

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről a:

ZSOLNAY Örökségkezelő Nonprofit Kft.
 Székhelye: 7630. Pécs, Zsolnay Vilmos u. 37.
 Cégjegyzékszáma: 02-09-073887
 Adószáma: 20367664-2-02
 KSH-száma: 20367664-9103-572-02
 Bankszámla száma: 50800111-11197092
 Képviseli: Hummel Márk ügyvezető
 mint **Bérbeadó**

másrészről a:

Székhelye:
 Cg. Száma:
 Statisztikai számjele:
 Adószáma:
 Képviseli:

továbbá:

születési idő:
 anyja neve:
 Lakcím:
 mint **Készfizető kezes**

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

1) A bérbeadás leírása, 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 pécsi pécsi **40671** hrsz.-ú, **Pécs, Breuer Marcell sétány 4. szám** alatti Kodály Központ elnevezésű létesítmény hasznobérője és jogszertű hasznosítója – a jelen megállapodással, a jelen szerződés létrejöttének **napjától, határozott időre, 2028. augusztus 31. napjáig** bérbe adja, a Bérő pedig bérbe veszi a pécsi **40671** hrsz.-ú, a **Pécs, Breuer Marcell sétány 4. szám** ingatlanból az **1. számú mellékletben** (helyiséglista megjelöléssel) részletezett, mindösszesen: **373,98 m²** területű **KÁVÉZÓ, VENDEGBÜFÉ** és **MŰVÉSZBÜFÉ** rendeltetésű **helyiségcsoportot**, jog-, és kellékszavatossággal (a továbbiakban: Bérlemény).

2.2. Opcionális bérleti időszak

Szerződő Felek megállapodnak, hogy az 2.1. pontban meghatározott 2 (két) éves időtartam elteltével, amennyiben azt a Bérő ellenkező szándékát a bérleti jogviszony megszűnése előtt legalább 90 nappal a Bérbeadó felé írásban nem jelzi a bérleti jogviszony további **2 (két) év időtartammal meghosszabbodik, azzal a feltétellel, hogy a meghosszabbodott bérleti időszak alatt bérő vállalja a Bérbeadó által a két éves meghatározott időtartam alatt gyűjtött tapasztalatok, jövedelmezőség alakulása és működési költségek ismeretében meghatározott mértékű bérleti díj megfizetését.** Felek e pontban írt határidőt jogvesztőnek tekintik. A bérleti jogviszony meghosszabbításának feltétele, hogy a bérleti jogviszony lejáratának napján Bérőnek nem állhat fenn a lejárt esedékességű tartozása a Bérbeadó felé.

2.3. A Felek a 2.2. pont szerint megállapodásának elmaradása esetén a bérleti jogviszony külön jognyilatkozat nélkül a határozott időtartam (beleértve az opciós időtartamot is) lejártával megszűnik.

3) A bérlemény leírása:

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 terasszal rendelkezik.

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

A Kávézó nyitvatartása: a bérbeadóval a havi rendezvénynaptárban foglaltak és egyeztetettek szerint, valamint, rendezvények és konferenciák időpontjában a rendezvény kezdetét megelőző 1 órától a rendezvény végét követő fél óráig. Ettől eltérő nyitva tartás engedélyezett, a Bérbeadóval egyeztetett módon.

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

3.2. Vendégbüfé:

A vendégbüfé a 2. 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 Bérlo 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 cukrászáru forgalmazható, italkínálatban üdítők, frissítők, kávé, tea, üveges sör, minőségi bor, long drink, és égetett szeszes italok szerepelhetnek.

A Vendégbüfé nyitva tartása: a bérbeadóval a havi rendezvénynaptárban foglaltak és egyeztetettek szerint, valamint, rendezvények és konferenciák időpontjában a rendezvény kezdetét megelőző 1 órától a rendezvény végét követő fél óráig, ettől eltérő nyitva tartás engedélyezett, a Bérbeadóval egyeztetett módon.

3.3. Művészbüfé:

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

A Művészbüfé üzemeltetést és annak időtartamát az időszakos üzemeltetés kezdőnapját megelőzően 15 nappal jelzi a Bérbeadó a Bérlo felé.

Preferált nyitvatartási idő az üzemeltetés napján: naponta 9-17 óráig. Rendezvény és próba napok 08:00 – tól a rendezvény végét követő 30. percig.

A rendelkezésre álló technológia, kiszolgáló hely kapacitása okán, a büfé területén kizárólag kész hidegkonyhai termékek, helyben sült pékárú, melegszendvics és cukrászáru forgalmazható, italkínálatban üdítők, frissítők, kávé, tea, üveges sör, minőségi bor, long drink, és égetett szeszes italok szerepelhetnek.

A kiszolgáló helyen a Bérlo csak akkor forgalmazhat alkohol tartalmú italokat, amennyiben az ehhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik. Az alkoholos italokat csak az előadások befejezését jelző hang után lehet kiszolgálni.

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 Bérlo a tulajdonossal tartozik megállapodni a használat feltételeiben.

A Művészbüfé Bérbeadó által rendelkezésre bocsátott eszköz listája a 2. számú mellékletben került részletezésre.

