

**Budapesti Sportszolgáltató Központ Nonprofit Kft. haszonbérletében lévő
Margitszigeti Atlétikai Centrum sportlétesítmény főépületében található korábbi
judoteremre vonatkozó**

ALBÉRLETI ÉS ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

ALBÉRLETI ÉS ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött a

Budapesti Sportszolgáltató Központ Nonprofit Kft.

- Székhely: 1146 Budapest, Olof Palme sétány 5.
- Cégjegyzékszám: 01-09-270163
- Adószáma: 25352050-2-42
- Számlavezető pénzügyintézet: Otp Bank Nyrt.
- Bankszámlaszám: 11784009-20606309-00000000
- Weboldala: www.bsk.sport.hu
- Alapítója: Budapest Főváros Önkormányzata
- Képviseli: Garamvölgyi Bence ügyvezető önállóan,

mint Főbérlet – a továbbiakban: „Főbérlet” –, másrésztől az

.....

- Székhely:
- Cégjegyzékszám:
- Adószáma:
- Számlavezető pénzügyintézet:
- Bankszámlaszám:
- Képviseli:

mint Albérlet – a továbbiakban: „Albérlet” – között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

Meghatározások

„Margitszigeti Atlétikai Centrum”: A Budapest belterület 23800/8. hrsz. alatt felvett, a Budapest Főváros Önkormányzat kizárólagos tulajdonában és a tulajdonos által alapított Főbérlet üzemeltetésében lévő, természetben az 1007 Budapest, Margitszigeten alatt található sportkomplexum (ideértve az épületet, a lelátót, a sportpályákat és a kiszolgáló egységeket) – a továbbiakban: „MAC”

„Bérlemény”: A MAC főépületében található, a jelen szerződéshez [1. sz. mellékletként](#) csatolt helyszínrajzon megjelölt, korábban judoteremként használt helyiség.

„Albérleti Időszak”: A Bérlemény birtokbaadásának napjától kezdődően 3 (három) naptári év, további 2 (kettő) naptári évre opciós meghosszabbítási joggal.

„Albérleti Időszak kezdőnapja”: A Bérlemény birtokba adásának napja.

„Pályázati Eljárás”: A Főbérlet, mint a Bérlemény haszonbérletje és üzemeltetője által a jelen szerződés tárgyát képező Bérlemény hosszú távú albérletbe adása, hasznosítása tárgyában lefolytatott pályázati eljárás.

„Pályázati Dokumentáció”: A Pályázati Eljárásban készült Pályázati Felhívás, a Pályázati Kiírás, a jelen szerződés és elválaszthatatlan mellékletei és a Pályázati Eljárásban nyertesként kiválasztott ajánlat együttesen. A Pályázati Dokumentáció a jelen szerződés [2. számú elválaszthatatlan mellékletét](#) képezi akkor is, ha fizikailag nem kerül csatolásra.

Előzmények

- A) A Bérlemény korábban judoteremként működött.
- B) Jelen szerződéssel összefüggő Pályázati Felhívást, illetve jelen szerződés megkötését a Fővárosi Önkormányzat Tulajdonosi Bizottsága előzetesen a/2022. (.....) sz. határozatával előzetesen jóváhagyta.
- C) Albérlet tudomásul veszi, hogy a Bérlemény a Főváros kiemelt közparkjában van. Albérlet köteles betartani a Margitszigetre vonatkozó hatályos jogszabályokat, így különösen:

- a Duna-parti építési szabályzat Margitsziget területére vonatkozó 31/2016. (X. 25.) Föv. Kgy. rendeletet,
- a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Föv. Kgy. rendeletet,
- a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet,
- a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet,
- a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet,
- a Margitsziget helyi zajvédelmi szabályairól szóló 50/2017. (XII. 20.) Föv. Kgy. rendeletet.

1. Az albérlet tárgya

- 1.1. Főbérő bérbe adja, Albérő megtekintett állapotban bérbe veszi a jelen szerződés 1. számú mellékletében megjelölt helyiséget. Albérő visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a Bérlemény állapotát, tartozékait, felszereltségét, jellemzőit (ideértve az energiavételezési lehetőségeket is) megismerte, így az ezekkel kapcsolatos körülményeket a jövőben nem vitatja és az ezekkel kapcsolatban a jövőben esetlegesen felmerülő vita esetén Főbérővel, illetve a tulajdonossal szemben igényt nem érvényesít.
- 1.2. A Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően, a Pályázati Eljárás során az Albérő, mint pályázati ajánlattevő előzetesen megtekinthette és megismerhette a Bérleményt.

Albérő egyebekben kijelenti, hogy Főbérő tájékoztatta arról, hogy a MAC sportlétesítmény, és a Bérleményben csak sporttevékenység folytatható.

A sportlétesítmény egyéb területén bármilyen sportszolgáltatást kizárólag a Főbérő nyújthat és szervezhet, sporteseményt, sportrendezvényt kizárólag a Főbérő szervezhet, illetve engedélyezhet.

Albérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben étel-italautomatát nem üzemeltethet, valamint étel-ital nem árusítható. A MAC vendégei, beleértve az Albérő vendégeit, a MAC területén üzemelő vendéglátóipari egységek kínálatát vehetik igénybe.

- 1.3. Albérő kijelenti és szavatolja, hogy az általa a jelen szerződés alapján telepítésre kerülő eszközök és berendezések a vonatkozó jogszabályoknak, szabványoknak, hatósági előírásoknak, valamint a baleset-, tűz- és munkavédelmi előírásoknak maradéktalanul megfelelnek. E szavatossági nyilatkozatban foglaltak bármely megszegése Albérő súlyos szerződésszegésének minősül.
- 1.4. Felek a félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti Bérlemény berendezésével és üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi költség és kockázat az Albérőt terheli, hacsak a jelen szerződés nem teszi kifejezetten Főbérő kötelezettségévé az adott költség viselését, kockázat vállalását.

