

## SZOLGÁLTATÁSI KONCESSZIÓS SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat**

székhely: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1.

adószám: 15731591-2-14

PIR törzsszám: 731597

bankszámlaszáma: 11743002-15398006

képviseli: Szita Károly polgármester, pénzügyi ellenjegyző Balogh Beáta gazdasági igazgató

, mint Tulajdonos (a továbbiakban: Tulajdonosi vagy Koncesszióba adó),

másrészről a

**HUNGUEST Hotels Zrt.**

székhely: 1015 Budapest, Hattyú Utca 14.

cégjegyzékszám: 01-10-140409

adószám: 12155169-2-44

képviseli: Détári-Szabó Ádám vezérigazgató

**mint Koncesszióba vevő (a továbbiakban: Üzemeltető) (a továbbiakban együttesen: Szerződő felek)**

között a mai napon az alábbi feltételekkel.

### ELŐZMÉNYEK


A Tulajdonos, mint ajánlatkérő **2021. május 26. napján** HL 2021/S 100-265372 szám alatt **Szálloda koncesszió beszerzése** tárgyban a Közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: „Kbt.”) Negyedik rész szerinti koncessziós eljárást kezdeményezett (a továbbiakban: koncessziós eljárás).

Jelen szerződés megkötésére a fent hivatkozott koncessziós eljárás eredményeképpen került sor, amelynek során az Üzemeltető tette az összességében legelőnyösebb ajánlatot, így a Tulajdonos az Üzemeltetőt hirdette ki nyertes ajánlattevőnek, a nyertes ajánlatban megadott feltételek szerint.

Szerződő felek kötelezik magukat arra, hogy jelen szerződés teljesítése során mindenkor figyelemmel lesznek egymás érdekeire, és lehetőségeire, a jóhiszeműség és az együttműködés kölcsönös kötelezettségének figyelembevételével járnak el. Kifejezik arra vonatkozó álláspontjukat, hogy a magas színvonalú feladatellátás mindkét fél alapelve, és közös érdeke.

### A NYERTES AJÁNLAT AZON ELEMEI, AMELYEK ÉRTÉKELÉSRE KERÜLTEK AZ ALÁBBIK:

Egy évre fizetendő koncessziós díj (nettó Ft/év)	121 000 000 Ft/év
Az M.3.1. pontban meghatározott szakember alkalmassági követelmények körében meghatározottakon felüli szakmai tapasztalata (hónap, min. 0 hónap, max. 48 hónap)	141 hónap
Hűség kártya rendszer alkalmazása	Igen

  
Balogh Beáta

## BEVEZETÉS - FŐBB FOGALMAK

Jelen Szerződés az alábbi kifejezéseket a következő jelentéssel értelmezi:

**ÁFA:** az Általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. számú törvény alapján fizetendő általános forgalmi adó.

**ÁTVÉTEL:** az Ingatlannak a Tulajdonos, az Üzemeltető által történő, működésre átvételét jelenti. Az Átvétel a Tulajdonos által a Kivitelezőtől történő átvétele alatt, de jogilag azt követően kezdődik. Az Átvételi jegyzőkönyvet a Tulajdonos, az Üzemeltető és a Kivitelező közösen írják alá, a jegyzőkönyv aláírásával a Tulajdonos a felépítményt és a kivitelezési szerződéses tartalom részét képező eszközöket átveszi a Kivitelezőtől, egyúttal átadja az Üzemeltető részére üzemeltetésre.

Az átadási folyamat része továbbá a Berendezések, Felszerelések és Eszközök leltár szerinti tételes átadása rendeltetésszerű használatra alkalmas formában. Az Átvételi Jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell továbbá a közüzemi mérőberendezések egyedi azonosítóját és óraállását, a közmű díjak az átadást követően az Üzemeltetőt terhelik.

**ÁTVÉTELI JEGYZŐKÖNYV:** azt a jegyzőkönyvet jelenti, amelyet a Felek az Átvételi folyamat során és annak befejezésekor vesznek fel, és amely az Átvétel megtörténtét rögzíti.

**BEFEJEZÉS, VAGY A BEFEJEZÉS NAPJA:** azt a dátumot jelenti, ami (i) a Szálloda építése működésre kész állapotban van, és (ii) annak használatba vételi engedélye jogerős és végrehajthatóvá vált, továbbá (iii) a Szálloda teljes, Berendezések és Felszerelések installálását, valamint a Szálloda kitarakítását is magában foglaló kivitelezése befejeződött, és a Szállodát a Tulajdonosok az Üzemeltetővel együttműködve a Vállalkozótól átvette és az Üzemeltető átvette.

**BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK, ESZKÖZÖK:** az Átvételi Jegyzőkönyv leltár mellékletében felsorolt valamennyi, a Tulajdonosok által az Üzemeltetőnek kifogástalan, működőképes állapotban leltár szerint átadott, a Szálloda működtetéséhez használt, illetve (amennyiben a körülmények miatt ez szükséges) a használat végett átvett, illetve tárolt tárgyi eszközök, immateriális javak, szoftverek, különösen:

- a bútort, berendezést és felszerelést jelenti, beleértve, mindenféle irodai bútort és felszerelést is,
- széfeket, a fűtési és hűtési rendszereket, a felvonókat, a telefon-rendszereket
- speciális szállodai felszereléseket, beleértve a konyhai, mosodai és tisztító berendezéseket, az éttermek bárók és koktélbárók működéséhez szükséges berendezéseket;
- speciális világítási és egyéb berendezéseket,
- továbbá a fentiekben megjelölt célokra szolgáló, de a Működési Készlet körébe nem tartozó valamennyi más, felszerelést, berendezést, készüléket és egyéb személyes vagyontárgyat.

**BESZÁLLÍTÓK:** Azokat a cégeket és szervezeteket jelenti, amelyek a Szálloda építése és/vagy felújítása, valamint a Berendezések és Felszerelések javítása, karbantartása, pótlása és cseréje során munkát vagy szolgáltatást teljesítenek a Tulajdonosok vagy az Üzemeltető részére.

**FELÚJÍTÁS:** A részben, vagy egészben elhasználódott, rendeltetésszerű használatra részben, vagy egészben alkalmatlanná vált tárgyi eszköz eredeti állapotának, kapacitásának, pontosságának helyreállítására, fődarabok cseréjére irányuló tevékenység, amely tárgyeszköz élettartamát meghosszabbítja, annak értékét növeli, ideértve a korszerűsítést, és rekonstrukciót is. Felújítás továbbá a meglévő épület, vagy építmény egyes részeinek részleges cseréje. Felújítás a villamos, víz-, gázvezetékek teljes, vagy a nyomvonal jellegű (technológiai vezetékek is) építmények teljes, illetve szakaszos cseréje is.

**KARBANTARTÁS:** A tárgyi eszközök folyamatos, zavartalan működésének, üzemeltethetőségének fenntartása érdekében kifejtett javítási, állagmegőrzési, meghibásodás megelőzési tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartásokat is.

Karbantartás jellegű munkák közé tartozik különösen:

- a funkcióváltás célja nélküli válaszfalemelés, vagy a konyha, a WC, a fürdőszoba áthelyezése,
- a hibaelhárítás, a kijavítás,

Dab  
Bonyhás

- a kerítések szakaszos vagy teljes cseréje - ha a tartóoszlopokat nem cserélik,
- az út a térburkolat esetében a kátyúk helyreállítása,
- a térvilágítás javítása - ha azok két tartóoszlop közötti vezeték - cseréjét érintik,
- a gépek tartozékainak cseréje, a fődarabok javítása (például elektromos motor újratekercselése),
- a tervszerű, megelőző karbantartás, az üzemzavar elhárítása, melyek következtében a gépek, berendezések várható élettartama nem növekszik, funkciói nem bővülnek.

A gépek, berendezések vállalkozáson belüli áthelyezése, és az ezzel járó szállítási, gépalapozási, szerelési, üzembe helyezési munkák fenntartási ráfordításnak minősülnek, a költségek között azonnal elszámolhatók.

**FIX KÖLTSÉGEK:** mindazon költségeket jelenti, amelyek alakulása független a Szálloda nettó árbevételének alakulásától (energia, adók, biztosítás, bérleti/koncessziós díj, stb.).

**INGATLAN:** Az építési telken a Kivitelezési Szerződés alapján felépítendő Szálloda komplexum együttesét jelenti.

**MŰKÖDŐ TŐKE:** A Szálloda folyamatos és hatékony működéséhez az Üzemeltető részéről szükséges pénzeszközök összességét jelenti.

**MŰKÖDTETÉSI KÉSZLETEK:** Szálloda működtetéséhez, illetve üzemeltetéséhez használt, illetve (amennyiben a körülményekből az következik, ezzel kapcsolatosan szükséges) fogyóeszközöket, takarító eszközöket és más hasonló cikkeket, takarító szereket, írószereket, karbantartási anyagokat, mely utóbbiakat, amelyeket az Üzemeltető szerez be saját költségén a Szálloda megnyitására, és tartja fenn megfelelő mennyiségűket és választékukat a szerződés időtartama alatt.

**MŰSZAKI ÁTADÁS-ÁTVÉTEL:** A Tulajdonos által a Szálloda építési tevékenységére a kivitelezővel megkötött kivitelezési szerződés szerinti Vállalkozóval, valamint a Beszállítókkal lefolytatandó műszaki átadás átvételi eljárás.

**NYITÁS ELŐTTI KÖLTSÉGEK:** azon költségek és kiadások összességét jelenti, amelyek az Üzemeltetés Kezdetének Napja előtt a Szálloda megnyitásával és üzemeltetésével kapcsolatban merülnek fel az Üzemeltető oldalán, s ezeket az Üzemeltető viseli.

**SZÁLLODA:** a 7091/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 5468 m<sup>2</sup> alapterületű Építési Telken építendő Szállodát, valamint a hozzájuk tartozó telket, amelyek magukban foglalnak

- 120 vendégszobát;
- felszíni parkolóhelyeket, valamennyi kiszolgáló helyiséget,
- éttermet (befogadó képességes 165 fő), Skybar beltérben 30 fő, kültéren 50 fő, konyhát és kávézót;
- konferenciaterem (befogadó képessége 1450 fő) és tszemináriumterem (befogadó képessége 40 fő);
- szaunát, és edzőtermet; wellness részleg területe 272m<sup>2</sup>
- lobby, lobby terasz
- az üzemeltetésre átadott Berendezéseket, Felszereléseket, Eszközöket
- a Szálloda mellett lévő élményfürdővel közvetlen fizikai összeköttetés
- Szálloda tervezett alapterülete 8737 m<sup>2</sup>, továbbá a teraszok alapterülete 498m<sup>2</sup>
- Szálloda szintek száma: 4 emelet

A szálloda tervezett helyiséglistáját a szerződés 1. számú melléklete tartalmazza.

**ÜZEMELTETÉS:** Az Üzemeltetés kezdetének napjától a jelen szerződés megszűnésének időpontjáig terjedő időszak, amely alatt az Üzemeltető a Szállodával kapcsolatban a jelen szerződésből eredő jogait jogosult gyakorolni és jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit köteles teljesíteni.

**ÜZEMELTETÉSI (VAGY KONCESSZIÓS) DÍJ:** a Fix Üzemeltetési Díjat jelenti.

**ÜZEMELTETÉS KEZDETÉNEK NAPJA:** Az Átvétel befejezését közvetlenül követő azt a napot jelenti, amelyen az Üzemeltető a Szállodába birtokába lép.

