon: \*szerződéskötéskor kitöltendő  
Email: \*szerződéskötéskor kitöltendő  
képviseli: \*szerződéskötéskor kitöltendő

mint **Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő),

(a továbbiakban együttesen: **"Felek"**) kötöttek az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

## I. Előzmények

Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó alapítója, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll a BFKH XIV. Kerületi Hivatala által 27817/1/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, melyet a Bérbeadó 2013. december 19. 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, az önkormányzati tulajdonú helyiség albérletbe vagy más módon további használatba nem adható, kivéve a rendeletben-7.§ (6) bekezdésében foglaltak szerint- tovább hasznosításra felhatalmazott szervezetnek a feladatai ellátására használatba kapott helyiség bérbeadása, albérletbe adása esetét.

A Helyiségrendelet 7.§ (6) bekezdésének b) pontjában foglaltak alapján az Önkormányzat gazdasági társasága, a részére a feladatai ellátásához használatba adott helyiség tovább hasznosítására és ennek során a helyiség bérbeadása, albérletbe adása feltételeinek meghatározására a rendeletben foglaltaktól eltérően – a közszolgáltatási szerződésében és az önkormányzati helyiség használatára kötött szerződésében foglaltakkal összhangban, valamint a nemzeti vagyronról szóló törvényben és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott keretek között – az a) pont hatálya alá nem tartozó esetekben az Önkormányzat – a Tulajdonosi Bizottság- előzetes hozzájárulásával jogosult. Jelen szerződés megkötéséhez a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága előzetesen hozzájárult.

A József Attila Színház 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 József Attila 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: ***eszerint az előadások előtt és alatt a színházi büfé biztosítása, a közönség kiszolgálása, valamint az előadások és próba időszak alatt a személyzeti büfé (színházbüfé) biztosítása, a személyzet kiszolgálása.***

A Felek rögzítik, hogy Bérbeadó által 2024. július 31. napján kiírt pályázat nyertese a ..... (Bérlő), melyre tekintettel Felek az alábbi szerződést kötik.

## II. A szerződés tárgya

Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi büfé szolgáltatás céljára a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő 27817/1/A/1 hrsz. alatti ingatlan alábbiakban meghatározott helyiségeit, a jelen szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt (a továbbiakban: „Bérlemény”):

A bérlemény: József Attila Színház (Budapest XIII. Váci út 63.)

emeleti nézőtéri büfé a hozzátartozó raktárral	32,70 m <sup>2</sup>
földszinti nézőtéri büfé	12,73 m <sup>2</sup>
színeszbüfé a földszinten (társalgó)	10,5 m <sup>2</sup>
színeszbüféhez tartozó raktár	6,8 m <sup>2</sup>
összesen:	cca. <b>62,73 m<sup>2</sup></b>

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 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.

## III. A szerződés időbeli hatálya

**Jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba és határozott időre szól, 2024. szeptember 1. napjától– 2026. augusztus 31. napjáig szóló időtartamra jön létre.**

## IV. Bérlő fizetési kötelezettségei

### 1./ Bérleti díj:

Felek megállapítják, hogy a nézők fogadásához szükséges szolgáltatás -a József Attila Színház közönségének a kiszolgálása- a színházi évadon túli időtartamban szünetel. Ezt figyelembe véve Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, a birtokba adás napjától kezdődően -függetlenül attól, hogy a tevékenységét a bérleményben megkezdte-e- a színházi évadban (10 hónap) előre, havonta **410.000.-Ft/hó+ÁFA** (Négyszázötvenezer Forint összegű) 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, ami általános díjnak megfelelő összeg (80 m<sup>2</sup>-re számolva):

A havonta fizetendő üzemeltetési díj komponensei:

- Villamos energia költség (Bérbeadó nevéen szereplő mérőóra alapján tényleges fogyasztás szerint)
- Víz- és csatornadíj (Bérbeadó nevéen szereplő mérőóra alapján tényleges fogyasztás szerint)
- Szemétszállítási díj (a jelen pontban részletezett becslés szerint)
- Általános épület-karbantartás (a jelen pontban részletezett becslés szerint)

Az üzemeltetési díj becsléssel megállapított komponensei a Bérlemény alapterületére, vagy egyéb jellemzőire vetített, jelen szerződés **1. sz. mellékletben szereplő** forintban meghatározott összegek, amelyeket ÁFA terhel. Az üzemeltetési díj tényleges fogyasztáshoz igazodó komponenseiről a mérőóra alapján kerül számla kiállításra.

