

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről a:

Zsolnay Örökségkezelő Nonprofit Kft.

Székhelye: 7630 Pécs, Zsolnay Vilmos u. 37.,

Cégjegyzékszám: 02-09-073887

Adószám: 20367664-2-02

KSH-szám: 20367664-9103-572-02

Bankszámla szám: 5080011 1-1 1197092

Képviseli: Vincze Balázs Attila ügyvezető

mint **Bérbeadó,**

másrészről a:

Székhelye: _____
Cg. száma: _____
KSH száma: _____
Adószám: _____
Bankszámla száma: _____
Képviseli: _____
mint **Bérlő.**

(a továbbiakban együttesen: Felek) között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1.) A bérbeadás célja:

A Kodály Központ Pécs város legnagyobb befogadó képességű konferencia és koncertközpontja, magas presztízsű kulturális intézmény, amely a nemzetközi és hazai kulturális élet kiemelkedő produkcióinak, és magas színvonalú belföldi és nemzetközi konferenciáknak, protokoll eseményeknek ad otthont.

Jelen bérbeadás célja: a presztízs intézményben állandó, kiemelkedően magas színvonalú, reális árszínvonalú vendéglátás megvalósítása.

2.) A Bérleti jogviszony tartalma:

2.1. A Bérbeadó a Pécs, Breuer Marcell sétány 4. szám alatti, KODÁLY Központ és a Zsolnay Kulturális Negyed elnevezésű létesítmény haszonbérlője, a jelen megállapodással 2019. napjától 5 év határozott időre bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi

- a pécsi 40671 hrsz-ú Kodály Központ ingatlanból az 1. számú mellékletben részletezett KÁVÉZÓ, VENDÉGBÜFÉ és MŰVÉSZBÜFÉ rendeltetésű helyiségcsoportot, valamint - Zsolnay Kulturális Negyed E14-es épület földszinti éttermét jog-, és kellékszavatossággal. (a továbbiakban együttesen: Bérlemény).

3. A bérlemény leírása:

Kodály Központ:

3.1. Kávézó:

A kávézó, a 2. számú mellékletben részletezett eszközlistában szereplő felszereléssel, fix kínáló pultos kiszolgáló térrel (17,55 m²), kiszolgálóhelyiséghez kapcsoltn, az épület főbejáratától balra az épület központi előcsarnokában került kialakításra. A kávézó 7,11 m² raktárral, 87,28 m² – 70 fő egyidejű ültetett vendéglátására alkalmas - vendégtérrel és az épület fő homlokzati oldalán elhelyezkedő, részben az épület kiálló kubusa által fedett kb. 105 m² háromszög alaprajzú.

A rendelkezésre álló technológia, kiszolgáló hely kapacitás okán a kávézó területén kizárólag kész hidegkonyhai termékek és cukrászaru forgalmazható, italkínálatban hideg-meleg üdítők, frissítők, csapolt és üveges sör, minőségi bor, long drink, koktél és égetett szeszes italok szerepelhetnek.

A vendégtér berendezése a Bérló feladata, az alaptechnológiát (eszközlista szerint), infrastruktúrát, közüzemeket, a Bérbeadó biztosítja.

3.2. Vendégbüfé:

A vendégbüfé a 3. számú mellékletben részletezett eszközlistában szereplő felszereléssel, fix kínáló pultos kiszolgáló térrel (44,9 m²), kiszolgálóhelyiséghez kapcsoltn, az épület főbejáratától

jobbra az épület központi előcsarnokának részeként került kialakításra, A vendégbüfé 47,84 m² raktárral és háttérhelyiséggel rendelkezik, a fogyasztásra a közlekedő folyosó pillérekkel tagolt része áll rendelkezésre, melynek saját beruházásban történő könyöklős berendezése a Bérló feladata. Az alaptechnológiát (eszközlista szerint), infrastruktúrát, közüzemeket, a Bérbeadó biztosítja.

A rendelkezésre álló technológia, kiszolgáló hely kapacitása okán, a büfé területén kizárólag kész hidegkonyhai termékek és cukrászaru forgalmazható, italkínálatban hideg-meleg üdítők, frissítők, üveges sör, minőségi bor, long drink, és égetett szeszes italok szerepelhetnek.

3.3. Művészbüfé:

A Művészbüfé feladata kiszolgálni alapvetően a művészek és a Kodály Központban személyzetének étel, ital szükségleteit.

A Művészbüfé feltöltését, nyitva tartását a próbarend és a programnaptár tartalmához célszerű igazítani.