2. A Felek kötelezettségei a Bérlemény használata során

- 2.1. Albérő a jelen szerződés hatálya alatt köteles köztartozás-mentességét fenntartani és a jelen szerződés teljesítésében az oldalán közreműködő személyekkel fenntartani és ezt a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül, majd ezt követően egy éves időközönként a jelen pontban meghatározottak szerint, Főbérő külön felhívása nélkül igazolni. Az Albérő a köztartozás-mentességet köteles a Főbérő részére igazolni. Mindezekről függetlenül Főbérő korlátozás nélkül jogosult ellenőrizni, hogy Albérő és a jelen szerződés teljesítésében az oldalán közreműködő, érdekkörébe tartozó személyek a köztartozásmentes adózói adatbázisban szerepelnek-e. Az Albérő súlyos szerződésszegésének minősül a jelen pontban foglaltak szerinti kötelezettségei bármelyikének megszegése. Főbérő jogosult továbbá a jelen szerződést felmondani vagy attól elállni, amennyiben Albérő 30 napot meghaladó időtartamra köztartozóvá válik.
- 2.2. Főbérő tájékoztatja az Albérőt, hogy a Bérleményben építést, illetve tartós beépítést csak és kizárólag a Főbérővel, illetve a tulajdonos Budapest Főváros Önkormányzattal kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet.
- 2.3. Felek rögzítik, hogy az Albérő a Bérlemény felújítását és bármely értéknövelő beruházás elvégzésére kizárólag a Főbérővel, illetve a tulajdonos Budapest Főváros Önkormányzattal kötött előzetes, írásbeli megállapodás alapján jogosult. Főbérő felhívja az Albérő figyelmét, hogy az egyes munkálatok során a Főbérő és/vagy a Budapest Főváros Önkormányzat és/vagy az érintett hatóságok által előzetesen jóváhagyott építészeti kivitelezést, terveket nem módosíthatja, azoktól nem térhet el. Főbérő kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötését megelőző Pályázati Eljárás során e feltételeket figyelembe vette, továbbá a rendelkezésre álló terveket megismerte, valamint a Bérleménnyelkapcsolatos, az előzőekben hivatkozott összes körülményt megvizsgálta. Ha a Főbérő bármely munkálathoz nem járult hozzá, akkor követelheti

Albéröltől, illetve elvégeztetheti az eredeti állapot helyreállítását Albérló költségére, valamint kártérítési igénnyel léphet fel Albérlóval szemben. A jelen pont szerinti rendelkezések Albérló általi megsértése esetén egyebekben Főbérló jogosult azonnali hatállyal is felmondani a jelen szerződést.

- 2.4. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény jelen szerződés keretei között folytatni kívánt tevékenységekhez szükséges engedélyek beszerzése és az érintett (szak) hatósági eljárásokban történő eljárás Albérló feladata, melyek költségeit korlátozás nélkül viselni köteles. Főbérló vállalja, hogy a tőle ésszerűen elvárható segítséget az Albérló részére ezen eljárások során megadja.
- 2.5. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges eszközöket, bútorokat és berendezéseket Albérlónek saját költségére kell biztosítani azzal, hogy azoknak illeszkedniük kell a komplexum sportlétesítményi jellegéhez és az egészséges, fitt életmód előtérbe helyezéséhez. A látványtervet a beépítés, berendezés előtt Főbérlónek írásban jóvá kell hagynia.
- 2.6. Felek a jelen szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. Felek rögzítik, hogy a Főbérló, illetve az erre felhatalmazott képviselője, kapcsolattartója a jelen szerződésben foglaltak teljesítését bármikor jogosult ellenőrizni, és a megtett kifogásait az Albérló köteles figyelembe venni. Albérló tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés vonatkozásában Főbérló alapítója, Budapest Főváros Önkormányzat, valamint az Állami Számvevőszék is ellenőrzési jogosultsággal bír, így e vonatkozásban a Főbérló érdekkörébe tartozó, ellenőrzést végző személynek minősülnek.
- 2.7. Főbérló erre irányuló kérése esetén az Albérló köteles átadni a Főbérló részére az általa a Bérleményben elhelyezett szerkezetek, berendezések gyártóműi és hazai honosítási (TÜV, ÉMI, KERMI, MEEI, MABISZ stb.) műbizonylatait, mérési jegyzőkönyveit, szabványossági nyilatkozatait, valamint a szükséges kezelési és karbantartási utasításokat 2 példányban.
- 2.8. Főbérló köteles a Bérleményt az Albérleti Időszak kezdőnapján Albérlónek átadni, illetőleg Albérló köteles a Bérleményt az Albérleti Időszak zárónapját követő napon a Főbérlónek az Albérleti Időszak kezdete szerinti állapotban, kitarakítva visszaadni. Az átadás-átvételekről Felek fényképes dokumentációval kiegészített jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben az átadás-átvételekkel kapcsolatos összes lényeges körülményt kötelesek rögzíteni.

A Főbérló bármely átadás-átvételi eljárás során az adott Bérlemény állapotával vagy a helyreállításával kapcsolatosan bármilyen hibát észlel – a természetes elhasználódás és kopás, valamint az Albérló által végzett értéknövelő beruházások figyelembevétele mellett –, köteles arról az Albérlőt haladéktalanul írásban tájékoztatni. Az Albérló jogosult a kézhez vételtől számított 8 napon belül észrevételeit megtenni és köteles további 15 napon belül a hibát saját költségén kijavítani. Amennyiben Albérló ennek a kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, Főbérló jogosult a hibákat kijavíttatni, és annak költségeit az Albérlőtől követelni, valamint kártérítési igénnyel élni Albérló felé. Felek rögzítik, hogy Albérló köteles elfogadni mindazon Főbérló kifogást, mely olyan hibára, sérülésre, állagromlásra, hiányosságra stb. utal, melyet, mint a birtokbaadásakor meglévő, Albérló a jegyzőkönyvben nem rögzített, és amely az Albérló működésével összefüggésben, neki vagy bármely, az érdekkörébe tartozó személy tevékenységével vagy mulasztásával összefüggésben keletkezett. Bármely átadás-átvételi jegyzőkönyv Albérló/Főbérló általi aláírása hiányában az a vélelem, hogy az Albérló a Bérleményt hibátlan állapotban vette át; az ellenkező állapot bizonyítása vita esetén ekkor az Albérlőt terheli.