**ÜZEMELTETÉSI ÉV:** A tárgyév január 1. napjától december 31. napjáig terjedő időszakot jelöli. Az első Üzemeltetési Év az Üzemeltetés Kezdetének Napjától a tárgyév december 31. napjáig tart, az utolsó Üzemeltetési Év az utolsó Üzemeltetési év január 1. napjától a jogviszony utolsó napjáig tart.

**VÁLLALKOZÓ:** A szálloda kivitelezését végző fővállalkozó és a teljesítésbe bevont egyéb cégek.

Dok 3  
Banya Barta

## I. PONT - A SZERZŐDÉS HATÁLYBALÉPÉSE

- 1.1. Szerződő felek megállapítják, hogy jelen szerződés mindkét fél általi aláírásának napján lép hatályba.
- 1.2. A szerződés koncessziós szolgáltatásra vonatkozó időtartama az Üzemeltetés Kezdetének Napjától kezdődik és 120 hónapig tart, amely időponttól kezdődően az Üzemeltető köteles az Üzemeltetési díj megfizetésére is.
- 1.3. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy Tulajdonos a Szálloda építésére vonatkozó pénzügyi forrás biztosítása érdekében pályázatot nyújt be. Amennyiben a Szálloda megépítéséhez szükséges pénzügyi forrást a Tulajdonos nem tudja biztosítani, az jelen szerződés felmondási okaként értelmezendő és a szerződés a Tulajdonos erre vonatkozó közlésének napjával megszűnik.

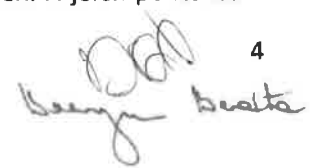
## II. PONT - AZ ÜZEMELTETÉS TÁRGYA

- 2.1. Tulajdonos rendeltetésszerű üzemeltetés céljából jelen koncessziós szerződés alapján üzemeltetésbe adja, Üzemeltető pedig üzemeltetésre átveszi a fentiek szerint meghatározott és a jelen Szerződés III. Pontja szerint megépített Szállodát, az ebben meghatározott ellenérték (Üzemeltetési Díj) fizetése fejében.
- 2.2. A szálloda a Hotel Stars Union (vagy más néven HSU) besorolás szerint minimum 4 csillagos, de maximum 4 csillag superior besorolású lesz.  
A Tulajdonos vállalja, hogy a Szállodát a Hotel Stars Union (vagy más néven HSU) besorolás szerint minimum 4 csillagos minősítésnek megfelelő minőségben építteti meg.  
Az Üzemeltető köteles „szállodai kategória megelőlegezett használatáról” szóló megállapodást kötni a Magyar Szállodaszövetség Szolgáltató Kft.-vel, a szállodai kategóriát az Üzemeltető önminősítéssel meghatározni, majd a szálloda nyitását követő legkésőbb 90 nap elteltével a 2.2. pont szerinti besorolást véglegesen megszerezni Tulajdonosok együttműködési kötelezettsége mellett.
- 2.3. A szállodában nyújtott szolgáltatások (szoba, étterem, wellness, stb.) díját az Üzemeltető szabadon és önállóan állapíthatja meg. Az ezekből származó bevétel teljes egészében az Üzemeltetőt illeti meg és az üzemeltetéssel járó valamennyi költség (közüzemi, karbantartási, üzemeltetési) is őt terheli.

## III. PONT - A SZÁLLODA ÉPÍTÉSE

- 3.1. Felek megállapodnak abban, hogy Tulajdonos a jelen pontban részletezettek szerint (1) felépítteti a Szállodát, (2) beszerzi a Berendezések, felszerelések, eszközök meghatározása szerinti ingóságokat. Üzemeltető elfogadja, hogy a Tulajdonosok 2015. évi CXLI. törvény (Kbt.) szerinti ajánlatkérőnek minősülnek, így a beszerzéseik során a Kbt. rendelkezései szerint kötelesek eljárni.
- 3.2. Az Üzemeltető a Szálloda tervezési és kivitelezési szakaszában, a nyitás előtti időszakban, a nyitás napjáig folyamatosan **technikai támogatást nyújt** a Tulajdonos részére annak érdekében, hogy a Szálloda a Hotel Stars Union besorolásnak megfelelően négycsillagos minőségben épüljön meg. A folyamat az alábbi részfeladatokat tartalmazza:
- Az engedélyes és tendertervek véleményezése és a módosítások, illetve a tervek elfogadásának írásos dokumentálása; tervezési folyamatban való aktív részvétel
  - A kiviteli tervek véleményezése és a módosítások, illetve a tervek elfogadásának írásos dokumentálása; megoldási alternatívák kidolgozásában részvétel, ennek érdekében a Tulajdonossal egyeztetéseket és konzultációs mechanizmusokat épít ki;
  - A Berendezések, Felszerelések és Eszközök beszerzése és installálása során beszerzési-minőségi támogatás;

Üzemeltető részt vesz az eszközbeszerzésre irányuló közbeszerzési eljárás előkészítésében, s ennek keretében a Szállodára rendelkezésre álló forrásokon belül javaslatot tesz a szükséges Berendezések, Felszerelések és Eszközök minőségi és mennyiségi specifikációjára. Az Üzemeltető további eszköz és készlet igénytel nem léphet fel a beruházás kapcsán a Tulajdonossal szemben. A jelen pontokban

  
4

bemutatott tevékenységeket az Üzemeltető periodikusan, a tervezés és a kivitelezés során minimum havi rendszerességgel végzi, ezekről előrehaladási jegyzőkönyvet készít. A szerződéskötéstől a tervek egyeztetésén, majd a kivitelezés során az építkezés meglátogatása, a bútorzat és gépészet beszerzésével és installálásával kapcsolatos feladatokban szükség szerinti, de minimum 2 hetes rendszerességgel részt vesz és ezekről jelentést készít.

**A tervezés, a kivitelezés és nyitás előtti időszak műszaki és technikai feladataiért és támogatásért az Üzemeltető külön juttatásban nem részesül.**

Felek a jóhiszeműség, a rendeltetésszerű joggyakorlás elvei mentén, a jelen szerződésből származó törvényes érdekeik védelme érdekében törekszenek arra, hogy a Szálloda megépítése során a Tulajdonosok által meghatározott és rendelkezésükre álló költségkeret (rendelkezésre álló forrás) ne lépje túl.

3.3. Tulajdonos amennyiben rendelkezésre állnak a kivitelezéshez szükséges források a Szállodát az Üzemeltető által is elfogadott kiviteli terveknek megfelelően, és az építési engedélyezési tervdokumentáció alapján lefolytatott építési engedélyezési eljárás során kiadott jogerős és végrehajtható építési engedélynek megfelelően felépítteti.

3.4. Felek megállapodnak abban, hogy a Szálloda teljes egészében meg fog felelni, az építési szabályoknak és minden műszaki dokumentációnak.

3.5. A Szálloda felépítése magában foglalja annak valamennyi berendezéssel (Berendezések, Felszerelések és Eszközök) történő felszerelését azok Szállodában történő elhelyezését kulcsrakész állapotban.

3.6. A Tulajdonos legkésőbb az eszközbeszerzés vonatkozásában lefolytatandó közbeszerzési eljárás szerződéskötésekor tájékoztatja az Üzemeltetőt a szálloda tervezett elkészültéről (átadás - átvétel előzetes időpontja).

3.7. Felek időről időre közösen áttekintik a tervezés és a kivitelezés folyamatát és a Tulajdonos, az Üzemeltető segítségével, meghatározza bármely késedelem megelőzéséhez, vagy mérsékléséhez szükséges intézkedéseket. Amennyiben a Tulajdonos előre érzékeli ilyen késedelem bekövetkeztét, erről haladéktalanul tértivevényes ajánlott levélben vagy e-mailben értesíti az Üzemeltetőt, amelyben a Befejezés Napjának módosított dátumát is javasol az Üzemeltető számára.


3.8. Az átadás előzetes időpontját megelőző 3 hónappal a felek kijelölik a tervezett végleges átadás napját, amikor a Tulajdonos az Üzemeltető részére a szállodát átadja üzemeltetésre kész állapotban. A Felek megállapodnak abban, hogy legkésőbb 4 hónappal a Befejezés tervezett napját megelőzően a Tulajdonos az Üzemeltető rendelkezésére bocsátanak 1db "mintaszobát" (standard szobatípus). Ez a mintaszoba építésszerűleg befejezett és berendezett lesz. Üzemeltető egyetértésével Tulajdonos e szoba minőségi színvonalának megfelelően fogja befejezni a Szálloda többi szobáját.

3.9. A MŰSZAKI ÁTADÁS-ÁTVÉTEL során a Tulajdonos az Üzemeltető közreműködésével veszi át a Szállodát a Vállalkozótól, az Üzemeltető köteles minden rendelkezésére álló módon elősegíteni Tulajdonos átvételi eljárását: így a Szállodát megvizsgálni, és a hiányosságokat, hibákat azonosítani, a MŰSZAKI ÁTADÁS-ÁTVÉTEL-hez szükséges betanításokhoz, oktatásokhoz biztosítja az elvárt személy(eke)t. A MŰSZAKI ÁTADÁS-ÁTVÉTEL során a Tulajdonos az Üzemeltető jelenlétében és egyetértésével átvett helyiségeket lezárja, és a Szálloda tekintetében kibocsátott jogerős használatbavételi engedély birtokában ÁTVÉTEL keretében átadja az Üzemeltetőnek. Ugyanez irányadó az eszközök Beszállítótól történő átvételére is. Üzemeltetőnek elegendő időt biztosít arra, hogy az átvételi eljárás során átvizsgálja a Szállodát. Az Üzemeltető kifogást nem emel az átvétel során az általa már elfogadott és aláírt módosítások tekintetében.

3.10. Az Üzemeltető a jelen szerződés 3.12. pontja szerint rendeltetésszerű használatot nem befolyásoló hibákkal köteles a Szállodát átvenni, és az Üzemeltetést megkezdeni.

3.11. Ha az Üzemeltető nem kifogásolja az Átvételt, vagy az ilyen kifogásnak a Vállalkozó/Beszállító a megfelelő módon és határidőben eleget tesz, a Felek úgy tekintik, hogy a Szálloda megfelel a kivitelezési tervdokumentációnak valamint a Berendezések, Felszerelések, Eszközök listája teljes, így a Szálloda alkalmas a rendeltetésszerű használatra.

3.12. Ahol az Átvételi Jegyzőkönyvben szereplő rendeltetésszerű használatot nem befolyásoló, esztétikai hibákkal kapcsolatban fenntartások szerepelnek, a jegyzőkönyv irányadó azon hiányosságok

  
bonyi borbély 5

és elégtelenségek tekintetében, amelyeket ki kell javítani. Az Üzemeltető megkezdi az üzemeltetést, de a Tulajdonosnak az Átvételi Jegyzőkönyv aláírásától kezdődően maximum 1 hónap áll a rendelkezésére a szükséges javítások elvégzésére. Az ilyen munkákat úgy kell elvégezni, hogy azok ne hátráltassák a Szálloda működését. Ezen javítási munkák elkészültekor Tulajdonos és Üzemeltető jegyzőkönyvet írnak alá.

3.13. — A Tulajdonos az ezen 1 hónapon túl - jelen pontban meghatározott jogcímen előterjesztett - igények tekintetében felelősségét kizárja, amit az Üzemeltető kifejezetten elfogad. A Tulajdonos a későbbiek során felmerő garanciális javítások tekintetében az Üzemeltető és a Vállalkozó közötti egyeztetések során azokban közreműködőként részt vesz.

