

ALBÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a

Katona József Színház Nonprofit Kft. (székhely: 1052 Budapest, Petőfi Sándor utca 6., Cg.: 01-09-963640, adószám: 23395761-2-41, statisztikai számjele: 23395761-9001-572-01, bankszámla száma: 11742001-20065348, képviseli: Dely Katalin és Tóth Péter együttesen) mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a

Társaság (székhely cím, cégjegyzékszám, adószám, képviseli: XY) mint bérlő (továbbiakban: Bérlő), a továbbiakban együtt: Felek között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó alapítója, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában állnak a Budapest Főváros Földhivatala által 24305/0/A/6,8; 24005/0/A/1, 45, 46; 24302/0/A/1-6, 10 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok, melyeket a Bérbeadó 2013. december 21. napján megkötött Haszonbérleti szerződésben foglaltak szerint használ, abban előadóművészeti tevékenységet folytat. Budapest Főváros Önkormányzata 40/2006. (VII. 14.) számú, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 27. § (3) bekezdésében foglaltak alapján Önkormányzati tulajdonú helyiség albérletbe vagy más módon további használatba nem adható, kivéve a rendeletben továbbhasznosításra felhatalmazott szervezetnek a feladatai ellátásra használatba kapott helyiség bérbeadása, albérletbe adása esetén a 7.§ (6) bekezdésében foglaltak szerint. A Helyiségrendelet 7.§ (6) bekezdésének b) pontjában foglaltak alapján az Önkormányzat gazdasági társasága a részére a feladatai ellátáshoz használata adott helyiség továbbhasznosítására és ennek során a helyiség bérbeadása, albérletbe adása feltételeinek meghatározására a rendeletben foglaltaktól eltérően – a közszolgáltatási szerződésében és az önkormányzati helyiség használatára kötött szerződésében foglaltakkal összhangban, valamint a nemzeti vagyonról szóló törvényben és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott keretek között – az a) pont hatálya alá nem tartozó esetekben az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával jogosult. A Katona József Színház Nonprofit Kft. a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, így jogosult fenti hivatkozások alapján jelen szerződés tárgyát – a Helyiségrendeletben szabályozott feltételekkel - albérletbe adni.

Jelen szerződés célja, hogy a Bérbeadóhoz tartozó büfé helyiségek albérletbe adás útján történő – jelen szerződésben rögzített feltételek szerinti hasznosítása révén – a színház kulturális alaptevékenységét kiegészítő, nézők fogadásához szükséges megfelelő szolgáltatás

nyújtása valósuljon meg, valamint az ott dolgozók részére munkahelyi büfé szolgáltatást nyújtson.

Jelen szerződés megkötéséhez a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága xxx/2026. (dátum) számú határozatával előzetesen hozzájárult.

A Felek rögzítik, hogy Bérbeadó által 2026. április 7-én kiírt pályázat nyertese a Társaság (Bérlő), amelyre 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 24302/0/A/6; 24302/0/A/2; 24005/0/A/1; 24305/0/A/8 hrsz. alatti ingatlan alábbiakban meghatározott helyiségeit, a jelen szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt (a továbbiakban: Bérlemény).

Nagyszínház nézőtéri büfé és vendégtér 51,7 m²

Nagyszínház büfé raktár 22,78 m²

Kamra nézőtéri büfé 13,76 m²

Nagyszínház dolgozói büfé 12 m²

Összesen: 100,24 m²

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, 2026. augusztus 1-től 2030. július 31-ig jön létre.

IV. Bérlő fizetési kötelezettségei

1./ Bérleti díj

A bérleti díj 100 %-a XXX,-Ft + ÁFA (azaz xxx forint plusz áfa) havonta. A Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, a birtokbaadás napjától kezdődően - függetlenül attól, hogy a tevékenységét a Bérleményben megkezdte-e -, havonta, előre köteles megfizetni a bérleti díjat.

A Katona József Színház évente legalább 300 előadás megtartását vállalja, a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött Fenntartói megállapodás értelmében.