- 2.9. Albérló köteles biztosítani, hogy a Bérlemény a jelen szerződés teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas, tiszta, kifogástalan állapotban legyen és a hatályos járványügyi rendelkezéseknek is megfeleljen. E körben a harmadik személyekkel szemben esetlegesen fellépő jótállási, szavatossági és kártérítési igényeket köteles haladéktalanul érvényesíteni. Albérlőt az általa elvégzett, illetőleg általa elvégzett munkálatok vonatkozásában 60 hónapos jótállási kötelezettség terheli a Főbérlóval szemben, valamint a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelő szavatossági felelősséggel is tartozik.

Takarítás: Albérló feladata és költsége a Bérlemény takarítása és fertőtlenítése.

- 2.10. A Bérleményben esetlegesen jelentkező, általa bármely időpontban felfedezett hiányosságokról, hibákról Főbérló írásban értesíti az Albérlőt; ebben az esetben az Albérló köteles a kijavításhoz szükséges intézkedéseket haladéktalanul megtenni. A határidők vonatkozásában a 2.8. pontban foglaltak jelen esetben is irányadók. Főbérló kizárólagos választása szerint jogosult az adott hiba kijavítását, a hibás rész kicserélését kérni. Amennyiben az Albérló a jelen pont szerinti kötelezettsége teljesítését elmulasztja, a Főbérló jogosult a szükséges munkálatokat az Albérló költségére mással elvégeztetni. A Főbérló a hibával, hiányossággal esetlegesen okozott kár megtérítésére korlátozás nélkül jogosult.
- 2.11. Albérló tudomásul veszi, hogy a MAC területén a jelen szerződés időbeli hatálya alatt különféle kivitelezési munkálatok (pl. épület rekonstrukció, festés), valamint rendezvények lehetnek folyamatban, melyeket Albérló tűrni köteles.

- 2.12. A Főbérő területére a jelen szerződés időbeli hatálya alatt bevitt ingóságokért Főbérő semmilyen felelősséget nem vállal, azok őrzését, biztosítását Albérőnek kell saját költségén és kockázatára biztosítania.
- 2.13. Albérő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a MAC területén videó megfigyelési rendszer működik, melynek felvételeit Főbérő az esetleges nem rendeltetésszerű, illetve szerződésellenes használat nyomon követésére felhasználhatja. Főbérő kameraszabályzata megtekinthető a MAC recepcióján.

3. A Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos egyes speciális rendelkezések

- 3.1. **Továbbhasznosítási tilalom: Albérő nem adhatja a Bérleményt harmadik fél részére albérletbe, üzemeltetésbe, reklámfelületként nem értékesítheti; a Bérlemény használati, hasznosítási jogát harmadik személynek nem engedheti át.** Albérő nem reklámozhatja a Bérleményt olyan módon, amely azt a látszatot kelti, hogy az Albérő a MAC sportpályáinak, illetve egyéb helyiségeinek, valamint reklámfelületeinek bérbeadási jogával rendelkezik.
Az egyértelműség kedvéért Felek rögzítik, hogy jelen pont nem vonatkozik arra az esetre, hogy Albérő a helyiség Albérő általi sportcélú üzemeltetése során sportszolgáltatást nyújt és sportolókat fogad a helyiségben.
Felek azt is rögzítik, hogy ez a tilalom nem vonatkozik arra, hogy a Bérleményben Albérő által nyújtott sportszolgáltatás igénybe vevőitől Albérő díjat szedjen saját nevében azzal, hogy az Albérő által árusított jegy, illetve bérlet, tagdíj csak a bérleményi helyiség használatára jogosítja fel a vendégeket.
- 3.2. **Vendégkör behatárolásának joga:** Albérő kötelezi magát, hogy Főbérő egyoldalú előzetes írásbeli felhívásában megjelölt időszakban – amennyiben a MAC-on megvalósuló sportrendezvény, illetve program szervezője igényli – a Bérleményt csak meghatározott vendégkör (pl. a sportesemény akkreditált vendégei, alkalmazottai, versenyzői stb.) számára tartja nyitva és üzemelteti, illetve túrni köteles a sportesemény szponzoraival kapcsolatos kereskedelmi reklámok (molinók stb) kihelyezését a sportlétesítmény egyéb területein. Albérő vállalja azt is, hogy Főbérő felszólítására letakarja vagy eltávolítja mindazt a reklámot, amely olyan terméket, márkát reklámoz, amely a MAC-ra érkező sportesemény, program márkavédelmi, szponzori programjával nem illeszthető össze, mely korlátozás csak a rendezvény, program idejére szólhat. Ebben az időszakban Albérő a jelen szerződés szerinti albérleti díjat fizeti továbbra is Főbérő számára, azonban a sportesemény, program külön kiszolgáltatására a Főbérővel, illetve a sportrendezvény, program szervezőjével külön megállapodást köthet.
- 3.3. Felek rögzítik, hogy a Főbérő az Albérőnek és vendégeinek nem tud parkolóhelyet biztosítani.
- 3.4. Albérő a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi továbbá, hogy a Bérlemény elhelyezkedéséből adódóan a gépkocsival történő közvetlen megközelítésre (pl. berendezések, bútorok vagy áru szállítása érdekében) csak a Margitszigetre vonatkozó speciális szabályok és behajtási engedély birtokában van lehetőség. Felek megállapodnak, hogy a gépjárművel történő szállítási útvonalakat a Főbérő a Felek által előzetesen, írásban egyeztetettek szerint biztosítja.
- 3.5. Felek megállapodnak, hogy az Albérő köteles gondoskodni a Bérlemény használata során keletkezett valamennyi hulladék szelektíven történő gyűjtéséről és azoknak naponta a MAC kommunális és szelektív gyűjtőedényeibe helyezéséről. Albérő köteles a környezetvédelmi irányelvek maximális figyelembevételével mellett szelektíven gyűjteni a hulladékot. Szelektív hulladékgyűjtők kihelyezése Albérő kötelező feladata és költsége a Bérleményben.

