ALÁÍRÁSI PÉLDÁNY

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

mint Megrendelő,

valamint a

PORTO INVESTMENT HUNGARY
INGATLANFEJLESZTŐ ÉS BERUHÁZÓ
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

mint Szolgáltató

SZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS

2007. július 23.

Polgár
&
Bebők
ügyvédi iroda

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalom		Oldal
1.	A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE	5
2.	A SZERZŐDÉS TÁRGYA	6
3.	HATÁLYBALÉPTETŐ FELTÉTELEK	6
4.	KOCKÁZATVISELÉS	7
5.	KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGOK	7
6.	DOKUMENTÁCIÓ	8
7.	TULAJDONJOG	9
8.	AZ ELŐKÉSZÍTÉSI SZAKASZ TARTALMA	10
9.	TERVEZÉS	10
10.	A KIVITELEZÉSI SZAKASZ TARTAMA	13
11.	A KIVITELI TERVEK	13
12.	A TELEK ÉS A MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK HASZNÁLATA A KIVITELEZÉS SORÁN	14
13.	A KIVITELEZÉSI MUNKÁKRA VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK	16
14.	KÖTBÉREK ÉS BANKGARANCIÁK	29
15.	A PROJEKT MEGVALÓSÍTÁSA	31
16.	A PROJEKT MEGVALÓSÍTÁS NAPJÁNAK KÉSEDELME	33
17.	JÓTÁLLÁS, SZAVATOSSÁG	33
18.	FINANSZÍROZÁS	34
19.	AZ ÜZEMELTETÉSSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK	35
20.	A KÖZRAKTÁRAK ÉPÜLETEGYÜTTES ÁLLAPOTA	36
21.	BIZTONSÁG	39
22.	VESZÉLYES ANYAGOK	40
23.	VESZÉLYHELYZET	40
24.	MONITORING	41
25.	A KÖZRAKTÁRAK ÉPÜLETEGYÜTTES HASZNÁLATA	41
26.	KIFIZETÉSEK	46
27	A SZOLGÁLTATÁSI DÍJFIZETÉS BIZTOSÍTÉKAI	47
28.	KÁRTÉRÍTÉSI ESEMÉNYEK	47
29.	MENTESÍTŐ ESEMÉNYEK	50
30.	VIS MAJOR ESEMÉNYEK	52
31.	JOGSZABÁLYVÁLTOZÁS	53
32.	VÁLTOZTATÁS A HELYISÉGEK ÉS A SZOLGÁLTATÁS TEKINTETÉBEN	55
33.	FELELŐSSÉG, KÁRTÉRÍTÉS	59
34.	BIZTOSÍTÁS	61
35.	MEGSZÜNTETÉS	66
36.	A SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSÉNEK KÖVETKEZMÉNYEI	68
37.	MEGSZÜNTETÉSI ÖSSZEG	69
38.	VISSZAADÁS	71
39.	ALVÁLLALKOZÓK	72
40.	A FELEK KÉPVISELŐI	73
41.	AZ ÖNKORMÁNYZAT BEAVATKOZÁSA	75
42.	BIZALMAS INFORMÁCIÓK	76
43	A SZOLGÁLTATÓ ADATSZOLGÁLTATÁSI KÖTELEZETTSÉGE ÉS NYILVÁNTARTÁSAI	76
44.	NINCS HALLGATÓLAGOS JOGLEMONDÁS	78
45.	ENGEDMÉNYEZÉS	78
46.	NYELV	78
47.	PÉLDÁNYOK	78

48. TELJES SZERZŐDÉS 78
49. ÉRTESÍTÉSEK 78
50. ELVÁLASZTHATÓSÁG 80
51. SZEMÉLYES ADATOK VÉDELME 80
52. SZELLEMI TULAJDON 80
53. IRÁNYADÓ JOG 81
54. VITÁK RENDEZÉSE 81
55. SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁS 83
56. KÖLTSÉGEK 83
57. EGYÉB DÍJAK ÉS JUTALÉKOK 83

MELLÉKLETEK

1. SZ. MELLÉKLET	FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK
2. SZ. MELLÉKLET	KOCKÁZATI MÁTRIX
3. SZ. MELLÉKLET	KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGOK
4. SZ. MELLÉKLET	A TELJESÍTÉSI ÉS AZ ÜZEMELTETÉSI BANKGARANCIA MINTÁJA
5. SZ. MELLÉKLET	INGATLANÜGYNÖKI SZERZŐDÉS
6. SZ. MELLÉKLET	FIZETÉSI MECHANIZMUS
7. SZ. MELLÉKLET	AZ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐI
8. SZ. MELLÉKLET	A SZOLGÁLTATÓ KÉPVISELŐI
9. SZ. MELLÉKLET	PROJEKT DOKUMENTUMOK
10. SZ. MELLÉKLET	ÜZEMELTETÉSI KONCEPCIÓ
11. SZ. MELLÉKLET	KÖZRAKTÁRAK ÉPÜLETEGYÜTTES ALAPRAJZA
12. SZ. MELLÉKLET	KULTURÁLIS HASZNOSÍTÁSI PROGRAM
13. SZ. MELLÉKLET	BÉRLETI SZERZŐDÉS MINTÁJA
14. SZ. MELLÉKLET	RÉSZLETES ELSZÁMOLÁS, NYILVÁNTARTÁS ÉS ADATSZOLGÁLTATÁSI REND ALAPELVEI
15. SZ. MELLÉKLET	MEGHATALMAZÁS MINTÁJA AZ ÉPÍTÉSI HATÓSÁG ELŐTTI ELJÁRÁSHOZ

JELEN SZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS (Szerződés) létrejött egyrészről

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA (székhelye: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.; adószám: 15490012-2-41, KSH szám: 15490012-7511-32-101, a jelen Szerződés tekintetében képviseli:Somlyódy Csaba, az átruházott hatáskörben eljáró Kiemelt Fejlesztések Bizottsága Elnöke) (**Önkormányzat**),

másrészről a

PORTO INVESTMENT HUGARY INGATLANFEJLESZTŐ ÉS BERUHÁZÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG (a Magyar Köztársaság joga alapján bejegyzett és működő társaság; székhelye: 1124 Budapest, Sirály u. 10. I. em. 3.; cégjegyzékszáma: 01-09-727123; képviseli: Marton Imre vezető tisztségviselő) (**Szolgáltató**),

az Önkormányzat és a Szolgáltató a továbbiakban együttesen: **Felek**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek és kikötések szerint.

ELŐZMÉNYEK

TEKINTVE, HOGY

(A) Budapest Főváros Önkormányzata közbeszerzési eljárást (**Közbeszerzési Eljárás**) kezdeményezett a Kbt. IV. fejezete alapján a Budapest IX. kerület belterület, 37061/5 hrsz.-ú, természetben a Budapest, IX. kerület, Fővám tér 11-12. szám alatt kiszabályozandó telken, a nyertes ajánlattevő saját finanszírozásában megvalósítandó Közraktárak Épületegyüttes terveztetése, kivitelezése, határozott ideig történő teljes körű üzemeltetése, karbantartása, Budapest Főváros Önkormányzata javára történő bérbeadása valamint a Közraktárak Épületegyüttes szabadtéri és a bérbeadással nem érintett, belső kulturális-közösségi funkciójú területeinek a nyertes ajánlattevő által történő szabad hasznosítása tárgyában az Európai Unió Hivatalos Lapjában 2006/S99-106405 számon 2006. június 3-án, a Közbeszerzési Értesítő 60. számában 2006. május 26-án közétett részvételi felhívás közzétételével KÉ-11273/2006 számon;

(B) a fenti (A) bekezdésben foglaltak megvalósítása során Budapest Főváros Önkormányzata kiemelt célja a „Budapest 2010" pályázati koncepció alapelvei lehetőség szerinti legteljesebb érvényesülése, ideértve de nem kizárólagosan városi élet tereinek - beleértve az épített környezetet és a kulturális élet szellemi, virtuális terét - kreatív, és kreativitást ösztönző terekkel történő gazdagítását, a társadalom széles rétegeinek bevonását a nagyvárosi szokások és életstílus alakításába, ezzel a városlakók életminőségének javítását, valamint Budapest vonzásának és megtartó erejének javítását;

(C) a fenti (A) bekezdésben foglaltak megvalósításának feltételeit Budapest Főváros Önkormányzata valamint a Közbeszerzési Eljárás során a nyertes ajánlatot tevő Szolgáltató a jelen Szerződésben és az Ingatlanügynöki Szerződésben kívánják rögzíteni;

EZÉRT A FELEK MEGÁLLAPODNAK az alábbiakban:

I. FEJEZET: ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

1.1 Meghatározások

A jelen Szerződésben nagy kezdőbetűvel írt szavak és kifejezések az 1. sz. Mellékletben meghatározott jelentéssel bírnak, kivéve, ha azt a szövegkörnyezet másként kívánja, valamint kivéve, amennyiben azt a jelen Szerződés külön definiálja.

1.2 További értelmezési szabályok

A jelen Szerződés 1. sz. Mellékletében foglalt egyéb meghatározás hiányában:

(a) a tartalommutató, a Szakasz- és Bekezdés-címek, és a Mellékletek címei kizárólag a hivatkozás megkönnyítését szolgálják, és a jelen Szerződés értelmezésére nincsenek kihatással;

(b) az Előzményekre, Szakaszokra, Bekezdésekre, pontokra, illetve alpontokra vagy Mellékletekre vonatkozó minden hivatkozás a jelen Szerződés előzményeire, szakaszaira, bekezdéseire, pontjaira, illetve alpontjaira vagy mellékleteire vonatkozik, kivéve amennyiben a jelen Szerződés eltérően rendelkezik;

(c) valamely Jogszabályra vonatkozó hivatkozások bármely időpontban úgy értelmezendőek, hogy azok magukban foglalják az adott Jogszabály módosítását, is, illetve minden más hatályos rendelkezést vagy szabályozást is bele kell érteni, akkor is, ha azt később módosítják vagy az így válik hatályossá;

(d) az egyes számú megfogalmazások többes számban is értendőek és fordítva, kivéve amennyiben az adott kifejezés értelmezése ezt másként kívánja;

(e) az egyes fejezetekbe való besorolás nem befolyásolja a jelen Szerződés, valamint mellékletei érvényesülését;

(f) valamely megállapodásra, okiratra, engedélyre, szabályzatra vagy más iratra (beleértve a jelen Szerződést is), vagy ezek valamely rendelkezésére való hivatkozást mindig úgy kell értelmezni, hogy lehetséges, hogy ezeket módosították;

(g) az „ideértve" és a „különösen" kifejezéseket minden korlátozás nélkül kell értelmezni, valamint

(h) a Felekre vonatkozó hivatkozás tartalmazza a Felek jogutódját is.

1.3 **Az egyes dokumentumok közötti eltérések**

A jelen Szerződés és annak mellékletei közötti bármilyen ellentmondás vagy eltérés esetén a jelen Szerződésben foglaltak irányadók. Az Átadott Adatok és a Projekt Dokumentumok tartalma közötti bármilyen eltérés esetén a Projekt Dokumentumok tartalma az irányadó.

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

A jelen Szerződés tárgya a Közraktárak Épületegyüttesnek Szolgáltató saját finanszírozásában – és a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően - történő terveztetése, kivitelezése, a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapja és a Lejárat – illetve amennyiben az korábbi időpont – a Megszüntetés Időpontja közötti időszak alatti jelen Szerződés szerinti, határozott ideig tartó üzemeltetése, karbantartása az Önkormányzat általi Szolgáltatási Díjfizetés ellenében, a Bérleményeknek az Ingatlanügynöki Szerződés alapján történő bérbeadása az Ingatlanügynöki Szerződésben meghatározott ügynöki jutalék ellenében valamint a Közraktárak Épületegyüttes szabadtéri és a bérbeadással nem érintett, belső kulturális-közösségi funkciójú területeinek Szolgáltató általi szabad hasznosítása.

3. HATÁLYBALÉPTETŐ FELTÉTELEK

3.1 **Hatálybalépés**

A jelen Szerződés azon a Napon lép hatályba, amikor az alábbi előfeltételek mindegyike maradéktalanul teljesült:

(a) a Pénzügyi Zárás megtörtént; és

(b) a Projekt Dokumentumok rendelkezésre állnak illetve aláírásra kerültek.