2027-től a nyári hónapokra (július és augusztus) Felek a Bérbeadó nyári szünetére való tekintettel egyedi (csökkentett) bérleti díjban állapodhatnak meg.

2./ Üzemeltetési költségek megfizetése:

Bérlő a bérleti díjon felül havonta köteles megfizetni a Bérlemény használatával és a folytatott tevékenységével kapcsolatos üzemeltetési költségeket.

A havonta fizetendő üzemeltetési díj komponensei:

- Villamos energia költség
- Víz- és csatornadíj
- Fűtési költség
- Szemétszállítási díj

Az üzemeltetési díj komponensei a Bérlemény alapterületére és egyéb jellemzőire vetítetten kerülnek megállapításra, amely a jelen szerződés 2. sz. mellékletében szereplő forintban meghatározott összeg, amelyet ÁFA terhel.

Az üzemeltetési díj becsléssel megállapított összegét 2026. évre vonatkozóan a 2. sz. melléklet rögzíti, az azt követő évekre vonatkozóan a Bérbeadó – egyoldalúan, külön szerződés-módosítás nélkül, az első évben meghatározott költségbecslés szempontjaival megegyező módon – állapítja meg, és azt a Bérlővel írásban közli legkésőbb minden év február 15-ig. A tárgyévre vonatkozó üzemeltetési díj meghatározását követően a Felek az esetleges különbséget a tárgyévre vonatkozó üzemeltetési díj meghatározását követő hónapban kiállított számla alapján számolják el.

A Bérbeadó a bérleti díjra és az üzemeltetési díjra vonatkozó számlát minden hónap első munkanapján, a tárgyhónapra előre állítja ki, tizenöt napos fizetési határidővel.

3./ A Bérbeadó a bérleti díj, illetve üzemeltetési díjak a Bérlő 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.

4./ Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj minden év január hó 1. napjától kezdődően, a következő év január hó 1-ig megemelkedik az előző évre a KSH által közzétett hivatalos inflációs árindex mértékével. Bérbeadó, a KSH hivatalos közzétételét követő hónapra vonatkozó számlájában visszamenőlegesen jogosult az elmaradt különbséget érvényesíteni és kiszámlázni.

5./ Bérlő a jelen szerződés aláírásától számított 15 munkanapon belül három havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetésére köteles a Bérbeadó OTP Bank-nál vezetett 11742001-20065348 számú bankszámlájára történő átutalással. A Helyiségrendelet 21/A § (4) bekezdése szerint az óvadék megfizetését a bérlőnek hitelt érdemlően igazolnia kell. Az óvadék összegének a Bérbeadó számlájára történő megérkezése a jelen szerződés

hatálybalépésének feltétele. Bérbeadó az óvadék összegéből közvetlenül elégítheti ki a Bérlóval szemben fennálló jogszerű követelését, amennyiben az erre vonatkozó figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felszólítás ellenére Bérló a tartozását az abban foglalt határidőn belül nem egyenlíti ki.

6./A Bérló 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 Bérló által nyújtott óvadék összegéből elégíti ki, köteles erről a Bérlőt írásban értesíteni, azzal, hogy a Bérló köteles az értesítés kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül az óvadékból hiányzó összeget pótolni. Ha a Bérló 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 Bérlőt 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./ Bérló - a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat jelen szerződés megkötéséhez adott hozzájárulásával - a Bérleményben tervezett büfé szolgáltatás ellátásához a birtokba lépést követő 15 napon belül a jelen szerződés 3. számú melléklete szerinti kialakítási munkálatokat végzi el saját költségén. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményben bármilyen - fenti kialakítási munkálatokon túlmenő - építési munkát, átalakítást csak a Bérbeadó írásos hozzájárulásával, a Bérbeadó színházi üzemszünetében végezhet.

