

**Az Örkény István Színházban üzemelő  
Vendéglátó-ipari egységek  
(büfék)**

**BÉRLETÉRE  
(ÜZEMELTETÉSÉRE ÉS HASZNOSÍTÁSÁRA)  
VONATKOZÓ  
PÁLYÁZATI FELHÍVÁS**

**2022. Április**

## **Preambulum**

A jelen pályázat célja a Örkény István Színház Nonprofit Kft. kezelésében lévő büfék bérbeadása, illetve üzemeltetési és hasznosítási jogának ideiglenes, határozott időre történő átengedése.

Az egység alapvető feladata az Örkény István Színház közönségének és személyzetének a kiszolgálása.

Alapvető funkciói:

- Az előadások előtt és alatt a színházi büfé biztosítása, a közönség kiszolgálása.
- Az előadások és próba időszak alatt büfé biztosítása, a személyzet ellátása.

### **1. Pályázati felhívás tárgya**

Az Örkény István Színház Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Kiíró) használatában, és a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő, természetben Budapesten, az Örkény István Színház területén található vendéglátó-ipari egység (büfé) üzemeltetése.

### **2. Pályázat főbb paraméterei**

A jogviszony kezdete: 2022. május 01.

A jogviszony időtartama: 2+1+1 év

Nyitvatartás: A Színház próba- és előadásrendjéhez igazodva.

A pályázat benyújtásának határideje: 2022. április 18-án 11:00 óra

A pályázat benyújtásának módja: A pályázatokat elektronikus úton a [ba@orkenyszinhaz.hu](mailto:ba@orkenyszinhaz.hu) e-mail címre kérjük beküldeni

A pályázatok elbírálásának határideje: 2022. április 22.-ig.

Az elbírálás szempontja: Az összességében legelőnyösebb ajánlat, a pályázati dokumentációban ismertetendő szempontok szerint.

A pályázat egyfordulós, nyilvános eljárás.

A pályázattal kapcsolatban kérdéseket a [ba@orkenyszinhaz.hu](mailto:ba@orkenyszinhaz.hu) címen lehet feltenni.

### 3. **Pályázati feltételek**

#### 3.1. Általános feltételek

A pályázaton részt vehet bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, amely átlátható szervezet és megfelel a pályázati feltételeknek és elfogadja a pályázati felhívásban foglalt feltételeket.

#### 3.2. Ajánlati biztosíték

Az ajánlati biztosíték összege 1.000.000 Ft, azaz Egymillió forint. Az Ajánlati biztosíték akkor tekinthető teljesítettnek, ha az összeg a pályázat benyújtási határidejéig az Ajánlatkérő bankszámláján jóváírásra került.

Utalási adatok: Örkény István Színház Nonprofit Kft. 10918001-00000115-53130003 számú bankszámlaszáma. A közlemény rovatban kérjük szíveskedjenek feltüntetni: „Ajánlati biztosíték Büfé pályázathoz”

A pályázati biztosíték az eredménytelenül pályázók részére a pályázat eredményének kihirdetését követő 8 napon belül visszautalásra kerül.

#### 3.3. Garanciális feltételek

A nyertes Pályázó a szerződés aláírásától számított 10 munkanapon belül köteles az ajánlati biztosíték összegét kiegészíteni az ajánlatában szereplő bérleti (üzemeltetési) díj 2 havi összegének megfelelő összegre, amennyiben ez az összeg az ajánlati biztosíték összegénél nagyobb. Az óvadék teljes összegének a Kiíró számláján történő rendelkezésre állása, a szerződés hatálybalépésének feltétele.

A biztosíték összegének meghatározásakor az átlagos havi előadásszámot (24 előadás) és átlagos havi nézőszámot vesszük figyelembe.

#### 3.4. Szakmai alkalmassági feltétel

A szakmai alkalmasság a következő módon igazolható: A Pályázó csatoljon be minimum 200 főt befogadó kulturális létesítményben (pl. színház, hangversenyerem, művelődési intézmény) üzemelő büfé üzemeltetéséről szóló referencia nyilatkozatot.