3.2 **Lemondás a feltétel teljesítéséről**

(a) Abban az esetben, ha valamely – a fenti 3.1 Szakaszban foglalt - feltétel nem teljesül, úgy a 3.1 (a) pont alatti feltétel kivételével az Önkormányzat a nem teljesült feltételnek a teljesítéséről írásban lemondhat.

(b) Amennyiben a 3.1 Szakasz (a) pont alatti feltétel a jelen Szerződés aláírását követő százhetvenedik (180) Napon belül nem teljesül, úgy a százhetvenedik (180) Napot követő tizenöt (15) Napon belül bármely fél egyoldalú írásbeli nyilatkozat adásával elállhat a jelen Szerződéstől, amely esetben az Önkormányzatnál a jelen Szerződés megkötésére irányuló közbeszerzési eljárás lefolytatása során felmerült ésszerű és igazolt költségeket – azonban maximum 40.000.000 HUF (azaz negyvenmillió Ft,- összeget) - a Szolgáltató köteles az Önkormányzat részére haladéktalanul megtéríteni.

(c) Amennyiben a jelen Szerződés aláírását követő százhetvenedik (170) Napon belül nem jön létre megegyezés az Önkormányzat és a Finanszírozó Pénzintézetek között a Közvetlen Megállapodás tekintetében, úgy a százhetvenedik (170) Napot követő tizenöt (15) Napon belül bármely fél egyoldalú írásbeli nyilatkozat adásával elállhat a jelen Szerződéstől, amely esetben mindkét Fél viselni köteles a jelen Szerződés megkötésére irányuló közbeszerzési eljárás lefolytatása során felmerült ésszerű és igazolt költségeit.

(d) Amennyiben a 3.1 Szakasz (a) pontja alatti feltétel nem teljesülésének az oka az, hogy az Önkormányzat a Szolgáltató által a jelen Szerződés 18.2 (a) pontjában hivatkozott jóváhagyást a 18.2 Szakasz (b) pont szerinti alapos ok nélkül megtagadja, az Hatálybalépést Megelőző Kártérítési Eseménynek tekintendő.

4. KOCKÁZATVISELÉS

4.1 A Felek tájékoztatási céllal jelen Szerződés **2. sz. Mellékleteként** csatolják a Kockázatviselési Mátrixot, amely tájékoztató jelleggel, összefoglalóan rögzíti a Szerződés teljesítésével kapcsolatos kockázatok megosztását. A Felek megállapodnak abban, hogy a Kockázatviselési Mátrix csak annyiban érvényesülhet a jelen Szerződés értelmezése során, amennyiben valamely kérdést maga a Szerződés vagy annak mellékletei nem rendeznek.

4.2 Nem érintve a jelen Szerződés **2. sz. Mellékletében** foglaltakat, Szolgáltató kötelezettséget vállal arra/tudomásul veszi azt, hogy - amennyiben a jelen Szerződés eltérően nem rendelkezik -,

(a) saját költségére és kockázatára gyakorolja jogait és teljesíti kötelezettségeit és sem az Önkormányzattól, sem pedig az Illetékes Hatóságtól nincsen – sem kifejezett, sem hallgatólagos – joga költségeinek megtérítését követelni;

(b) minden, a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségét és jogait minden (előre látható vagy előre nem látható) veszélytől, eseménytől, körülménytől és/vagy kockázattól valamint az ezekben bekövetkező szélsőséges változás(ok)tól függetlenül gyakorolja, valamint

(c) a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek teljesítésétől és/vagy a teljesítés kockázatainak viselésétől nem szabadulhat, függetlenül attól, hogy azokat előre láthatta-e, vagy sem és amely befolyásolja vagy befolyásolta a bármely, a jelen Szerződésben meghatározott jogok gyakorlását vagy kötelezettségek teljesítését.

5. KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGOK

Az Önkormányzat és a Szolgáltató kijelentéseit és szavatosságait a jelen Szerződés **3. sz. Melléklete** tartalmazza.

6. DOKUMENTÁCIÓ

6.1 Projekt Dokumentumok

(a) A Szolgáltató kötelezettséget vállal arra, hogy kötelezettségeit a Projekt Dokumentumokban meghatározottak szerint teljesíti, és tartózkodik bármilyen olyan cselekménytől vagy mulasztástól, aminek következménye lehet bármely Projekt Dokumentum módosítása (figyelemmel, többek között, a Kbt. 303.§-nak tartalmára is), kivéve amennyiben a jelen Szerződés másként rendelkezik.

(b) A Szolgáltató kötelezettséget vállal arra, hogy – amennyiben a jelen Szerződés az adott Projekt Dokumentum módosításának benyújtására eltérő határidőt nem állapít meg – a módosítást követő tíz (10) Üzleti Napon belül megküldi az Önkormányzatnak az adott Projekt Dokumentum módosításának másolatát.

6.2 Átadott Adatok

(a) Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Átadott Adatok megfelelő gondossággal készültek el és lettek összeállítva, és az Önkormányzat alappal bízhat abban, hogy az Átadott Adatok tartalma pontos és mindenre kiterjedő.

(b) Az Önkormányzat minden ésszerű intézkedést megtesz annak érdekében, hogy Szolgáltató részére minden olyan további adatot, információt és dokumentumot haladéktalanul átadjon, amely

(i) a jelen Szerződés aláírása és a Lejárat vagy Megszüntetés Időpontja közötti időszakban a birtokába kerül, valamint

(ii) amely az átadandó adatok közé sorolható, és amennyiben korábban az Önkormányzat birtokában lett volna, úgy azok átadására sor került volna.

Ezek a kiegészítő anyagok az átadást követően Átadott Adatnak minősülnek.

(c) Az Önkormányzat és az Önkormányzati Fél a Szolgáltató felé nem tartozik felelősséggel az alábbiakért:

(i) az Átadott Adatok bárminemű pontatlanságáért, hiányosságáért, hibájáért, célszerűtlen voltáért, hibájáért, valótlanságáért, kivéve amennyiben az Önkormányzat vagy az Önkormányzati Fél szándékos vagy súlyosan gondatlan magatartása bizonyíthatóan megállapítható;

(ii) az Átadott Adatok naprakészen tartásának elmulasztása miatt, felróhatóságtól függetlenül; vagy

(iii) amiatt, hogy Szolgáltatót nem tájékoztatták az Átadott Adatok vonatkozásában bármilyen pontatlanság, hiba, a célra való alkalmatlanság, vagy hiányosság miatt, kivéve amennyiben az Önkormányzat vagy az Önkormányzati Fél szándékos vagy súlyosan gondatlan magatartása bizonyíthatóan megállapítható.

II. FEJEZET: TULAJDONJOG

7. TULAJDONJOG

7.1 Az Önkormányzat tulajdonjoga

(a) A Telek, valamint a Meglévő Épületek az Önkormányzat kizárólagos és tehermentes tulajdonát képezik, valamint azok a Lejárat/Megszüntetés Időpontjáig és azt követően az Önkormányzat tulajdonában maradnak.

(b) A Felek a Ptk. 137.§ (3) szakaszával összhangban, kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés keretében a Telken a Szolgáltató által felépítendő új épület(ek)en és létesítmény(ek)en a megépítést követően, de ezt megelőzően sem keletkezik közös tulajdon, ezek a Felek jelen Szerződésben rögzített megállapodása alapján, a 15.1 Szakaszban meghatározott Projekt Megvalósítás Napján kerülnek az Önkormányzat tulajdonába.

(c) A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Ptk. ráépítésre vonatkozó szabályai alkalmazásának akkor sincs helye, ha a Szolgáltató által felépítendő új épület(ek) és létesítmény(ek) értéke a Telleknek illetve a Telek megfelelő részének az értékét lényegesen meghaladja.

(d) A jelen Szerződés teljesítése érdekében az Önkormányzat által a Szolgáltató részére átadott minden eszköz, anyag, egyéb ingó vagy Szellemi Tulajdon – figyelemmel a jelen Szerződés 53. Szakaszában foglaltakra - az Önkormányzat tulajdonában marad.

(e) A Berendezés – annak a Szolgáltató által történt beszerelése, felszerelése vagy rendelkezésre bocsátása időpontjától - az Önkormányzat tulajdonába kerül.

(f) A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy olyan tartalmú Bérleti Szerződésmintát alakítanak ki, és ez alapján az Önkormányzat olyan tartalmú Bérleti Szerződéseket köt, amelynek megfelelően a Bérlő által a Bérleményen végzett átalakítások valamint az általa a Bérleményben végleges jelleggel elhelyezett Berendezések az Önkormányzat tulajdonába kerülnek, ezek ellenértékét a Bérlő akkor sem követelheti, és ezekre nézve tulajdonjogi igényeket sem támaszthat, ha az Önkormányzat Képviselője írásban lemond a Bérlemény eredeti állapotba történő visszaállításáról.

7.2 **A Szolgáltató tulajdonjoga**

Az Eszközök a Szolgáltató tulajdonát képezik.

III. FEJEZET: ELŐKÉSZÍTÉSI SZAKASZ

8. AZ ELŐKÉSZÍTÉSI SZAKASZ TARTALMA

(a) Az előkészítési szakasz a jelen Szerződés aláírásától a Közraktárak Épületegyüttes jogerős építési engedélyének az Önkormányzat, mint jogosult nevére történő kiadásáig tart, amely engedély beszerzésére Szolgáltató köteles.

(b) A Szolgáltató az építési és bontási engedélyeztetési eljárásban a 46/1997 (XII. 29.) KTM rendelet 4. § (1) rendelkezéseinek megfelelően az Önkormányzat meghatalmazottjaként, az Önkormányzat nevében és javára jár el. Amennyiben szükséges – azaz amennyiben az eljáró szakhatóságok azt igénylik -, a Szolgáltató kérésére az Önkormányzat a jelen pont tekintetében külön okiratban is nyilatkozni köteles.

9. TERVEZÉS

9.1 Tervezés

(a) Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés alapján a Szolgáltató kizárólagos kötelezettségét képezi a Közraktárak Épületegyüttes vonatkozásában a teljes körű tervezési feladatok ellátása. Ennek keretében a Szolgáltató kötelezettséget vállal a Tervek elkészíttetésére valamint azok Önkormányzattal történő egyeztetésére az alábbi szakaszokban foglalt részletes rendelkezések szerint.

(b) Felek rögzítik, hogy a Szolgáltató a tervezési szerződést olyan feltételekkel köteles megkötni, hogy az annak alapján elkészített valamennyi Tervhez fűződő minden Szellemi Tulajdonjogot az Önkormányzat javára megszerezzen, kivéve azokat a jogokat, amelyeket az érvényben lévő Jogszabályok szerint nem lehet megszerezni.

9.2 **Az Önkormányzat adatszolgáltatási kötelezettsége**

(a) Amennyiben az építési engedélyezési tervek készítése során a Szolgáltató által megbízott tervezőnek (Tervező) olyan adatszolgáltatási igénye merülne fel, amely a Tervek elkészítéséhez szükséges, de a Szolgáltató a kért adatnak nincs birtokában, az Önkormányzat a Szolgáltató vonatkozó írásbeli felhívásának kézhezvételétől számított tizenöt (15) Üzleti Napon belül köteles az adatokat - amennyiben azok

rendelkezésre állnak -, megadni, vagy arról nyilatkozni, hogy a kért adatok nem állnak rendelkezésre.

(b) Amennyiben a kért adatok nem állnak rendelkezésre, a Felek haladéktalanul egyeztetést tartanak azok lehetséges beszerzéséről és az azzal kapcsolatos feladatok megosztásáról.

9.3 **Helyzetjelentés**

(a) Szolgáltató köteles az Önkormányzat részére a tervezési munkák alakulásáról a tervezési munkák befejezéséig, a közösen egyeztetett ütemezésnek megfelelően, annak hiányában harminc (30) Naponta – az Önkormányzat arra irányuló kérése esetén az Önkormányzat által jelzett időpontban egyébként is, de legfeljebb kéthetente – írásban helyzetjelentést (**Helyzetjelentés**) nyújtani, annak érdekében, hogy az Önkormányzat a jelen Szerződés 9.4 Szakaszában meghatározott jogait gyakorolhassa.