3.6. Catering tálaló konyha (F77)

Bérbeadó az Épület földszintjén található catering tálaló konyha (F77) használatát a bérleti jogviszony fennállása alatt folyamatos jelleggel engedélyezi azzal, hogy Bérlo köteles annak használatát előre egyeztetett esetekben eseti jelleggel biztosítani a rendezvényekhez igénybe vett külső harmadik személy catering szolgáltató(k) számára.

A Felek a birtokbaadásakor és a bérleti szerződés megszűnése estén a birtokvisszavételekor részletes leltárt, és átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel. Bérlo az átvett eszközöket az átvétel szerinti állapotban köteles visszaszolgáltatni. Amennyiben az eszköz megsemmisült, bérlo az adott eszköz pótlására, vagy értékük megfizetésére köteles.

3.6.A Felek megállapodnak abban, hogy a jogviszonyuk 2.1. pontban megjelölt időpontban való megszűnése esetén a Bérelő értéknövelő beruházásainak megtérítésére a Bérbeadó még jogalap nélküli gazdagodás jogcímén sem köteles.

4) A Bérleti díj és egyéb költségek összege, fizetés módja, határideje:

4.1. Felek a bérleti díj mértékét az alábbiak szerint rögzítik: + ÁFA / hó, azaz havi forint plusz ÁFA.

Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj a bérleti szerződés aláírását követően évente január 1-től kezdődően, a KSH, illetve – az euró magyarországi bevezetését követően – az Eurostat által a megelőző év tekintetében megállapított fogyasztói árindex figyelembevételével automatikusan módosul. Erről a Bérbeadó írásban értesíti a Bérleőt (bérleti díj módosítás). Az első módosításról szóló értesítés várható időpontja: 2027. február hónap. Az bérleti díj egyebekben a Felek közös írásbeli megegyezésével módosítható.

A Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj nem tartalmazza a bérlemény használatával járó üzemeltetési és közmű költségek ellenértékét.

Ha a bérleti díjköteles időszak a naptári hónappal bármely okból nem esik egybe, akkor a Bérbeadót a bérleti időszakra (törthónapra) időarányos bérleti díj illeti meg.

Bérelő bérleti díj fizetési kötelezettségének kezdetét nem befolyásolja a Bérleményben történő üzleti tevékenység megkezdésének ideje. Bérelő a nyári rendezvénymentes időszakban is köteles a bérleti díj megfizetésére.

4.2. A Bérelő a szerződés létrejöttétől köteles viselni a bérlemény használatával együtt járó üzemeltetési és közüzemi díjakat (továbbiakban együtt véve: üzemeltetési költségek).

A Felek egybehangzóan rögzítik azt, hogy a Bérlemény üzemeltetési költségeit (Bérbeadó által elvégzésre kerülő feladatok és közüzemi díjak Bérleői területarányos költségviseléssel: így különösen az önállóan nem mérhető szolgáltatások, illetve a létesítmény üzemeltetéséhez nélkülözhetetlen egyéb üzemeltetési költségek) a bérleti díj nem tartalmazza, azokat a Bérelő külön fizeti a Bérbeadó számlája alapján.

Az **üzemeltetési költségek** mértéke jelen szerződés aláírásakor **Ft+ ÁFA/ hó, azaz Forint +ÁFA/ hó**. Felek megállapodnak abban, hogy az üzemeltetési költség a bérleti szerződés aláírását követően évente január 1-től kezdődően, a KSH, illetve – az euró magyarországi bevezetését követően – az Eurostat által megállapított fogyasztói árindex, valamint a garantált bérminimum változás figyelembevételével automatikusan módosul. Erről a Bérbeadó írásban értesíti a Bérleőt (rendes üzemeltetési díj módosítás). Az első módosításról szóló értesítés várható időpontja: 2025. február hónap. Az üzemeltetési költségeket egyebekben a Felek közös írásbeli megegyezésével módosítható.

4.3. A Bérbeadó jogosult és köteles az üzemeltetési költségeket havonta, előre esedékesen, közvetített szolgáltatásként leszámlázni, azt a Bérelő köteles megfizetni.

5) A Bérleti díj és üzemeltetési költségek fizetési módja, határideje:

5.1. A 4.1. és 4.2. pontokban körülírt bérleti díj, illetve üzemeltetési költségek megfizetése havonta előre, tárgyhónap 15. napjáig történik, Bérbeadói számla ellenében történik meg, átutalással.

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

5.3. Bérbeadó a 5.1. pontja alapján kiállított számlát elektronikus úton (pdf. formátumban) továbbítja a Bérelő részére a Bérelő alábbi e-mail címére:

5.4. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó által kiállított és a Bérelő részére elektronikus úton (e-mail) továbbított számla elektronikus számlának minősül, így az elektronikus úton továbbított számlára vonatznak az e-számla törvényi előírásai.

5.5. Felek egyező akarattal rögzítik, hogy az elektronikus úton megküldött számlát a közlés (továbbítás) napján kézbesítettnek tekintik, így a Bérbeadó a számla továbbításának napjával a számla kézbesítéséhez fűződő jogkövetkezményeket jogosult érvényesíteni. Az e-mail kézbesíthetetlenségéből (így különösen: e-mail cím helytelen megadásából, e-mail szolgáltató hibájából, stb.) eredő mindennemű hátrányos jogkövetkezmény és kockázat a Bérleőt terheli.