3.14. Üzemeltető csak és kizárólag akkor jogosult a Szálloda átvételét megtagadni, ha a Szálloda nem felel meg a rendeltetésszerű használatnak. Ebben az esetben jegyzőkönyvben kell rögzíteni, hogy Üzemeltető megtagadta a Szálloda átvételét és az üzemeltetés megkezdését, a jegyzőkönyvben rögzíteni kell a kifogásokat és azok kijavítására vállalt határidőket.

3.15. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos felelős a Szálloda jelen fejezetben részletezett felépítéséért és a Tulajdonost terheli minden felelősség abban az esetben, ha a Szálloda az Átvétel időpontjában nem felel meg a rendeltetésszerű használatnak. A Tulajdonos felel a Szálloda rejtett hibáiért is.

3.16. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírását követően Üzemeltető jogosult nem értékesítési, hanem kifejezetten csak tájékoztatási célból a Szállodát a saját honlapján megjeleníteni, azt bemutatni, különösen a kivitelezési tervdokumentáció részét képező látványtervek felhasználásával. A felhasználáshoz a szerzői vagyoni jogok tulajdonosa, Tulajdonos kifejezetten hozzájárul.

3.17. Az Üzemeltető a Szállodai szobák értékesítésének első napjaként a Berendezések, Felszerelések és Eszközök beszerzésére Tulajdonosok által kiírt közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött adásvételi szerződés szerinti teljesítési véghatáridőt követő 45. napot jogosult meghatározni. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a hivatkozott adásvételi szerződés aláírásáról tájékoztatja az Üzemeltetőt.

#### IV. PONT - AZ ÜZEMELTETÉSI DÍJ

4.1 Üzemeltető vállalja, hogy a Szálloda jelen Szerződés szerinti üzemeltetésének ellenértékeként a Tulajdonosnak Üzemeltetési Díjat fizet az alábbiak szerint:

Az üzemeltetési díjat egyenlő részletben havi rendszerességgel köteles az Üzemeltető fizetni.

Az üzemeltetési díj összege a **(120 + adott esetben 60 hónapos üzemeltetési időszak alatt)**

**10 083 333 Ft / hónap** (megajánlás szerint, min 10 M / hónap) + ÁFA,

azaz **tízmillió-nyolcvanháromezer-háromszázharminchárom** forint / hónap plusz ÁFA - 12 hónapos évet tekintve. Törtév esetén jelen összeg időarányosan kerül kiszámításra. A negyedik évet követően az egy éves számított üzemeltetési díj a 4.5. pontban megadott metódus alapján indexálódik.

Felek rögzítik, hogy az Üzemeltető által az Üzemeltetési Díj elszámolással érintett időszakban a jelen szerződés 6. pontjában részletezettek szerint képzett FF&E, azaz felújítási céltartalék alap elkülönített bankszámlára kerül.

4.2 A Fizetés Napja

- a) Az Üzemeltető a Tulajdonosi részére az Üzemeltetési Díjat naptári havonként, a Tulajdonosi által kibocsátott számla alapján átutalással fizeti meg. Az elszámolási időszak az Üzemeltetés Kezdetének Napja szerinti hónap első napján kezdődik és az adott hónap utolsó napjáig tart. Tulajdonos a szerződés teljesítésének elismeréséről (teljesítésigazolás) vagy az elismerés megtagadásáról legkésőbb az Üzemeltető teljesítésétől, vagy az erről szóló írásbeli értesítés kézhezvételétől számított tizenöt napon belül írásban köteles nyilatkozni.

A fentiek alapján kiállított számlát a Tulajdonos a tárgyhó huszadik (20.) napjáig kiállítja és továbbítja az Üzemeltetőnek. Az Üzemeltetési Díj összegét Tulajdonos által megjelölt bankszámlára a tárgyhót követő hónap 3. napjáig (ha ez a nap nem munkanap, az azt megelőző munkanapon) kell átutalni.

  
6

- b) Amennyiben az első üzemeltetési év időtartama nem éri el a 4 (négy) naptári hónap időtartamot (továbbiakban: Tört Időszak), úgy az Üzemeltetési Díj megállapításának során a Tört Időszak és az azt közvetlenül követő Üzemeltetési Év egy elszámolási időszakot képez.
- c) Amennyiben jelen Szerződés időtartama alatt bármely időszakban a Szállodát kormányrendelet kötelezi zárva tartásra, úgy a Felek kötelesek a kormányrendelet kihirdetését követő 30 napon belül jóhiszemű tárgyalásokat kezdeményezni a zárással érintett időszakra esedékes Üzemeltetési díj mérsékléséről, elengedéséről

4.3. A Kbt. 136. § (1) bekezdés értelmében az Üzemeltető nem fizethet, illetve számolhat el a szerződés teljesítésével összefüggésben olyan költségeket, amelyek a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont ka)-kb) alpontja szerinti feltételeknek nem megfelelő társaság tekintetében merülnek fel, és melyek az Üzemeltető adóköteles jövedelmének csökkentésére alkalmasak. Üzemeltető a jelen szerződés teljesítésének teljes időtartama alatt tulajdonosi szerkezetét a Tulajdonos számára megismerhetővé teszi a Kbt. 143. § (3) bekezdés szerinti ügyletekről a Tulajdonos haladéktalanul értesíti.

4.4. Az Üzemeltető nyilatkozatai, illetve szavatosságvállalásai az Üzemeltető jogképessége: Az Üzemeltető rendelkezik a szükséges jogképességgel, felhatalmazással, és jogosultsággal a jelen Szerződés, valamint minden ezzel kapcsolatos megállapodás aláírására és teljesítésére. A jelen Szerződés, illetve az Üzemeltető által később megkötendő egyéb megállapodások alkotják Üzemeltető érvényes és kötelező erejű kötelezettségeit, amelyeknek a végrehajtása vele szemben kikényszeríthető a jelen Szerződés rendelkezéseivel összhangban.

4.5. A Szálloda megnyitását követő negyedik év január hónap 1. napjától kezdődően az üzemeltetési díj a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozó fogyasztói inflációs indexek számtani átlaga alapján számolva megemelkedik és minden évben ezen algoritmus mentén kerül újbóli indexálásra.

4.6. A szerződés teljesítésének elmaradásával kapcsolatos igényekre kötött biztosíték (**Teljesítési biztosíték**):

4.7. Az Üzemeltető köteles az **üzemeltetés kezdő napjával** nettó 30.000.000,- Ft, azaz harminc millió forint összegű Teljesítési Biztosítékot a Tulajdonos rendelkezésére bocsátani és azt az Üzemeltetés Kezdetének napjától kezdődően a szerződés fennállásának teljes ideje alatt folyamatosan fenntartani. Az Üzemeltető a biztosítékot az alábbi formában köteles teljesíteni: átutalással a Tulajdonos által megjelölt bankszámlaszámra.

4.8. A Teljesítési Biztosíték a Kbt. 134. §-a alapján az Üzemeltető választása szerint nyújtható óvadékként az előírt pénzüsszegnek a Tulajdonos fizetési számlájára történő befizetésével, átutalásával, pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia vagy készfizető kezesség biztosításával, vagy biztosítási szerződés alapján kiállított - készfizető kezességvállalást tartalmazó - kötelezvényvel. Fizetési számlára történő befizetés esetén Tulajdonosi OTP Nyrt-nél vezetett vezetett **11743002-15398006-06530000** számú bankszámlájára kell, hogy történjen a befizetés. A Teljesítési Biztosítéknak - jelen pontban részletezettek szerinti összegben – az átadást követően a szerződés időtartama alatt folyamatosan rendelkezésre kell állnia.

Az Üzemeltető az ajánlat részeként csatolt, a Kbt. 134. § szerinti nyilatkozatnak megfelelően, a Teljesítési Biztosíték igazolását a szerződés aláírásakor köteles a Tulajdonos rendelkezésére bocsátani. Bankgarancia biztosításával vagy biztosítási szerződés alapján kiállított - készfizető kezességvállalást tartalmazó - kötelezvényvel történő nyújtása esetén egyértelműen és kötelező jelleggel tartalmaznia kell legalább az alábbi elemeket:

- garantáló megnevezése,
- azon személyt, aki felé ezt kibocsátják (Tulajdonos), az Üzemeltető azonosítására alkalmas adatait, a szerződés tárgyát,
- azon tényt, hogy a garantáló mely időponttól és milyen mértékű garanciát vállal, a bankgarancia/kötelezvény lejáratát és lehívhatóságát,
- azon kikötést, hogy ezen összegből a Tulajdonos lehívhat, amennyiben a nyilatkozata szerint az Üzemeltető nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit,



- egy nyilatkozatot, hogy a bankgarancia/kötelezvény a lejáratáig visszavonhatatlan és feltétel nélküli, és annak kiállítója az alapjogviszony vizsgálata nélkül, a kiállító vagy bármely más fél által támasztott követelmény vagy vita ellenére kifizetést teljesít.
- 4.9. A Tulajdonos jogosult a Teljesítési Biztosíték igénybevételére, figyelembe véve a Szerződés 4.10. pontjára, tekintet nélkül az Üzemeltető bármely ellenvetésére, ha a Tulajdonos kijelenti, hogy az Üzemeltető bármilyen mulasztást vagy szerződésszegést követett el a szerződés végrehajtása során.
- 4.10. Amennyiben Üzemeltető a Tulajdonos írásbeli felhívásától számított 10 munkanapon belül sem kezdi meg az esetleges mulasztására, vagy szerződésszegésére okot adó körülmény megszüntetését, úgy ezen magatartása a Teljesítési Biztosíték érvényességi határidején belül önmagában megalapozza a Tulajdonos azon jogát, hogy a Teljesítési Biztosítéknak a mulasztással, vagy a szerződésszegéssel arányos részét igénybe vegye. A Teljesítési Biztosíték összege részletekben is igénybe vehető. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a Teljesítési Biztosíték a mulasztással vagy a szerződésszegéssel arányos mértékét Tulajdonos - az összes körülmény mérlegelésével - kizárólagosan jogosult meghatározni.
- 4.11. Tulajdonos fenntartja a jogot arra, hogy az érdekkörén kívül álló késedelem esetén - amennyiben az a futamidők lejártára tekintettel szükséges - a Teljesítési Biztosíték futamidejének jelen pontnak megfelelő meghosszabbítását kérje.
- 4.12. Az üzemeltetési díj kifizetésének tekintetében a bankgaranciát a Tulajdonos akkor hívhatja le, vagy a készpénz letétből követelését kielégítést keresni, amennyiben az Üzemeltető az esedékeséget tekintve 30 napot meghaladó mértékű késedelembe esik.
- 4.13. Amennyiben az Üzemeltető az üzemeltetési díj megfizetésével késedelembe esik, a Ptk. 6:130. § szerinti mértékű késedelmi kamatot is köteles fizet.
- 4.14. Felek megállapodnak, hogy Üzemeltetőt a Tulajdonos részére kötbérfizetési kötelezettség terheli, ha nem nyitja meg a Szállodát a nagyközönségnek - harmadik személyeknek - legkésőbb az átadás-átvételi eljárás sikeres lezárását követő 90 napon belül (**Késedelmi kötbér**). A napi kötbér összegét Felek 500.000,- Ft-ban, azaz ötszázezer forintban határozzák meg azzal, hogy az Üzemeltető a Késedelmi Kötbér megfizetésére a késedelembe esés napjától a tényleges nyitás napjáig eltelt napok száma alapján köteles. A nyitás napja nem kötbér terhes. Felek az esetlegesen fizetendő kötbér maximumát 60 napi késedelem alapján fizetendő kötbér összegben határozzák meg.
- 4.15. Amennyiben a jelen Szerződés az Üzemeltetőnek a felelősségi körébe eső okból meghíúsul, úgy az Üzemeltető meghíúsulási kötbért köteles a Tulajdonosnak megfizetni (**Meghíúsulási Kötbér**). A Meghíúsulási Kötbér összege egyenlő az Egy évre fizetendő koncessziós díj mértékének: 50%-a. A Meghíúsulási Kötbért az Üzemeltető a meghíúsulásról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül köteles átutalással megfizetni. Tulajdonos különösen, de nem kizárólagosan az Üzemeltető felelősségi körébe eső meghíúsulási oknak tekintheti amennyiben az Üzemeltető súlyos szerződésszegést követ el.