Az üzemeltetési díj becsléssel, és méréssel megállapított komponenseinek összegét 2024. évre vonatkozóan **a 1. sz. melléklet rögzíti**, az azt követő évekre vonatkozóan a Bérbeadó – egyoldalúan, külön szerződés-módosítás nélkül – állapítja meg, és azt a **Bérlővel írásban közli** legkésőbb **minden év február 15-ig**.

A tárgyévre vonatkozó becsült üzemeltetési díj meghatározását követően a Felek az esetleges különbözetet a tárgyévre vonatkozó becsült üzemeltetési díj meghatározását követő hónapban kiállított számla alapján számolják el.

A Bérbeadó a bérleti díjra, a szemétszállítási díjra, és az általános épület-karbantartásra vonatkozó üzemeltetési díjak számlázására minden hónap első napján, a tárgyhónapra vonatkozóan előre jogosult.

A Bérbeadó nevéen 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 számlát küld a Bérlőnek, mely számlákat a Bérlő a számlák kiállításától számított nyolc (8) naptári napon belül köteles a Bérbeadó 11784009-20600664-00000000 bankszámlájára átutalással kiegyenlíteni. A Bérbeadó a kiállított számlát haladéktalanul köteles a Bérlő rendelkezésére bocsátani.

3./ A Bérbeadó a bérleti díj, illetve üzemeltetési díjak a Bérelő általi késedelmes fizetése esetén, a késedelemben 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./ Bérelő a jelen szerződés aláírásától számított 10 munkanapon belül **2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű- azaz 820.000.-Ft (Nyolcszázhuszezer) összegű óvadék megfizetésére** (illetve a korábban utalt ajánlati biztosíték összegének **a 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegre történő kiegészítésére**) köteles a Bérbeadó OTP Bank Nyrt. -nél vezetett **11784009-20600664-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással**. Az óvadék összegének Bérbeadó számlájára történő teljes és hiánytalan jóváírása a jelen szerződés hatálybalépésének feltétele. **Az óvadék teljesíthető feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciával is.** Bérbeadó az óvadék összegéből közvetlenül elégítheti ki a Bérelővel szemben fennálló jogszerű követelését, amennyiben az erre vonatkozó figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felszólítás ellenére Bérelő a tartozását az abban foglalt határidőn belül nem egyenlíti ki.

6./ A Bérelő 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 Bérelő által nyújtott óvadék összegéből elégíti ki, köteles erről a Bérelőt írásban értesíteni, azzal, hogy a Bérelő köteles az értesítés kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül az óvadékból hiányzó összeget pótolni. Ha a Bérelő 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 megszűnéskor az óvadék összege kamatmentesen a Bérelőt illeti, amennyiben annak felhasználására nem került sor. Az óvadék visszatérítésére egyebekben a jelen bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül kerül sor.

## V. Felek jogai és kötelezettségei

1./ A bérelő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítást és - a rendszeres használat mellett együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével - értéknövelő beruházást nem végezhet. A rendszeres karbantartási, felújítási, valamint a hozzájárulással elvégzett munkálatok minden költsége a bérelőt terheli.

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, **2. 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, **garantálva a minőségi vendéglátást. Bérlő köteles alkalmazottait bejelenteni, utánuk a kötelező adókat és járulékokat megfizetni.** 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.

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 Bérő 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.

A Bérő vállalja az üzemeltetés során a büféknek a jelen szerződésben foglalt és a hatályos jogszabályok, a higiénias és egészségügyi előírások szerinti követelményeknek maradéktalan betartását, az általa használt területeken és berendezési, felszerelési tárgyakon (asztalok, székek) a tisztaság fenntartását.

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

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

10./ A Bérő vállalja, hogy az előadások előtt és alatt a színházi büfé üzemeljen, a közönség kiszolgálására kerüljön, illetve az előadások és próba időszak alatt a személyzeti (színeszbüfé) büfé üzemeljen - a személyzet kiszolgálása a fellépő művészek és a színház dolgozói részére. A szükséges üzemeltetés idejéről a Bérődó 72 órával megelőzően értesíti a Bérőt.

A Bérő valamennyi büfében vállalja, hogy színvonalas választékot biztosít, udvarias kiszolgálás és mérsékelt árszínvonal mellett. Az igényelt minimális választék: üdítő ital, ásványvíz, sör, bor, röviditalok, kávé, szendvics, saláták, pékáru.