(b) Minden Helyzetjelentésnek tartalmaznia kell

(i) az építési engedélyezési tervek aktuális állapotát;

(ii) a korábbi Helyzetjelentés óta elvégzett munkákat;

(iii) bármely aktuális és előrelátható problémát vagy késedelmet, amely bekövetkezhet, és annak esetleges hatását a jelen Szerződés teljesítése szempontjából jelentős határidő(k)re, valamint

(iv) a Tervező által megteendő lépésekről az ilyen problémák vagy késedelmek orvoslására.

(c) Az Önkormányzat a Helyzetjelentés benyújtásának kötelezettsége alól a Szolgáltatót írásban mentesítheti.

9.4 **Az Önkormányzat véleményezési és jóváhagyási joga és a Szolgáltató ezzel kapcsolatos kötelezettségei**

(a) Az Önkormányzat jogosult az építési engedélyezési tervek előkészítésében részt venni, és a Szolgáltató által elkészíttetett engedélyezési tervekre írásban véleményt nyilvánítani, és azokat jóváhagyni. A Szolgáltató ennek biztosítása érdekében az építési engedélyezési tervek előkészítésével kapcsolatosan köteles az Önkormányzat részére – a Helyzetjelentés benyújtásán túlmenően, és attól függetlenül is – havi konzultációs lehetőséget biztosítani.

(b) A Felek a konzultációk időpontját közösen úgy határozzák meg, hogy – amennyiben a konzultáció az azt közvetlenül megelőzően benyújtott Helyzetjelentéshez kötődik – az Önkormányzatnak megfelelő ideje legyen a vonatkozó Helyzetjelentés áttekintésére.

(c) Amennyiben az Önkormányzat a Helyzetjelentés benyújtásának kötelezettsége alól a Szolgáltatót írásban mentesítette, a fenti 9.4. (a) és 9.4 (b) Szakaszban foglaltakat ennek megfelelően kell értelmezni.

(d) Az Önkormányzat köteles a fenti 9.4 (a) Szakaszban meghatározott vélemény-nyilvánítási jogát úgy gyakorolni, hogy a nyilatkozata a Szolgáltató által véleményezésre átadott tervek átvételétől számított három (3) Napon belül a Szolgáltató rendelkezésére álljon.

(e) Amennyiben az Önkormányzat a részére átadott építési engedélyezési tervekre öt (5) Napon belül nem nyilatkozik, az ötödik (5.) Naptól számított tizenötödik (15.) Nap elteltével a véleménynyilvánítást illetve a jóváhagyást megadottnak kell tekinteni.

(f) Az Önkormányzat fenti 9.4 (a) Szakaszban meghatározott terv jóváhagyási jogosultsága körében jogosult a jóváhagyásra benyújtott kész építési engedélyezési terveket

(i) változtatási javaslat nélkül jóváhagyni, amely esetben a tervek véglegessé válnak, vagy

(ii) átdolgozásra a Szolgáltatónak visszaküldeni

(A) kizárólag abban az esetben, ha a tervek negatív vagy bármilyen igazolható formában hátrányosabb irányban eltérnek az Önkormányzat Követelményeiben meghatározott – minimum – paraméterektől;

(B) olyan módon, hogy a tervek visszautasítását tartalmazó nyilatkozatában köteles valamennyi konkrét kifogását megjelölni olyan részletességgel, hogy annak alapján a kért változtatások átvezethetőek legyenek;

(C) egy alkalommal, kivéve, ha a Szolgáltató a terveken az Önkormányzat érdemi észrevételeit nem vezette át, vagy azok a Jogszabályokkal ellentétesek.

(g) Az Önkormányzat a fenti 9.4 (f) Szakaszban meghatározott nyilatkozatát az építési engedélyezési tervek kézhezvételétől számított harminc (30) Napon belül a rá irányadó Jogszabályok és az Önkormányzat vonatkozó szabályozása szerint, az Önkormányzat érdekeinek és közfeladatainak ellátására vonatkozó kötelezettségeinek figyelembe vételével köteles megadni.

(h) Amennyiben az Önkormányzat a terveket átdolgozásra visszaküldi, a Szolgáltató köteles az Önkormányzat módosítási, kiegészítési javaslatait a terveken harminc (30) Üzleti Napon belül átvezetni, és azt jóváhagyásra ismét az Önkormányzat elé terjeszteni.

(i) A fenti 9.4 (f) Szakasz (i) pontjában meghatározott esetben a Szolgáltató köteles az építési engedély iránti kérelmet az Illetékes Hatósághoz benyújtani.

(j) A Szolgáltató kötelezettséget vállal arra, hogy az engedélyezési eljárás során legjobb szakmai tudása és körültekintése mellett eljárva tesz eleget az építésügyi követelményeknek, és az építésügyi hatóság által esetleg előírt hiánypótlásokat – az Önkormányzat egyidejű tájékoztatása mellett – haladéktalanul teljesíti.

(k) Amennyiben az Önkormányzat által jóváhagyott engedélyezési tervek tartalmát illetően az engedélyezési eljárásban hiánypótlás keretében módosításra van szükség, az Önkormányzat olyan időben köteles véleményt nyilvánítani, hogy a hiánypótlás határidőben teljesíthető legyen. Amennyiben a Felek a módosítás tekintetében nem tudnak megállapodni, és emiatt az építési engedély iránti kérelem elutasításra kerül, a Felek kötelesek jóhiszemű tárgyalásokat folytatni a jelen Szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről. Amennyiben a Felek a jelen Szerződést közös megegyezéssel történő megszüntetéséről a tárgyalások megkezdésétől számított hatvan (60) Nap alatt nem tudnak megállapodni, a jelen Szerződés 55.2 Szakaszában meghatározott eljárást kell lefolytatni.

IV. FEJEZET: KIVITELEZÉS

10. A KIVITELEZÉSI SZAKASZ TARTAMA

(a) A kivitelezési szakasz a Közraktárak Épületegyüttes bármelyikére vonatkozó jogerős építési engedélye alapján megkezdett Kivitelezési Munkák megkezdésétől a 15.1 Szakaszban meghatározott Projekt Megvalósítás Napjáig tart.

(b) A Szolgáltató kötelezettséget vállal arra, hogy a Projekt Megvalósításának Napja nem lehet későbbi időpont, mint a jelen Szerződés aláírásának időpontjától számított harminckettedik (32.) Hónap utolsó Napja, azzal, hogy a Projekt Megvalósításának Napjának véghatárideje a 15.2 Szakaszban hivatkozott dátum, azaz 2010. augusztus 31.

11. A KIVITELI TERVEK

11.1 A Szolgáltató köteles a kivitelezés megkezdéséhez szükséges kiviteli terveket a jogerős építési engedély megszerzését követően – a kivitelezést lehetővé tevő – időn belül elkészíteni.

11.2 A Szolgáltató jogosult a kiviteli terveket szakaszos tervszolgáltatással is benyújtani jóváhagyásra az Önkormányzatnak. Az Önkormányzat a kiviteli tervek jóváhagyásáról öt (5)

Napon belül köteles nyilatkozni. Amennyiben az Önkormányzat a részére átadott kiviteli tervekre öt (5) Napon belül nem nyilatkozik, a 11.5 Szakaszban meghatározottak irányadók.

11.3 Az Önkormányzat a kiviteli tervek (vagy azok bármely önállóan átadott része) tekintetében háromféle nyilatkozatot tehet:

(a) a kiviteli terveket változtatás nélkül jóváhagyhatja;

(b) a kiviteli tervekhez észrevételeket fűzhet, amelyek elfogadása esetén újabb kiviteli terv készítése és jóváhagyásra történő benyújtása nélkül a Szolgáltató az észrevételekkel kiegészített kiviteli terv alapján a Kivitelezési Munkákat folytathatja;

(c) a kiviteli terveket a Szolgáltatónak átdolgozásra visszaadhatja.

11.4 Az Önkormányzat a kiviteli tervekhez csak az alábbiak szerint jogosult észrevételeket fűzni, illetve csak az alábbiak szerint jogosult azokat átdolgozásra visszaküldeni:

(a) kizárólag abban az esetben, ha a tervek negatív (vagy bármely vonatkozásban hátrányos) irányban eltérnek az Önkormányzat Követelményeiben vagy az Ajánlatban meghatározott – minimum – paraméterektől;

(b) olyan módon, hogy a tervek visszautasítását tartalmazó nyilatkozatában köteles valamennyi konkrét kifogását megjelölni olyan részletességgel, hogy annak alapján a kért változtatások átvezethetőek legyenek;

(c) az Önkormányzat észrevételei, változtatási igényei nem lehetnek ellentétesek a már korábban jóváhagyott engedélyezési vagy kiviteli tervekkel.

11.5 A Szolgáltató a Kivitelezési Munkákat megkezdheti, amennyiben az Önkormányzat a kiviteli tervek kézhezvételétől számított ötödik (5.) Naptól számított tizenötödik (15.) Nap elteltével sem nyilatkozik a jóváhagyás tárgyában, amely esetben a jóváhagyást megadottnak kell tekinteni.

12. A TELEK ÉS A MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK HASZNÁLATA A KIVITELEZÉS SORÁN

12.1 A Telek és a Meglévő Épületek használata

(a) Az Önkormányzat a Közraktárak Épületegyüttesre vonatkozó jogerős építési vagy bontási engedély Szolgáltató általi beszerzéséről szóló írásbeli értesítés Önkormányzat általi átvételétől számított öt (5) Üzleti Napon belül köteles a Telket és a Meglévő Épületeket - a Kivitelezési Munkák teljesítésének megkezdésére alkalmas állapotban a Szolgáltató birtokába és használatába adni. (**Munkaterület Átadás Napja**) A Szolgáltató kérésére – amelynek teljesítését az Önkormányzat alapos ok nélkül nem tagadhatja meg -, a Szolgáltató a jogerős építési engedély nélkül is végezhető előkészítő munkálatok, felmérés, felvonulás céljából a fenti időpontot megelőzően is

beléphet a Munkaterületre az Önkormányzat előzetes jóváhagyása alapján. Az ilyen belépéssel kapcsolatos kárveszély a Szolgáltatót terheli. A Munkaterület Átadás Napját megelőző belépések során a Szolgáltató köteles úgy eljárni, hogy a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága fennálló használati jogának gyakorlását ne akadályozza, illetve ne korlátozza.

(b) A Szolgáltató köteles a Munkaterület Átadás Napját megelőzően az Önkormányzattól a Közterület Rendeletekben foglaltaknak megfelelően a Munkaterületen építési munkák elvégzéséhez esetlegesen szükséges Munkaterületen kívüli közterületek használatához közterület-használati hozzájárulást kérni.

(c) A Szolgáltató köteles a Telket és a Meglévő Épületeket a Munkaterület Átadás Napján az Önkormányzattól birtokba és használatba venni, majd azon – a jogerős építési vagy bontási engedély birtokában – a Kivitelezési Munkák teljesítését haladéktalanul megkezdeni. Az Önkormányzat a Munkaterületet kiürítve köteles a Szolgáltató birtokába, illetve használatába adni. A Szolgáltató köteles a Telek és a Meglévő Épületek munka-, baleset-, és tűzvédelméről a Munkaterület Átadás Napjától kezdődően gondoskodni a 13. szakaszban részletesen rögzítettek szerint.

(d) A Szolgáltató a jelen Szerződés 12.1 Szakasza (a) pontjában meghatározott időpontok közül a korábbi időponttól a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjáig jogosult a Telekre valamint a Meglévő Épületekbe belépni, ott tartózkodni, kizárólag a Kivitelezési Munkák megkezdése, előkészítése és teljesítése céljából, a jelen Szerződésben meghatározottaknak megfelelően.

(e) Az Önkormányzat a Szolgáltató jelen Szakaszban biztosított jogainak gyakorlását – ideértve a Közterület Rendeletek meghatározás (i) szakaszában meghatározott jogszabály 9. §-ának megfelelő alkalmazásával a fenti (b) pontban hivatkozott közterület használatot - ellenérték nélkül biztosítja. A Telekre és a Meglévő Épületekbe a Szolgáltatón kívül, a Szolgáltatóval előre egyeztetett időben és módon, a Szolgáltató képviselőjének kíséretében, a munka- és balesetvédelmi szabályok betartásával, az Önkormányzat valamint az Önkormányzat Képviselője is beléphet. és azt a jelen Szerződés 13.13 Szakaszában foglaltaknak megfelelően használhatja.