- 5.6.** Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlo az elektronikus számla kézbesítési (e-mail) címében bekövetkezett változást köteles 5 napon belül a Bérbeadónak írásban bejelenteni. Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a számlát a bejelentést követő hónap első napjától továbbítja a megadott kézbesítési (e-mail) címre. A bejelentés elmulasztásából eredő mindennemű hátrányos jogkövetkezmény és kockázat a Bérlo terhelé.
- 5.7.** A jelen szerződést a Bérlo szervezeti képviselőjeként aláíró természetes személy a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és személyes kötelezettséget vállal az általa képviselt társaság jelen szerződésben meghatározott pénzben meghatározott kötelezettségeinek teljesítéséért (beleértve ebbe az esetleges kártérítési kötelezettségeket és az igényérvényesítés költségeit is) és ezen kötelezettségvállalása jeléül Készfizető kezességet vállal a Bérlo jelen szerződés alapján bármilyen jogcímen beálló fizetési kötelezettségeiért.
- 5.8.** Készfizető kezes e körben tudomásul veszi, hogy jelen kötelezettség vállalása alapján az esetleges fizetési kötelezettség és járulékaik megfizetésére erre irányuló bírósági eljárás útján is kötelezhető. Tudomásul veszi azt is, hogy jelen készfizető kezességet vállaló nyilatkozata alapján nem követelheti azt, hogy a Bérbeadó a fenti tartozást először a Bérlo-tól kísérelje meg behajtani, hanem a Bérloval a tartozás megfizetéséért egy sorban felel, sortartási kifogással nem élhet. Tudomásul eszi, hogy jelen nyilatkozata alapján, az esetleges fizetési kötelezettségek után, a késedelembe esés napjától késedelmi kamatot is köteles fizetni, és azt, hogy a fenti tartozás megfizetéséért a teljes magánvagyonával is felel.

6) Óvadék:

- 6.1.** Felek megállapítják, hogy Bérlo a Bérbeadó felé fennálló, a jelen szerződésből származó minden pénzben meghatározható kötelezettsége (pl. fizetési kötelezettségek, esetlegesen okozott kár megtérítése, stb.) teljesítésének biztosítására a bérleti jogviszony létrejöttkor **két havi nettó bérleti díjnak** megfelelő összegű **óvadékot, azaz forint** összeget a Bérlo köteles megfizetni a Bérbeadó az OPT Banknál vezetett 11731001-23166039-00000000 számú bankszámlájára. Az óvadék megfizetése a jelen szerződés hatálybalépésének feltétele.
- 6.2.** A Bérlo nem szerződésszerű teljesítése esetén (pl. díjfizetési késedelem, károkozás stb.) a Bérbeadó jogosult az óvadék összegét igénybe venni a Bérloval szemben fennálló igénye kielégítésére – a Bérlo előzetes írásbeli értesítése mellett.
- 6.3.** Amennyiben a Bérbeadó az óvadékot igénybe veszi, úgy a Bérlo 8 napon belül köteles az óvadék összegét a felhasználás időpontjában érvényes bérleti díj alapul vételével a fenti összegre kiegészíteni. Amennyiben Bérlo a bérleti díj módosulása esetén annak kiegészítésére vonatkozó kötelezettségének a bérleti díj változásával – Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére 8 napon belül - nem tesz eleget, a Bérbeadót megilleti a rendkívüli felmondás joga.
- 6.4.** A jelen szerződés megszűnése esetén, a kölcsönös elszámolást követően, a megszűnéstől számított 45 napon belül a Felek az óvadéki számlát megszüntetik. Az óvadéki számlán lévő pénzösszeg Bérbeadó által igénybe nem vett része Bérlo-nak visszajár. Bérbeadót az óvadék tőke összege után kamatfizetési kötelezettség nem terheli.

7) A Felek jogai és kötelezettségei:

Bérlo:

- 7.1.** A Bérlo a jelen szerződésben meghatározott díjazás ellenében, és az itt meghatározott feltételekkel egyezően birtokba veheti, és rendeltetésszerűen jelen szerződésben megjelölt célra használja a Bérleményt.
- 7.2.** A Bérlo a bérelt épületen, az épület helyiségeiben, a helyiségek méreteit, használati funkcióit befolyásoló átalakításokat csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet, ill. végeztethet.
- 7.3.** A Bérlo vállalja a helyszín színvonalának megfelelő kiszolgálást, mind a vendégtéri eladók, pincérek, mind a szakácsok tekintetében, a rendezvények, illetve a büfé és kávézó nyitvatartása teljes időtartama alatt megfelelően igényes egyenruhát biztosít és annak viselésére kötelezi munkavállalóit. A személyzet munkaruhájának jól kell illenie a testalkatukhoz, kényelmesnek, praktikusnak, évszaknak és napszaknak megfelelőnek kell lennie.
- 7.4.** A Bérlo köteles a Bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges szakhatósági engedélyeket beszerezni, azok szerint működni, a működésére vonatkozó jogszabályi előírásokat betartani, és betartatni, alkalmazottjaitól betartásukat megkövetelni.
- 7.5.** A Bérlo a Bérleményt tartozékait, felszereléseit, berendezéseit rendeltetésszerűen használja és állagát megóvjá, kizárólag a jelen szerződésben meghatározott feltételek mellett, jóhiszeműen és rendeltetésszerűen,

mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használja, és ennek ellenértékéért bérleti díjat és egyéb járulékos költséget fizet a Bérbeadó részére.