A Bérő működése során tekintettel van a József Attila Színház által képviselt művészeti szempontokra.

11./ A Bérő együttműködik a Bérődóval annak marketing és PR feladatainak kivitelezése során.

A Bérő a vendéglátó-ipari egység működése során mindent elkövet annak érdekében, hogy a látogatottságát és ezáltal a helyszín ismertségét is növelje. Ennek érdekében megfelelő marketing és reklám tevékenységet fejt ki. A bérő reklámhordozót csak a bérődó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el.

12./ A Bérő valamennyi eladóhely általános árszínvonalát köteles egyeztetni a Színház vezetésével, azzal a megkötéssel, hogy az ételek és italok a Színház vezetősége által maximált árat köteles tudomásul venni. Ennél magasabb árat csak a Színház vezetőségével történt előzetes egyeztetést követően alkalmazhat, továbbá az étlap módosításával kapcsolatban egyeztetnie kell a Színház vezetésével.

A Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy az általa biztosított minőséget folyamatosan szinten tartja, javítja. Ennek biztosítása érdekében arra törekszik, hogy a beszállító partnerei megválasztásakor az ár-érték arányt figyelembe vegye, s ezáltal a vevőkör által igényelt termékeket a legkedvezőbb áron szerezzze be.

13./ A Bérő köteles biztosítani a vendéglátó-ipari egységben található valamennyi szükséges konyhatechnológiai berendezés, eszköz, gép, üzletberendezés, vendéglátó felszerelés, szervizkészlet rendelkezésre állását.

14./ A Bérő köteles az alkalmazottak nevét, címét és elérhetőségét, telefonszámát a Színháznak megadni. Színház a személyes adatokat az adatvédelmi szabályok szerint köteles kezelni.

A Bérő biztosítja alkalmazottai részére a szabályozásnak megfelelő munkavédelmi felszereléseket, a tűz- és munkavédelmi szabályzatok oktatási anyagának megismerését. Az üzemeltetés ideje alatt a foglalkoztatottak egyenruhát kötelesek viselni, melynek színeit, fazonját a Színház képviselőjével egyeztetni tartozik.

15./ A Bérő köteles gondoskodni valamennyi gépről, berendezésről és fogyóeszközről (poharak, tányérok, evőeszközök, stb.)

16./ A Bérő köteles a vendégek igényeinek megfelelően alakítani az üzemeltetés rendjét, a választékát, árszínvonalát, s általában a vendégek elégedettségére működtetni a büféket. A büfék személyzeti létszámát a rendezvény látogatói létszámához igazítja.

17./ A Bérő felelősséget vállal a szerződésben rögzített kötelezettségek, valamint az egyéb, a tevékenységére vonatkozó szabályok (vendéglátásra, adózásra, stb.) maradéktalan betartásáért. Amennyiben a szerződést megszegi, vagy a reá irányadó szabályokat megsérti, s ebből eredően Színháznak kárt okoz, köteles azt teljes egészében megtéríteni.

18./ A Bérő a színház területére bútorokat és egyéb eszközöket csak a Színház írásos engedélyével szállíthat be.

19./ A Bérő a jogviszony megszűnésekor ráfordításainak megtérítésére nem tarthat igényt.

20./ A jelen szerződésben rögzített tevékenységtől eltérő használatra Bérő nem jogosult. Bérő a bérlemény használatát Bérbeadó hozzájárulása nélkül harmadik személynek nem engedheti át.

21./ A helyiségrészek tevékenységi profilja, a szolgáltatások módja, jellege, nyitvatartási ideje csak a Bérbeadó hozzájárulásával változtatható meg.



## VI. Felelősség a károkért, vagyonbiztosítás

1./A Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlemény tekintetében, az épületre vonatkozóan vagyonbiztosítási szerződéssel rendelkezik.

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

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

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

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

### Kötelező nyitvatartási időpontok:

A nézőtéri büfé az előadásokhoz igazodik, és a kapunyitástól az előadás végéig tart.

Minden előadás alatt, a földszinti és az emeleti büféknek is üzemelni kell.

### A színészbüfé nyitva tartása:

A büfé nyitva tartása a színház munka-, próba- és előadásrendjéhez igazodik.

### Nyitva tartás:

- a. hétköznap délelőtt 9.00-15.00 óra között,
- b. próba és előadás esetén a próbát megelőző egy órával nyitás és a próba és az előadás vége után egy órával zárás, bármely napon.