## V. PONT - A TULAJDONOS KÖTELEZETTSÉGEI

- 5.1 Tulajdonos a Szálloda felépítéséhez és működtetéséhez szükséges minden, a törvény által megkívánt engedélyt és hozzájárulást beszerez.
- 5.2 Tulajdonos legkésőbb az Átvételi Jegyzőkönyv aláírásának a napján átadja az Üzemeltető részére a Szállodára vonatkozó - a Berendezésekre és Felszerelésekre, Eszközökre is kiterjedő - szavatossági és jótállási garanciák, kötelezettségvállalások részletes listáját.
- 5.3 Tulajdonos - a Felek eltérő megállapodása hiányában - bérlet teljes tartama alatt köteles érvényesíteni a Vállalkozóval, valamint a Beszállítókkal szembeni szavatossági és/vagy jótállási igényeit. Ha az ilyen szavatossági és/vagy jótállási igényeket a Felek ilyen tárgyú megállapodása értelmében az Üzemeltető jogosult és köteles érvényesíteni, akkor a Tulajdonos köteles együttműködni az Üzemeltetővel az ilyen szavatossági és/vagy jótállási igények érvényesítése tekintetében. Tulajdonos vállalja, hogy a Szálloda Üzemeltető általi békés és nyugodt működtetése

2018  
Banyó Katalin



biztosítása céljából a Szállodát terhelő esetleges ingatlanhoz kapcsolódó adó(ka)t határidőn belül bevallja és megfizeti.

## VI. PONT - AZ ÜZEMELTETŐ KÖTELEZETTSÉGEI

6.1 Az Üzemeltető a III. fejezetben részletezett technikai, minőségi és beszerzési támogatást nyújtja a Tulajdonos részére a Szálloda építési, kivitelezési és nyitás előtti időszakában.

6.2 Üzemeltető a Szálloda működtetéséhez szükséges minden közigazgatási engedélyt, jóváhagyást és hozzájárulást köteles beszerezni.

6.3 Üzemeltető a IV. Pontban foglaltaknak megfelelően köteles megfizetni az Üzemeltetési Díjat a Tulajdonosnak.

6.4 Az Üzemeltető felelős a Szálloda átvételének napjától a teljes közműkötség pontos, határidőre történő fizetéséért, így mint pl. gáz, víz, villany, csatornadíjak, telefon és internet, szemétszállítás stb. Üzemeltető jogosult a közműszolgáltatókkal a szerződést megkötni (saját portfóliójában kezelni); ezt megelőzően pedig a szolgáltatás nyújtása kapcsán pályázatát lefolytatni.

6.5 Üzemeltető a jó gazda gondosságával, köteles gondoskodni a Szálloda megfelelő állapotban való tartásáról, illetve javításáról.

Üzemeltető gondoskodik a Szálloda rendszeres felülvizsgálatáról, valamint a megfelelő karbantartási (szolgáltatási) szerződéseknek a megfelelő Beszállítókkal való megkötéséről. Az Üzemeltető feladata, a Szálloda üzemeltetése során valamennyi jogszabályi előírás szerinti időszaki felülvizsgálatok elvégzése.

6.6 Üzemeltető a Szálloda zavartalan és hatékony üzemeltetése és fenntartása érdekében biztosítja és fenntartja a szükséges készleteket, árukészleteket és a Működő Tőkét.


6.7 Üzemeltető gondoskodik a Szálloda vezetéséhez és üzemeltetéséhez szükséges minden jogszabály, közigazgatási előírás, engedély és jóváhagyás betartásáról. Tulajdonos vállalja, hogy mindent megtesz azért, hogy segítse Üzemeltetőt bármely, fent említett engedély és jóváhagyás beszerzésében.

6.8 Üzemeltető mind az Átvételkor, mind pedig azt követően együttműködik a Tulajdonossal a Szálloda építésével és/vagy a Berendezések, Felszerelések, Eszközök szállításával, felszerelésével, illetve üzembe helyezésével kapcsolatosan felmerülő szavatossági és/vagy jótállási igények érvényesítése tekintetében.

6.9 Üzemeltető vállalja, hogy az Átvétel időpontjára megállapodást köt a 7400 Kaposvár, Csík Ferenc sétány 1. szám alatt található Virágfürdőt üzemeltető céggel a szállodába érkező vendégek fürdőbelépő jegyeinek és a szálloda vendégek fürdőszolgáltatás igénybevételére és azok pénzügyi elszámolására vonatkozóan.

6.10 Üzemeltető a jelen Szerződés megszűnésekor rendeltetésszerű, a szokásos használattal együtt járó elhasználódást figyelembe véve, használatra alkalmas állapotban adja át a Szállodát a Tulajdonosnak berendezési, felszerelési tárgyakkal, az induló átvételi leltár szerinti tárgyi tartalommal. Az Üzemeltető kötelezettséget vállal, hogy felelősséggel gondoskodik a Szálloda és az ott lévő ingó vagyontárgyak, gépek, berendezések megőrzéséről. Az őrzés, valamint annak módjának kiválasztása tekintetében az Üzemeltető saját felelősségére és kockázatára jár el. Az Üzemeltetőnek az ingatlan vagyont és az ingó vagyontárgyakat, gépeket, berendezéseket, eszközöket (BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK, ESZKÖZÖK) leltári lista alapján kell üzemeltetésre átvennie, és a koncessziós időszak lejártá, vagy a szerződés megszűnése alkalmával - legkésőbb az attól számított 5 munkanapon belül - hiánytalanul és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadnia.

6.11 Minden Üzleti hónapban, az ÁFA bevallás határidejét követő 2 munkanapon belül az Üzemeltető saját költségén köteles a szálloda felújítási céltartalék bankszámlájára (FF&E Tartalékalap számla) az aktuális üzleti hónap teljes nettó árbevétel alábbiakban meghatározott részét feltölteni (jóváírni), annak érdekében, hogy a Szálloda periodikus felújítási programja megvalósítható legyen és az a HSU négycsillagos minőségi követelményeknek folyamatosan meg tudjon felelni.



6.12 Az FF&E Tartalékalapot az Üzemeltetőt terhelő eszközcserélési, pótlási, felújítási munkák nettó értékének fedezésére kell teljes körűen felhasználni az üzemeltetési időszak alatt. Az FF&E Tartalékalap képzési és fenntartási kötelezettséget nem érintheti semmilyen, az előző Üzemeltetési Években keletkezett veszteség. Az FF&E Tartalékalap kizárólag a Tulajdonos által üzemeltetésre átadott Berendezések, Felszerelések, Eszközök pótlására és felújítására használható fel.

Az évi FF&E Tartalékalap adott évben fel nem használt része nem érinti azt a tényt, hogy a következő évben kötelezően mekkora összegű FF&E Tartalékalap képzendő, és hozzáadódik az újonnan képzett FF&E Tartalékalaphoz.

**Az FF&E számlára vonatkozó előírások a következők:**

- az üzemeltetés első két teljes naptári év végéig a teljes nettó árbevétel 1%-át köteles az Üzemeltető az FF&E számlán elhelyezni
- az üzemelés harmadik teljes évében 2%-át
- a negyedik évtől a teljes nettó árbevétel 3%-át.

Az Üzemeltető a jelen szerződés szerinti FF&E tartalékot havonta köteles képezni, azaz az elkülönített bankszámlán jóváírni. Az Üzemeltető a FF&E, azaz felújítási céltartalék alapot köteles folyamatosan elkülönített bankszámlán tartani és ennek a számlának a tartalmáról (egyenlegéről) és az azon történő pénzmozgásokról köteles a tulajdonost negyedévente folyamatosan tájékoztatni. Az FF&E számláról történő felhasználásról - az Üzemeltető által minden üzemelési év szeptember 30. napjáig írásban benyújtott és a Tulajdonosok által tájékoztatott terv alapján - és a szálloda érdekében elvégzett eszköz pótlásokról, felújításokról az Üzemeltető szükség szerint gondoskodik jelen szerződés fennállása alatt.

Az Üzemeltető által a következő pénzügyi évre vonatkozóan elkészített FF&E céltartalék alap terv 20%-os tartalékkeretet tartalmaz, amelyet Üzemeltető szabadon jogosult felhasználni.

Az FF&E számláról történő felhasználásról az Üzemeltető minden negyedév első hónapjában írásban tájékoztatni köteles Tulajdonost, a tájékoztatáshoz a beszerzésre, vagy felújításra kerülő tételes eszközlíst köteles csatolni. A negyedév rendszerességgel tájékoztatóban közölni kell továbbá az elkülönített számlán rendelkezésre álló negyedév végi záró egyenleget. A szerződés felbontásakor, vagy lejártakor a Felek egyeztetnek az aktuális és esedékes FF&E teljes körű felhasználásról. A szerződés megszűntekor az esetleg a számlán maradó összeget Üzemeltető a Tulajdonosi részére 8 munkanapon belül átutalással megfizeti kártérítésként az elmaradt eszközpótlások, felújítások ellentételezésére.

Az FF&E terhére jelen szerződés fennállása alatt az Üzemeltető által beszerzett és az Üzemeltető könyveiben szereplő valamennyi ingó vagyontárgyat, gépeket, berendezéseket, eszközöket (BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK, ESZKÖZÖK) a szerződés megszűnése esetén az Üzemeltető haladéktalanul értékbecslő szakcéggel felértékelíteti és a Tulajdonos részére adásvétel jogcímén az értékbecslő által meghatározott piaci áron ÁFA összeggel növelten értékesíti (leszámlázza). Üzemeltető köteles a számla nettó értékének megfelelő összeget visszteher mentes végleges pénzeszközátadásként a Tulajdonos bankszámlájára átutalni. A Tulajdonos ezt követően kiegyenlíti az Üzemeltető által kibocsátott eszközértékesítési számla ellenértékét.

Az FF&E pótlásra vonatkozó tervet az Üzemeltető köteles a Tulajdonos részére legkésőbb minden év szeptember 30-ig eljuttatni, Tulajdonos köteles ezt a tervet 30 naptári napon belül véleményezni, elfogadni vagy módosítási javaslattal élni. Felek kötelezik magukat, hogy legkésőbb november 30-ig az FF&E alap következő évi felhasználásáról megegyeznek.

6.13 Üzemeltető köteles a Tulajdonos részére a belső jelentési rendszerének megfelelően éves tervet és jelentést készíteni a Szálloda aktuális és tervezett jövedelmezőségéről, valamint az FF&E Tartalékalap felhasználásáról.