Felek a félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy Albérő köteles folyamatosan gondoskodni a Bérlemény kifogástalan tisztántartásáról, a hulladék összegyűjtéséről.
- 3.6. Albérő vállalja, hogy az Albérleti Időszak végén a Felek által előzetesen írásban egyeztetett ütemezés szerint saját költségén kifesti vagy kifesteti a Bérleményt.
- 3.7. Felek rögzítik, hogy Albérő a MAC – Bérleményen kívüli - egyéb helyiségeit és területeit jelen szerződés keretei között nem használhatja a mosdók kivételével. Az öltözőket a szabad kapacitás terhére használhatja.

3.8. A nyitvatartásra vonatkozó használati szabályok:

- 3.8.1. Albérő nyitvatartási idejének a MAC mindenkor nyitvatartási idején belülre kell esnie.
- 3.8.2. **Albérő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény nyitvatartási idejében az Albérőn és az Albérő által nyújtott sportszolgáltatások igénybe vevőin kívül más személy csak akkor mehet a Bérleménybe, illetve csak akkor veheti igénybe Albérő szolgáltatásait, ha a MAC mindenkor érvényes általános díjszabása szerint megváltott, érvényes belépőjeggyel, illetve bérlettel rendelkezik.**

- 3.8.3. **Rendkívüli nyitvatartás:** Felek fenntartják a jogot arra, hogy abban az esetben, ha a MAC olyan sporteseménynek, programnak vagy Budapest Főváros Önkormányzata számára kiemelt jelentőségű rendezvénynek ad otthont, amely indokolja a Bérlemény nyitvatartását, Főbérlőnek az Albérlőhöz - legalább a sportesemény előtt 2 (kettő) nappal - intézett egyoldalú felhívására a Bérleményt az Albérlőnek nyitva kell tartania és üzemeltetnie kell a sportesemény kiszolgálására.
- 3.8.4. **Merchandise:** Albérlő jogosult saját merchandise termékeit árusítani a vendégeinek a bérleményi területen.

4. A Bérleményben nyújtott szolgáltatások

- 4.1. Albérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben csak a pályázati eljárás során beadott ajánlatában meghatározott sportcélú hasznosítást végezhet, kizárólag sporttevékenységet folytathat.
- 4.2. Albérlő kijelenti, hogy a tevékenységére érvényes magyar és európai uniós jogszabályokat, szabványokat, szokványokat, biztonsági előírásokat betartja és betartatja.
- 4.3. Főbérő korlátozás nélkül jogosult az Albérlő tevékenységét ellenőrizni. Az Albérlő köteles az ellenőrzések során a Főbérővel mindenben együttműködni.
- 4.4. Felek megállapodnak, hogy az Albérlő a Bérlemény területén reklámfelületeket (tábla, molinó, plakát stb.) kizárólag a Főbérő előzetes írásbeli jóváhagyásával – mely nem mentesíti Albérlőt a jelen pontban foglalt kötelezettségei betartása és felelőssége alól – dekorációs céllal helyezhet el, mely hirdetések, reklámok nem lehetnek ellentételesek a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény rendelkezéseivel, illetve a Főbérő meglévő szerződéseivel, továbbá nem irányulhat ezen tevékenység hasznosításra. Amennyiben Albérlő ezen kötelezettségét megszegi, Főbérő jogosult e felületeket azonnali hatállyal eltávolítani az Albérlő költségére, valamint az Albérlő köteles a Főbérőt esetlegesen ért károkat megtéríteni. Felek rögzítik, hogy amennyiben Albérlő a jelen pont szerinti bármely kötelezettségét a jelen szerződés időbeli hatálya alatt bármikor megszegi, az Albérlő súlyos szerződésszegésének minősül. Abban az esetben, ha olyan sportesemény érkezik a MAC-ra, amelynek a márkavédelmi előírása kizárják bizonyos termékek, márkák reklámozását, Albérlő köteles ezeknek eleget tenni a sportesemény idejére, akkor is, ha ez azzal jár, hogy a Bérleményben átmenetileg bizonyos reklámokat le kell szednie vagy takarnia, illetve az alkalmazott ruházata is logó, illetve reklám nélkülinek kell lennie.
- 4.5. Albérlő tudomásul veszi, hogy a MAC területén belül tilos a dohányzás.

5. Albérleti díj, közüzemi költségek, fizetési feltételek, Albérlő vendégei által fizetendő díjak

- 5.1. Felek megállapodnak, hogy Albérlő a jelen szerződés tárgyát képező Bérlemény albérletéért a jelen szerződés megkötését megelőzően a Főbérő által lefolytatott pályázatban benyújtott ajánlatában megajánlott alábbi általános albérleti díjat fizeti:

..... Ft + Áfa/hó, azaz forint + Áfa/hó általános albérleti díj (a továbbiakban: „Albérleti Díj”)

Az általános Albérleti Díj akkor is jár Főbérőnek, ha Albérlő nem üzemelteti a helyiséget vagy kialakítási munkák zajlanak.