(f) A Szolgáltató a jelen Szerződés alapján, mint sajátjáért felel az átvett Munkaterületért és az ott végzett munka és az ott tárolt vagyontárgyak biztonságáért. Bármely, az előbbiekkel összefüggésben bekövetkező kárt azonnal fel kell mérni, és azok kijavításról Szolgáltató saját költségén haladéktalanul gondoskodni köteles.

12.2 A közművek használata

(a) A Kivitelezési Munkák végzése alatt a Telken és a Meglévő Épületekben a Szolgáltató vagy bármely Alvállalkozó igényei szerint szükséges víz és villamos energia illetve egyéb közművek rendelkezésre állását a Felek oly módon biztosítják, hogy a Kivitelezési Munkák időtartamára – azaz a Munkaterület Átadás Napján - a közüzemi szolgáltatókkal a megfelelő szerződéseket a Szolgáltató köteles megkötni és a szükséges közművek költségeit a Szolgáltató köteles viselni. Az Önkormányzat a szükséges nyilatkozatokat köteles a Szolgáltató számára megfelelő időben rendelkezésre bocsátani.

(b) Abban az esetben, ha a Szolgáltató a Munkaterület Átadás Napján - a közüzemi szolgáltatókkal a megfelelő szerződéseket nem köti meg, és emiatt az Önkormányzatot a közüzemi szolgáltatók felé fizetési kötelezettség terheli, a Szolgáltató köteles az Önkormányzat által a közüzemi szolgáltatóknak kifizetett közüzemi díjakat megtéríteni.

13. A KIVITELEZÉSI MUNKÁKRA VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

13.1 A Szolgáltató általános kötelezettségei

(a) A Szolgáltató köteles a Kivitelezési Munkákat teljes körűen előkészíteni, kivitelezni, a szükséges próbaüzemeket lefolytatni és teljesíteni

(i) A jóváhagyott Terveknek;

(ii) az Önkormányzat Követelményeinek;

(iii) valamennyi Szükséges Engedélynek;

(iv) a Jogszabályoknak, Szabványoknak és Előírásoknak;

(v) a Jó Ipari Gyakorlatnak,

(vi) a műemlékvédelmi előírásoknak;

(vii) az Ajánlatnak valamint

(viii) a jelen Szerződésnek

megfelelően, és ez a kötelezettség kiterjed

(A) a Jogszabályoknak megfelelő minősítéssel, ÉMI és azzal egyenértékű tanúsítvánnyal rendelkező 1. osztályú minőségnek megfelelő anyagok, szerkezetek, berendezések felhasználására, és a vonatkozó megfelelő eljárások alkalmazására (ideértve az ilyen anyagok szerkezetek, berendezések szállítását, raktározását és kezelését);

(B) fák ültetésére, parkosításra (ideértve a sport- és rekreációs létesítményeket);

(C) többek között a külső bejáratokra, kapukra, táblákra, megközelíthetőségre, parkolóhelyekre, ki-és berakodó helyekre (a Telken belül és kívül), valamint a gyalogos-átkelőhelyekre;

(D) bármilyen és valamennyi szükséges infrastruktúrára, közműre (a szükséges közműkapcsolatokra), tűz- és egyéb biztonsági rendszerekre, valamint

(E) az elektronikus hírközlő rendszerekre.

(b) A Szolgáltató köteles biztosítani, hogy

(i) a Közraktárak Épületegyüttes megvalósítása olyan módon történjék, hogy az alkalmas legyen a jelen Szerződésben meghatározott használatra;

(ii) a Közraktárak Épületegyüttes ellenálljon a kedvezőtlen időjárási viszonyoknak, valamint a víz és csapadékvíz káros hatásainak;

(iii) a Közraktárak Épületegyüttesből, és a Telekről eltávolításra kerüljön az építési anyag és hulladék – ideértve a veszélyes hulladékot -, valamint a törmelék;

(iv) a gépek és elektromos berendezések, felszerelések az Önkormányzat Követelményeiben foglaltak szerint megfeleljenek a teszteknek;

(v) minden gépészeti munkálat elvégzésre kerüljön és az annak eredményeként beépített rendszerek, és berendezések működőképesek legyenek, és ezek megfeleljenek a biztonságos működés követelményeinek;

(vi) a Kivitelezési Munkák során felhasznált és felhasználandó minden új anyag és termék megfelelő minőségű, a vonatkozó közbeszerzési jogszabályokban meghatározott szabványoknak megfelel, és ezek nem olyanok, amelyekről a felhasználás időpontjában ismert, hogy az egészségre, az építészet, az elektromos berendezések, a gépészet, a felületek megbízhatóságára nézve veszélyesek;

(vii) a Kivitelezési Munkák vonatkozásában a Szolgáltató vagy az Alvállalkozó által igénybevett személyzet megfelelő szakképzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezzen, illetve amennyiben nem, a megfelelő felügyelet biztosítva legyen;

(viii) a Kivitelezési Munkák minden aspektusát megfelelő számú személy ellenőrizze, akik megfelelő olyan szaktudással rendelkeznek, amely biztosítja a Munkálatoknak a jelen Szerződésnek megfelelő és biztonságos elvégzését;

(ix) a Kivitelezési Munkák megfelelő, biztonságos kezelését, károsodással szembeni védelmét, azt, hogy a Telken és a Meglévő Épületekben jogosulatlan harmadik személyek ne tartózkodjanak, azt, hogy a Telek – a Kivitelezési Munkálatok által engedett mértékben – tiszta és rendezett legyen;

(x) a Kivitelezési Munkák során megfelelő intézkedések biztosítsák a szomszédos ingatlan, valamint a Telken – a jelen Szerződés aláírásakor – már meglévő építmények és létesítmények – ideértve a Meglévő Épületeket – védelmét;

(xi) a Kivitelezési Munkák végzése a lehető legkisebb mértékben zavarja a szomszédos ingatlanok tulajdonosait (ideértve a Jogszabályokban meghatározott kibocsátási határértékeknek való megfelelést) (a félreértések elkerülése végett a Szolgáltató viseli annak kockázatát, ha a Kivitelezési Munkák végzését amiatt kell félbeszakítani, hogy a szomszédos ingatlanok tulajdonosai a zavarás miatt eljárást kezdeményeztek);

(xii) a Bérlő a Munkaterületet a Bérleti Szerződés 10.3 Szakaszában foglaltaknak megfelelően használhassa.

13.2 A Szolgáltató specifikus kötelezettségei a Kivitelezési Munkák során

(a) A Telek kiszabályozása a Szolgáltató kötelezettsége. A Szolgáltató a Szerződés rendelkezéseivel összhangban megszervezi, biztosítja és felügyeli a Kivitelezési Munkák Teljesítéséhez szükséges munkafolyamatokat, anyagokat, felszereléseket és egyéb szolgáltatásokat.

(b) A Kivitelezési Munkák megvalósítása során a Szolgáltató különösen az alábbiakban felsorolt tevékenységeket, illetve kapcsolódó szolgáltatásokat köteles teljesíteni:

(i) a Szerződés aláírásától számított két (2) héten belül elkészíti, majd Önkormányzattal egyezteti és jóváhagyatja a Kivitelezési Munkák ütemtervét (az **Ütemterv**);

(ii) összehívja és dokumentálja a heti kooperációs értekezleteket;

(iii) elvégzi a Kivitelezési Munkákat az Ütemtervben foglalt határidők megtartásával, ideértve – többek között – az építéshez és a későbbi működtetéshez szükséges minden ideiglenes vagy végleges közmű és közlekedési csatlakozás, helyszíni létesítmények, megerősítések, bontások és helyreállítások elkészítését, a próbaüzem lefolytatását;

(iv) részt vesz a Ptk. szerinti utó-felülvizsgálati eljárásban, és az ott felvett hibákat meghatározott határidőre kijavítja;

(v) beszerzi a Kivitelezési Munkák elvégzéséhez szükséges anyagokat;

(vi) a Kivitelezési Munkákhoz szükséges gépeket, berendezéseket biztosítja, illetve beszerzi vásárlás, bérlet útján, vagy egyéb jogcímen;

(vii) betartatja az érvényes építésügyi Szabványokat és minőségi Előírásokat;

(viii) betartat és ellenőriz minden, a Kivitelezési Munkák szervezettségére, a munkaterület higiéniájára, rendjére, fegyelemre, személyi és vagyoni biztonságra vonatkozó szabályt és szerződéses megállapodást;

(ix) az alvállalkozók tekintetében megszervezi, ellenőrzi a Kivitelezési Munkák elvégzését, biztosítja, hogy az alvállalkozók egymással összhangban, folyamatosan a lehető legnagyobb hatékonysággal dolgozhassanak;

(x) a Kivitelezési Munkákból eredő, vagy azokkal összefüggő, harmadik személyek által Önkormányzat ellen támasztott követelések esetén együttműködik Önkormányzattal és az Önkormányzatot teljes körűen kártalanítja;

(xi) az Önkormányzat által esetleg szerződtetett más vállalkozókkal valamint a Bérlőkkel együttműködik, a Kivitelezési Munkák ütemezésénél konzultál;

(xii) beszerez minden további, a Kivitelezési Munkák elvégzéséhez esetlegesen szükséges, a már meglévőn felüli hatósági engedélyeket, a vízjogi létesítési engedélyt –szakhatósági és közműszolgáltatói jóváhagyásokat, gyártmány specifikus engedélyeket, illetve a kiviteli tervhez kötődő létesítési engedélyeket (ide értve: tűzjelző létesítési engedély; kéményseprő engedély; lift létesítési engedélyek, stb.);

(xiii) beszerzi és átadja az Önkormányzat részére a Kivitelezési Munkák elvégzését követően a szükséges használatbavételi engedélyt, az üzemeltetéshez és karbantartáshoz szükséges, valamint ezzel összefüggésben a Kivitelezési Munkákhoz kapcsolódó vonatkozó engedélyeket, iratokat, tanúsítványokat, hatósági hozzájárulásokat, a Megvalósulási Dokumentációt, (minden engedély esetében a jogerős engedély értendő);

(xiv) az Önkormányzat kérése esetén a Szolgáltató köteles lesz a Közraktárak Épületegyüttes egyes önállóan rendeltetésszerű használatra alkalmas részei tekintetében a jogerős használatba vételi engedélyt (jogerős ideiglenes használatba vételi engedélyt) beszerezni;

(xv) elvégzi a környező épületek valamint építmények állapot felmérését;

(xvi) amennyiben az bármikor a Kivitelezési Munkák során szükségessé válik, beszerzi a közterülethasználati hozzájárulásokat;

(xvii) helyreállítja az építkezés során a Munkaterületet körülvevő épületekben, közterületben és/vagy közművekben általa, illetve az alvállalkozók által okozott esetleges károkat;

(xviii) betartja és betartatja a jelen Szerződésben foglalt egyéb vállalkozói kötelezettségeket, így különösen az Önkormányzat felé vállalt rendszeres adatszolgáltatási kötelezettséget.

(xix) a közművekre való végleges rácsatlakozás költségét, beleértve minden ellenőrző mérés, felülvizsgálat, szakfelügyelet, minden vezeték, kábel és mérő költségét, valamint az ezekhez szükséges valamennyi hatósági és közművekkel kapcsolatos ügyintézést.

(xx) az építési tábla elkészítésének, előállításának költségeit, felállítását és engedélyezését, valamint annak megtartását az építés teljes időtartamára. Az építési tábla tartalmát az Önkormányzat alakítja ki és bocsátja a Szolgáltató rendelkezésére. Az építési tábla tartalmát a Szolgáltató köteles elkészítés előtt az Önkormányzattal egyeztetni. A Szolgáltató köteles róla gondoskodni, hogy az építési tábla szürkületben és sötétben megfelelően megvilágításra kerüljön.

13.3 A szerződéses szolgáltatások és a szolgáltatott anyagok minősége

(a) Szolgáltató köteles a Kivitelezési Munkákat a legjobb tervezési és építési gyakorlat alapján, a legmagasabb szakmai színvonalon elvégezni.