6.14 Üzemeltető a Tulajdonos által részére üzemeltetésre átadott Berendezésekről, Felszerelésekről, Eszközökről köteles minden naptári év végén leltárt készíteni és a tételes leltárjegyzőkönyvet a Tulajdonos részére megküldeni, a leltárban szerepeltetni kell a pótlásként beszerzésre kerülő eszközöket is, de nem kell szerepeltetni az Üzemeltető tulajdonát képező, pótláson túli eszközöket.

*Handwritten signature:*  
Bony Berta

6.15 A keletkezett hulladék elszállítása és ártalmatlanítása: Az Üzemeltető köteles a jogszabályi előírásoknak megfelelően gondoskodni a keletkezett hulladék elszállításáról és ártalmatlanításáról.

6.16 Adminisztrációs feladatok és jelentési kötelezettség: A nyújtott szolgáltatásnak ki kell terjednie az üzemeltetéssel kapcsolatos valamennyi adminisztrációs feladat elvégzésére, és jelentési kötelezettség teljesítésére. A fentiek során Üzemeltető köteles a jogszabályi előírásoknak megfelelően ellátni valamennyi adminisztrációs feladatot.

6.17 Az Üzemeltetőnek évente legalább egy alkalommal igazolható módon tájékoztatnia kell a Tulajdonost a Szálloda üzemeltetéséről, hasznosításáról, a szerződés teljesítéséről.

6.18 A létesítmény meghatározott célú igénybevehetősége: A Szálloda területén kizárólag a 2.2 pontban meghatározott minősítésű szálláshely szolgáltatás, illetve az ahhoz kapcsolódó vendéglátó és kereskedelmi tevékenység folytatható.

6.19 A létesítmény hasznosításának joga: Szerződő felek rögzítik, hogy a létesítmény hasznosításának joga teljes körű, kiterjed a létesítmény minden részére, amellett, hogy az Üzemeltetőnek folyamatosan biztosítani kell, hogy a Szálloda a 2.2 pontban meghatározott minősítésű szálláshely szolgáltatási tevékenységekre alkalmas legyen.

6.20 A Felek a koncesszió részének tekintik a Szálloda üzemeltetéséhez szükséges és a területén biztosítandó vendéglátás, valamint rendezvény és egyéb célú területhasznosítás jogát. Ezen szolgáltatások biztosítását - akár a Szálloda egyes részeinek bérbeadása útján is - a koncesszió részének tekintik.

6.21 Hatósági engedélyek: Szerződő felek rögzítik, hogy az üzemeltetésre meghatározott teljes időtartam alatt a Szállodához kapcsolódó összes engedély, hatósági hozzájárulás és bármilyen hasonló dokumentum beszerzése az Üzemeltető kizárólagos kötelezettsége.

6.22 Az Üzemeltető köteles a létesítményt a szerződés lejártát követően legalább rendeltetésszerű állapotban tulajdonosnak visszaadni.

6.23 Az Üzemeltető az üzemeltetésre átadott Szállodát (telek-ingatlanrészt, felépítményeket, valamint azok vagyontárgyait) nem terhelheti meg, nem idegenítheti el, biztosítékul nem ajánlhatja fel és nem végezhet semmilyen olyan tevékenységet azzal kapcsolatban, amely a szerződés bármilyen megszünetése esetén a Tulajdonos tulajdonosi jogait korlátozná.

6.24 Az Üzemeltető köteles biztosítani, hogy a jogszabályokban és a Tulajdonos mindenkori szabályzatában előírt esetekben a Tulajdonos a saját vagyonát illetően leltározást végezhesen. Az Üzemeltető a leltár szerint átvett vagyonelemek vonatkozásában évente leltározni köteles a 6.14 pontban meghatározottak szerint, a leltározás időpontjáról a Tulajdonosokat 15 nappal korábban értesíteni kell annak érdekében, hogy a Tulajdonosok kívánság szerint részt vegyenek a leltározásban, vagy leltárelőzést tudjanak végezni.

6.25 Az Üzemeltető köteles azonnal, igazolható módon megküldve, írásban bejelenteni a Tulajdonosnak, ha:

- ellene csőd vagy felszámolási eljárást kezdeményeznek, illetve ha saját maga elleni felszámolási eljárás, végelszámolási eljárás megindításáról határoz, megszünetét eredményező körülmény következik be, vagy az arra jogosult szerv megszüneteti, átalakulásáról, egyesüléséről, szétválásáról határoz, köztartozása esedékessége több mint három hónapja lejárt, az általa üzemeltetett Szállodát érintő veszélyhelyzet következett be, illetve azokban a Tulajdonos beavatkozását igénylő természeti és környezeti károkozás történt.

6.26 Az Üzemeltető a létesítményben a közérkölcst sértő, vagy a lakosság nyugalmaét lényegesen zavaró eseményeket nem tarthat.

6.27 A Tulajdonos jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja az Üzemeltetőnek a Szálloda engedélyezési terveit. Az üzemeltetéséhez szükséges kezelési, karbantartási utasításokat, egyéb iratokat az Üzemeltető köteles létrehozni, a dokumentumok másolatát a Tulajdonos részére az üzemeltetés megkezdésekor megküldeni.

6.28 Az Üzemeltetőnek a Szálloda műszaki rendszereit tételes leltárral kell átvennie a Tulajdonostól, és visszaadnia a Tulajdonosnak.

6.29 Az Üzemeltetőnek a létesítmény karbantartásáról és nagyjavításáról hozzáértő, szakképzett szakemberek (társaságok) alkalmazásával, bevonásával kell gondoskodnia.

6.30 Az Üzemeltetőnek a létesítmény műszaki rendszereit, és az épület szerkezetét rendeltetésszerű használatnak megfelelően, elvárható gondossággal, felelősséggel kell kezelnie, üzemeltetnie.

6.31 Az Üzemeltető köteles az üzemeltetést gátló, vagy lényegesen befolyásoló körülményekről, eseményekről azonnal írásban értesíteni a Tulajdonost.

6.32 Az Üzemeltetőt értesítési kötelezettség terheli, mely alapján köteles Tulajdonost minden olyan körülményről haladéktalanul, igazolható módon értesíteni, amely vállalása teljesítését veszélyezteti, vagy gátolja, Az Üzemeltető az értesítés elmulasztásából eredő kárért felelősséggel tartozik.

Üzemeltető részéről a szerződést érintő kérdésekben kapcsolattartó személy:

Bujdosó Péter pénzügyi és finanszírozási igazgató

Üzemeltető részéről a műszaki szakmai felelős vezető:

Schmidl Péter üzemeltetési igazgató

Tulajdonos részéről a műszaki szakmai felelős vezető:

Szirják Imréné műszaki igazgató.....

Tulajdonos részéről a szerződést érintő kérdésekben kapcsolattartó személy

Balogh Beáta gazdasági igazgató.....

A képviselők személyében történő változást a felek egymással azonnal, írásban közlik.

6.33 Az Üzemeltető az alábbiak szerint köteles beszámolni, jelenteni Tulajdonos felé :

- bármilyen hatósági ellenőrzés, vizsgálat indításáról, illetve a hatóságok jegyzőkönyvi megállapításairól, 1. és 2. fokú határozatairól a vizsgálat, ellenőrzés megkezdésétől, helyszíni végrehajtásától, illetve a jegyzőkönyv kézhez vételétől számított legkésőbb 5 munkanapon belül, amelyek a Szálloda működtetésére, üzemeltetésére, hasznosítására vonatkoznak,
- félévente egy alkalommal tájékoztató jellegű írásbeli beszámolt küldeni az üzemeltetésről és hasznosításról a Tulajdonos részére, amelynek határideje a soron következő félévben augusztus 15., míg a soron következő évben február 15. napja.

6.34 Az Üzemeltető vállalja, hogy annak biztosítására, hogy Tulajdonos meggyőződhesen a Szálloda különböző rendszerei előírásoknak megfelelő, kellő gondosságú üzemeltetéséről, betekintést engedélyez Tulajdonosnak az üzemeltetéssel kapcsolatos dokumentumokba és legalább félévenként biztosítja közös bejárás megtartását.

## VII. PONT - JAVÍTÁSOK, CSERÉK ÉS FELÚJÍTÁSOK

7.1 Ha jelen szerződés másként nem rendelkezik általános szabály, hogy az ingatlannal és annak, üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi karbantartási munka elvégzése, elvégeztetése anyagköltséggel együtt saját költségei terhére az Üzemeltető feladata, és az épülettel (a 7.6 pontban részletezett feladatok), épületgépészettel (fűtés, központi légkondicionálás, központi szellőztető berendezések, elektromos hálózat, víz, szennyvíz rendszerek, gázvezeték rendszerek, gyengeáramú és telefonhálózat telefonközponttal) kapcsolatos felújítási munkák elvégzése, elvégeztetése saját költségére a Tulajdonos feladata. Szintén az Üzemeltető feladata, kötelessége és költsége az átvett és elhasználandó eszközök pótlása.

7.2 Üzemeltető köteles a Szálloda karbantartásáról, illetve a meghibásodott, elhasználandó, megrongálódott vagy megsemmisült, Tulajdonos által biztosított Berendezések, Felszerelések, Eszközök karbantartásáról, kijavításáról, felújításáról, kicseréléséről, illetve pótlásáról ésszerű határidőn belül gondoskodni, figyelemmel a FF&E tartalékképzési kötelezettségére. Üzemeltető az őt terhelő felújítási, kicserélési és pótlási kötelezettségeknek akkor is köteles eleget tenni, ha a Tartalékalapban rendelkezésre álló összeg nem nyújt teljes anyagi fedezetet ezen munkák, pótlások elvégzésére. Ebben az esetben az igazolható a többlet a következő évek FF&E keret terhére elszámolhatóak. A központi hűtési/fűtési rendszereket, liftházat és a liftek és telefonközpont

*Balogh Beáta*

berendezések karbantartása az Üzemeltető feladata, beleértve a nevezett gépészeti elemek kopó-forgó alkatrészeinek pótlását, továbbá ezek éves karbantartási díjait is.

7.3 Üzemeltető köteles karbantartani a belső dekorációkat, szaniter eszközöket, falburkolatokat és a padlózatot, az ajtókat és ablakokat, azok zárait és a festésüket. Üzemeltető köteles továbbá jó állapotban karbantartani a műszaki és biztonsági berendezéseket, valamint bármely fal külső részén található csöveket, tűzcsapokat, füstérzékelőket, szivattyúkat, szaniter berendezéseket.

7.4 Az Üzemeltető által a Tulajdonostól átvett Berendezések, Felszerelések, Eszközöknél eszközölt felújítások, pótlások kicserélések eredménye ezek elkészültekor az Üzemeltető könyveiben kerül kimutatásra a bérlet időtartama alatt. A bérleti/üzemeltetési jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén ezek az átvett eszközöket helyettesítendő a Tulajdonos tulajdonába kerül át a szerződés rendelkezései szerint. A bérlet időtartama alatt a Tulajdonostól átvett és az Üzemeltető által pótoltt Berendezések, Felszerelések Eszközök értékcsökkenése a bérleti/üzemeltetési jogviszony alatt az Üzemeltetőnél kerül elszámolásra.