- 7.6.** Bérlo kötelezi magát arra, hogy a működése során a Kodály Központ Háziarendjének és Működési Kódexének rendelkezéseit magára kötelezőnek elfogadja, fokozottan ügyel az arculati és etikai előírások betartására. A Háziarend jelen szerződés 3. számú melléklete, a Működési Kódex jelen szerződés 4. számú melléklete, melyek terjedelmi okból nem kerülnek csatolásra a szerződés mellé.

Internetes elérhetőségük:

https://www.zsolnaynegyed.hu/media/pages/182/Kodaly_Hazirend_2022.pdf

https://www.zsolnaynegyed.hu/media/pages/183/kodaly_kozpont_kodex.pdf

- 7.7.** A Bérlo köteles a Bérleményre vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban kialakított tűzrendészeti és egyéb hatósági előírásokat betartani. Nem tárolhat tűz- és robbanásveszélyes, valamint jogszabályilag tiltott tárgyakat a Bérleményben.

- 7.8.** A Bérlo tartozik a KÁVÉZÓ és VENDÉGBÜFÉ berendezéséről gondoskodni. Az általa rendelkezésre bocsátott berendezési tárgyak a Bérlo 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.).

- 7.9.** Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérleményben elhelyezett dolgokat saját veszélyére tárolhatja. Ennek elmulasztásából eredő károkért a Bérbeadót felelősség nem terheli. A Bérlo a bérleményben található vagyontárgyainak biztosítása a Bérlo felelőssége.

Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérleményben elhelyezett a Bérbeadó tulajdonában lévő eszközökről (2.számú melléklet) azok pótlásáról, meglétéről, minimum évente egyszer beszámol (leltár) a Bérbeadó eszköz- és készletgazdálkodó kollégájának kérésére. Bérbeadó eszköz- és készlet gazdálkodója a szerződés időpontjában: Balázs Györgyi e-mail: balazs.gyorgyi@zsn.hu; telefon: +36 36 30 921 8852)

- 7.10.** Bérlot 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. A bekövetkezett, vagy észlelt kár kapcsán a Bérlot terheli annak bizonyítása, hogy a károsodás a használatának megkezdése előtt már fennállt, és nem a használati tevékenységének ideje alatt keletkezett.

- 7.11.** Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlo ezen szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles bérloi felelősségbiztosítási szerződést kötni (mely a Bérlemény használatával a Bérbeadónak vagy a bérleményt használó harmadik személynek okozott károkra vonatkozik) és a bérleti jogviszony időtartama alatt folyamatosan fenntartani az általa kiválasztott biztosítótársaságnál. Ennek elmaradása esetén a Bérbeadót megilleti a felmondási jog. Bérlo a felelősség biztosítási kötvény másolati példányát a Bérlonek megküldi.

- 7.12.** A Bérlo köteles a bérlemény rendeltetésszerű használatával összefüggő karbantartási feladatokat ellátni. A Bérlo a bérlemény használata és hasznosítása körében a bérleti díjon felüli üzemeltetési, fenntartási költségek körében viseli a rendeltetésszerű használat mellett előálló kopásból, elhasználódásából eredő állagmegóvási, karbantartási, a meghibásodásokból eredő javítási költségeket, így különösen az aljzatburkolatok, elektromos kapcsolók, csatlakozók, végpontok, csaptelepek és egyéb vizes szerelvények, belső nyílászárók, illetve a falak festése, karbantartása vonatkozásában.

- 7.13.** Bérlo a Bérlemény (melybe beletartozik a 1. sz. mellékletben található helyiségek) tisztaságáról, rendszeres takarításáról saját költségén köteles gondoskodni a nyitvatartási időn túl is.

- 7.14.** Bérlot terheli a tevékenysége körében rendeltetésellenes használat vagy szándékos rongálás miatti meghibásodások, károk helyreállításának, javításának költsége.

- 7.15.** A Bérlo kötelezi magát arra, hogy az általa nyújtott szolgáltatások során a helyi szállítókat, termelőket és szolgáltatókat előnyben részesíti.

Bérlo vállalja az alábbi folyamatos nyitvatartást: rendezvény és próba napokon a nyitás időpontja a Bérbeadó rendezvényi naptárához igazodva – tegy órával a rendezvény és a próbák előtt a rendezvény végét követően + 30 perc, amely a Bérbeadó kapcsolattartójának jelzése alapján változhat. A kávézó és a vendég büfé tekintetében a rendezvények időpontjában a rendezvény kezdetét megelőző 1 órától a rendezvény végét követő fél óráig. Művészbüfé esetében az időszakos nyitvatartás az üzemeltetés napján: naponta 9-17 óráig. Rendezvény és próba napok 08:00 – tól a rendezvény végét követő 30. percig.

Eseti rendezvények alkalmával a Bérbeadóval történt előzetes egyeztetés szerinti időtartam alatt. Kiemelt ünnepnapokon is igazodnia kell a nyitvatartásnak a Kodály Központ nyitvatartásához.