2./ Amennyiben a Bérló a Bérbeadó és a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végez bármilyen átalakítási, építési munkálatokat a Bérleményben, az súlyos szerződésszegésnek minősül. Bérbeadó felhívására, vagy a szerződés megszűnésekor saját költségére köteles az eredeti állapotot helyreállítani, és ez ebből eredő károkat megtéríteni, felmerülő költségeit a bérleti díj ellenében nem számolhatja el és bérleti díj csökkentésére sem tarthat igényt, a Bérbeadóval, vagy a tulajdonos Fővárosi Önkormányzattal szemben sem a szerződés hatálya alatt, sem a bérleti jogviszony megszűnését követően semminemű kártérítési vagy egyéb tulajdonjogi vagy vagyoni igényt nem támaszthat.

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

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

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

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

7./ Bérló köteles a Bérlemény folyamatos takarítására, karbantartására, valamint köteles a Bérbeadóval egyeztetve a bérlemény teljes területén a rovar- és kártevőirtás elvégzésére.

A Bérló kifejezetten vállalja és tudomásul veszi, hogy saját költségén való kötelezettsége a falon kívüli vezetékek hibáinak kijavítása, karbantartása, a csatlakozó ponttól a fogyasztó berendezésekig, (beleértve a kapcsolókat és csatlakozó aljzatokat is), a Bérleményben a csatlakozó ponttól az érintésvédelmi és biztonságtechnikai előírások betartása. A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérló köteles a rendeltetésszerű használatából adódó károsodások kijavítására is (pl.: burkolatok cseréje, ill. pótlása, vakolat-, festésmázolás, javítások), valamint a berendezési tárgyakat (pl.: mosdó, stb.) károsodás, meghibásodás esetén szükség szerint saját költségén köteles pótolni. E költségek 50 %-át a Bérbeadó számla ellenében 30 napon belül köteles megtéríteni a Bérló részére.

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

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

10./ A Bérló kötelezi magát, hogy biztosítja a büfék üzemeltetését az alábbiak szerint.

Katona József Színház nézőtéri büfé

Az utcaszinten, közvetlenül a főbejárat mellett található kávézó 30-35 fő ültetett kiszolgálására, valamint az előadások nézőinek pultnál történő kiszolgálására alkalmas. A vendéglátóipari egység egész évben nyitva tart. A színház rendes üzemmenetén túli időszakban (július 1. – augusztus 31.) befogadóképessége az előcsarnok területén 54 főig

bővíthető. A kávézóhoz kapcsolódóan terasz üzemeltetése is lehetséges, a Belváros-Lipótvárostól kikért közterület-használati engedély alapján. A nyári időszakban (május 15. – október 15.) a Bérló vállalja, hogy amennyiben szabadtéri teraszt üzemeltet a színház főbejárata előtt, azt ugyanazon a néven teszi. Ebben az esetben nyitvatartási rendben, a használt menü és POS anyagok tekintetében, valamint minden program, kezdeményezés esetén a nézőtéri büfére vonatkozó szabályok érvényesek a teraszra is. A kávézó kínálata, arculata a Felek folyamatos egyeztetése alapján kerül az üzemeltetés teljes időtartama alatt ki- és esetleges átalakításra. A kávézó szolgáltatásainak a Bérbeadó igényeihez kell igazodnia, a Bérbeadónak joga van a büfében dolgozó személyekkel kapcsolatos észrevételeit a Bérló felé megtenni, aki köteles e tárgyban tett kéréseinek eleget tenni. A kávézó neve jelenleg „K:antin”. Ettől az elnevezéstől eltérni a jelen szerződés aláírását követően csak a Bérbeadóval kötött írásbeli megállapodás alapján lehet. A kávézó hétköznap 11 és 22 óra között, hétvégén 11 és 22 óra között (vagy az első előadás előtt egy órával és az előadás végét követően a nézők távozásáig) kell nyitva tartson és ezen időtartamon belül a színházi előadások (nagyszínpad, Sufni) nézőinek kiszolgálását el kell látnia. A hagyományos kávézó kínálat mellett épp ezért olyan termékeket is forgalmaznia kell, amelyek egy színházi büfére jellemzőek (szendvicsek, sütemények, alkohol). A kávézó üzemeltetése szoros egyeztetést követel meg a Bérbeadó és a Bérló között az oda tervezett programokról, rendezvényekről. A Bérló csak a Felek írásbeli megegyezése alapján valósíthat meg ott programokat. A Bérbeadó színházi működése és az ahhoz kapcsolódó váratlan események (műsorváltozás, előadás elmaradása) is minden esetben elsőbbséget élveznek a kávézóba tervezett programokkal szemben. A Bérló köteles az üzemeltetés teljes időtartama alatt két darab PayPass fizetésre is alkalmas POS terminállal biztosítani a kártyás fizetést a vendégek részére. A Bérló az előadások szünetében egy plusz mobil pultnál, korlátozott kínálattal is biztosíthat kiszolgálást. A Bérbeadó kedvezménykártyái tulajdonosainak (pártolói tagság), valamint a színház dolgozóinak (a Bérló részére leadott lista alapján) a Bérló 20% kedvezményt kell biztosítson a kávézó áraiból.