A nyilatkozat tartalmazza a referenciaként megnevezett hely nevét, címét, valamint azt, hogy mettől-meddig üzemeltette a Pályázó a vendéglátó-ipari egységet.

#### Alkalmasság minimum követelményei

A Pályázó szakmailag alkalmatlan, ha:

- nem rendelkezik legalább 1 db referenciával, mely minimum 200 főt befogadó kulturális létesítményben működő büfé 2 éven keresztül történő üzemeltetésére vonatkozik.

#### 3.5. Pénzügyi, gazdasági alkalmassági feltételek

A pénzügyi, gazdasági alkalmasság a Pályázók választása szerint a következő módok egyikével igazolható:

- a.) A Pályázó csatoljon be egy nyilatkozatot az előző 2 mérlegfordulóval lezárt gazdasági év mérleg szerinti eredményéről.
- b.) A Pályázó csatoljon be valamennyi bankszámlájára vonatkozó, a pályázat benyújtási határidejéhez képest 30 napnál nem régebbi bankinformációt a következő tartalommal:
- mióta vezeti a Bank a számláját,
  - a számlán sorbanállás előfordult-e, és ha igen mekkora összegben és mennyi ideig.

Alkalmasság minimum követelményei:

A Pályázó pénzügyileg, gazdaságilag alkalmatlan, ha:

- a.) az előző kettő mérlegfordulóval lezárt gazdasági év közül mindkét évben a mérleg szerinti eredménye negatív volt vagy
- b.) ha a számlavezető pénzintézetől származó nyilatkozat alapján bármely számláján a pályázat beadását megelőző 12 hónapban 60 napnál hosszabb és 3 millió forintnál nagyobb sorbanálló tétele előfordult.

3.6. A pályázat érvényességi követelményei

Érvényes pályázatot az a Pályázó nyújthat be, aki a pályázati kiírás mellékletét képező szerződéstervezetben foglalt feltételeket vállalja, és annak megfelelő pályázatot ad le, és megfelel a 3.1.-3.5. pontban foglalt pályázati követelményeknek.

Közös ajánlattétel esetén, a közös ajánlattevők csatolják be az együttműködésük részletes szabályozását tartalmazó megállapodást, valamint nyilatkozni kötelesek, hogy a teljesítésért egyetemleges felelősségvállalással tartoznak.

A késve érkezett pályázatokat Kiíró érvénytelennek nyilvánítja.

Minimálisan megajánlható díjak, melyeknél kisebb összegű megajánlást tartalmazó ajánlatokat a Kiíró érvénytelennek nyilvánít:

színészbüfé esetében: 30. 000.- Ft + ÁFA/hó

nézőtéri büfé esetében: 25.- Ft/néző + ÁFA

3.7. Kizáró okok:

A pályázaton nem vehet részt, illetve kizárásra kerül az olyan Pályázó, akinek 30 napnál régebbi adótartozása vagy bármely tartozása van a Főváros Önkormányzata, illetve a központi adóhatóság, a NAV felé, kivéve ha a tartozás megfizetésére az adóhatóságtól halasztást kapott, illetve részletfizetésben állapodtak meg.

A Pályázó nem állhat végelszámolás, felszámolás, vagy csődeljárás alatt.

Szintén kizárásra kerül a pályázatból az a Pályázó, akinek a Kiíró Örkény István Színház Nonprofit Kft. felé 30 napnál régebbi tartozása áll fenn. A tartozás hiányát külön igazolni nem szükséges, azt a kiíró ellenőrzi a könyvelési adatai között.