- 7.16.** Bérlo tudomásul veszi, hogy a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 5/F § alapján köteles biztosítani a fogyasztó(k) számára az elektronikus fizetési lehetőséget és annak folyamatos rendelkezésre állását. Az elektronikus fizetési lehetőséget folyamatosan fenn kell tartania.

Bérbeadó:

- 7.17.** A Bérlo előzetes értesítése után bármikor jogosult a Bérlemény használatát ellenőrizni, azonban köteles tartózkodni a Bérlo indokolatlan zavarásától.
- 7.18.** Bérbeadó jogosult felhívni a Bérlo figyelmét arra a körülményre, ha a Bérlo a Bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, ha működésével, illetve tevékenységével sérti harmadik személy(ek) érdekeit, és jogosult felszólítani a Bérlo az eredeti állapot haladéktalan helyreállítására, figyelmeztetve a következményekre (a szerződés azonnali felmondása, kártérítési kötelezettség).
- 7.19.** A Bérbeadó, a Bérlemény birtokba adását követően szavatosságot vállal azért, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak, továbbá szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlo a használatban korlátozza vagy akadályozza. Nem felel azonban a közművek neki fel nem róható okból, a telekhatáron kívül történő meghibásodásáért, a közmű szolgáltatás szüneteléséért és az ezekből eredő károkért.
- 7.20.** Jogosult a bérleti díj, üzemeltetési költségek átvételére.

8) Egyéb rendelkezések:

- 8.1.** Bérbeadó tájékoztatja Bérlo arról, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed és Kodály Központ tekintetében a helyi értékek láttatása, képviselése, a helyi gazdaság előmozdítása, helyi alapanyagok használata kiemelt fontosságú. A Bérlo kötelezi magát arra, hogy kínálatának összeállításakor figyelembe veszi.
- 8.2.** A Bérlo kötelezi magát arra, hogy a bérleményben a sör termékek esetében a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 7/B §-ban meghatározott korlátra is figyelemmel forgalmazza a Pécsi Sörfőzde Zrt. termékeit.
- 8.3.** A Bérlo vállalja, hogy borkínálatának minimum 80%-át a helyi és regionális borok alkotják. Helyi bornak a Pécs-Mecsek, Siklós-Villány és Szekszárd –Tolna borrégió minősül.
- 8.4.** A Bérlo vállalja, hogy árképzése során figyelembe veszi, hogy a Művészbüfében értékesített termékeit kedvezményes áron kínálja.
- 8.5.** Bérlo működése során köteles:
- garantált árlistát alkalmazni,
 - a HACCP-rendszer szerint működni,
 - megfelelő mértékű gazdasági és humán erőforrást biztosítani a teljesértékű, azonosan magas színvonalú szolgáltatásához a nyitvatartás teljes idejére.
- 8.6.** Bérbeadó hozzájárulása szükséges a Bérlo által egyéb termékkör tekintetében megkötendő marketing szerződés létrejöttéhez.
- 8.7.** A Bérbeadó előzetes tárgyalásokon megegyezett a Zsolnay Porcelánmanufaktúra menedzsmentjével arról, hogy a vendéglátó egységek üzemeltetőinek az üzleti szempontból lehetséges legkedvezőbb feltételekkel biztosítja HORECA porcelán termékeit a Zsolnay Kulturális Negyed vendéglátóhelyeit üzemeltető társaságok számára és pozitív partneri hozzáállással elősegíti, hogy a vendéglátó egységek enteriőrje minél jobban illeszkedhessen a Zsolnay Kulturális Negyed miliójába. A Bérlo vállalja e termékek beszerzését és működése során azok használatát.

A Bérlo kötelezi magát arra, hogy a Zsolnay Negyed vendéglátással foglalkozó egyéb bérloivel együttműködik, mely együttműködést Felek külön megállapodásban rögzítik.

- 8.8.** A Bérleményben történő bármely átalakításhoz, javításhoz, karbantartáshoz, vagy bármilyen építészeti, gépészeti szereléshez, tekintet nélkül arra, hogy az építési engedély, illetve bejelentés köteles vagy sem, a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges.
- 8.9.** Bérbeadó jogosult továbbá a szerződést rendkívüli felmondással egyoldalúan megszüntetni, amennyiben Bérlo jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek. Bérlo jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

9) A bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése:

9.1. A jelen jogviszony

- a.) közös megegyezéssel, a felek akaratából,
 - b.) a határozott idejű szerződés lejártával,
 - b.) rendes felmondással, 90 napos felmondási idővel.
 - c.) azonnali hatállyal, súlyos szerződésszegés esetén
- szüntethető meg.

9.2. A Felek a 8. pontban foglalt kötelezettségek megszegését is azonnali hatályú felmondási oknak tekintik. Megszűnik a jogviszony bármelyik fél jogutód nélküli megszűnésével.

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

10) Promóció

10.1. A Bérelő – a Bérbeadóval történt előzetes írásbeli engedélyeztetést követően - a Bérleményét, saját propaganda anyagain jogosult reklámozni. Ebben az esetben Bérelő az általa publikusnak ítélt információt közlésre alkalmas megfogalmazásban (képanyag esetén megfelelő felbontásban) eljuttatja Bérbeadónak. Bérelő szavatol az általa átadott anyag valóságtartalmáért, és azért, hogy az átadott anyaggal szemben harmadik félnek sem szerzői jogi, sem más követelése nem áll fenn.