Katona József Színház dolgozói büfé

A dolgozói büfé a színház üzemmenetéhez kapcsolódóan a próbák és az előadások teljes időtartama alatt, sőt azokat követően is nyitva tart. Ennek megfelelően köteles a Bérló nyitva tartani a részére e-mailben küldött próba- és előadásrendnek megfelelően (havi műsor, heti munkarend, napi próbatábla). Nyitás az épület területén tartott bármely próba és/vagy előadás kezdete előtt másfél órával, zárás a próba és előadás után igény szerint, de leg hamarabb másfél órával. A próba és az előadások végét a színház hangosbemondó rendszerében az ügyelő által történő bejelentés jelenti. Kivételt képez ez alól a főpróbahéten tartott megbeszélés, amelynek végét a produkció rendezőasszisztense köteles a Bérló tudomására hozni.

A Bérbeadó színházi üzemszünetei alatt a büfé üzemeltetése is szünetel. Ugyancsak szünetel az üzemeltetés, ha a társulat huzamosabb távolléte miatt a felek ebben előre megállapodnak. A büfé szolgáltatásának a Bérbeadó igényeihez kell igazodnia. A Bérbeadónak joga van a büfében dolgozó személyekkel kapcsolatos észrevételeit a Bérló felé megtenni, aki köteles e

tárgyban tett kéréseinek eleget tenni. A büfé kínálatának a szokásos dolgozói büfé kínálatával kell megegyeznie, kiegészítve azzal, hogy alkohol árusítása is megengedett az utolsó előadást vagy az esti próbát követően. Az árak kialakításánál egy átlagos munkahelyi büfé áraihoz kell igazodni. A dolgozói büfében is kötelező a BérLő a dolgozók számára a kártyás fizetést biztosítani. A számlák kifizetése folyamatos a Bérbeadó munkavállalói, valamint vállalkozói által. Alkohol tartalmú italok árusítása az esti próbák és az előadások vége előtt tilos. Ezen tilalom nem akadályozza, hogy a BérLő a szükséges hatósági engedélyt beszerezze. Amennyiben Bérbeadó alkalmazottja, vagy vele megbízási jogviszonyban álló vállalkozó alkalmazottja vagy alvállalkozója a büfében ittasodik, az ebből fakadó esetleges károkozásért a BérLő is felelős.