#### 4. **Csatolandó igazolások és nyilatkozatok:**

- Pályázó csatolja be a pályázat aláírójának - aki egyben a cégképviselőre is jogosult - aláírási címpéldányát.
- Az önkormányzati adótartozás fenn nem állásáról Pályázó csatoljon be egy nyilatkozatot.
- A központi adóhatóság (NAV) felé meglévő adótartozás fenn nem állásáról Pályázó csatoljon be nyilatkozatot.
- Pályázó csatolja be nyilatkozatát, hogy a pályázati kiírásban szereplő feltételeket maradéktalanul elfogadja, és magára nézve kötelezőnek ismeri el.
- Pályázó csatolja be a 2022-2023. évadra vonatkozó üzleti tervét az alábbiak ismertetésével:
  - Az üzleti terv tartalmazza a Pályázó által biztosítandó konyhatechnológiai eszközök, gépek, berendezések, és a vendéglátáshoz szükséges felszerelések, szervizkészletek, üzletberendezések ismertetését.
  - Az üzleti terv tartalmazza az vendéglátó-ipari egység működésével kapcsolatos cash-flow tervet.
  - Az üzleti terv tartalmazza a foglalkoztatásra vonatkozó adatokat, a kiszolgáló személyzet tervezett létszámát. A létszámtervénél vegye figyelembe a Színház működési rendjét, igényét.
  - Az üzleti tervhez csatolni kell a nézőtéri és a művészbüfé étel- és italkínálatát, részletezni kell az étel- és italkínálat tervezett kiskereskedelmi árát, valamint azt, hogy a felsorolt árakat milyen időközönként, mely tényezők figyelembevételével, milyen árképzési technikával fogja módosítani, illetve milyen speciális árkedvezményeket tervez a színház dolgozóinak és a fellépő művészeknek, valamint az intézmény rendezvényeihez, catering-szolgáltatásokhoz.

#### 5. **A működéssel kapcsolatos feltételek**

- 5.1. Pályázónak vállalnia kell az Örkény István Színház előadásaihoz, próbáihoz, általános üzemmenetéhez igazodóan az ún. színész büfé üzemeltetését is. A szükséges üzemeltetés idejéről Kiíró mindenkor próbátábláján, illetve a heti munkatervében értesíti az üzemeltetőt. Az igényelt minimális választék: üdítőital, kávé, szendvics, friss saláták, pékáru, illetve a felmerülő reális fogyasztási igényekhez való alkalmazkodás, és törekvés az egészséges táplálkozást biztosító választékra.
- 5.2. Pályázónak biztosítania kell az Örkény István Színház előadásaihoz igazodóan az ún. közönségforgalmi büfé üzemeltetését is az előadások kezdete előtt 1 órával, az előadások végéig.
- 5.3. A Pályázónak vállalnia kell, hogy a működése során tekintettel lesz az Örkény István Színház által képviselt művészeti szempontokra.
- 5.4. A Pályázónak vállalnia kell, hogy együttműködik a Kiíróval, annak marketing és PR feladatainak kivitelezése során.