Preferált nyitva tartási idő: naponta 8-16.30 óráig. Koncertek és a Kodály Központ esti rendezvényei esetén: 8-23 óráig. A Pannon Filharmonikusok esti próbái alkalmával: 8-21 óráig. A rendelkezésre álló technológiai, kiszolgáló helyen Bérlő csak akkor forgalmazhat alkohol tartalmú italokat és dohánytermékeket, amennyiben az ehhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik. Az alkoholos italokat csak az előadások befejezését jelző hang után kezdheti meg kiszolgálni.

Bérlőnek az alábbi italokat és ételeket kell biztosítania:

- 2 féle meleg egytálétel, meleg-szendvics, sütemény, változatos hideg szendvicsek, kávé, üdítő, csokoládé, kefir, joghurt, friss péksütemény.

A helyiség egy 8 nm-es kiadó pultos konyhai részből és egy 36 nm-es vendégtérből áll. A vendégtér bokszerűen, asztalokkal és puffokkal van berendezve, A berendezés tulajdonosa a Pannon Filharmonikusok-Pécs Nonprofit Kft. A Bérlő a tulajdonossal tartozik megállapodni a használat feltételeiben. A Művészbüfé Bérbeadó által rendelkezésre bocsátott eszköz listája a 4. számú mellékletben került részletezésre.

Zsolnay Kulturális Negyed E14-es épület Étterem:



4.) A Bérleti díj összege, fizetés módja, határideje:

A Szerződő Felek a bérleti díj mértékét Bérlő pályázati eljárásban adott ajánlata alapján az alábbiak szerint határozzák meg a bérleti jogviszony időtartamára:

4.1. Kodály Központ a három egységre vonatkozóan együttesen:

2019. évben:	nettó HUF/hó
2020. évben:	nettó HUF/hó
2021. évben:	nettó HUF/hó
2022. évben:	nettó HUF/hó
2023. évben:	nettó HUF/hó

4.2. Zsolnay Kulturális Negyed E14-es épület Étterem:

2019. évben:	nettó HUF/hó
2020. évben:	nettó HUF/hó
2021. évben:	nettó HUF/hó
2022. évben:	nettó HUF/hó
2023. évben:	nettó HUF/hó

A bérleti jogviszony ÁFA fizetés hatálya alá tartozik, melynek mértéke a jelen szerződés megkötésekor 27 %.

A Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj magában foglalja a bérlemény használatával járó üzemeltetési és közmű költségek ellenértékét. A Bérlet a bérleti díjon felül további költség nem terheli.

A Bérbeadó tájékoztatja a Bérlet arról, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007 évi CXXVII tv, 88. § (1) bekezdés b.) pontja alapján a 86. § (1.) bek. I.) pontban körülírt ingatlan hasznosítási tevékenységét adókötelessé tette.

5.) A Bérleti díj fizetés módja, határideje:

A 4. pontban körülírt havi bérleti díj megfizetése előre, tárgyhó 10. napjáig, bérbeadói számla ellenében történik meg, átutalással.

A bármely díj és költség fizetésének késedelme esetén, a Bérbeadó jogosult a mindenkor jogszabály szerinti késedelmi kamatot felszámítani. (Jelenleg az új Ptk. 6:48. §-a szerinti mértékben.)

Bérlet a pályázati eljárásban benyújtott ajánlata szerint a Bérlemény használata vonatkozásában felmerülő ...,- hó/HUF + ÁFA mértékű bérleti díjat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg előre fizeti meg Bérbeadó részére.

6.) Szerződést biztosító mellékkötelezettségek:

A Bérlet által a pályázati felhívásra benyújtott ajánlatában részletezettek szerint.

7.) Egyéb kikötések:

a.) A felek a birtokbaadásakor részletes leltárt, átadás -átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel.

b.) A Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy egymást, média felületeiken szerződő partnereikként feltüntetik. Ez irányú együttműködésük részletes feltételeit külön megállapodásban rögzítik.

c.) A Bérlet tartozik a Bérlemény eszközökkel való felszereléséről, az Étterem, a Kávézó, és Vendégbüfé berendezéséről, saját költségén gondoskodni. Csak olyan bútorokat jogosult elhelyezni, amelyek látványtervét, várható bekerülési költségét a Bérbeadó előzetesen jóváhagyott. Bérbeadó tájékoztatja Bérlet, hogy az értéknövelő beruházás alapján bérbeszámításra nem jogosult, azokat a bérleti jogviszony megszűnésekor saját költségén a Bérlemény állagának sérelme nélkül jogosult elvinni.