(b) A Szolgáltató köteles a legjobb minőségű anyagokat beépíteni. A beépített anyagoknak, ezen felül ki kell elégíteniük az irányadó munkavédelmi, biztonságtechnikai tűzvédelmi és tűzbiztonsági követelményeket, és egyéb jogi és szakmai előírásokat a lehető legteljesebb mértékig, valamint rendelkezniük kell a hivatalos minőségellenőrző hatóságok jóváhagyásával. Veszélyes vagy tiltott anyagok beépítése súlyos szerződésszegésnek minősül.

(c) A beépítésre tervezett anyagok és berendezési tárgyak mintakollekcióját az Önkormányzat részére a beszállítási szerződés megkötése előtt jóváhagyásra be kell mutatni. Az Önkormányzat a jóváhagyást nem tagadhatja meg, amennyiben a beépítésre tervezett anyagok, és berendezési tárgyak az Önkormányzat által jóváhagyott Tervekben szerepelnek. Csak az Önkormányzat által írásban elfogadott anyag, termék építhető be azzal, hogy a beépítésre tervezett anyagok és berendezési tárgyak mintakollekcióját azoknak az Önkormányzat részére történő bemutatásának Napjától számított ötödik (5.) Napot követő tizenötödik (15.) Nap elteltével az Önkormányzat részéről jóváhagyottnak kell tekinteni. A Szolgáltató a szerkezet elkészültekor – az Önkormányzattal egyeztetett időpontban – a tipikus egységekből mintafelületet készít, s ezt is elfogadtatja írásban az Önkormányzattal. Az elfogadás határidejére a jelen pont rendelkezései irányadóak.

13.4 **Próbák, vizsgálatok és ellenőrzések**

(a) A Kivitelezési Munkák mindennemű módszerét, eszközét, azok szakmai színvonalát, a beépítendő anyagok minőségét, az ezzel kapcsolatos - a Tervek, specifikációk, Szabványok és Előírások, valamint a Jogszabályok által előírt - próbákat, vizsgálatokat és ellenőrzéseket a Szolgáltató végzi el. A Szolgáltató a jelen Szakasz szerinti próbák, vizsgálatok, és ellenőrzések költségeit teljes mértékben kizárólagosan viseli.

(b) Hibás teljesítésre mutató adatok esetén az Önkormányzat utasítására a Szolgáltató köteles az előzőleg eltakart munkarészeket próba, vizsgálat és ellenőrzés céljából láthatóvá tenni. Abban az esetben, ha a láthatóvá tétel során lefolytatott vizsgálat eredményeként bebizonyosodik, hogy az Önkormányzat kérése indokolatlan volt, ez a tény Kártérítési Eseménynek tekintendő.

(c) Ha a Tervek és specifikációk az eredetileg felhasználandó berendezés vagy anyag helyett lehetővé teszik "egyenértékű" vagy "hasonló" berendezés vagy anyag felhasználását is, a Szolgáltatónak az ilyen berendezés vagy anyag felhasználása előtt mintát vagy műszaki leírást, számítást kell átadnia az Önkormányzatnak annak érdekében, hogy Önkormányzat elbírálhassa az "egyenértékűség" vagy "hasonlóság" fennállását.

13.5 **Hozzáférés a munkákhoz**

Az Önkormányzat erre kijelölt képviselői, illetve a fentiek szerinti próbákat és ellenőrzéseket végző képviselői számára Szolgáltató által hozzáférhetővé kell tenni a folyamatban lévő Kivitelezési Munkákat csakúgy, mint a Kivitelezési Munkákkal létrehozott eredményt. Az ellenőrzéseket a munkavégzés szükségtelen zavarása nélkül, előzetesen egyeztetett időpontban kell elvégezni. A próbákat és ellenőrzéseket végző személyek hozzáférésén túl, Szolgáltató köteles biztosítani ezen személyek feladatai ellátásához szükséges biztonságos helyszínt és egyéb körülményeket.

13.6 **Szolgáltató felelőssége az alkalmazott építészeti módszerekért és eljárásokért**

A Szolgáltatót teljes körű és kizárólagos felelősség terheli, az általa alkalmazott építészeti módszerekért és eljárásokért, megoldásokért és technikákért.

13.7 **Szolgáltató felelőssége a Jogszabályok által támasztott követelményeknek való megfelelőségért, illetve a hatósági engedélyek beszerzéséért**

(a) A jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek teljesítése során Szolgáltató köteles a Kivitelezési Munkák kivitelezését, illetve befejezését érintő minden alkalmazandó Jogszabálynak, hatósági rendelkezésnek, Szabványnak és Előírásnak megfelelően eljárni.

(b) Szolgáltató köteles beszerezni a Közraktárak Épületegyüttes teljes megvalósításához szükséges minden hatósági engedélyt, nyilatkozatot, hozzájárulást, és köteles a fenti okiratok eredeti példányát haladéktalanul eljuttatni az Önkormányzathoz. Minden engedély esetében a jogerős engedély értendő.

13.8 **Szolgáltató által kinevezett Felelős Műszaki Vezető**

Szolgáltató az Önkormányzat jóváhagyásával köteles egy Felelős Műszaki Vezetőt a Munkaterület Átadásának Napját megelőzően kinevezni, aki ellátja a jelen Szerződésben, az 51/2000 (VIII.9.). FVM-GM-KÖVIM együttes rendeletében és egyéb irányadó jogszabályokban meghatározott feladatokat, valamint köteles szakáganként építésvezetőt kinevezni, és gondoskodni arról, hogy a Felelős Műszaki Vezető rendszeresen a helyszínen tartózkodjon. Az Önkormányzat a jóváhagyást alapos ok nélkül nem tagadhatja meg.

13.9 **Meglévő adottságok és szerkezetek**

(a) Szolgáltató kijelenti, hogy a Munkaterületet ismeri, és erre tekintettel teljes felelősséget vállal a Munkaterületen fennálló minden olyan körülményért, amely befolyásolhatja a Szerződésben rögzített kötelezettségek teljesítését, vagy Szolgáltató munkateljesítményét.

(b) Szolgáltató köteles megóvni a munkájából eredő esetleges károkozással szemben a szomszédos idegen tulajdonú tárgyakat, épületeket, betartani a Tervek és specifikációk minden alkalmazandó követelményét, és előzetesen értesíteni a Önkormányzatot, minden olyan esetben, amikor Jogszabály vagy a Projekt Dokumentumok értelmében Szolgáltatónak másokat értesítenie kell a Munkák bármely szakaszának megkezdéséről.

13.10 **Forgalom**

(a) Szolgáltató teljes egészében és jóhiszeműen együttműködik az illetékes hatóságokkal és az Önkormányzattal abban, hogy a Munkaterületen, környezetében és az esetlegesen érintett egyéb területeken a forgalom a Jogszabályoknak, illetve a Szolgáltatónak adott engedélynek megfelelően legyen biztosítva; betartja az illetékes hatóságoknak és az Önkormányzatnak a forgalomra és forgalomirányításra vonatkozó követelményeit.

(b) Minden, a jelen Szerződéssel és Szolgáltató tevékenységével összefüggő olyan fennakadásért kizárólagosan a Szolgáltató felel, amelyre a Szolgáltató vagy Önkormányzat engedélyei nem terjednek ki.

(c) Szolgáltatót terhelik a helyi hatóságok közreműködésével kapcsolatos, vagy az Önkormányzatnál felmerült azon költségek, amelyek Szolgáltató tevékenységével kapcsolatos a forgalomirányítással (terelés, korlátozás) összefüggésben álltak elő, beleértve különösen a rendőri biztosítás költségeit.

13.11 **A hibás vagy hiányos munka kijavítása és pótlása**

(a) Szolgáltató, az Önkormányzat kérésére, még a Kivitelezési Munkák befejezése előtt saját költségén köteles kiküszöbölni azokat a hibákat és hiányosságokat, amelyek a Tervek és specifikációk, valamint a Kivitelezési Munkák elvégzésére vonatkozó egyéb dokumentumok figyelmen kívül hagyása, vagy azok összefüggéseinek, ellentmondásainak ellenőrzésére vonatkozó 13.9 (Meglévő adottságok és szerkezetek) Szakasz szerinti kötelezettség elmulasztása miatt álltak elő (**Hibák**).

(b) Szolgáltató saját költségen köteles kijavítani minden olyan kárt, amelyet saját maga vagy alvállalkozója okozott.

13.12 **Rendszeres építési kooperációs értekezletek**

(a) A Felek heti gyakorisággal, – lehetőség szerint előre meghatározott fix napokon - értekezletet tartanak. Az értekezletet a Szolgáltató hívja össze, melynek időpontjáról az Önkormányzatot legalább három (3) nappal korábban előzetesen értesíti.

(b) Az értekezleten részt vesznek:

(i) a Szolgáltató képviselője;

(ii) a Szolgáltató által meghívni javasolt alvállalkozó;

(iii) a Műszaki Ellenőr;

(iv) a Tervező;

(v) a Felelős Műszaki Vezető;

(vi) szükség esetén más érintett meghívottak.

(c) A fent említett értekezletek alkalmával a résztvevők áttekintik az elvégzett Kivitelezési Munkákat, az előrehaladást, a minőséget, a Terveknek és utasításoknak való megfelelőséget, továbbá valamennyi felmerült kérdést megtárgyalnak és minden szükséges észrevételt megtesznek.

(d) Az értekezletről felvett jegyzőkönyvet vagy emlékeztetőt a Műszaki Ellenőr készíti el és azt minden résztvevőnek és közvetlenül érintett személynek az értekezletet követő napon megküldi. A jegyzőkönyvet vagy az emlékeztetőt a résztvevők által elfogadottnak kell tekinteni, amennyiben az ellen legkésőbb a következő értekezletig egyikük sem emel kifogást.

13.13 Az Önkormányzat ellenőrzési joga

(a) Az Önkormányzat a műszaki szaktanácsadói feladatokat is ellátó Műszaki Ellenőr közreműködésével jogosult a Tervezési és Kivitelezési Munkákat ellenőrizni. A Szolgáltató, az Önkormányzat és a Műszaki Ellenőr között külön háromoldalú szerződés jön létre, amelyben a Műszaki Ellenőr az Önkormányzat képviseletére kap felhatalmazást az Önkormányzat jelen Szerződés III. és IV. fejezetében foglalt feladatainak és kötelezettségeinek ellátására, illetve jogainak gyakorlására, így különösen operatív nyilatkozatok megtételére, jóváhagyások megadására stb. A Műszaki Ellenőr díja a Szolgáltatót terheli.

(b) A Műszaki Ellenőr által kifejtett tevékenység az építési műszaki ellenőri tevékenységről szóló 158/1997. (IX. 26.) Korm. rendeletben foglaltak szerint a Kivitelezési Munkák szakszerű elvégzéséért felelős műszaki ellenőri tevékenységnek felel meg.

(c) Amennyiben a Műszaki Ellenőr megítélése szerint a Kivitelezési Munkák egyes része(i) (ideértve azokat a részeket is, amelyek ellenőrzés céljából hozzáférhetőek) hibásak vagy egyéb módon nem felelnek meg a jelen Szerződésnek és/vagy a Projekt Dokumentumoknak, a Műszaki Ellenőr indokolt írásos kérésében a Műszaki Átadás Átvételig bármikor kérheti, hogy a Kivitelezési Munkák bármely részét tárják fel előtte, és ésszerű mértékben tegyék számára hozzáférhetővé, amely kérés teljesítését a Szolgáltató nem tagadhatja meg.

(d) Az Önkormányzat Követelményeiben és a Projekt Dokumentumokban meghatározott műszaki tartalomnak a kivitelezés során az Önkormányzat hátrányára történő megváltoztatása hibás teljesítésnek minősül.

(e) Amennyiben a jelen Szakasz szerinti ellenőrzés annak megállapításához vezet, hogy az adott Kivitelezési Munka teljesítése vagy annak része nem Hibás, azonban az ellenőrzés a Kivitelezési Munkák végzését késlelteti, ez a jelen Szerződés 28. Szakasza szerint Kártérítési Eseménynek minősül, és az Önkormányzat köteles a Szolgáltatónak a Kivitelezési Munkák vagy annak része felfedésével felmerült Költségeit megtéríteni.