- 5.5. Pályázónak vállalnia kell a büféknek a jelen szerződésben foglalt feltételek és a hatályos jogszabályok, a higiéniai és egészségügyi előírásokban szereplő követelmények maradéktalan betartása mellett történő üzemeltetését, a tisztaság fenntartását az általa használt területeken és berendezési (asztalok, székek), felszerelési tárgyakon.
- 5.6. Pályázónak gondoskodnia kell az üzemeltetéshez szükséges valamennyi hatósági engedély megszerzéséről.
- 5.7. Pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az általa biztosított minőséget folyamatosan szinten tartja, javítja. Ennek biztosítása érdekében arra törekszik, hogy a beszállító partnerei megválasztásakor az ár-értékarányt figyelembe vegye, s ezáltal a vevőkör által igényelt termékeket a legkedvezőbb áron szerezzze be.
- 5.8. Pályázó köteles megfelelő képzettséggel rendelkező alkalmazottakat foglalkoztatni, garantálva a minőségi vendéglátást. Köteles alkalmazottait bejelenteni, utánuk a kötelező adókat és járulékokat megfizetni. Köteles továbbá az alkalmazottak nevét, címét és elérhetőségét, telefonszámát a Színháznak megadni. Színház a személyes adatokat az adatvédelmi szabályok szerint köteles kezelni.
- 5.9. Pályázónak biztosítania kell alkalmazottai részére a szabályozásnak megfelelő munkavédelmi felszereléseket, a tűz- és munkavédelmi szabályzatok oktatási anyagának megismerését.
- 5.10. Pályázó feladata a kizárólagosan használt területek takarítása, állagmegóvása.
- 5.11. Pályázó köteles gondoskodni valamennyi gépről, berendezésről és fogyóeszközről (poharak, tányérok, evőeszközök stb.) Az üzemeltetés ideje alatt a foglalkoztatottak egyenruhát kötelesek viselni, melynek színeit, fazonját a Színház képviselőjével Pályázó egyeztetni tartozik.
- 5.12. Pályázó felelősséget vállal a szerződésben rögzített kötelezettségek, valamint az egyéb, a tevékenységére vonatkozó (vendéglátásra, adózásra stb.) szabályok maradéktalan betartásáért. Amennyiben a szerződést megszegi vagy a reá irányadó szabályokat megsérti, s ebből eredően Színháznak kárt okoz, köteles azt teljes egészében megtéríteni.
- 5.13. A színház területére bútorokat és egyéb eszközöket csak a Színház írásos engedélyével szállíthat be.
- 5.14. Bármely átalakításhoz, felújításhoz, illetve beépítést igénylő eszköz beépítéséhez, üzembe helyezéséhez a Bérbeadó előzetes, írásbeli jóváhagyása szükséges, látványterv alapján.
- 5.15. Üzemeltető a jogviszony megszűnésekor ráfordításainak megtérítésére nem tarthat igényt.
- 5.16. A szerződésben rögzített tevékenységtől eltérő használatra Bérelő nem jogosult. Bérelő a bérlemény használatát Bérbeadó hozzájárulása nélkül harmadik személynek nem engedheti át.
- 5.17. Pályázónak be kell tartania és tartatnia az alkalmazottjaival a dohányzási tilalmat.
- 5.18. A bérbeadást követően a helyiségrészek tevékenységi profilja, a szolgáltatások módja, jellege, nyitvatartási ideje csak a kiíró hozzájárulásával változtatható meg.

## 6. **Az üzemeltetendő vendéglátó-ipari egység leírása**

A pályázattal érintett terület jelenleg is vendéglátó-ipari egységként működik. A vendéglátó-ipari egységben található valamennyi berendezés, eszköz, gép a jelenlegi üzemeltető tulajdona. Szintén a jelenlegi üzemeltető tulajdona az üzletberendezés és a szükséges vendéglátó felszerelés, szervizkészlet. Fentieknek megfelelően a Pályázónak kalkulálnia kell a fent ismertetett eszközök biztosításával. A pályázattal érintett helyiségek: közönségforgalmi büfé színész büfé.

Éves átlagos nézőszám: 88 507 fő

Átlagos havi nézőszám: 9 834 fő

A Pályázó a vendéglátó-ipari egység berendezése előtt egyeztetni köteles a Kíró vezetőjével, és csak a hely színvonalának és szellemiségének megfelelő bútorok és berendezési tárgyak kerülhetnek elhelyezésre.

A területen reklámfelirattal ellátott tárgyakat (pl. reklámfelülettel ellátott poharak, székek stb.) elhelyezni nem szabad.

## 7. **Bírálati szempontok**

7.1. A Kíró a pályázatokat az összességében legelőnyösebb ajánlat szempontja szerint bírálja el.

Az 1. bírálati szempont a hasznosítási díj (bérleti díj) havi nettó összege. A bérleti díj a következő évadra az előző évi inflációs rátával azonos arányban növekszik. A bérleti díj havonta, időarányosan esedékes.

A bérleti díjat két elemből álló árként kérjük megadni (részszerzőpontok):

1.1. Színészbüfé havi bérleti díja egy összegben (Ft/hó + ÁFA)

1.2. Nézőtéri büfé bérleti díja nézőszámra vetítve (Ft/néző + ÁFA)

A 2. bírálati szempont az üzleti terv kidolgozottsága, illetve megalapozottsága, színvonala.

7.2. Az egyes bírálati elemek esetében az adható pontszám: 1-10 között

Az 1. bírálati szempont esetében a legmagasabb hasznosítási díjat tartalmazó ajánlat a legkedvezőbb és a maximális pontszámot kapja. A többi ajánlat pontszámát a legkedvezőbb ajánlathoz viszonyítva a fordított arányosság képlete szerint számoljuk ki.