- 5.2. Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény használatához kapcsolódó áram díját Főbérő továbbszámlázza Albérlőnek. A rendeltetésszerű használatból összefüggő hulladékmennyiség elszállításának költségét, valamint a mosdók használatának költségét az Albérleti Díj tartalmazza. Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a zárva tartással érintett időszakban is terhelik a közüzemi költségek az Albérlőt.
- 5.3. Felek megállapodnak, hogy az Albérleti Díjról a Főbérő a tárgyhó 10. napjáig számlát állít ki az Albérlő részére, a számla keltét követő 15 (tizenöt) napos fizetési határidővel, az áram díjról a Főbérő a tárgyhónapra vonatkozó közüzemi számlák Főbérő általi kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül állít ki számlát Albérlő részére a számla keltét követő 15 (tizenöt) napos fizetési határidővel, melyet Albérlő banki utalással a Főbérő OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-2060309 számú bankszámlájára fizet meg.
- 5.4. Az Albérleti Díj, illetve a továbbszámlázott közüzemi díjak késedelmes fizetése esetén Albérlő köteles a késedelemmel érintett naptári napokra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti mindenkori késedelmi kamatot köteles megfizetni a Főbérő részére. A késedelmi kamat az Albérlő szerződésszegő késedelmének automatikus és objektív jogkövetkezménye, mely kötelezettség alól nincs

helye kimentésnek. Az Albérlő köteles megtéríteni továbbá a Főbérlőnek a fizetési késedeleméből eredő, a késedelmi kamatot meghaladó kárát és a behajtással összefüggésben felmerült költségeit (az ügyvédi költségeket is beleszámítva), kivéve, ha a késedelmét kimenti.

- 5.5. Felek rögzítik, hogy az Albérlési Díj mértékét Főbérlő jogosult évente egyoldalúan – első alkalommal a 2023. január 1. napjával – módosítani a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett, a módosított díjjal érintett évet megelőző évre – azaz első alkalommal a 2022. évre – vonatkozó hivatalos fogyasztói árindex mértékével. Az Albérlési Díj módosítását csak a fogyasztói árindex növekedésekor alkalmazza Főbérlő, a módosított díj összegével a jelen szerződés 4. számú mellékletének adatait aktualizálja és ezen, módosított mellékletet folyamatos, a naptári évre utalást tartalmazó sorszámmal ellátva küldi meg két példányban Albérlő részére. Felek a Főbérlő által módosított mellékletet a jelen szerződés náluk található példányához évente hozzácsatolják. A módosított díj az adott naptári év első napjára visszamenőlegesen alkalmazandó. A módosított díjjal érintett naptári év első napjától a Főbérlő részére járó megemelt Albérlési Díj összege és az előző naptári év vonatkozásában irányadó Albérlési Díj összege közötti különbözetet Főbérlő az előzőek szerint módosított melléklet Albérlő részére történő megküldése napjának hónapját követő hónapban kiállításra kerülő számlájában érvényesíti Albérlővel szemben.
- 5.6. Felek rögzítik, hogy a Főbérlő nem felel a Bérlemény hasznosíthatóságának megszűnéséért akkor, ha az elháríthatatlan külső ok, így különösen járványhelyzet (a továbbiakban: „Vis Maior”), illetve jogszabályváltozás következménye.
- 5.7. Felek rögzítik, hogy mindazon időszakok vonatkozásában, amikor bármely oknál fogva 48 órás felszólítást követően az Albérlő a Bérleményt jogcím nélkül használja (pl. a jelen szerződés megszűnése esetén azokat nem adja vissza Főbérlő részére), vagy az esetlegesen jogcím nélkül használt helyiségekért, területekért (pl. túlterjeszkedés esetén vagy a tárgyév április 30-ig benyújtott szezonális foglalásban jelzett időtartamon túli használat esetén) Albérlő köteles Főbérlőnek az érintett helyiségek, illetve területek esetén azok Albérlési Díja kétszeresének, egyéb területek, helyiségek, gépek, eszközök esetén a Főbérlő mindenkor érvényes általános díjszabása szerinti, az érintett helyiség, terület, gép, eszköz vonatkozásában megállapított albérlési díj kétszeresét 200%-át kifizetni használati díjként a Főbérlő vonatkozó számlája alapján.

6. Albérlő alkalmazottai, alvállalkozói, közreműködői

- 6.1. A Bérlemény üzemeltetése kapcsán Albérlő alvállalkozót, illetve teljesítési segédet nem vehet igénybe.
- 6.2. Albérlő korlátozás nélkül kötelezettséget vállal a vonatkozó jogszabályok, valamint a Főbérlő által vele közölt irányadó munka-, vagyoni-, adat-, tűz- és környezetvédelmi előírások és más vonatkozó előírására betartására és azoknak az érdekkörébe tartozó személyekkel történő betartatására. Csak azokat a szabályzatokat kell Albérlőnek elektronikus formában átnyújtani, amelyek nem találhatóak meg a www.bsk.sport.hu weboldalon.

7. A szerződés hatálya és megszűnésének esetei

Az Albérlési Időszak a Bérlemény birtokbaadásának napján kezdődik és **3 (három) évig terjedő, határozott ideig tart.** Az egyes bérleményi részeket lehetőleg ugyanazon a napon kell Albérlő birtokába adni. A jelen szerződés lejáratától 60 (hatvan) nappal a Felek egybehangzó írásbeli jognyilatkozatával, kölcsönös egyetértés és a jelen szerződés szerződésszerű teljesítése esetén a szerződés változatlan feltételekkel további 2 (kettő) évre meghosszabbítható.