Az előadások tervezett időpontjáról tárgy hónapot megelőző hónap 15-ig, a próbák tervezett időpontjáról a tárgyhetet megelőző hét péntek 14.00 óráig értesíti a Színház a Bérelőt. Változás esetén a Színház titkársága értesíti a Bérelőt, melyhez az köteles alkalmazkodni.

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, mely Bérlői kötelezettségvállalások különösen az alábbiak:

- a) 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.
- b) A büfé személyzeti létszámát a Színház látogatói létszámához igazítja.
- c) 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:

- a) a beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségek teljesítését,
- b) az átengedett nemzeti vagyonnak a szerződési előírásoknak, a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelő használatot,
- c) 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:*

Értesítési cím: **József Attila Színház Nonprofit Kft.** (1134 Budapest, Váci út 63.)

e-mail: [igazgatosag@jozsefattilaszhaz.hu](mailto:igazgatosag@jozsefattilaszhaz.hu)

Telefon: +36-1-270-75-22,

Név: **Dobos István, gazdasági igazgató, és Tompai Zsuzsa, Műszaki Igazgató**

E-mail: [gazdig@jozsefattilaszhaz.hu](mailto:gazdig@jozsefattilaszhaz.hu); [tompai.zsuzsa@jozsefattilaszhaz.hu](mailto:tompai.zsuzsa@jozsefattilaszhaz.hu)

Telefon: + 36-1-270-7521;

*Bérlő részéről:*

Értesítési cím: .....(székhely: .....)

Név: .....

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-ig 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) Bérelő szándékosan, súlyosgondatlansággal, vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegése;
- c) amennyiben Bérelő ellen felszámolási-, csőd-, végelszámolási vagy törlési eljárást kezdeményeztek;
- d) ha a büfé működtetésére vonatkozó engedélyét az illetékes szerv - a Bérelő érdekkörébe tartozó okból – nem adja meg, visszavonja vagy hatályon kívül helyezi.

4./Amennyiben Bérelő 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 Bérelő vagy alkalmazottai, illetve a Bérelő érdekében eljáró harmadik személy magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó a Bérlelőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartásra írásban, legalább 8 napos határidő kifizetésével felszólítja. Ha a Bérelő 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./Bérelő 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, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó részére átadás-átvételi jegyzőkönyv, fotódokumentáció felvétele mellett birtokba adni. Bérelő 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 Bérelő köteles a Bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjak megfizetésének megtörténtét, illetve a tartozásmentességet a szolgáltatók részéről kiállított erre irányuló nyilatkozatok bemutatásával megfelelően igazolni.

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 Bérelő tulajdonát képező vagyontárgyakat a tartozás rendezéséig visszatartani és törvényes zálogjogának érvényt szerezni.

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

### VIII. 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, **2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék** Bérbeadó számlájára történő teljes és hiánytalan jóváírásának napján lép hatályba.

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

4./Bérelő kijelenti, hogy a Fővárosi Önkormányzat felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása. A Bérelő 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 Bérelő 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 vagyronról 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) irányadó.

Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látták el, ....db egymással szó szerint mindenben megegyező eredeti példányban, melyből ... példány Bérlőt ... példány Bérbeadót illet meg.

***Melléletek:***

- 1. számú melléklet:*** Az üzemeltetési díjbecsléssel megállapított összetevőinek összege 2024. évre vonatkozóan
- 2. számú melléklet:*** Berendezési és felszerelési tárgyak
- 3. számú melléklet:*** Művész (dolgozói) büfé minta árlista

Budapest, 2024. ....

.....  
**Nemcsák Károly**  
Ügyvezető  
Bérbeadó

.....  
**Bérlő**

**Mellékletek:**

**1.számú melléklet**

**Az üzemeltetési díj, becsléssel megállapított komponenseinek összege  
2024. évre vonatkozóan**

A havonta fizetendő üzemeltetési díj (átalánydíj) komponensei 62,73m<sup>2</sup>-re számolva:

	<b>nettó összeg Ft-ban</b>	<b>Megjegyzés</b>
1.) Villamos energia költség.	Aktuális fogyasztásmérő állás leolvasása közösen.	Szerződés aláírását követően induló mérő állások közös leolvasása. Aktuális ár alapján számolandó.
2.) Víz- és csatornadíj	Aktuális vízóra állás leolvasása közösen.	Szerződés aláírását követően az induló mérő állások közös leolvasása. Aktuális ár alapján számolandó.
3.) Szemétszállítási díj.	Becslés	
4.) Általános épület karbantartás	Becslés	
<b>3.) és 4.) összesen:</b>	<b>.....- Ft/ + Áfa</b>	

Budapest, 2024. ....