10.2. Bérbeadó lehetőséget biztosít Bérelő számára, hogy előzetes egyeztetés alapján a Bérleményéhez kapcsolódó, valamint saját gazdasági tevékenységét népszerűsítő reklámanyagokat, plakátokat helyezzen el a Bérbeadó kialakított felületein a Rendezvényt megelőzően, illetve képi információkat jelenítsen meg az e célt szolgáló technikai eszközein.

10.3. Minden esetleges további propagandaanyag elhelyezése, illetve értékesítése csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján lehetséges. A Bérelő az általa készített propaganda-anyagokon köteles elhelyezni a Zsolnay Kulturális Negyed logóját, az Arculati kézikönyv szabályai szerint. Bérelő kötelezettséget vállal, hogy Rendezvénnel/Bérleménnyel kapcsolatban készített plakátokat csak engedélyezett felületeken helyezi ki.

10.4. A Bérelő az általa készített minden felületen, anyagon köteles elhelyezni a Bérbeadó logóját, az Arculati Kézikönyv szabályai szerint.

10.5. Bérelő köteles minden általa készített megjelenést előzetesen írásban engedélyeztetni, s a Bérbeadó szakembere által kért kéréseket figyelembe venni. Az engedélyezést a Bérbeadó marketing-kommunikációs igazgatósága adja meg. (Beküldési email: grafikaiterv@zsn.hu)

11) Vegyes és záró rendelkezések:

12.1. A Felek a jelen bérleti szerződés teljesítésével kapcsolatosan egymás kölcsönös érdekeit szem előtt tartva jóhiszeműen járnak el.

12.2. Felek kapcsolattartásra felhatalmazott képviselők:

Bérbeadó részéről:

dr. Horváth Zsuzsa

értékesítő

Telefonszám: +36 30 7013773

e-mail: ertekesites@zsn.hu

Szamosi Gyöngyvér

Kodály Központ programlogisztikai menedzser

Telefonszám: +36 30 701 9521

e-mail: szamosi.gyongyver@zsn.hu

Bérelő részéről:

Telefonszám: +

e-mail:

12.3. A Bérelő köteles a Kodály Központ működésre vonatkozó szabályokat betartani és betartatni. E körben a rendszer mérnök utasításait betartani.

Kodály Központ rendszer mérnöke a szerződés időpontjában:
Englert Csaba (e-mail: englert.csaba@zsn.hu; telefon: +36 20 258 48 82)

- 12.4.** Bérlo kötelezi magát arra, hogy a működése során a Kodály Központ Háziarendjének és Működési Kódexének rendelkezéseit magára kötelezőnek elfogadja, fokozottan ügyel az arculati és etikai előírások betartására. A Háziarend jelen szerződéshez 3. számú melléklete, a Működési Kódex jelen szerződés 4. számú melléklete, melyek terjedelmi okból nem kerülnek csatolásra a szerződés mellé.

Internetes elérhetőségük:

https://www.zsolnaynegyed.hu/media/pages/182/Kodaly_Hazirend_2022.pdf

https://www.zsolnaynegyed.hu/media/pages/183/kodaly_kozpont_kodex.pdf

- 12.5.** Bérlo és Készfizető kezes tudomásul veszi, illetve kijelenti, hogy tájékoztatást kapott arra nézve, hogy a Bérbeadó a szerződés teljesítése jogcímén a szerződés megkötése, teljesítése, megszűnése céljából kezeli a vele bérloként szerződött természetes személyeknek, jogi személyek természetes személy törvényes képviselőjének jelen szerződésben megjelölt adatait. E körben a Bérlo és Készfizető kezes tájékoztatást kapott arra nézve, hogy a Bérbeadó adatkezelési tájékoztatója az alábbi linken érhető el:

http://www.zsolnaynegyed.hu/dokumentumok/szabalyzatok/adatkezelesi_szabalyzat.pdf

- 12.6.** 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 jelen szerződésből eredő jogvitájuk elbírálására kikötik Magyarország bíróságainak kizárólagos joghatóságát illetőleg hatáskör függvényében a Pécsi Járásbíróság, illetőleg a Pécsi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

- 12.7.** A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdések tekintetében különösen a 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.

- 12.8.** Felek a jelen szerződés mellékleteit a szerződés elválaszthatatlan részének tekintik. A felek képviselői a jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben egyezőt, cégszerűen írták alá, 2 eredeti példányban.

Kelt, Pécssett, 2026. augusztus. „. „, napján

Zsolnay Örökségkezelő Nonprofit Kft.

Bérbeadó

képviselőtében eljár: Hummel Márk ügyvezető

Bérlo

képviselőtében eljár:

Készfizető Kezes

Tanúk:

Név:.....

Név:.....

Lakcím:.....

Lakcím:.....

Aláírás.....

Aláírás.....