A legmagasabb hasznosítási díjat a következőképpen számoljuk ki:

A nézőtéri büfék esetében a szünettel, illetve szünet nélküli előadások arányát egyenlőnek vesszük.

Az a legmagasabb hasznosítási díjat tartalmazó ajánlat, ahol a nézőszámra eső díjak és a színesbüfé havi bérleti díjának az összege a legmagasabb.

A 2. bírálati szempont esetében a Kiíró egy 3 tagú szakmai bizottságot hoz létre, és a tagok a sorbarendezés módszerével rangsorolják az ajánlatokat. A legszínvonalasabb ajánlat kapja a maximális pontszámot. A Kiíró azt az ajánlatot tekinti a legszínvonalasabbnak, amely:

- Kiegyensúlyozott, megalapozott cash-flow tervet tartalmaz.
- A beépítésre kerülő eszközök, berendezések vonatkozásában a legszínvonalasabb megoldást kínálja.
- A legszélesebb étel- és italválasztékot kínálja.
- A legjobb ár-értékarányt ajánlja.
- A szolgáltatások legszélesebb körét kínálja.

7.3. Az egyes bírálati szempontokhoz tartozó súlysúlyszámok:

1. bírálati szempont esetében:60
2. bírálati szempont esetében:40

7.4. Az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztásának módszere

Az egyes bírálati szempontokra adott pontszámokat megszorozzuk a súlysúlyszámmal és a szorzatokat összeadjuk.

Az az összességében legelőnyösebb ajánlat, amely a szorzatok összege alapján a legmagasabb pontszámot kapja.

## 8. Egyéb előírások:

8.1. Kiíró biztosítja a helyszín megtekintésének a lehetőségét előzetes telefonon történő egyeztetés alapján.

Az egyeztetést Bagi Andrea gazdasági igazgatónál kell kezdeményezni a következő telefonszámon: +36 30 475-0341

8.2. Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy az eljárást indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

8.3. Az ajánlat készítésért Kiíró térítést nem fizet, annak valamennyi költsége a pályázót terheli.

8.4. Kiíró egy alkalommal biztosítja a benyújtott ajánlatok hiánypótlását. A hiánypótlás során az ajánlat értékelésre kerülő elemei (ajánlati ár és üzleti terv) nem pótolhatóak.

8.5. Kiíró tájékoztatja a Pályázókat, hogy a szerződés létrejöttének előfeltétele a tulajdonosi jogokat gyakorló Fővárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottságának a hozzájárulása. A jóváhagyás bármely okból történő elmaradása esetén a pályázó sem kártérítési, sem kártalanítási igényvel nem élhet.



8.6. A pályázat nyertese a szerződést személyesen köteles teljesíteni, bérleti jog nem keletkezik, további albérletbe nem adható.

9. **A pályázat formai követelményei**

9.1. A pályázatokat az alábbi tartalommal és az alábbi sorrendben kérjük benyújtani:

- Tartalomjegyzék oldalszámmal ellátva
- Felolvasólap (1. számú melléklet)
- Pénzügyi alkalmasság igazolására szolgáló dokumentumok
- Szakmai alkalmasság igazolására szolgáló dokumentumok
- Elfogadó nyilatkozat (2. számú melléklet)
- Aláírási címpéldány
- Üzleti terv

Budapest, 2022. április 01.

Mácsai Pál  
ügyvezető igazgató

1. számú melléklet

### Felolvasó lap

Ajánlattevő neve:

Ajánlattevő címe:

Kapcsolattartó neve:

Kapcsolattartó e-mail címe:

Kapcsolattartó telefonszáma:

Színészbüfé havi hasznosítási (bérleti) díja egy összegben..... Ft/hó + ÁFA

Nézőtéri büfé hasznosítási (bérleti) díja nézőszámra vetítve  
.....Ft/néző/ + ÁFA

Kelt:.....

(Cégszerű aláírás helye)

### **Elfogadó nyilatkozat**

Alulírott Pályázó ezúton nyilatkozom, hogy az önök pályázati kiírásában foglalt feltételeket megismertem, és azokat magunkra nézve kötelezőnek ismerem el.