Mind Albérlőt, mind Főbérlőt azonnali hatályú felmondás joga illeti meg a jelen szerződésben kifejezetten nevesített esetekben, valamint, ha a másik Fél súlyos szerződésszegést követ el (**rendkívüli felmondás**). **Súlyos szerződésszegésnek** minősül a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekben foglaltakon és a jelen szerződésben kifejezetten nevesített eseteken kívül különösen, de nem kizárólagosan:

- a) ha az Albérlő – a Főbérlő előzetes írásbeli engedélye hiányában - korlátozza, szünetelteti vagy megszünteti a Bérlemény sportfunkcióját, illetve a szabadidősport tevékenységet;
- b) ha az Albérlő az Albérlési Díj vagy a közüzemi díjak bármelyikének vagy azok bármely részének megfizetésével 60 napot meghaladó késedelembe esik;
- c) az Albérlő a Főbérlő, vagy a MAC jó hírnevét, üzleti érdekeit súlyosan sértő magatartást tanúsít;
- d) az Albérlő a zárva tartással érintett időszakban is üzemel;
- e) az Albérlő igazoltan túllépi a környezetvédelmi hatóság által megállapított zajkibocsátási határértéket;
- f) az Albérlő a Főbérlő hozzájárulása nélkül a Bérleményben végzett tevékenységét, illetve a Bérlemény külső megjelenését számottevően megváltoztatja;

- g) az Albérlő a szerződés bármely pontját megszegi és a Főbérlő ismételt, legalább 5 munkanapos póthatáridőt tartalmazó írásbeli felszólítása ellenére sem teljesít szerződés szerűen;
- h) az Albérlő ellen felszámolási, csőd- vagy végelszámolási eljárást kezdeményeznek vagy annak megindításáról a legfőbb szerve döntést hoz és a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján a szerződés felmondása lehetséges.
- i) Az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében foglaltakra tekintettel a Felek rögzítik, hogy jelen szerződést a Főbérlő kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérlő a Bérlemény hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

- 7.1. Amennyiben a jelen albérlési jogviszony megszűnik, a Felek kötelesek 30 napon belül egymással elszámolni a szerződés megszűnésének időpontjában fennálló viszonyoknak megfelelően. Az Albérlő a szerződés megszűnése esetén köteles a még ki nem egyenlített közüzemi díjátalányt és a jogszerűen a Főbérlőt megillető időarányos Albérlési Díjat megfizetni a Főbérlő részére.
- 7.2. A Felek a jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy az Albérlő az 1.3. pontban foglalt munkálatokkal összefüggésben semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem támaszthat igényt sem a Főbérlővel, sem a Fővárosi Önkormányzattal szemben. A Bérleményben végzett, esetleges értéknövelő beruházások ellenértékének megtérítését az Albérlő semmilyen jogcímen nem követelheti sem a Főbérlőtől, sem Budapest Főváros Önkormányzatától.
- 7.3. Felek rögzítik, hogy az albérlési jogviszony megszűnésekor az Albérlő köteles a Bérleményt az állaguk megóvása mellett, megfelelő állapotban visszaadni a Főbérlő részére.
- 7.4. Amennyiben bármelyik Felet elháríthatatlan külső ok (Vis Maior, így különösen: háború, sztrájk, természeti vagy ipari katasztrófa, járvány) gátolná vagy akadályozná a jelen szerződésben meghatározott szerződéses kötelezettsége teljesítésében, úgy e Fél köteles az ilyen esemény bekövetkezését követően a másik Felet haladéktalanul írásban értesíteni. A Vis Maior által érintett Fél köteles minden olyan intézkedést haladéktalanul megtenni, amellyel a Vis Maior szerződés teljesítésére kifejtett hatását csökkentheti. Vis Maior esetén a Felek a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésének határidejét a Vis Maior miatti késedelem időtartamával közös megegyezéssel meghosszabbítják. Amennyiben a Vis Maior 90 nap időtartamot meghaladóan késlelteti a jelen szerződés teljesítését, abban az esetben a Felek 15 napon belül kötelesek kölcsönös érdekeinek megfelelő közös megoldást találni a szerződés teljesítése vonatkozásában. Ennek sikertelensége esetén bármelyik Fél jogosult a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozatával a jelen szerződést felmondani.

8. Szerződést biztosító jogintézmények, felelősségbiztosítás

- 8.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Albérlő a jelen szerződésben vagy annak mellékletében rögzített bármely határidőt elmulasztja, úgy a késedelmes napok után 15.000,- Ft / nap összegű késedelmi kötbér megfizetésére köteles.
- 8.2. Felek megállapodnak, hogy az Albérlő a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei biztosítékeként, melynek terhére Főbérlő közvetlenül jogosult az igényeit kielégíteni, **kettő havi Albérlési Díjnak megfelelő összegű kauciót** bocsát a Főbérlő rendelkezésére. A kaució biztosítékkul szolgál különösen:
 - a) a jelen szerződés alapján az Albérlő által elvégzendő munkákkal, az őt terhelő feladatokkal összefüggésben esetlegesen keletkező Főbérlői igényekre (pl. jótállási, szavatossági igények, kárigények stb.),
 - b) a késedelmi kötbér érvényesítésére,
 - c) az Albérlési Díj és a közüzemi díjak megfizetésére.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Főbérlő az Albérlő súlyos szerződésszegésére tekintettel a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondja, úgy az Albérlő a kaució teljes összegét elveszti, az a Főbérlőt illeti meg.

Felek megállapodnak, hogy az Albérlő a kaució nyújtására vonatkozó kötelezettségének a jelen szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül köteles eleget tenni a Főbérlő által megjelölt bankszámlára történő átutalással, melyet Főbérlő óvadékként kezel. Felek megállapodnak, hogy az óvadékként kezelt kaució után járó kamat összege a Főbérlőt illeti meg.