(f) Amennyiben a jelen Szakasz szerinti ellenőrzés annak megállapításához vezet, hogy az adott Kivitelezési Munkák teljesítése vagy annak része Hibás, a Szolgáltató köteles a Hibát a saját költségén kijavíttatni. Ebben az esetben póthatáridő vagy kompenzáció a Szolgáltatónak nem jár.

(g) A Szolgáltató köteles az Önkormányzatnak minden – az ellenőrzés lefolytatásához ésszerűen szükséges – információt megadni.

(h) Az Önkormányzat köteles az ellenőrzés során a Kivitelezési Munkákra vonatkozó eljárási szabályokat és biztonsági követelményeket betartani azzal, hogy az Önkormányzat a Munkaterületre belépni kizárólag a Szolgáltatóval előre egyeztetett időben és módon, a Szolgáltató képviselőjének kíséretében, a munka- és balesetvédelmi szabályok betartásával jogosult.

13.14 **A Műszaki Átadás Átvétel feltételei**

(a) A Szolgáltató köteles a Közraktárak Épületegyüttest a kiviteli terveknek megfelelően Kulcsrakész Állapotban megépíteni/átépíteni olyan módon, hogy a jogerős használatbavételi engedély – a Szolgáltató, mint meghatalmazott által és a Szolgáltató költségére, de az Önkormányzat, mint jogosult számára – megszerezhető legyen.

(b) A Közraktárak Épületegyüttes Kivitelezési Szerződés szerinti, valamint a Kulcsrakész Állapotnak megfelelő befejezését követően Műszaki Átadás Átvételi eljárást kell lefolytatni, a jelen fejezetben foglaltak szerint. A Kivitelezési Szerződésben foglalt Munkákat a Szolgáltató köteles a tervezett Műszaki Átadás Átvételi eljárás időpontját legalább húsz (20) nappal megelőzően írásban az Önkormányzat részére készre jelenteni. Ezt követően a Műszaki Átadás Átvétel időpontját a Felek közösen tűzik ki. Az Átadás-Átvételi eljárásban, valamint a használatbavételi engedély kiadásában illetékes, vagy érintett hatóságokat Szolgáltató hívja meg az Önkormányzattal egyeztetett időpontra.

(c) Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés szerinti Műszaki Átadás-Átvételi eljárásra egy eljárásban kerül sor a Szolgáltató és a Generálkivitelező közötti átadás-átvételi eljárással.

(d) A Szolgáltató saját költségén köteles elvégeztetni a jogszabályok, hatósági előírások, és a Szerződés által előírt próbákat és vizsgálatokat (mint pl. tűzvédelmi berendezések, telefonrendszer, HVAC rendszer, víz- s csatornarendszer működésének ellenőrzése, stb.). Amennyiben az elvégzett próbák és vizsgálatok az előírt megfelelőség megállapítására nem elégségesek, az Önkormányzatnak jogában áll további - a megfelelőség megállapításához szükséges – próbák és vizsgálatok elvégzését kérni a Szolgáltatótól, aki köteles az ilyen próbákat és vizsgálatokat saját költségére elvégezni.

(e) Valamennyi próba és vizsgálat eredményét jegyzőkönyvben kell rögzíteni, s ezt a Szolgáltató az Önkormányzat, és a Műszaki Ellenőr részére az átvétel igazolása mellett köteles folyamatosan – a Kivitelezési Munkák előrehaladásának megfelelően - átadni. Az előbbiek teljesítése a Szolgáltató által elvégzett Kivitelezési Munkák átvételének feltételét képezi.

(f) A Munkák átvétele a következő feltételek teljesítésétől függ:

(i) a rendeltetésszerű használatot akadályozó Hibák kijavítása azzal, hogy a rendeltetésszerű használatot nem akadályozó kisebb hibák és hiányosságok megszüntetésére a Szolgáltatónak megfelelő határidőt kell vállalnia,

(ii) címkék, szabványos jelölések elhelyezése, s általában a berendezések könnyű és racionális használatát lehetővé tévő jelzések elhelyezése,

(iii) az alábbiakat tartalmazó megvalósulási dokumentáció (**Megvalósulási Dokumentáció**) kettő (2) példányban az Önkormányzatnak átadásra került:

(A) a Közraktárak Épületegyüttes ténylegesen megvalósult állapotának műszaki tervei;

(B) minőségbiztosítási jegyzőkönyv, szükséges minőségvizsgálati jegyzőkönyvek;

(C) érintésvédelmi és szigetelés-ellenállás mérési jegyzőkönyvek;

(D) elektromos szabványossági nyilatkozat;

(E) villámvédelmi mérési jegyzőkönyvek;

(F) tűzvédelmi megfelelőségi dokumentumok, nyilatkozatok mérési jegyzőkönyvek;

(G) tűzjelző és tűzoltó berendezések üzemeltetési hatósági engedélyei;

(H) füstmentes előterek lépcsőházak nyomásmérési jegyzőkönyvei;

(I) fűtő és hűtőberendezések teljesítménymérési jegyzőkönyvei;

(J) megvilágítás mérési jegyzőkönyvek;

(K) hőszigetelési érték mérési jegyzőkönyvek;

(L) akusztikai mérési jegyzőkönyvek;

(M) nem szabványosított beépített anyagok műbizonylatai (import berendezés esetén Szolgáltatónak kell gondoskodnia az előírások szerinti belföldi engedélyeztetésről és a berendezések magyar nyelvű feliratozásáról);

(N) magyar nyelvű gépkönyvek;

(O) garanciajegy, vagy vállalkozói garanciavállalási nyilatkozat;

(P) kivitelezői nyilatkozatok;

(Q) közüzemi nyilatkozatok, ahol a telepítés közművet érint (víz, csatorna, elektromos, gáz, stb.);

(R) építési naplók másolatai;

(S) a közreműködő alvállalkozók listája a lényeges adatokkal;

(T) üzemeltetési-használati előírások, feltételek könyve, üzemeltetés oktatási jegyzőkönyvek;

(U) beüzemelési jegyzőkönyvek, kezelési és karbantartási utasítások;

(V) építési és bontási hulladék nyilvántartó lap (45/2004. BM- KVVM együttes rendelet 4. és 5. sz. melléklete szerint);

(W) a LAL-lap környezetvédelmi hatóság által érkeztetett példánya.

(iv) karbantartási és biztonsági utasítások a javasolt karbantartó és technológia, karbantartási időközök, felülvizsgálat időpontjainak Szolgáltató általi megadása,

(v) a Szolgáltató írásbeli nyilatkozata arról, hogy teljesítése megfelel a Szerződésnek és a Projekt Dokumentumoknak, a kötelező szabványoknak és előírásoknak, jogszabályi és hatósági előírásoknak, a Munkák (beleértve a végső kitakarítást is) befejeződtek, erre tekintettel az elvégzett Munka rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas – és, hogy mindezekre vonatkozó szavatossági és jótállási kötelezettségvállalását megerősíti;

(vi) mindazok a szakhatósági elfogadó nyilatkozatok, jegyzőkönyvek, amelyek a jogerős használatba vételi engedély kiadásához szükségesek,

(vii) Szolgáltató nyilatkozata és a vonatkozó jegyzőkönyvek átadása arról, hogy Közraktárak Épületegyüttes üzemeltetése biztosított és, hogy a létesítmény és annak minden műszaki-, technikai és egyéb felszerelése és berendezése rendeltetésének megfelelően használható.

13.15 A Műszaki Átadás Átvétel

(a) A 13.14 Szakaszban írt feltételek maradéktalan teljesítése (teljesülése) esetén az Önkormányzat a Kivitelezési Munkákat – és egyben a Közraktárak Épületegyüttest a Jogszabályoknak megfelelően - átveszi (**Műszaki Átadás-Átvétel**). A Műszaki Átadás-Átvétel időpontja a sikeres átadás-átvételi jegyzőkönyv (**Átadás-Átvételi Jegyzőkönyv**) mindkét Fél általi aláírásának napja. Az Átadás-Átvételi Jegyzőkönyvet a Feleken kívül aláírja a Felelős Műszaki Vezető, a Műszaki Ellenőr és a Generálkivitelező.

(b) A Kivitelezési Munkákat lezáró Műszaki Átadás-Átvétel során a Műszaki Ellenőr és az Önkormányzat Képviselője részvételét kötelezően biztosítani kell, és ameddig az általuk e jogkörükben tett észrevételeiket ki nem vizsgálják, és a szükséges intézkedést meg nem teszik (kijavítás, többletmunkák), addig a Műszaki Átadás Átvétel érvényesen nem zárható le azzal, hogy az Önkormányzat az átvételt nem tagadhatja meg ha a Munkák tekintetében a rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba, illetve hiányosság nem áll fenn és a kisebb hibák, illetve hiányosságok kijavítására a Szolgáltató észszerű határidőt vállalt.

(c) A Kivitelezési Munkák Átvételének időpontja jelenti egyben a szavatossági/jótállási időszak kezdetét is. Az Átvételt megelőző eljárás célja annak megállapítása, hogy a Kivitelezési Munkákat a Szolgáltató a Szerződésnek és a Projekt Dokumentumoknak és a jogszabályi előírásoknak megfelelően elvégezte, és a Kivitelezési Munkák Átvételre kész állapotban vannak. Minden esetleges hibát és hiányosságot, valamint a Szolgáltató által az ilyen hibák, hiányosságok kijavítására, pótlására vállalt határidőket az Átadás-Átvételi Jegyzőkönyvben rögzíteni kell.

13.16 A Hibák, hiányok megszüntetése

(a) Az Önkormányzat – figyelemmel azonban a 15.1 Szakasz (a) pontjában foglaltakra - jogosult visszautasítani azoknak a munkarészeknek az átvételét, amelyek nem felelnek meg a vonatkozó Jogszabályi és Szerződéses követelményeknek.

(b) Ha a feltárt Hibák, illetve hiányok nem szüntethetőek meg, illetve a Szolgáltató a kijavítást kicserélést nem vállalja, az Önkormányzat a Szolgáltatási Díj Hibák kijavításának összegével megegyező direkt csökkentésére jogosult, továbbá jogosult a jelen Szerződésben foglaltak szerint rendelkezésére bocsátott biztosítékokat (garanciákat) a fenti követelésének kielégítése végett igénybe venni. Egyéb esetekben az Önkormányzat a Hibák és hiányok megszüntetésére az Átadás-Átvételi Jegyzőkönyvben (vagy egyéb módon) megfelelő határidőt tűz ki.

(c) A Szolgáltató köteles saját költségén a Hibát kijavítani, a hiányosságokat kiküszöbölni. Az adott hiba kijavításának, hiányosságok pótlásának megkezdésére és befejezésére kitűzött határidők eredménytelen elteltét követően az Önkormányzat jogosult az adott Hibát/hiányosságot más vállalkozóval kijavíttatni, pótoltatni. Ez utóbbi esetben Szolgáltató semmilyen követelést nem támaszthat az Önkormányzattal szemben, és a más vállalkozó igénybevételével az Önkormányzatnál felmerült, igazolt költségeket a Szolgáltató köteles megtéríteni, illetve Önkormányzat azt a Szolgáltatási Díj összegéből (összegeiből) jogosult levonni. Az Önkormányzat jogosult továbbá a

jelen Szerződésben foglaltak szerint rendelkezésére bocsátott biztosítékokat (garanciákat) a fenti követelésének kielégítése végett igénybe venni.

(d) Az Önkormányzat által kitűzött határidő lejártakor - a Szolgáltató kérésére - a Hibák és hiányosságok megszüntetéséről jegyzőkönyvet kell felvenni. Ebben az esetben az adott munkarész tekintetében az átadás-átvétel napja megegyezik a Hibák és hiányosságok megszüntetéséről szóló jegyzőkönyv felvételének napjával, és ezen munkarészek tekintetében ez az időpont lesz a jótállási időszak kezdete is.

(e) Bármely munkarész részleges vagy teljes birtokba vétele – mindaddig, amíg a Műszaki Átadás-Átvétel nem zárult le - semmiképpen nem jelenti annak végleges átvételét.