7.5 Üzemeltető köteles érvényesíteni a Vállalkozóval és/vagy a Beszállítókkal szemben fennálló minden szavatossági, illetve jótállási jogot a Tulajdonos megbízottjaként, a szavatossági és jótállási jogok Üzemeltető által közvetlen érvényesítésére a Tulajdonos külön okiratban hatalmazza meg Üzemeltetőt. Tulajdonos köteles minden segítséget megadni az Üzemeltetőnek ezen igények érvényesítéséhez.

7.6 Tulajdonos felelős minden, a Szálloda külső felszínén, tetőszerkezetén és annak falaiban, tartószerkezetében, külső homlokzatán keletkezett hibák haladéktalan javításáért és felújításáért, és köteles gondoskodni a Szállodai a falakban elhelyezett csövekben, vezetékekben és egyéb szerelvényekben - ide nem értve a nem megfelelő módon való a működtetésből származó javítási, felújítási igényeket - keletkezett felújítási igények elvégzésétéről.

Az Üzemeltető felelős a mindennapi karbantartásért a szálloda fűtési, szellőzési, és légkondicionálási berendezéseinek tekintetében.

Felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonos bármilyen ésszerű időpontban beléphet a Szállodába abból a célból, hogy a Szálloda nyugodt és békés működtetésének a zavarása nélkül megvizsgálja, hogy szükséges-e valamilyen öt terhelő kijavítási vagy kicserélési munka elvégzése.

Felek esetenként úgy is megállapodhatnak, hogy a folyamatos üzemeltetést akadályozó, illetve olyan kisebb hibák kijavításáról, amelyek jelen Pont alapján a Tulajdonost terhelik, Tulajdonos írásbeli megrendelése alapján és költségére Üzemeltető gondoskodik.

7.7 Ha a Tulajdonos pótlási, vagy fenntartási feladatai közé tartozó területeken (pl. tető, liftgépház, homlokzat) vendég általi károkozás történik, az ekkor esedékes pótlás és javítás az Üzemeltetőt terheli

7.8 Ha Tulajdonos a 7.6. Pont alapján öt terhelő felújítási, kijavítási, kicserélési kötelezettségének nem tesz eleget, Üzemeltető jogosult öt írásban erre felszólítani megfelelő határidő kitérésével. E határidő eredménytelen eltelte esetén Üzemeltető jogosult a szükséges munkákat a Tartalékalap terhére elvégeztetni és követelni, hogy megfelelően kiállított számla ellenében Tulajdonos térítse meg a Tartalékalap részére a munkák elvégzésével kapcsolatban felmerült költségeit.

7.9 A bútorok, berendezések és felszerelések, valamint a működtetési készletek, valamint gépészet, épület karbantartásáról, cseréjéről, pótlásáról - a jelen szerződésben részletezettek szerint - az Üzemeltető gondoskodik.

7.10 Az Üzemeltető köteles az átvétel napjától az együttműködés utolsó napjáig a szállodát a négycsillagos szállodáknak megfelelő műszaki állapotban tartani és karbantartani, és bárminemű azonnali tulajdonosi/ beavatkozást igénylő cselekményről Tulajdonost azonnal tájékoztatni.

7.11 Az üzemeltetéshez szükséges árukat, anyagokat az Üzemeltető biztosítja.

## VIII.PONT – BIZTOSÍTÁSOK

8.1. A Tulajdonos a saját költségére köteles a Szállodára teljes körű vagyonbiztosítási szerződést kötni és azt fenntartani, melynek fedeznie kell a Szállodában tüzeset, robbanás, villámcsapás, szélvihar,

13  
bony buda

jégverés, eső, árvíz, esőtörés és minden további hasonló káresemény folytán bekövetkező, károkat, veszteségeket és következményi károkat.

A Felek megállapodnak abban, hogy a biztosítási összeg nem lehet kevesebb, mint a Szálloda teljes helyreállításának, valamint az ebből következő károk elhárításának a költsége.

Tulajdonos jogosult megjelölni e vagyonbiztosítás kedvezményezettjét, azzal, hogy ez a kedvezményezett - a jelen Szerződés vis maior miatti megszűnése kivételével - köteles a biztosító által kifizetett minden összeget a Szálloda helyreállítására fordítani. Tulajdonos káreseményenként a 2.000.000. Ft, azaz kétfélmillió forint összeget meg nem haladó biztosítási helytállási Összeg tekintetében kedvezményezettként az Üzemeltetőt jelöli meg, mely összegből Üzemeltető köteles késedelem nélkül a kár helyreállítására fordítani, és ezzel a Tulajdonos részére elszámolni.

8.2 A 8.1 Pontban leírt vagyonbiztosítás mellett az Üzemeltető saját költségére az alábbi biztosításokat köteles megkötni és fenntartani a jelen Szerződés megszűnéséig:

- a) átfogó felelősségbiztosítás, az Üzemeltető munkavállalói, valamint az Üzemeltető hozzájárulásával a Szállodában tevékenykedő harmadik személyek által okozott károk, valamint a harmadik személyeknek okozott károk megtérítésére;
- b) munkáltatói felelősségbiztosítás (a Munkáltató által a Munkavállalóknak okozott kár megtérítésére);
- c) biztosítás a lopásból vagy rablásból eredő kár megtérítésére;
- d) az Üzemeltető által a Felek érdekeinek védelme szempontjából szükségesnek (fontosnak) minősített egyéb szokásos biztosítások.

A jelen Pontban felsorolt, és az Üzemeltető által megköthető biztosítások díjai a Működési Költségek között kerülnek elszámolásra.

8.3. A fenti pontokban megköthető biztosítások kedvezményezettje a Tulajdonos.

#### **IX. PONT - A SZÁLLODA MŰKÖDTETÉSÉRE VONATKOZÓ MEGÁLLAPODÁSOK**

9.1 Az Üzemeltető a Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával sem jogosult a Szállodát albérlésbe adni, arra zálogjogot, vagy a Szállodát érintő bármilyen egyéb terhet alapítani.

#### **X. PONT – ÉRTEŚÍTÉSEK**

10.1 A jelen Szerződés alapján megkívánt vagy szükségessé váló minden értesítést, felhívást vagy felszólítást írásban kell megtenni a másik Félhez a felek jelen szerződésben meghatározott képviselőjének székhelyére címezve, illetve az adott Fél által időről időre írásban megjelölt egyéb címre ezen értesítési rendelkezésnek megfelelően. A telefaxon vagy e-mailben küldött értesítést a küldő Fél köteles a másik Félhez címzett térti vevényes ajánlott levélben is megerősíteni. Az értesítés a kézhezvétel időpontjában válik hatályossá.

#### **XI. PONT – A KONCESSZIÓS ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS MEGHOSSZABBÍTÁSA**

11.1 A jelen Szerződés I. PONT - A SZERZŐDÉS HATÁLYBALÉPÉSE címben meghatározottak szerint lép hatályba.

11.2 Az üzemeltetés időtartama az ÜZEMELTETÉS KEZDETÉNEK NAPJÁTÓL számított 120 hónap.

11.3 A szerződés egyszer 60 hónapos időtartammal meghosszabbítható a szerződő felek együttes döntése alapján.

*Bonyhó*  
*Köszönet*

## XII. PONT - SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE

A szerződés módosítása csak írásban, mindkét fél közös megegyezésével történhet a Kbt. 141.§ ban foglaltaknak megfelelően.

12.1 Jelen szerződés megszűnik a XI. Pontban meghatározott idő lejártával, kivéve, ha az Üzemeltető a 11.3. pont alapján a Szerződés meghosszabbítása mellett dönt. Jelen szerződés rendes felmondás útján nem szüntethető meg.

12.2 A jelen Szerződést Tulajdonos akkor mondhatja fel rendkívüli felmondással ha:

- az Üzemeltető az Üzemeltetési Díjat határidőben nem fizeti meg a Tulajdonos részére és e kötelezettségének Tulajdonos írásbeli felszólítása ellenére az esedékesség időpontját követő harminc (30) napon belül sem tesz eleget.
- ha az Üzemeltető a jelen Szerződés rendelkezéseit az alábbiakban felsorolt módon megszegi, és e szerződésszegést az Üzemeltető által megküldött írásbeli felszólításban a szerződésszegés jellegére és az orvoslás lehetséges módjára tekintettel ésszerűen meghatározott, de kilencven (90) napnál nem hosszabb határidőn belül sem orvosolja:
  - a. az Üzemeltető a Szálloda Átvételét alapos ok nélkül megtagadja;
  - b. az Üzemeltető a Szálloda működtetésére neki felróható okból Átvételt követő 30 napon belül nem szerez engedélyt, illetve ha ezen engedélyt visszavonják és a visszavonás napjától számított harminc (30) napon belül nem szerez új működési engedélyt, vagy
  - c. ha az Üzemeltető véglegesen felhagy a Szálloda működtetésével
  - d. ha az Üzemeltető nem nyújt megfelelő igazolást arról, hogy megkötötte a VIII. Pont szerinti biztosításokat, illetve ha ezeket a Szerződés tartalma alatt nem tartja fenn;
  - e. az Üzemeltető kifizetetlen adó- és köztartozást, közüzemi díjtartozást halmoz fel;
  - f. ha az Üzemeltető megszegi a 6.8 a 6.9 a 6.10, 6.11, és 6.13. pontokban foglalt kötelezettségeit;
  - g. ha az Üzemeltető ellen felszámolási eljárás indul;
  - h. Üzemeltető az értékelési szempontokban tett vállalásait(ait) nem tartja be, és a mulasztását Tulajdonos felszólítása ellenére nem orvosolja.

12.3 A jelen Szerződést Üzemeltető az alábbi esetekben mondhatja fel rendkívüli felmondással a Tulajdonos szerződésszegésére hivatkozva:

Ha a Tulajdonos a jelen Szerződés rendelkezéseit az alábbiakban felsorolt módon megszegi, és e szerződésszegést az Üzemeltető által megküldött írásbeli felszólításban a szerződésszegés jellegére és az orvoslás lehetséges módjára tekintettel ésszerűen meghatározott, de kilencven (90) napnál nem hosszabb határidőn belül sem orvosolja:

- Ha Tulajdonos amennyiben a forrása rendelkezésre áll a Szállodát nem építi meg a szerződésben foglaltaknak megfelelően, illetve;
- Ha Tulajdonos elmulasztja az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni a Szállodát
- Ha a Tulajdonos 5.1 Pont szerinti kötelezettségét megszegi;

12.4. Rendkívüli felmondási ok továbbá különösen:

- Üzemeltetőnek felróható minden olyan szándékos vagy gondatlan cselekedet illetőleg mulasztás, melynek következtében a Szálloda területén, a létesítmények állagában romlás következik be, és az állagromlást műszakilag kivitelezhető határidőn belül saját költségére nem hárítja el. Az állagromlásának ok-okozati összefüggésben kell állnia a szolgáltatást nyújtó felróható magatartásával, illetve mulasztásával.
- Az Üzemeltetőnek felróható minden olyan szándékos vagy gondatlan cselekedete illetőleg mulasztása, mely az ott dolgozó, illetve a Szállodát igénybe vevő személyek életét vagy testi épségét sérti, vagy veszélyezteti.
- Amennyiben az Üzemeltető bizonyítottan közérkölcstől sértő, vagy a lakosság nyugalmaét lényegesen zavaró rendezvényeket tart.
- Üzemeltető a Koncessziós Díj fizetésével késedelembe esik, és hátralékát a Tulajdonos írásbeli felszólításától számított 30 napon belül nem fizeti meg.