Felek megállapodnak, hogy Albérlő jogosult a választása szerint arra, hogy a kaució összegének óvadékként történő rendelkezésre bocsátása helyett visszavonhatatlan, feltétel nélküli és azonnali fizetési kötelezettséget rögzítő bankgarancia biztosításával tegyen eleget a kaució nyújtására vonatkozó

kötelezettségének a jelen szerződés hatályba lépésétől számított 8 napon belül. A bankgaranciának meg kell felelnie a következő feltételeknek. A visszavonhatatlan, feltétel nélküli és azonnali fizetési bankgaranciát az Albérlő Magyarországon székhellyel vagy fiókteleppel rendelkező bankkal köteles kiállíttatni. A bankgaranciára a magyar jog és a rendes magyar bíróságok illetékessége kell, hogy irányadó legyen. A bankgaranciát úgy kell kiállíttatni, hogy az alapján a bank a Főbérő első írásbeli felszólítása alapján további feltételek nélkül köteles legyen a bankgarancia terhére a kifizetést 5 banki napon belül teljesíteni. A bankgaranciának legalább a szerződés határozott időtartamának lejártáig kell hatályban maradnia.

A kaució teljes összege rendelkezésre bocsátásának (azaz a teljes összeg óvadékként történő rendelkezésre bocsátása vagy a teljes összegnek megfelelő, a fentieknek megfelelő bankgarancia rendelkezésre bocsátása) bármely késedelme Albérlő súlyos szerződésszegésének minősül.

Főbérő a jelen szerződés megszűnését követő 30 napon belül a kaució Főbérő igényei kielégítését követően fennmaradó összegét visszautalja az Albérlő bankszámlaszámára, illetőleg e határidőn belül intézkedik a bankgarancia visszaadása érdekében.

Főbérő korlátozás nélkül jogosult a kaucióval nem fedezett kárának megtérítését követelni Albérlőtől.

- 8.3. Albérlőnek a jelen szerződés hatálya alatt rendelkeznie kell felelősségbiztosítással, amely a jelen szerződés alapján a Bérleményben végzett munkákkal, továbbá étkeztetési, vendéglátási és/vagy egyéb tevékenységeivel összefüggésben okozott dologi, személysérülési és egészségügyi károkra, valamint a Főbérőnek okozott, illetve a Főbérőn kívüli harmadik személyeknek okozott felelősségi károkra nyújt fedezetet.

Albérlő felelősségbiztosításának éves összege nem lehet kevesebb, mint 2.000.000,- Ft/év, kártérítési limitösszege nem lehet kevesebb, mint 500.000,- Ft/káresemény.

Az Albérlő fentiek alapján megkötött felelősségbiztosításának fedezeti tartalma, sem annak kártérítési limitösszege nem jelenti az Albérlő, illetve alvállalkozója kártérítési felelősségének korlátozását.

Albérlő köteles továbbá a Bérleménybe bevitt összes eszközre, bútorra, berendezésre és felszerelésre vonatkozó teljes körű, „all risk” típusú vagyonszerzési kötetet kötni és azt jelen szerződés hatálya alatt változatlan tartalommal hatályában fenntartani. Főbérő az Albérlő által a Bérleménybe bevitt vagyontárgyakért, azok eltűnéséért, károsodásáért semmilyen felelősséget nem vállal.

Albérlő köteles a fentiek szerinti biztosítások fennállását igazoló valamennyi, a Főbérő által ésszerűen igényelt dokumentumot, de minimálisan a biztosítási díjak megfizetését igazoló biztosítói igazolást, valamint a fedezetigazolásokat a Főbérő részére a jelen szerződés időbeli hatálya alatt a Főbérő írásos igénye esetén az ilyen igény kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül bemutatni. Súlyos szerződésszegésnek minősül Albérlő részéről, amennyiben megállapítható, hogy bármely, a fentiek szerinti biztosítások fenntartására vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget vagy az előzőek szerinti határidőn belül a Főbérő által igényelt dokumentumokat nem mutatja be Főbérő részére.

- 8.4. Albérlő köteles valamennyi káreseményt (dologi kár, felelősségi kár, stb.) vagy általa ismert – esetlegesen kár bekövetkezéséhez vezető – körülményt a Főbérő részére haladéktalanul írásban – amennyiben erre nem áll rendelkezésre elégséges idő, akkor szóban, a későbbiekben írásban megerősítve – bejelenteni. Köteles továbbá a kárügy rendezéséhez szükséges információkat a Főbérő vagy biztosítója rendelkezésére bocsátani, valamint a Főbérőt / biztosítót segíteni az okozott kár összegének megállapításában, a jogalap meghatározásában, illetve a kár rendezésében. Albérlő köteles helytállni minden olyan kárért vagy veszteségért, amely fenti bejelentési kötelezettségének elmulasztása miatt keletkezett.

9. Egyéb megállapodások, vegyes rendelkezések

- 9.1. Albérlő kifejezetten vállalja, hogy a Bérleményt kizárólag jelen szerződésben foglalt előírásoknak, a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a szerződésben meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
- 9.2. Albérlő a jelen szerződés megszegésével, vagy a szerződésen kívül okozott károkért teljes felelősséggel tartozik, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a közvetlen és közvetett, illetve következményes károk, valamint az elmaradt haszon megtérítését is, függetlenül attól, hogy az adott kár bekövetkezésével a jelen szerződés megkötésekor vagy akár a szerződésszegéskor számolható-e vagy sem, illetőleg azt előre láthatta-e vagy sem.
- 9.3. Albérlő köteles a jelen szerződés teljesítése során tudomására jutott információkat üzleti titokként kezelni. A titoktartási kötelezettség az Albérlőt a szerződés megszűnését követően is időbeli korlátozás nélkül tovább

terheli. Albérlő tudomásul veszi, hogy a Főbérlő a szerződés tartalmát a Fővárosi Önkormányzat számára megismerhetővé teszi. A jelen pontban foglaltak egyebekben nem korlátozzák a Feleket a jogszabályi kötelezettségeik teljesítésében, valamint jogaik érvényesítésében.