14. KÖTBÉREK ÉS BANKGARANCIÁK

14.1 Kötbérek

(a) **Késedelmi kötbér.** A Szolgáltató köteles az Önkormányzat részére késedelmi kötbért fizetni, ha a jelen Szerződés 10. Szakasz (a) pontjában meghatározott határidőig a Kivitelezési Munkák nem kerültek befejezésre. A késedelmi kötbér összege a Kivitelezési Szerződés alapján a Generálkivitelezőnek fizetendő díj nettó értékének 0,15%-a / Nap, de maximum a Kivitelezési Szerződés nettó értékének 12,5%-a.

(b) **Hibás teljesítési kötbér.** A Szolgáltató az Önkormányzat részére hibás teljesítési kötbért köteles fizetni, amennyiben a Kivitelezési Munkák nem felelnek meg a Projekt Dokumentumokban meghatározott követelményeknek. A hibás teljesítési kötbér az Önkormányzat Képviselője által a jelen Szerződés 13.15 Szakasza szerint kezdeményezett kijavítás, kicserélés ideje alatt fizetendő (mindaddig, amíg a kijavítás, kicserélés megtörténik) és összege a kijavítással vagy kicseréléssel érintett munkarészt is tartalmazó teljes rész-számla értékének 0,3%-a / Nap.

(c) **Meghiúsulási kötbér.** Amennyiben a Szolgáltatónak felróható okból a Kivitelezési Munkák teljesítése meghiúsul, azaz a Kivitelezési Munkák a 15.2 Szakaszban meghatározott határidő elteltével sem kerülnek befejezésre, és a Műszaki Átadás Átvétel e határidő elteltéig sem zárul le, és az Önkormányzat a jelen Szerződést emiatt felmondja, a Szolgáltató a Kivitelezési Szerződés alapján a Generálkivitelezőnek fizetendő díj nettó értéke 15%-ának megfelelő meghiúsulási kötbért köteles az Önkormányzatnak megfizetni. A meghiúsulási kötbér összegét csökkenteni kell a már megfizetett késedelmi kötbér összegével.

(d) Az Önkormányzat jogosult mind a késedelmi, hibás teljesítési és a meghiúsulási kötbér (**Teljesítési Kötbér**) összegét részben vagy egészben beszámítással érvényesíteni, oly módon, hogy az Önkormányzat a Szolgáltatónak jelen Szerződés alapján fizetendő összeget az alkalmazandó Teljesítési Kötbér (vagy annak egy része) összegével csökkentve fizeti meg.

(e) A Teljesítési Kötbért az Önkormányzat vonatkozó írásbeli felszólításának kézhezvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb öt (5) Üzleti Napon belül köteles a Szolgáltató az Önkormányzat bankszámlaszámára átutalással megfizetni.

Amennyiben az Önkormányzat által a Teljesítési Kötbér megfizetésére irányuló felszólításban megjelölt határidőig a Szolgáltató a Teljesítési Kötbért nem vagy nem teljesen fizeti meg, az Önkormányzat jogosult Teljesítési Kötbér igényét a 14.2 Szakaszban meghatározott Teljesítési Bankgarancia érvényesítésével kielégíteni.

(f) Az Önkormányzat a Teljesítési Kötbért meghaladó kárát érvényesítheti.

14.2 Teljesítési Bankgarancia

(a) A Szolgáltató a Teljesítési Kötbér valamint a Kivitelezési Munkákkal összefüggő kötelezettségek megszegéséből eredő kártérítési követelés biztosítására köteles a saját költségén, lényegében a jelen Szerződés 4. sz. Mellékletében csatolt minta szerinti tartalommal egy Magyarországon bejegyzett első osztályú kereskedelmi banktól a jelen Szerződés 14.1 Szakasz (c) pontjában hivatkozott összeggel- megegyező összegű, visszavonhatatlan és feltétel nélküli bankgaranciát (**Teljesítési Bankgarancia**) szerezni.

(b) A Teljesítési Bankgaranciát a Szolgáltató legkésőbb a Munkaterület Átadás Napján köteles az Önkormányzatnak átadni.

(c) A Teljesítési Bankgarancia a Munkaterület Átadás Napjától a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjáig érvényes azzal, hogy a Teljesítési Bankgaranciát mindaddig fenn kell tartani, ameddig az Üzemeltetési Bankgarancia nem kerül átadásra. Ha azonban a Teljesítési Bankgarancia ezen időpontot megelőzően lejár, lejáratának napját megelőző tizennégy (14) Napon belül a Szolgáltató saját költségén az Önkormányzat részére a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjától számított harminc (30) Napig érvényes pótlólagos teljesítési bankgaranciát nyújt be az eredeti Teljesítési Bankgaranciával lényegében azonos feltételekkel.

(d) Amennyiben a Szolgáltató a Teljesítési Bankgaranciát a fenti (c) pont értelmében nem pótolja, az Önkormányzat jogosult a Teljesítési Bankgarancia alapján, annak lejárata előtt a kifizetés teljesítését követelni, és az így kézhez vett összeget óvadékként kezelni mindaddig, amíg a jelen Szerződés 14.3 Szakaszának (a) pontjában meghatározott üzemeltetési bankgaranciát a Szolgáltató a részére át nem adja.

(e) Az Önkormányzat a Teljesítési Bankgaranciát – a fenti (d) pontban foglaltakon túlmenően - kizárólag akkor jogosult igénybe venni, ha a Kivitelezési Munkák befejezésére a 15.2 Szakaszban meghatározott határidő elteltét követően az Önkormányzat írásbeli felszólítását követően, az Önkormányzat által meghatározott műszakilag szükséges és lehetséges (de legalább harminc (30) Napos) határidőn belül sem kerül sor. Az Önkormányzat köteles felszólításában az orvosolni kért kötelezettségszegést, valamint az ezzel összefüggésben érvényesíteni kívánt kötbér összegét megjelölni.

14.3 **Üzemeltetési Bankgarancia**

(a) A Szolgáltató köteles a saját költségén, lényegében a jelen Szerződés **4. sz. Mellékletében** csatolt minta szerinti tartalommal egy Magyarországon bejegyzett első osztályú kereskedelmi banktól a **6. sz. Mellékletben** csatolt Fizetési Mechanizmusban meghatározott nettó Bázisdíj tíz (10) %-ának megfelelő összegű, visszavonhatatlan és feltétel nélküli bankgaranciát (**Üzemeltetési Bankgarancia**) szerezni.

(b) Az Üzemeltetési Bankgaranciát a Szolgáltató legkésőbb a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapját követő harmincadik (30.) Napon köteles az Önkormányzatnak átadni.

(c) Az Önkormányzat az Üzemeltetési Bankgaranciát az alábbi esetekben és feltételekkel veheti igénybe:

(i) abban az esetben, ha a Fizetési Mechanizmusban hivatkozott Havi Rendelkezésre Állási Levonás meghaladná a tíz (10) %-ot, amely esetben az Üzemeltetési Bankgarancia a Havi Rendelkezésre Állási Levonás tíz (10) %-ot meghaladó további tíz (10) %-ának fedezetére vehető igénybe, valamint

(ii) abban az esetben, ha a jelen Szerződés megszüntetésére a Szolgáltató Súlyos Szerződésszegése miatt kerül sor, az Önkormányzatot ennek folytán ért kár megtérítésére vehető igénybe.

(d) Az Üzemeltetési Bankgaranciát a Szolgáltató a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdő Napjától kezdődően évente a Lejárat Napjáig olyan módon köteles biztosítani, hogy a MUICP index által mért fogyasztói árindex mértékének megfelelően emelt összegben kell az Üzemeltetési Bankgaranciát nyújtania, amelynek érvényessége a tárgyévet követő év február hónapjának utolsó Napjáig tart. A fenti (a) és (c) pontok rendelkezései a jelen pont szerint a Lejárat Napjáig biztosított minden Üzemeltetési Bankgaranciára kiterjednek.

15. A PROJEKT MEGVALÓSÍTÁSA

15.1 A Projekt Megvalósítás Napja

A Projekt Megvalósítás Napja az a Nap (**Projekt Megvalósítás Napja**), amelyen

(a) a Kivitelezési Munkákat befejezték azzal, hogy a kisebb a rendeltetésszerű használatot nem akadályozó hibák és hiányosságok esetleges fennállása ellenére a Kivitelezési Munkákat befejezettnek kell tekinteni, amennyiben azok orvoslására a Szolgáltató a Műszaki Átadás Átvétel keretében megfelelő határidőt vállal; és

(b) a Műszaki Átadás Átvétel megtörtént; és

(c) a használatbavételi engedély kiadására még nem alkalmas Bérlemények kivételével a Közraktárak Épületegyüttes teljességére vonatkozó használatba vételi engedély jogerőre emelkedett.

15.2 A Projekt Megvalósítás Napjának véghatárideje

A Projekt Megvalósítás Napjának véghatárideje 2010. augusztus 31.

15.3 A bizonylatolás rendje

(a) A Projekt Megvalósítás Napján az Önkormányzat és a Szolgáltató a jelen Szerződés **14. sz. Mellékletében** foglaltaknak megfelelően a következő számviteli bizonylatokat állítják ki és adják át a másik félnek:

(i) A Szolgáltató a Közraktárak Épületegyüttesen a jelen Szerződés szerint elvégzett Kivitelezési Munkák Kivitelezési Szerződésben meghatározott ellenértékének megfelelő, ÁFA-val növelt mértékű számlát állít ki az Önkormányzat részére. A teljesítés időpontja és a fizetés határideje a Projekt Megvalósítás Napja. A számlán fel kell tüntetni, hogy „pénzügyi teljesítést nem igényel".

(ii) Az Önkormányzat a jelen Szerződésben szabályozott üzemeltetési jog, mint vagyoni értékű jog Szolgáltató részére történő átadásának számviteli bizonylataként a Felek által a vonatkozó számviteli alapelveknek megfelelően számított, a fenti 15.3(a)(i) pontban rögzített összegű, ÁFA-val növelt számlát állít ki a Szolgáltató részére. A teljesítés időpontja és a fizetés határideje a Projekt Megvalósítás Napja. A számlán fel kell tüntetni, hogy „pénzügyi teljesítést nem igényel".

(b) A Felek a Projekt Megvalósítás Napját követően számviteli bizonylataikat és nyilvántartásaikat a Jogszabályoknak valamint a jelen Szerződés **14. sz. Mellékletében** foglaltaknak megfelelően kötelesek vezetni. A Szolgáltató az Önkormányzat részére a Szolgáltatási Díjról és az Ügynöki jutalékról, az Önkormányzat a

(i) Bérlő részére a bérleti díjról és az üzemeltetési díjról;

(ii) A Szolgáltató részére a jelen Szerződés 25. Szakasza alapján ingyenes haszonkölcsönbe és ingyenes közterület használatba adott területek után a valós piaci érték alapul vételével felszámolt ÁFA összegéről - amely évente az MUICP árindex szerint kiigazításra kerül – havonta

a bruttó elszámolás elve alapján állít ki számlát.

16. A PROJEKT MEGVALÓSÍTÁS NAPJÁNAK KÉSEDELME

16.1 A késedelem jogkövetkezményei

Abban az esetben, ha a fenti 15. Szakaszban meghatározott feltételek az ott meghatározott dátumig nem teljesülnek, a késedelem jogkövetkezményeit (a késedelem okának függvényében) a jelen Szerződés alábbi Szakaszai határozzák meg:

(a) 9.4 Szakasz (e) pont

(b) 14.1 Szakasz (Kötbérek)

(c) 28. Szakasz (Kártérítési Események)

(d) 29. Szakasz (Mentesítő Események)

(e) 30. Szakasz (Vis Major Események)

(f) 31. Szakasz (Jogszabályváltozás), valamint

(g) 32. Szakasz (Változtatás a Helyiségek és a Szolgáltatás tekintetében).

17. JÓTÁLLÁS, SZAVATOSSÁG

(a) A Szolgáltató jótáll valamennyi, a Szerződésben és az annak alapján megkötött Kivitelezési Szerződésben meghatározott paraméter és műszaki adat eléréséért, valamint azért, hogy az általa létrehozott Kivitelezési Munkák minősége - mind a felhasznált anyagok, mind a Kivitelezési Munkák szerkezete és kivitele szempontjából - a hatályos jogszabályokban valamint a jelen Szerződésben és Projekt Dokumentumokban foglalt követelményeket kielégítik.