*Orsi*  
*Beregi Beatrix*

- Bármelyik szerződő fél részéről történő olyan súlyos szerződésszegés, mely következtében a szerződés teljesítése bármely fél részéről ellehetetlenül, beleértve a Szálloda üzemeltetésének késedelmes megkezdését.
- Jelen szerződés 1.3. pontjában foglalt felmondási ok bekövetkezése esetén.

A rendkívüli felmondás azonnali hatályú. A rendkívüli felmondást a másik féllel személyes kézbesítés, vagy tértivevényes ajánlott küldemény útján kell közölni.

12.5. A Kbt. 143. § (3) bekezdésének értelmében a Tulajdonos jogosult és egyben köteles a szerződést felmondani - ha szükséges olyan határidővel, amely lehetővé teszi, hogy a szerződéssel érintett feladata ellátásáról gondoskodni tudjon - ha

- az Üzemeltetőben közvetetten vagy közvetlenül 25 %-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személy vagy személyes joga szerint jogképes szervezet, amely tekintetében fennáll a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontjában meghatározott feltétel;
- az Üzemeltető közvetetten vagy közvetlenül 25 %-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személyben vagy személyes joga szerint jogképes szervezetben, amely tekintetében fennáll a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontjában meghatározott feltétel.

12.6. A Kbt. 143. § (2) bekezdése alapján a Tulajdonos köteles a szerződést felmondani, vagy - a Ptk-ban foglaltak szerint - attól elállni, ha a szerződés megkötését követően jut tudomására, hogy a szerződő fél tekintetében a közbeszerzési eljárás során kizáró ok állt fenn, és ezért ki kellett volna zárni a közbeszerzési eljárásból.

12.7 Amennyiben Tulajdonos a jelen Szerződést az Üzemeltető szerződésszegő magatartása következtében a jelen 12. címben szabályozott rendelkezések alapján felmondja, az Üzemeltető kötbéreként a Fix Üzemeltetési Díj az évre esedékes hat (6) havi összegének megfelelő összeget köteles megfizetni a Tulajdonos részére.

12.8 Amennyiben a szerződés bármilyen okból felmondásra kerül, vagy lejár (azaz megszűnik) és a Felek azt nem hosszabbítják meg, az Üzemeltető köteles a Szállodát az általa nyitáskori állapotban átvett tiszta, rendezett és működőképes állapotban visszaszolgáltatni (leszámítva a normális működésből származó és az épület korának megfelelő kopást és avulást).

### XIII. PONT TULAJDONOSI KÉPVISELET

13.1 A Tulajdonos jogosult olyan tulajdonosi képviselőt kijelölni, egyszeri, fix, vagy határozatlan időpontra (Tulajdonosi Képviselő) akinek az egyedüli feladata (i) A Tulajdonos üzeneteinek és a szálloda működésével kapcsolatos meglátásainak továbbítása az Üzemeltető képviselője felé (ii) kapcsolatot tartsa a Tulajdonos és az Üzemeltető között (iii) Véleményezze az Üzemeltető teljesítményét (iv) továbbítsa az Üzemeltető kérdéseit a Tulajdonos felé.

13.2 A Tulajdonosi képviselő jogosult részt venni az időszakos Tulajdonos és Üzemeltető közötti megbeszéléseken, de nem rendelkezik munkáltatói jogokkal, nincs beleszólása az érdemi ügymenetbe. Ezáltal nem köthet meg szerződéseket és nem instruálhatja a szálloda vezetését sem ügymeneti kérdésekben.

13.3 A Tulajdonosi Képviselő javadalmazása kizárólag a Tulajdonos/Tulajdonos költségét jelenti.



#### XIV. PONT - VIS MAIOR

14.1. A szerződéses kötelezettség nem szerződésszerű, vagy nem teljesítése, illetve hibás teljesítés esetén (kivéve vis maior esetét) a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

14.2. Az Üzemeltető nem sújtható kamattal vagy a szerződés felmondásával, ha a késedelmes teljesítés vagy meghiúsulás vis maior eredménye. A jelen pont értelmezése szempontjából a „vis maior” olyan esetekre vonatkozik, amelyek az Üzemeltető akaratán kívül elháríthatatlan külső okból következnek be és neki fel nem róhatóak. Ilyen esetek lehetnek pl.: tűzvész, árvíz, járvány. A vis maiorra közvetlen összefüggésben kell állnia az Üzemeltető tevékenységével és a bekövetkezett szerződésszegéssel. Vis maiorra az Üzemeltető csak és kizárólag akkor hivatkozhat, ha térítvényes ajánlott levélben értesíti a Tulajdonost a vis maior tényéről, okáról és valószínű időtartalmáról. A Szerződő felek elismerik, hogy a szerződésben foglalt határidők a vis maior időtartalmával meghosszabbodnak.

14.3 Abban az esetben, ha az Épület vagy a közös használatú létesítmények bármelyik része a Tulajdonos kívülálló elháríthatatlan körülmények miatt (vis maior) teljesen megsemmisül, az Üzemeltetési Szerződés megszűnik és Felek semmilyen felelősséggel nem tartoznak egymásnak. Amennyiben az Épület olyan mértékben rongálódik meg, hogy az Épület nem használható, de a Tulajdonos megítélése szerint az Épület gazdaságosan helyreállítható, az Üzemeltető a helyreállítás időpontjáig mentesül bérleti díj fizetési kötelezettsége alól. Ha az Épület csak részben rongálódik meg, a koncessziós díjat ennek megfelelően csökkentik, feltéve, hogy az Épület a rendeltetészerű használatra egyébként alkalmas.

#### XV. PONT - A SZERZŐDÉS NYELVE

15.1 A jelen Szerződés magyar nyelven készült.

#### XVI. PONT - IRÁNYADÓ JOG, JOGVITÁK ELDÖNTÉSE

16.1 Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződésből eredő, azzal összefüggésben felmerült, vagy azok értelmezéséből fakadó jogvitájukra kizárólag a magyar jog rendelkezései az irányadóak.

Felek megállapodnak, hogy a jogvita esetén a vitás helyzetet elsődlegesen tárgyalásos úton rendezik, ennek ésszerű időn belül történő eredménytelen lezárása esetén fordulnak bírósághoz vagy egyéb hatósághoz.

Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy Felek a jelen szerződésből eredő bármely jogvita eldöntésére hatáskörtől függően a Kaposvári Járásbíróság, vagy a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki, és ezen bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat (a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény. 27. § [Felek által kikötött illetékesség]).

#### XVII. PONT – KAPCSOLATTARTÁS

17.1 Az Üzemeltető és a Tulajdonos közötti megfelelő kapcsolattartás biztosítása végett a jelen Szerződésben meghatározott és az annak alapján küldendő értesítéseket, felhívásokat stb. írásba kell foglalni és magyar nyelven, a Felek címére kell megküldeni átvételi elismervénnyel igazolt kézbesítés vagy térítvényes ajánlott levél útján.

17  
Bonyhó Beate

## XVIII. PONT - EGYÉB RENDELKEZÉSEK

### 18.1 Egyeztetések és riporting

Az Üzemeltető az üzemeltetési szerződés teljes időtartama alatt:

- negyedéves rendszerességgel úgynevezett management riportot készít a szálloda aktuális negyedéves működési teljesítményét illetően, melyet legkésőbb az aktuális negyedév zárását követő 20. munkanapon a Tulajdonos képviselőjének átad elektronikus formában. A Tulajdonos a negyedéves jelentéssel kapcsolatban jogosult észrevételt tenni, vagy kérdéseket feltenni, melyekre az Üzemeltető köteles írásban reagálni.
- évente az Üzemeltető személyes egyeztetésen a Tulajdonos képviselője részére prezentálja a Szálloda megelőző évi működését és válaszol a felmerülő kérdésekre

Ettől eltérő igény esetén az Üzemeltető előzetesen egyeztetett időpontban a Tulajdonos képviselője rendelkezésére áll.

### 18.2 Részleges Érvénytelenség

Amennyiben a jelen Szerződés valamely részét érvénytelennek nyilvánítják vagy a jelen Szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen Szerződés fennmaradó rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak. Ilyen esetben azt a rendelkezést, amelyet érvénytelennek vagy egyébként alkalmazhatatlannak nyilvánítottak, oly módon módosítottnak kell tekinteni, ami lehetővé teszi a Felek szándékainak, továbbá azoknak a gazdasági és jogi céloknak a megvalósíthatóságát, amit a Felek az érvénytelen vagy nem alkalmazható rendelkezései el kívántak érni.

### 18.3 Kamat

A jelen szerződés alapján valamely fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesítő Fél késedelmi kamat fizetésére köteles.

18.4. Az Üzemeltető köteles a Szállodát az ajánlatában leírtak alapján hasznosítani, illetve üzemeltetni. Abban az esetben, ha az Üzemeltető által nyújtott hasznosítás, üzemeltetés lényegesen eltér az ajánlatban leírtaktól, az az Üzemeltető lényeges és súlyos szerződésszegésének minősül.

18.5. Üzemeltető kijelenti, hogy a koncessziós tevékenységet saját maga látja el, a Szálloda üzemeltetéséhez, mint fő koncessziós tevékenységhez kapcsolódóan teljes körűen kizárja más társaság igénybevételét.

18.6. Üzemeltető teljesítéshez az alkalmasságának igazolásában részt vett szervezetet a Kbt. 65. § (9) bekezdésében foglalt esetekben és módon köteles igénybe venni, valamint köteles a teljesítésbe bevonni az alkalmasság igazolásához bemutatott szakembereket. Az Üzemeltető legkésőbb a szerződés megkötésének időpontjában köteles a Tulajdonosnak valamennyi olyan alvállalkozót bejelenteni, amely részt vesz a szerződés teljesítésében, és - ha a megelőző közbeszerzési eljárásban az adott alvállalkozót még nem nevezte meg - a bejelentéssel együtt nyilatkozni arról is, hogy az általa igénybe venni kívánt alvállalkozó nem áll kizáró okok hatálya alatt. Az Üzemeltető a szerződés teljesítésének időtartama alatt köteles a Tulajdonosnak minden további, a teljesítésbe bevonni kívánt alvállalkozót előzetesen bejelenteni, és a bejelentéssel együtt nyilatkozni arról is, hogy az általa igénybe venni kívánt alvállalkozó nem áll kizáró okok hatálya alatt.

Az olyan alvállalkozó vagy szakember (a továbbiakban e bekezdésben: alvállalkozó) helyett, aki vagy amely a közbeszerzési eljárásban részt vett az Üzemeltető alkalmasságának igazolásában, csak a Tulajdonos hozzájárulásával és abban az esetben vehet részt a teljesítésben más alvállalkozó, ha a szerződéskötést követően - a szerződéskötéskor előre nem látható ok következtében - beállott lényeges körülmény, vagy az alvállalkozó bizonyítható hibás teljesítése miatt a szerződés vagy annak egy része nem lenne teljesíthető a megjelölt alvállalkozóval, és ha az Üzemeltető az új alvállalkozóval együtt is megfelel azoknak az alkalmassági követelményeknek, melyeknek az Üzemeltető a közbeszerzési eljárásban az adott alvállalkozóval együtt felelt meg.

  
18

Az Üzemeltető által bemutatott valamely szervezet vagy szakember bevonásától nem lehet eltekinteni olyan esetben, ha az érintett szerződés sajátos tulajdonságait figyelembe véve az adott személy (szervezet) igénybevétele a közbeszerzési eljárásban az ajánlatok értékelésekor meghatározó körülménynak minősült.