8.) A Felek jogai és kötelezettségei

Bérlő:

- a.) A Bérlő a jelen szerződésben meghatározott díjazás ellenében, és az itt meghatározott feltételekkel egyezően birtokba veheti, és rendeltetésszerűen használhatja a Bérleményt.
- b.) Köteles a Bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges szakhatósági engedélyeket beszerezni, azok szerint működni, a működésére vonatkozó jogszabályi előírásokat betartani, és betartatni, alkalmazottaitól betartásukat megkövetelni.
- c.) A Bérlő a Bérleményt kizárólag a jelen szerződésben meghatározott feltételek mellett, jóhiszeműen és rendeltetésszerűen, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használja, és ennek ellenértékeként bérleti díjat és egyéb járulékos költséget fizet a Bérbeadó részére.
- d.) A Bérlő köteles a Bérleményre vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban kialakított házirendet és az azzal kapcsolatos tűzrendészeti és egyéb hatósági előírásokat betartani. Nem tárolhat tűz- és robbanásveszélyes, valamint jogszabályilag tiltott tárgyakat a Bérleményben.
- e.) A Bérlő tartozik az ÉTTEREM, a KÁVÉZÓ és VENDÉGBÜFÉ berendezéséről gondoskodni. Az általa rendelkezésre bocsátott berendezési tárgyak a Bérlő tulajdonát képezik. A jogviszony bármely okból való megszűnésekor jogosult azokat a Bérlemény állagának sérelme nélkül, a felek végső elszámolását követően, 15 napon belül elszállítani. (Az elszállítás nem sértheti a bérbeadó törvényen alapuló zálogjogát.) Nem a Bérlő tulajdonát képező eszközökről a beszállítást megelőzően a Bérlő a Bérbeadót tájékoztatni köteles.
- f.) Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben elhelyezett dolgokat saját veszélyére tárolhatja. Ennek elmulasztásából eredő károkért a Bérbeadót felelősség nem terheli.
- g.) Bérlőt teljes mértékű felelősség terheli a Bérbeadó felé az általa, az ő közreműködésével, vagy a vele kapcsolatban álló személy által a Bérleményben okozott károkért, beleértve az ezáltal az ingatlan bármely más részén okozott károkat is.
- h.) Bérlő köteles a felek jogviszonya alatt érvényes felelősségbiztosítási szerződést fenntartani.
- i.) Köteles a művészbüfé berendezési tárgyainak használatáról annak tulajdonosával (Pannon Filharmonikusok Pécs Nonprofit Kft-vel) megállapodni, e megállapodást a bérleti jogviszony tartama alatt fenntartani.
- j.) Bérlő a marketingkommunikációs és arculati, valamint termékportfolió kérdésekben köteles egyeztetni Bérbeadóval. Ennek elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül. Az általa rendelkezésre bocsátani tervezett berendezési tárgyairól köteles a Bérbeadóval előzetesen egyeztetni, csak a jóváhagyott eszközöket helyezheti el.
- k.) A Bérlő a bérlemény nem jogosult albérletbe adni.
- l.) Bérlő köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérlemény működése során felmerülő havária esetére a szolgáltatás biztonságának biztosítása érdekében a pályázati felhívásra benyújtott ajánlatában megjelölt ... cím alatt található ezerfős havária konyha háttérkapacitását biztosítani, azzal rendelkezni, mely kötelezettség megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

Bérbeadó:

- a.) A Bérelő előzetes értesítése után bármikor jogosult a Bérlemény használatát ellenőrizni, azonban köteles tartózkodni a Bérelő indokolatlan zavarásától.
- b.) Jogosult felhívni a Bérelő figyelmét arra a körülményre, ha a Bérelő a Bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, ha működésével, illetve tevékenységével sérti harmadik személy(ek) érdekeit, és jogosult felszólítani a bérlelt az eredeti állapot haladéktalan helyreállítására, figyelmeztetve a következményekre (a szerződés azonnali felmondása, kártérítési kötelezettség)
- c.) Jogosult a bérleti díj átvételére.

9.) A jogviszony megszűnése, megszüntetése:

A jelen jogviszony

- a.) közös megegyezéssel, a felek akaratából,
- b.) azonnali hatállyal, súlyos szerződésszegés esetén szüntethető meg,
- c.) bármelyik fél jogutód nélküli megszűnésével.

Felek a szerződésük határozott időtartamára figyelemmel a bérleti szerződés rendes felmondással történő megszüntetésének jogát kizárják.

A Bérelő a jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése, megszüntetése esetén elhelyezésre, térítésre nem jogosult.

10.) Vegyes és záró rendelkezések

- a.) A Felek a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatosan egymás kölcsönös érdekeit szem előtt tartva jóhiszeműen járnak el.
- b.) A Bérelő köteles a Zsolnay Kulturális Negyed és a KODÁLY Központ működésére vonatkozó szabályokat, a Működési Kódexében (5. számú melléklet) foglaltakat betartani és betartatni.