1. számú melléklet

A Kodály Központ vendéglátó egységeinek helyiséglistái

- Kávézó
- Vendégbüfé
- Művészbüfé

F03	Kávézó fogyasztói tér	90,22	m ²
F04	Kávézó kiszolgáló tér	18,46	m ²
F05	Kávézó előkészítő	7,11	m ²
F76/a	Művész büfé kiszolgáló tér	8,00	m ²
F76/b	Művész büfé fogyasztói tér	38,89	m ²
F86	Vendégbüfé raktár	26,87	m ²
F87	Vendégbüfé kiszolgálótér	44,09	m ²
F88	Vendégbüfé raktár	24,91	m ²
F89	Vendégbüfé raktár	8,50	m ²
Összesen		267,05	m ²

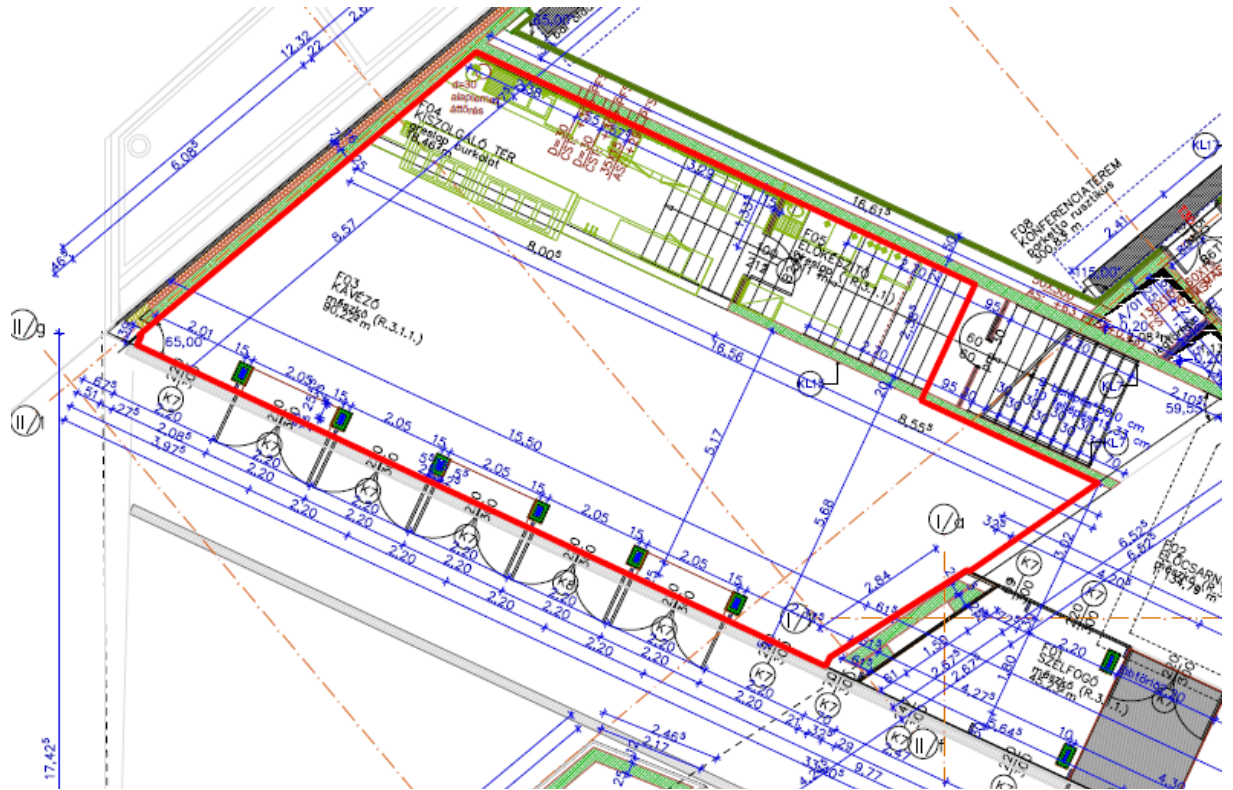
Pécsett, 2024. szeptember 1. napján

Zsolnay Örökségkezelő Nonprofit Kft.
Bérbeadó
képviselőtében eljár: Hummel Márk ügyvezető

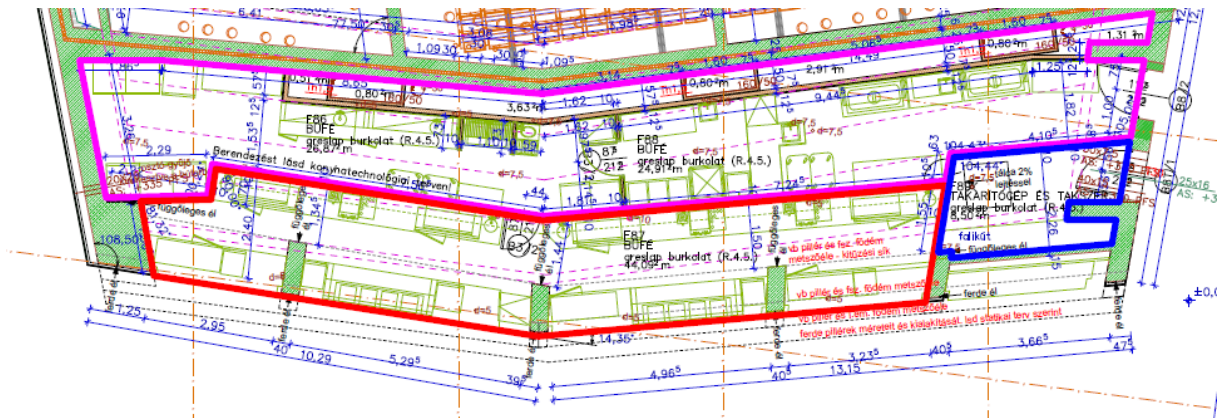
ZSN CATERING Kft
Bérlő
képviselőtében eljár: Király Katalin ügyvezető