Kamra büfé

Egyszerre látja el a nézőtéri büfé és a dolgozói büfé funkcióit. Kínálatában épp ezért mindkét igény kiszolgálására alkalmasnak kell lennie, s az árak is másként kell kialakításra kerüljenek a dolgozóknak és a nézőknek. A próbák alatt és az előadásokat követően belső árakkal a dolgozók rendelkezésére áll, míg az előadásokhoz kapcsolódóan a nézőtéri büfé funkcióját látja el. A büfé a színház üzemmenetéhez kapcsolódóan a próbák és az előadások teljes időtartama alatt, sőt azokat követően is nyitva tart. Ennek megfelelően kötelező a BérLő nyitva tartani a részére e-mailben küldött próba és előadásrendnek megfelelően (havi műsor, heti munkarend, napi próbatábla). Nyitás az épület területén tartott bármely próba és/vagy előadás kezdete előtt másfél órával, zárás a próba és előadás után igény szerint, de leghamarabb egy órával. A Bérbeadó színházi üzemzünetei alatt a büfé üzemeltetése is szünetel. Ugyancsak szünetel az üzemeltetés, ha a társulat huzamosabb távolléte miatt a felek ebben előre megállapodnak. A büfé szolgáltatásának a Bérbeadó igényeihez kell igazodnia. A Bérbeadónak joga van a büfében dolgozó személyekkel kapcsolatos észrevételeit a BérLő felé megtenni, aki kötelező e tárgyban tett kéréseinek eleget tenni. A Bérbeadó kedvezménykártyái tulajdonosainak (pártolói tagság), valamint a színház dolgozóinak (a BérLő részére leadott lista alapján) a BérLő 20% kedvezményt kell biztosítson a büfé áraiból. A BérLő kötelező az üzemeltetés teljes időtartama alatt egy darab PayPass fizetésre is alkalmas POS terminállal biztosítani a kártyás fizetést a vendégek részére.

A Bérbeadó bármely büféjében tartandó házi rendezvényekre a Bérbeadó külön megrendelés alapján kérheti a BérLő szolgáltatását. Az ilyen házi rendezvények időpontjáról a Bérbeadó legalább 48 órával korábban tájékoztatja a Megbízottat. A Bérbeadó bármely területén tartott zártkörű esemény alkalmával a Bérbeadó a harmadik fél felé közvetíti a BérLő ajánlatait, illetve biztosítja a harmadik fél és a BérLő közötti közvetlen kommunikáció lehetőségét. Bérbeadó biztosítja, hogy a harmadik fél által tartott esemény alkalmával a vendéglátást kizárólag a BérLő láthatja el. Amennyiben a harmadik fél más szolgáltatót szeretne igénybe venni, úgy eseti lelépési díjat kötelező fizetni a BérLőnek (kivételet képeznek ez alól a színház együttműködő, támogató partnerei, külön egyeztetés szerint).

11./ A bérlemény teljes területén, de főként a Nézőtéri büfé- és a Kamra büfé területein csak a Bérbeadóval történt előzetes egyeztetés és elfogadást követően szervezhető bármilyen

külsős esemény vagy rendezvény. Felek megállapodnak abban, hogy ezekről a havi műsorok kialakítási rendjéhez igazodva egyeztetnek folyamatosan.

VI. Felelősség a károkért, vagyonbiztosítás

1./A Bérelő köteles a Bérleményre kiterjedő biztosítást kötni, vagy a meglévő biztosítását a Bérleményre kiterjeszteni.

2./A Bérelő kötelezettsége, hogy – jelen szerződésben foglalt szolgáltatás végzésével összefüggésben – munkáltatói felelősségbiztosítással és az ingóságokra kötött vagyonbiztosítási szerződéssel rendelkezzen. A biztosítási szerződés(ek)e)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 saját eszközére, bútorára, berendezésére és felszerelésre vonatkozó teljes körű 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. A Bérbeadó vagyonbiztosítása csak az 1. számú mellékletben felsorolt és a Bérelő használatába átadott vagyontárgyakra terjed ki.

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

4./A Bérelő által a Bérleményben üzemeltetett büfék nyitvatartása az V/10. pontban meghatározottak szerint történik. A nagyszínház nézőtéri büfé nyitvatartásról szóló tájékoztatót köteles kiírni a Bérbeadóval egyeztetett módon a nagyszínház főbejáratának kirakatára.

Felek az V/10. pontban 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 a színházi üzemmentenek megfelelően, előre írásban ad tájékoztatást a Bérelő részére.