- 9.4. Felek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdésében foglaltakra tekintettel rögzítik, hogy Albérlő az Nvtv. 3. § 1. pont a) alpont ag) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

Albérlő vállalja, hogy a jelen szerződésben foglaltakkal kapcsolatos, a vonatkozó jogszabályokban (Nvtv., állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007.(X.4.) Korm. rendelet) foglalt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti. Albérlő vállalja továbbá, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésében az érdekkörébe tartozó személyként kizárólag természetes személyek vagy az Nvtv. szerinti átlátható szervezetek vesznek részt.

Főbérlő jogosult a jelen szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondani, ha az Albérlő vagy a szerződés teljesítése során az Albérlő érdekkörébe tartozó bármely szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

- 9.5. Felek rögzítik, hogy Főbérlő jogosult azonnali hatállyal felmondani a jelen szerződést, amennyiben akár az Albérlőnek, akár a jelen szerződés teljesítésében a részéről közreműködő bármely, személynek három hónapot meghaladóan lejárt tartozása áll fenn a Főbérlővel vagy a Fővárosi Önkormányzattal szemben.

- 9.6. Albérlő kijelenti és szavatolja, hogy sem Albérlő, sem a jelen szerződés teljesítésében az oldalán közreműködő, társaságok vezető tisztségviselői nem állnak sem a Ptk. által meghatározott közeli hozzátartozói kapcsolatban, sem üzleti kapcsolatban, sem munka- vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban a Főbérlő alkalmazottaival, illetve azok közeli hozzátartozóival (összeférhetetlenség). Az összeférhetetlenség jelen pont szerinti esetének bekövetkezése esetén Főbérlő jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

- 9.7. Az Albérlő ezennel kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződésben rögzített szolgáltatásai nem sértik harmadik fél reklámozási – jó hírnévvel kapcsolatos – vagy szellemi alkotáshoz fűződő jogát. E szavatossági nyilatkozatában foglaltak megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül Albérlő részéről.

- 9.8. A jelen szerződéssel kapcsolatos összes értesítést írásban, tértivevényes ajánlott levélként kell megküldeni vagy személyesen átadni az átvétel aláírással történő igazolása mellett. A szóbeli vagy elektronikus úton közölt információk az előzőek szerinti írásos értesítés kézbesítésével hatályosulnak. Felek kapcsolattartói és elérhetőségeik az alábbiak:

a) Főbérlő: Garamvölgyi Bence ügyvezető b.garamvolgyi@mujegpalya.hu
BSK Nkft, 1146 Budapest, Olof Palme sétány 5.

b) Albérlő:
.....

- 9.9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

- 9.10. A jelen szerződés módosítása csak a szerződő Felek írásos megegyezésével, a Tulajdonos, Budapest Főváros Önkormányzata előzetes jóváhagyásával lehetséges, amelyet a Felek a jelen szerződéssel azonos módon, megfelelő aláírásukkal láttak el. Nem minősül szerződésmódosításnak a Felek cégjegyzékben nyilvántartott adataiban, így különösen a székhelyében, képviselőiben, bankszámlaszámában bekövetkező változás, továbbá az elérhetőségekben, értesítési címében, a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás. Az említett változásokról az érintett Fél a másik Felet – az eset körülményeitől függően – vagy előzetesen írásban 3 naptári napos határidővel vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 3 naptári napon belül köteles értesíteni. Ezen bejelentési kötelezettség elmulasztásából, vagy késedelmes teljesítéséből fakadó minden kárért a mulasztó Felet terheli a felelősség.

- 9.11. Amennyiben bármilyen illetékes bíróság ítélete vagy döntése érvénytelenné vagy végrehajthatatlanná tenné a szerződés bármely pontját, az nem eredményezi a jelen szerződés többi feltételének és pontjának érvénytelenségét.

10. Jelen szerződés érvénytelenné válik, ha a birtokbaadás az Albérlőnek felróható okból jelen szerződés hatályba lépését követő 10 (tíz) napon belül nem történik meg.

11. **Jelen szerződés csak közjegyzői közokiratba foglalt kiköltözési nyilatkozattal lép hatályba.** A közjegyzői eljárás költsége kizárólag Albérlőt terheli. Ezt azt jelenti, hogy abban a nem várt esetben, ha az Albérlő Főbérlő felszólítására sem fizeti az Albérlési Díjat, elmarad a közüzemi költségekkel, vagy a szerződés

megszűnését követően nem hajlandó kiköltözni a Bérleményből, Főbérlőnek nem kell bírósághoz fordulnia, hogy Albérlő tartozását behajtsa vagy kiürítse a Bérleményt. A közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a szerződést, amely alapján a végrehajtó közvetlenül behajthatja a tartozást, vagy akár rendőri közreműködéssel ki is teheti Albérlőt az ingatlanból.

- 11.1. A jelen szerződés kizárólag a mellékleteivel együtt érvényes azok fizikai csatolása nélkül is.
- 11.2. A jelen szerződés 4 azonos, magyar nyelvű változatban készült, melyből Főbérlőt 3, Albérlőt 1 példány illet meg.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2022.

Budapest, 2022.

.....
Garamvölgyi Bence ügyvezető
a Budapesti Sportszolgáltató Központ Nonprofit Kft,
mint Főbérlő képviselőjében

.....
.....
.....
mint Albérlő képviselőjében

Ellenjegyezzük:

Kelt: Budapest, 2022.

.....
Kovács Györgyi Orsolya, a Budapesti Sportszolgáltató Központ Nonprofit Kft,
mint Főbérlő gazdasági igazgatója

.....
Papp Gábor, a Margitszigeti Atlétikai Centrum és Monspart Sarolta Futókör létesítményvezetője