A szerződéses feltételeket a pályázati felhívásban és a dokumentációban foglaltak alapján kötelezőnek ismerem el magunkra nézve.

Nyertességem esetén vállalom a szerződés megkötését, és a szerződés teljesítését a pályázati felhívásban és a dokumentációban foglaltak szerint.

Kijelentem, hogy Cégünk (vállalkozásunk) megfelel a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, többször módosított 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet 38.§. 4. pont b.) alpont szerinti „átlátható szervezet”-nek, azaz:

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;"

Nyilatkozom, hogy Cégünk (vállalkozásunk) nem áll végelszámolás, csőd-, illetve felszámolási eljárás alatt;

Nyilatkozom, hogy Cégünknek (vállalkozásunknak) nincs a Fővárosi Önkormányzat, illetve a NAV felé lejárt esedékességű, rendezetlen tartozása;

Kelt:.....

(Cégszerű aláírás helye)

## ÜZEMELTETÉSI, HASZNOSÍTÁSI ÉS ALBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az

### **Örkény István Színház Nonprofit Kft.**

1075 Budapest, Madách tér 6.

képviseli: Mácsai Pál ügyvezető

adószám: 14968620-2-42

cégjegyzékszám: 01-09-928209

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

másrészről a **név:** cím: képviseli: adószám: cégjegyzékszám: továbbiakban **Bérlő**,  
között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

### **I. Előzmények**

Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó alapítója, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll a Kerületi Földhivatal által 34213/18/A1 és a 34213/17/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, melyet a Bérbeadó napján megkötött Haszonbérleti szerződésben foglaltak szerint használ, abban előadó-művészeti 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 a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság részére mozi, színház, egyéb kulturális vagy sport célra bérbe adott helyiség esetén az alaptevékenységet kiegészítő, a nézők fogadásához szükséges egyéb szolgáltatások nyújtása vagy a szakmai feladatok ellátását nem zavaró kulturális rendezvények tartása érdekében a helyiség a Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság előzetes hozzájárulásával albérletbe adható. Az Örkény István 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 az Örkény István 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.

## II. A szerződés tárgya

Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi büfé szolgáltatás céljára a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, 34213/18/A1 és a 34213/17/A/10 hrsz. alatti ingatlanok alábbiakban meghatározott helyiségeit, a jelen szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt (a továbbiakban: Bérlemény).

34213/18/A1 hrsz. alatt 12 m<sup>2</sup> Nézőtéri büfé

34213/17/A/10 hrsz. alatt 10 m<sup>2</sup> színész büfé

Összesen 22 m<sup>2</sup>

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.

## III. A szerződés időbeli hatálya

Jelen szerződés határozott időre, 2022. 05. 01-től 2024. 04. 30-ig jön létre, mely időtartamot Felek közös megegyezéssel és változatlan feltételekkel két alkalommal 1 - 1 évvel meghosszabbíthatnak.

A meghosszabbítás feltétele, hogy a 2024.04.30.-át 60 nappal megelőzően Felek jegyzőkönyvben rögzítsék egybehangzóan azon szándékukat, hogy a szerződést további 1 évvel, illetve 2025.04.30.-át 60 nappal megelőzően Felek jegyzőkönyvben rögzítsék egybehangzóan azon szándékukat, hogy a szerződést további 1 évvel és változatlan feltételekkel meg kívánják hosszabbítani. A változatlan feltételek értelemszerűen nem érintik az inflációt követő bérleti díj változást.

## IV. Bérlő fizetési kötelezettségei

1. Bérleti díj összege és fizetési feltételek:

1.1. A bérleti díj havi összege:

színész büfé esetében: .....-Ft +ÁFA/hó (azaz: ..... forint + ÁFA/hó), amely tartalmazza a rezszi költségek átalányát is.

nézőtéri büfé esetében: .....-Ft +ÁFA /fő (azaz: ..... forint + ÁFA/fő), amely tartalmazza a rezszi költségek átalányát is.