E körben a létesítmény igazgatója, _____ (+36 _____, e-mail: _____) utasításai szerint köteles eljárni.

c.) Felek kapcsolattartásra felhatalmazott képviselői:

- Bérbeadó részéről: _____ (tel.: +36 _____)
e-mail: _____)

- Bérelő részéről: _____ (tel.: +36 _____)
e-mail: _____)

d.) A Bérelő működése során köteles:

- garantált árlistát alkalmazni, félélvenként az infláció mértékével korrigáltan, a HACCP-rendszer szerint működni, megfelelő mértékű gazdasági és humán erőforrást biztosítani a teljes értékű, azonos, magas színvonalú szolgáltatáshoz a nyitva tartás teljes idejére,

e.) A Bérelő kötelezi magát arra, hogy a bérleményben forgalmazza a Pécsi Sörfőzde Zrt. termékeit és a Tettye Forrásház Zrt. palackozott Tettye víz termékeit.

A beszállítói árak, marketing támogatás kérdésében a Bérő jogosult és köteles a beszállítóval megállapodni.

A Bérő vállalja, hogy borkínálatának minimum 80%-át a helyi és regionális borok alkotják. Helyi bornak a Pécs-Mecsek, Siklós-Villány és Szekszárd - Tolna borrégió minősül.

11.)

11.1. Bérbeadó biztosítja a Bérő részére a HÁZ VENDÉGLÁTÓJA státuszt. A Bérbeadó szerződő partnereit kötelezi arra, hogy catering-igény esetén a Bérőtől kérjenek árajánlatot Amennyiben külső catering szolgáltató érkezik a Kodály Központba bármely rendezvény kapcsán, a Bérbeadó bánatpénz megfizetését vállalja a Bérő irányába. A bánatpénz összegét a Felek az esemény létszámához, időtartamához igazodóan, az alábbi számítási módon határozzák meg.

Egy napos rendezvények esetében:

"kávészünet": ez gyakorlatilag a legegyszerűbb kávét, pogácsát, üdítőt tartalmazza,

- bánatpénz: ..., Ft + ÁFA / fő

"bővített kávészünet": a fentiekhez kapcsolódnak kis falatok, szendvicsek,

- bánatpénz: ..., Ft + ÁFA/ fő

"többfogatásos vendéglátás": ide tartoznának az ültetett-, vagy állófogadások, vacsora, ebéd stb.

- bánatpénz: ..., Ft + ÁFA/fő összegű,

Több napos rendezvények, - kombinált (vegyes) szolgáltatás esetén - a bánatpénz egységesen: ..., Ft + ÁFA/nap/fő összegű. A Bérőt illető bánatpénz az eseményt követő hónap 10. napjáig kerül elszámolásra. A bánatpénz a bérleti díjjal szemben beszámításra alkalmas.

11.2. A Kodály Központ Működési Kódexének 75.1. utolsó alpontjában rögzített - civil, illetve nonprofit szervezet pályázat útján elnyert „napjai” használatakor a - vendéglátás során a Bérbeadó köteles betartani a Bérővel kötött szerződési rendelkezéseket. A pályázóval kötendő megállapodás nem lehet ellentétes a _____, mint Bérő hatályban lévő bérleti szerződésével.

11.3. A Bérbeadó hozzáférést biztosít a Zsolnay Kulturális Negyed és a Kodály Központ rendezvény naptárához, annak érdekében, hogy a Bérő felkészülhessen a tervezett eseményekre. Egyebekben a programokhoz, eseményekhez kötött szolgáltatási igényekről a felek külön megállapodást köthetnek.

12.) A jelen szerződéssel, annak teljesítésével kapcsolatban esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket a Felek egymás között, ésszerű rövid időn belül közvetlenül kísérik meg rendezni. Amennyiben a

vitás kérdés ily módon nem rendezhető, a Felek a Polgári Perrendtartás mindenkor hatályos szabályai szerint kezdeményezhetik a vitás kérdés bírósági elbírálását,

13.) A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdések tekintetében különösen az új Ptk. (2013. évi V. tv.) bérletről szóló 6:221-6:348 §-i, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Tv. vonatkozó rendelkezései irányadók.

A Szerződő Felek a jelen szerződés mellékleteit a szerződés elválaszthatatlan részének tekintik. A felek képviselői a jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben egyezőt cégszerűen írták alá, 4 eredeti példányban.

Pécs, 2019. _____ . napján

Bérbeadó

Bérlő