6./Bérelő a büfé szolgáltatás körében vállalja a pályázati feltételekben, valamint a jelen szerződés V/10. pontjában rögzített Bérbeadói szempontok betartását, mely Bérelői kötelezettségvállalások különösen az alábbiak:

a) Bérló köteles az árakat önállóan, de a hasonló szolgáltató és vendégekört fogadó intézményekhez kapcsolódó vendéglátó ipari egységekhez hasonlóan – a Bérbeadó előzetes jóváhagyásának ismeretében meghatározni.

b) Bérló vállalja, hogy Bérbeadó munkavállalói számára, valamint a Bérbeadó által megrendelt szolgáltatások tekintetében 20%-os kedvezményt biztosít.

c) A büfék személyzeti létszámát a Bérbeadó látogatói és dolgozói létszámához igazítja.

d) A dohányzási tilalmat betartatja

e) A Bérló törekszik arra, hogy a kínálatában környezetbarát termékek szerepeljenek és szolgáltatásainak megvalósítása során környezetbarát megoldásokat alkalmazzon (pl. hazai termelők termékeinek felhasználása, árusítása; egyszer használatos, műanyag csomagolású termékek mellőzése) .

Amennyiben Bérló fenti alpontokban foglaltakat Bérbeadó felszólítása ellenére ismételtelen megszegi, az súlyos szerződésszegésnek és azonnali hatályú felmondási oknak minősül.

7./A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (11) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően Bérló 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./Bérló 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, email, sms üzenet, jelen szerződés megszűnése, illetve módosítása tárgyában tett nyilatkozataikat ajánlott tértivevényes levél formájában, utóbb igazolható módon kötelesek teljesíteni. Az előbbiek szerinti közlések alapjául szolgáló adatok megváltozásáról az érintett fél a másik felet haladéktalanul köteles megfelelően értesíteni, azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles.

10./Felek megállapodnak abban, hogy a postai úton – igazolt módon – megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni akkor is, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ez esetben a közlés dátuma a küldemény átvétele megtagadásának napja.

Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a feladóhoz „nem kereste” jellel 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: Tóth Péter

Értesítési cím: 1052 Budapest, Petőfi Sándor utca 6.

E-mail: toth.peter@katonaszinhaz.hu

Telefon: 06202320762

Bérlő részéről: XY

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 a szerződés időtartama alatt, a következő évadra, az aktuális évad végével – július 31. - felmondhatja, ezt azonban legkésőbb az adott év március 31-ig írásban köteles közölni.

3./Mind a Bérbeadó, mind a Bérlő jogosult a szerződést súlyos szerződésszegés esetén azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás).

A bérleti jogviszony Bérbeadó általi - súlyos szerződésszegésen alapuló - felmondására kerülhet sor különösen, de nem kizárólagosan:

a) a jelen szerződés IV./6., V./2., V./5., VI./4., valamint a VI./6. pontjában meghatározott esetekben;

b) 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 kitérésével 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, a Bérlő tulajdonát képező ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó részére átadás-átvételi jegyzőkönyv, fotódokumentáció felvétele mellett birtokba adni. Bérlő 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. Amennyiben a jelen bérleti szerződés megszűnésekor a Bérlőnek az óvadék összegét meghaladó tartozása van a Bérbeadóval szemben, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérleményben lévő és a Bérlő tulajdonát képező vagyontárgyakat a tartozás rendezéséig visszatartani és törvényes zálogjogának érvényt szerezni.

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

8./Bérlő vállalja, hogy a büfék üzemeltetéséhez kiváltott hatósági engedélyeket a bérleti jogviszony megszűnését követően az illetékes hatóságoknál 10, azaz tíz munkanapon belül visszaadja, a bérleti jogviszony megszűnését (amennyiben ez szükséges) bejelenti.

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./Bérlő kijelenti, hogy a Fővárosi Önkormányzat felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása. Bérlő 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 Bérlő 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, 2026. június

Bérbeadó

Bérlő

Mellékletek:

- 1. számú melléklet a Berendezési és felszerelési tárgyokról
- 2. számú melléklet az Üzemeltetési díjakról
- 3. számú melléklet a Bérleményben végzett kialakítási munkálatokról
- 4. számú melléklet a Bérlő munkavédelmi nyilatkozata