18.7. Üzemeltető a teljesítés teljes időtartam alatt köteles legalább azonos műszaki szinten fenntartani az ajánlat értékelése során figyelembe vett online - telefonról is elérhető -szobafoglalási, valamint a hűségkártya rendszerét (adott esetben az értékelési szempont vállalása esetén).

18.8. A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés kizárólag a Kbt. 141. § előírásai szerint módosítható.

18.9. Jelen szerződés - amennyiben a módosítás feltételei fennállnak - csak írásban, mindkét fél által cégszerűen aláírt módon módosítható. E jogkörben jognyilatkozatot a Tulajdonos és az Üzemeltető részéről is csak a mindenkori cégkivonat szerint képviselőre jogosult személy tehet.

18.10. Szerződés Példányok

A jelen Szerződés hat (6) eredeti magyar nyelvű példányban kerül aláírásra, amelyek közül négy (4) a Tulajdonosnál, kettő (2) az Üzemeltetőnél marad. A Felek a jelen Szerződést az alábbi napon, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják.

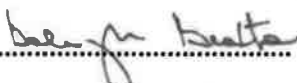
Kelt: Kaposvár, 2021. október 05.

Kelt: Kaposvár, 2021. október 06.



Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata

Szita Károly  
polgármester  
- Tulajdonos -



BALOGH BEATA GAZDASÁGI CAZÁTOR

Pénzügyi ellenjegyző



HUNGUEST Hotels Zrt.

Détári-Szabó Ádám  
vezérigazgató  
- Üzemeltető -

**Az üzemeltetési szerződés mellékleteinek listája**

I.sz. melléklet: Szálloda tervezett helyiséglistája



	MEGBÍZÓ: nove:Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata cím.: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1. tel.:30/698-1963 e-mail.:muszakal-g3@kaposvar.hu	<b>HOTEL SPOILER</b> #Telek városa 7400 Kaposvár, Csik Ferenc Sétány Hrsz.: 7091/3
GENERÁL TERVEZŐ : <b>SINGER DESIGN</b> SINGER DESIGN - k.o.sz.: C-01-03324 1132 Budapest, Radnóti Miklós utca 2 Tel.: +36,70,627,5115 web: www.singerdesign.eu	ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ: Vezér Dávid, jog. sz.: É 01-8105 +36.70.627.5115	<b>Nettó helyiséglista</b> lépték: m=1:50 A4 <b>ÉP.9.3.1</b> kiadás dátuma 2021. 02. 23.

**MEGJEGYZÉSEK:**

Minden méret és szint a helyszínen ellenőrizendő! Méret a rajzról nem mérhető.  
Az építész tervlap a csatlakozó szakági tervekkel együtt kezelendő! Ellenmondás esetén tervezői egyeztetés szükséges.

A tervdokumentáció a Szerző szerelmi alkotása.  
Az 1998. LXCVI. törvény szerint a terv szerelmi jogvédelem alatt áll.  
Felhasználni csak a PTK 409/Q. bekezdése alapján lehet.

**HELYISÉGLISTA - HASZNOS ALAPTERÜLET**

Honszint száma	Helyiség neve	Terület (m2)
----------------	---------------	--------------

**0, Földszint**

	akadálymentes mosdó	4,63
	back office	12,07
	bár, pub & shop	94,24
	belső kert	76,20
	bútorraktár	16,79
	chef iroda	11,63
	cukrász hűtőakra	2,93
	cukrász raktár	9,35
	cukrászkonyha	26,24
	csomagraktár	13,13
	elektromos hsg	43,47
	előtér	1,20
	előtér	3,95
	előtér	4,14
	Étterem	360,87
	étterem, pub, lobby terasz	524,91
	fedett nyitott tér	99,67
	ffi öltöző	8,19
	ffi wc	14,62
	fogy. edény mosogató	15,21
	földesáru raktár	10,75
	főzőkonyha	69,74
	gépészet	71,27
	gépészet - légtechnika	107,56
	gépészet - légtechnika - konferencia	92,58
	göngyöleg raktár	13,06
	Gyermekjátsszó	44,13
	hidegkha hűtőakra	2,56
	HULLADÉK TÁROLÓ	9,44
	hús hűtőakra	6,73
	húselőkészítő	11,71
	iroda	6,57
	iroda	9,55
	iroda	72,39
	ital hűtőkamra	4,63
	ital raktár	8,39

	<b>MEGBÍZÓ:</b> neve: Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata cím.: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1. tel.: 30/598-1953 e-mail: muszaki-ig3@kaposvar.hu	<b>HOTEL SPOILER</b> #Telek városa 7400 Kaposvár, Calk Ferenc Sétány Hrsz.: 7091/3
<b>GENERÁL TERVEZŐ :</b> <b>SINGER DESIGN</b> SINGER DESIGN - k.o.sz.: C-01-03324 1132 Budapest, Radnóti Miklós utca 2 Tel.: +36.70.627.5115 web: www.singerdesign.eu	<b>ÉPÍTÉSZ VEZETŐ TERVEZŐ:</b> Vezér Dávid, jog. sz.: É 01-8105 +36.70.627.5115	<b>Nettó helyiséglista</b> lépték: m=1:50 A4 <b>ÉP.9.3.2</b> kiadás dátuma <b>2021. 02. 23.</b>

**MEGJEGYZÉSEK:**

Minden méret és szint a helyszínen ellenőrizendő! Méret a rajzról nem mérhető.  
 Az építész tervlap a csatlakozó szakági tervekkel együtt kezelendő! Előzetes esetben tervezői egyeztetés szükséges.

A tervek dokumentáció a Szerző szellemi alkotása.  
 Az 1999. LXXVI. törvény szerinti a tvv szellemi jogvédelem alatt áll.  
 Felhasználni csak a PTK 409/3. bekezdése alapján lehet.

**HELYISÉGLISTA - HASZNOS ALAPTERÜLET**

Honszint száma	Helyiség neve	Terület (m2)
	ital rkt.	11,88
	karbantartó műhely	12,27
	készétel hűtőakra	4,49
	konferencia	312,62
	konferencia előtér	178,30
	konferencia raktár	22,35
	konferencia vizesblokk	45,60
	közlekedő	9,80
	közlekedő	107,47
	KÖZLEKEDŐ	21,60
	KÖZLEKEDŐ	30,92
	KÖZLEKEDŐ	52,11
	KÖZLEKEDŐ	69,85
	kukatároló	5,67
	lépcsőház	19,36
	lépcsőház	24,27
	lift	3,96
	lift	3,96
	lift	3,96
	lift	4,02
	lift	4,03
	Lift előtér	10,47
	Lift előtér	13,94
	Lobby	196,67
	lobbyvizesblokk	30,78
	mirelit hűtőkamra	7,28
	mosdó	2,73
	női öltöző	10,22
	női wc	14,62
	öltöző	24,77
	öltöző	32,29
	pincérforgó	16,68
	ruhatár	11,17
	söntés	15,82
	sprinkler kp	26,40
	sprinkler tartály	24,97
	strand KÖZLEKEDŐ	12,77



























	MEGBÍZÓ: nove:Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata cím.: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1. tel.:30/598-1953 e-mail: muszaki-ig3@kaposvar.hu	<b>HOTEL SPOILER</b> #Telek városa 7400 Kaposvár, Csik Ferenc Sétány Hrsz.: 7091/3
GENERÁL TERVEZŐ : <b>SINGER DESIGN</b> SINGER DESIGN - k.o.sz.: C-01-03324 1132 Budapest, Radnóti Miklós utca 2 Tel.: +36.70.627.5115 web: www.singardesign.eu	ÉPÍTÉS VEZETŐ TERVEZŐ: Vezér Dévid, jog. sz.: É 01-6105 +36.70.627.5115	<b>Nettó helyiséglista</b> lépték: m=1:50 A4 <b>ÉP.9.3.14</b> kiadás dátuma <b>2021. 02. 23.</b>

**MEGJEGYZÉSEK:**

Minden méret és szint a helyszínen ellenőrzendő! Mőrot a rajzról nem mérhető.  
Az építész tervlap a csatlakozó szakági tervekkel együtt kezelendő! Ellenőrzés esetén tervezői egyeztetés szükséges.

A tervdokumentáció a Szerző szerkeleti alkotása.  
Az 1989. LXXVI. törvény szerinti a levelezési jognyilaték alatt áll.  
Felhasználni csak a PTK 409/3. bekezdése alapján lehet.

HELYISÉGLISTA - HASZNOS ALAPTERÜLET		
Honszint száma	Helyiség neve	Terület (m2)
	szoba	14,70
	szoba	14,70
	szoba	14,70
	szoba	14,70
	szoba	14,70
	szoba	14,70
	szoba	14,70
	szoba	14,70
	szoba	14,70
	szoba	14,70
	szoba	14,89
	szoba	15,16
	szoba	15,16
	szoba	16,73
	szoba	18,99
	szoba	18,99
	szoba	18,99
	szoba	18,99
	szoba	19,48
	szoba	19,97
	wc	2,28
	wc	2,28
	wc	2,46
	wc	2,46
		<b>1 410,56 m<sup>2</sup></b>
<b>4, Emelet</b>		
	akadálym. wc	3,91
	akadálym. wc	5,12
	aroma kabin	7,66
	előtér	2,12
	ELŐTÉR	23,90
	gépészeti helyiség	44,86
	gőzkabin	7,67
	kezelő	20,02
	konyha	27,47
	közlekedő	9,08
	közlekedő	20,50

MEGBÍZÓ:  
neve: Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata  
cím.: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1.  
tel.: 30/598-1953 e-mail: muszaki-ig3@kaposvar.hu

GENERÁL TERVEZŐ :

**SINGER DESIGN** SINGER DESIGN - k.o.sz.: C-01-03324  
1132 Budapest, Radnóti Miklós utca 2  
Tel.: +36.70.627.5115  
web: www.singerdesign.eu

ÉPÍTÉS VEZETŐ TERVEZŐ:

Vezér Dávid, jog. az.: É 01-6105 +36.70.627.5115

## HOTEL SPOILER

#Tételek városa 7400 Kaposvár, Csik Ferenc Sétány  
Hrsz.: 7091/3

## Nettó helyiséglista

lépték: m=1:50	A4	EP.9.3.15
kiadás dátuma	2021. 02. 23.	

### MEGJEGYZÉSEK:

Minden méret és szint a helyszínen ellenőrizendő! Méret a rajzról nem méreted.

Az építész tervlap a csatlakozó szakági tervekkel együtt kezelendő! Ellenmondás esetén tervezői egyeztetés szükséges.

A tervdokumentáció a Szerző szellemi alkotása.  
Az 1999. LXXVI. törvény szerint a teljes szellemi jogvédelem alatt áll.  
Felhasználni csak a PTK 409/3. bekezdése alapján lehet.

### HELYISÉGLISTA - HASZNOS ALAPTERÜLET

Honszint száma	Helyiség neve	Terület (m <sup>2</sup> )
	kültéri gépészet és hűtési hidraulika	86,36
	lépcsőház	16,31
	lift	4,03
	lift	4,03
	mosdó	2,88
	mosdó	4,95
	MOSDÓ	3,85
	MOSDÓ	5,70
	öltöző	1,70
	raktár	4,26
	raktár	8,79
	sky bar	182,02
	spa	185,71
	szauna	8,89
	WC	1,32
	WC	1,44
	WC	1,44
	wc	1,47
	ZUHANYZÓ	1,35
		<b>698,81 m<sup>2</sup></b>
		<b>8 737,14 m<sup>2</sup></b>