A Kodály Központ vendéglátó egységeinek alaprajzai

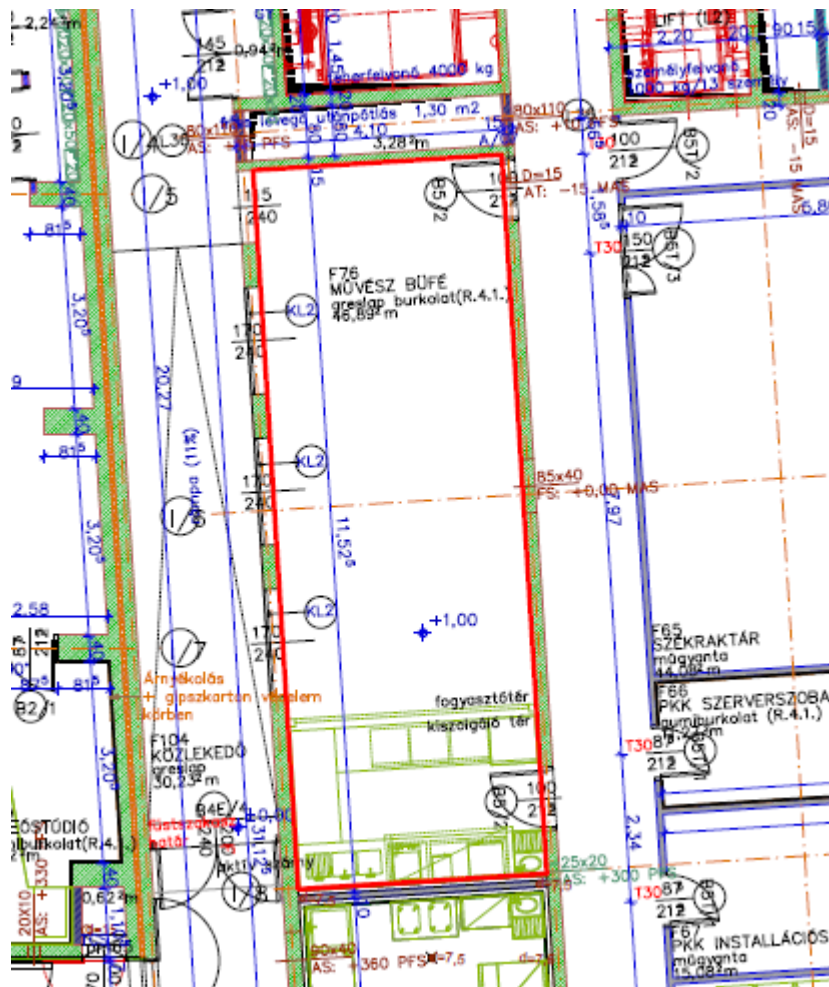
- Kávézó



- Vendégbüfé



- Művészbüfé



2. számú melléklet

A Kodály Központ vendéglátó egységeinek eszközlístái

- Kávézó
- Vendégbüfé
- Művészbüfé
- Catering tálaló konyha F77

A lista leltár alapján külön pdf. dokumentumként kerül csatolásra.

A listát a birtokbavételkor pontosítja a Bérló a Bérbeadóval.

Pécsett, 2024. szeptember 1. napján

Zsolnay Örökségkezelő Nonprofit Kft.
Bérbeadó
képviselésében eljár: Hummel Márk ügyvezető

ZSN CATERING Kft
Bérló
képviselésében eljár: Király Katalin ügyvezető

3. számú melléklet

A Kodály Központ Házirendeje a következő címen elérhető:
https://www.zsolnaynegyed.hu/media/pages/182/Kodaly_Hazirend_2022.pdf

4. számú melléklet

NYILATKOZAT A MŰKÖDÉSI KÓDEXRŐL

Alulírott Király Katalin mint a ZSN CATERING Kft (Székhely: 7633 Pécs, Madarász Viktor utca 10-12. Bérő ügyvezetője nyilatkozom, hogy a Kodály Központ Működési Kódexét elektronikus úton megkaptam (https://www.zsolnaynegyed.hu/media/pages/183/kodaly_kozpont_kodex.pdf) és annak a vonatkozó rendelkezéseit a Bérőre és annak és munkatársaira nézve kötelezőnek ismerem el, és annak rendelkezéseit a Rendezvény látogatóival betartatom.

Bérő tudomásul veszi és elfogadja, hogy Bérbeadó a Kódexben foglaltakat jogosult egyoldalúan módosítani.

Pécsett, 2024. szeptember 1. napján

ZSN CATERING Kft

Bérő

képviselésében eljár: Király Katalin ügyvezető