**Berendezési és felszerelési tárgyak**  
(Megjegyzés: Leltár az átadáskor felülvizsgálatra kerül)

**Művészbüfé**

<b>4. Mennyiség / db</b>	<b>Megnevezés</b>
1	alsó szekrény – zárható, 2x2 polcos
1	alsó szekrény – fele zárható, fele nyitott, 2x2 polcos
1	2 tálcás hideg-melegvizes mosogató
1	felső szekrény 3x3 polcos, zárható
	2 felső polc - nyitott
1	alsó tároló rész
1	kis fehér hideg-vizes kézmosó
1	falra szerelhető szappanadagoló
1	munkalap
	alatta nyitott tároló rész
1	hosszú polc
1	bárszék
1	magas polcos elem – 8 db polccal
2	redőnnyel ellátott kiadópult
	alsó rész – 2x2 polcos, zárható
1	magas szekrény – felül 4 polcos, alul zárható

**Raktár**

1	felső szekrény – 2 polcos
1	2 tálcás hideg-meleg vizes mosogató
	alul tároló rész – zárható
1	munkalap
1	fogas három akasztóval
1	zárható takarítószer tároló szekrény
2	2 polcos fali polc



### Nézőtéri büfé, raktár, iroda - berendezési és felszerelési tárgyak

Mennyiség / db	Megnevezés
<b><u>Nézőtéri büfé és földszinti raktár:</u></b>	
1	6 polcos üveg látványtároló
	háromrészes pult + munkalap
1	beépített 2 tálcás mosogató
1	2 ajtós felső rész - zárható
2	2 ajtós alsó rész - zárható
1	1 tálcás beépített mosogató
	2 ajtós felső rész - zárható
	2 ajtós alsó rész - zárható
<b><u>Raktár:</u></b>	4 polcos Salgó polc
	hűtő
	1 munkalap (zöld-márvány)
<b><u>Felső nézőtéri büfé+raktár+iroda</u></b>	
<b><u>Iroda:</u></b>	4 elemes fa polc
	1 db íróasztal
<b><u>Raktár:</u></b>	2 x 2 tálcás hideg-melegvizes mosogató
	2 db felső szekrény
	4 polcos Salgó polc
	3 polcos (nagy) elem
<b><u>Nézőtéri büfé / emelet:</u></b>	
2	6 polcos üveg látványtároló
1	hosszú pult – belül 7 rekeszes
1	fali tábla
2	hosszú tábla a pult tetején
1	szekrény
	felső rész – 2x1 polcos, zárható
	alsó rész – 1+2 polcos zárható
	Tároló elem
	alsó rész – 2 db 1+2 polcos + 1 db polcos, zárható
	felső rész – 1 db 2x1 polcos, zárható és 6 fakkos nyitott polcos elem + 2 polcos nyitott elem
1	kis tároló elem – alsó rész 1 polcos, felső rész 1 polcos
	Az elemek az alsó és felső rész között munkapulttal rendelkeznek.

## 3. számú melléklet:

**Művész (dolgozói) büfé minta árlistája:**

Szénsavas ásványvíz	0,5 l
Szénsavmentes ásványvíz	0,5 l
Coca-cola termékek	0,5 l
	0,1l
Rostos Üdítők	0,33l
	0,1l
Kávé	espresso
	Cappucino

Tea választék  
Csokoládé, müzli szeletek  
Olajos magvak -  
Aszalt gyümölcsök

Napi meleg menü (2 fogás)  
Frissensültek  
Levesek  
Házi desszertek  
Reggelik  
Hidegkonyhai termékek  
Szendvicsek  
Péksütemények  
Cukrászati sütemények  
Szamos termékek  
Rágógumik

Vezetéssel egyeztetve alkoholos italok:

Sörök	
Borok, pezsgő	0,1l
Rövid italok, likőrök	0,04l

**Nézőtéri büfé minta árlistája:**

Molnárka alapú zárt szendvicsek  
Bécsi pereg  
Magos és sajtos pogácsa  
Cukrászati sütemények  
Marlenka  
Szamos termékek  
Csokoládé szeletek  
Olajos magvak, ropi  
Rágó gumik

Ásványvizek	0,25 l
Coca-cola termékek	0,2l
Hungarika nektárok	0,2l
Kávé különlegességek	
Alkoholos italok	Rövid italok