1.2. A díjak és költségek megfizetése havonta, forintban történik. A Bérbeadó a bérleti díjról, számlát küld a Bérlőnek, mely számlákat a Bérlő a számlák kiállításától számított

15 naptári napon belül köteles a Bérbeadó 10918001-00000115-53130003 bankszámlájára átutalással kiegyenlíteni. A Bérbeadó a kiállított számlát haladéktalanul köteles a Bérelő rendelkezésére bocsátani.

A Bérbeadó a bérleti díjra a színész büfé esetében minden hónap első napján, a tárgyhónapra vonatkozóan előre jogosult, a nézőtéri büfé esetében pedig a tárgyhónapot követő hónap 5. napjáig utólag jogosult.

2. A Bérbeadó a bérleti díj, illetve üzemeltetési díjak a Bérelő 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.

3. Bérelő a jelen szerződés aláírásától számított 10 munkanapon belül 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű..... ..forint óvadék megfizetésére köteles a Bérbeadó 10918001-00000115-53130003 számú bankszámlájára történő átutalással. Az óvadék összegének Bérbeadó számlájára történő megérkezése a jelen szerződés hatálybalépésének feltétele. 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.

4. 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 megszűnésekor 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. Amennyiben a Bérelő 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.

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

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

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

5. Bérő - a Bérbeadó szabályzatai figyelembevételével - köteles a bérlet tárgyára vonatkozó, a tevékenységnek megfelelő tűzrendészeti, közegészségügyi, vagyonvédelmi, munkavédelmi stb. előírásokat kidolgozni, betartani és betartatni. Bérő kijelenti, hogy a Bérbeadó vonatkozó szabályzatait megismerte és azokat magára nézve kötelezőnek ismeri el.

6. Bérő köteles a Bérlemény folyamatos takarítására, karbantartására.

A Bérő kifejezetten vállalja és tudomásul veszi, hogy saját költségén való kötelezettsége a falon kívüli vezetékek hibáinak kijavítása, karbantartása, a csatlakozó ponttól a fogyasztó berendezésekig, a Bérleményben a csatlakozó ponttól az érintésvédelmi és biztonságtechnikai előírások betartása. A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérő köteles a rendeltetészerű 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 pótolni.

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

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

## **VI. Felelősség a károkért, vagyonbiztosítás**

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

2. 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 Bérelő köteles a Bérleménybe bevitt összes eszközre, bútorra, berendezésre és felszerelésre vonatkozó teljeskörű vagyonbiztosítást kötni és azt jelen szerződés hatálya alatt változatlan tartalommal hatályában fenntartani.

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 indokolttá 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. 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 Bérelő 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 Bérelő részére.

6. Bérelő a büfé szolgáltatás körében vállalja a pályázati feltételekben rögzített Bérbeadói szempontok betartását.

Amennyiben Bérelő a Bérbeadó felszólítása ellenére ismételten megszegi a feltételek betartását, 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 Bérelő 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. Bérelő 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 előbbieket 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:

E-mail:

Telefon:

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/4, V./1., V./4., 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. 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 Bérelőnek 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 óvadék Bérbeadó számlájára történő megérkezésének 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, /VAGY jelen szerződés... sz. mellékletére hivatkozva igazolja, hogy a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult.

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 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, 2022. ....

Bérlő:

Bérbeadó:

# ÜZEMELTETÉSI, HASZNOSÍTÁSI ÉS ALBÉRLETI SZERZŐDÉS

## 1. számú melléklete

### A Bérbeadó tulajdonát képező tárgyak:

Az I. em. 5. sz. alatti színész büfében:

- 2 db. feketére festett kicsi felső szekrény
- 1 db. feketére festett nagy felső szekrény
- 1 db. kiszolgáló pult és szekrény
- 1 db. polcos tálaló szekrény
- 1 db. sarokpolc
- 1 db. előkészítő pult
- 3 db. ajtós szekrény
- 1 db. ARISTON 80 l. bojler
- 1 db GREE 3,5 KW-os Klímaberendezés

A közönségbüfében:

- 1 db. 4 m-es kiszolgáló pult
- 1 db. mosogató pult
- 1 db. fiókos tálaló szekrény
- 4 db. fali polc
- 2 db. tároló polc
- 1 db. mosogató csaptelep
- 1 db. dupla mosogató tálca