(b) A garanciális (jótállási) időszak az Átadás-Átvételi Jegyzőkönyv Felek általi aláírásával kezdődik és huszonnégy (24) Hónapig tart. Részenként átadott és átvett épületrészek esetében a huszonnégy (24) Hónap értelemszerűen a külön átadott és átvett rész átadásától kezdődik.

(c) Szolgáltató a Szerződés alapján elvégzett Kivitelezési Munkákra a 11/1985. (VII.22.) ÉVM-IPM-KM-MÉM-BKM rendelet alapján, az ott meghatározott kötelező alkalmassági időre szavatosságot vállal.

(d) A jótállás, és szavatosság időszaka alatt a Szolgáltató köteles díjtalanul, az értesítést követően haladéktalanul, de legkésőbb két (2) Üzleti Napon belül megkezdeni a jótállási vagy szavatossági körbe tartozó hiba kijavítását, az üzemelést nem gátló

jótállási vagy szavatossági körbe tartozó hiba kijavítását pedig tíz (10) Napon belül megkezdeni és azt a Megrendelő által is elfogadott legrövidebb időn belül befejezni.

(e) Amennyiben a Szolgáltató a szükséges intézkedéseket nem vagy nem időben teszi meg, vagy ezen intézkedések nem vezetnek megfelelő eredményre, az Önkormányzat jogosult a hibákat, hiányosságokat a Szolgáltató kockázatára és költségére kiküszöbölni.

V. FEJEZET: FINANSZÍROZÁS

18. FINANSZÍROZÁS

18.1 Finanszírozás

A Szolgáltató köteles biztosítani, hogy a Projekt finanszírozására rendelkezésre álló összeg teljes mértékben lefedje a Projekt teljes és a jelen Szerződésnek megfelelő megvalósítását.

Felek rögzítik, hogy Finanszírozó Pénzintézettel a jelen Szerződés aláírását követően egy külön megállapodást (**Közvetlen Megállapodás**) kívánnak kötni, melyben a Közvetlen Megállapodás szerződő felei a Projekt megvalósításával és a jelen Szerződés szerinti jogviszony létesítésével és a Felek egyes jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatban további jogokat, illetve kötelezettségeket kívánnak biztosítani, illetve előírni egymás számára. A közvetlen megállapodás annak érdekében kerül megkötésre, hogy a jelen Szerződés szerinti jogviszonnyal kapcsolatos Önkormányzati, Szolgáltatói, illetve finanszírozói érdekek kölcsönös és hatékony védelemben részesüljenek. Erre tekintettel az Önkormányzat vállalja, hogy a Közvetlen Megállapodás megkötése érdekében a Finanszírozó Pénzintézettel jóhiszemű tárgyalásokat folytat.

18.2 Finanszírozási Megállapodások

(a) A Szolgáltató legkésőbb a Pénzügyi Zárás tervezett időpontját negyvenöt (45) Nappal megelőzően az Önkormányzatnak bemutatja – a Projekt megvalósításának finanszírozására vonatkozó kötelező érvényű finanszírozási ajánlatot. A bemutatott kötelező érvényű finanszírozási ajánlatot az Önkormányzat – annak bemutatásától számított negyvenöt (45) napon belül – írásban jóváhagyja, vagy a jóváhagyást írásban megtagadja.

(b) A jóváhagyás megadásának megtagadására csak abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a jóváhagyásra előterjesztett kötelező érvényű finanszírozási ajánlat a jelen Szerződés megkötésekor az Ajánlat alapján az Önkormányzat esetleges előrevetített pénzügyi kötelezettségét jelentősen hátrányosan befolyásolja (ideértve de nem kizárólagosan a Pénzügyi Alapmodell szerinti Megszüntetési Összeghez képest a tényleges Megszüntetési Összeg tíz (10) %-kal történő növekedését).

(c) A Finanszírozási Megállapodásokat a Szolgáltató azok aláírását követő két (2) Üzleti Napon belül köteles az Önkormányzat részére bemutatni.

18.3 **Új Hitelfelvétel és refinanszírozás**

(a) Amennyiben a Szolgáltató akár a Finanszírozó Pénzintézetektől, akár más pénzintézettől további vagy az eredeti hitelt kedvezőbb feltételekkel kiváltó új hitelt kíván felvenni a jóváhagyott Finanszírozási Megállapodások refinanszírozására ezt megelőzően köteles az Önkormányzatot írásban értesíteni (**Új Hitelfelvétel**). A fenti 18.2 Szakaszban foglaltak irányadóak új hitelfelvétel esetében is.

(b) A Szolgáltató kötelezettséget vállal arra, hogy a Finanszírozási Megállapodásokat az Önkormányzat előzetes – a fenti 18.2 (b) Szakaszban foglaltak szerinti – írásbeli hozzájárulása nélkül nem refinanszírozza. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a Szolgáltató a Pénzügyi Alapmodell alapján a refinanszírozás eredményeként számított osztalék és egyéb osztalékjellegű tulajdonosi kifizetések növekményének a Pénzügyi Alapmodell szerinti belső megtérülési rátával a refinanszírozás napjára számított jelenértéke 50%-át.

(i) az Üzemeltetési Időszak hátralévő ideje alatt fizetendő Szolgáltatási Díj megfelelő csökkentése és/vagy

(ii) egyszeri kifizetés útján az Önkormányzatnak biztosítja.

VI. FEJEZET: ÜZEMELTETÉS

19. AZ ÜZEMELTETÉSSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK

19.1 **A Szolgáltató kötelezettségei**

(a) A Felek kijelentik, és tudomásul veszik, hogy a Közraktárak Épületegyüttes jelen Szerződés céljaira a Szolgáltató üzemeltetésébe kerül, a Szolgáltatónak a jelen Szerződéssel létrehozott, erre vonatkozó hosszú távú üzemeltetési joga az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak tekintendő, amelynek megszerzéséért a Szolgáltató a jelen Szerződés 15.3(a)(ii) szakaszban rögzítettek szerinti összegben és módon ellenértéket fizet. A vagyoni értékű jog létesítéséből, elszámolásából illetve esetleges el nem számolhatóságából eredő esetleges költségek, ráfordítások vagy veszteségek az Önkormányzat jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeit nem növelhetik.

(b) A Szolgáltató köteles a Közraktárak Épületegyüttest az Üzemeltetési Időszakban

(i) az Önkormányzat Követelményeinek;

(ii) a Projekt Dokumentumoknak;

(iii) valamennyi Szükséges Engedélynek;

(iv) az üzemeltetésre és a Szolgáltatásra vonatkozó környezeti hatástanulmány megállapításainak (amennyiben ilyenre szükség van);

(v) a Jogszabályoknak, ideértve különösen a Vagyonrendeletet;

(vi) a Jó Ipari Gyakorlatnak, valamint

(vii) a jelen Szerződésnek

megfelelően üzemeltetni.

(c) A Szolgáltató köteles biztosítani, hogy az üzemeltetés

(i) során felhasznált és felhasználandó minden új anyag és termék megfelelő minőségű, a vonatkozó közbeszerzési Jogszabályokban meghatározott szabványoknak megfelel, és ezek nem olyanok, amelyekről a felhasználás időpontjában ismeretes, hogy az egészségre, az építészet, az elektromos berendezések, a gépészet, a felületek megbízhatóságára nézve veszélyes;

(ii) során a Szolgáltató által igénybevett személyzet megfelelő szakképzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezzen, illetve amennyiben nem, a megfelelő felügyelet biztosítva legyen;

(iii) minden aspektusát megfelelő számú személy ellenőrizze, akik megfelelő olyan szaktudással rendelkeznek, amely biztosítja a jelen Szerződésnek megfelelő és biztonságos üzemeltetést, valamint

(iv) során megfelelő intézkedések biztosítsák a szomszédos ingatlan valamint a Közraktárak Épületegyüttes védelmét.

19.2 Teljes felelősség

A kétségek elkerülése végett a Szolgáltató fenti 19.1 Szakasz szerinti kötelezettségei egyenként veendők figyelembe, és az egyik kötelezettség alóli mentesítés nem orvosolja a további kötelezettség(ek) alóli mentesítés hiányát.

20. A KÖZRAKTÁRAK ÉPÜLETEGYÜTTES ÁLLAPOTA

20.1 A Közraktárak Épületegyüttes fenntartása

A Szolgáltató köteles biztosítani, hogy:

(a) a Bérlemény, a Közös Épületrészek valamint a nem bérbe adott közcélú területek – ez utóbbiak a Kulturális Hasznosítási Programban foglaltaknak megfelelően – Rendelkezésre Álljanak;

(b) a Bérlemény, a Közös Épületrészek, a nem bérbe adott közcélú területek valamint a Berendezés folyamatosan működőképes és az Önkormányzat Követelményeiben, a Projekt Dokumentumokban valamint a jelen Szerződésben meghatározottaknak megfelelő állapotban legyenek;

(c) a Szolgáltató képes legyen a Közraktárak Épületegyüttes fenntartására és üzemeltetésére az Önkormányzat Követelményeinek, jelen Szerződésnek és a Projekt Dokumentumoknak megfelelően;

(d) a Szolgáltató képes legyen a Szolgáltatást nyújtani az Önkormányzat Követelményeinek és a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően, valamint

(e) a Lejárat vagy a Megszüntetés Időpontjában a Közraktárak Épületegyüttes Szolgáltató birtokába kerülő részein a jelen Szerződés 38. Szakaszában foglaltaknak megfelelően az Önkormányzat részére visszaadásra kerülhessen,

valamint a fentieket biztosító fenntartási és üzemeltetési eljárásokat a Kereskedelmi Üzemeltetés kezdőnapjától a Lejárat vagy – amennyiben ez korábbi időpont – a Megszüntetés Időpontjáig betartani és végrehajtani.

20.2 Karbantartás

A Szolgáltató saját költségén köteles – a Lejárat vagy amennyiben ez korábbi időpont, a Megszüntetés Időpontjáig, a természetes elhasználódást figyelembe véve

(a) a Közraktárak Épületegyüttes rendeltetésszerű használatát;

(b) a Berendezés rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát

folyamatosan fenntartani a Műszaki Átadás Átvétel időpontjában meglévő műszaki tartalmának és színvonalának csökkentése nélkül.

A Szolgáltató köteles továbbá a Javítást és Hibaelhárítást – szükség szerint haladéktalanul -, a Karbantartást és a Felújítást pedig a Karbantartási Tervnek megfelelően elvégezni.

20.4 **Karbantartási Keretösszeg és Felújítási Alap**

(a) A Szolgáltató köteles a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjától a Lejárat Napjáig (vagy amennyiben ez korábbi időpont, a Megszüntetés Időpontjáig) a Karbantartási Terv részeként folyamatosan karbantartási keretösszeget (**Karbantartási Keretösszeg**) képezni, és azt a költségvetésébe betervezni. A Karbantartási Keretösszeg összegét évente, az adott év január 30. napjáig a KSH által az előző év tekintetében közzétett hivatalos HUF fogyasztói árindex-szel mért inflációs rátával ki kell igazítani.

(b) A Karbantartási Keretösszeg egy adott évben fel nem használt 50%-át Szolgáltató köteles felújítási alapban (**Felújítási Alap**) elkülöníteni. A Szolgáltató a fel nem használt éves Karbantartási Keretösszeg maradék 50%-a felett maga rendelkezik. A Felújítási Alap felhasználásáról a Szolgáltató és az Önkormányzat (Önkormányzat Képviselője) közösen döntenek a Karbantartási Keretösszeg felhasználására vonatkozó szabályok szerint.

21. BIZTONSÁG

21.1 A Szolgáltató köteles biztosítani a munkabiztonságra és a Közraktárak Épületegyüttes biztonságos használatára vonatkozó Jogszabályok betartását.

21.2 A Szolgáltató köteles továbbá – amennyiben az Önkormányzat ilyen ellenőrzés lefolytatását rendeli el az Önkormányzat által vagy annak nevében a munkabiztonságra vagy az üzemeltetés biztonságára vonatkozó szabályok megszegésével kapcsolatos ellenőrzés során együttműködni és

(a) minden általában elvárhatót megtenni annak biztosítására, hogy az Önkormányzat vagy az Illetékes Hatóság, a Szolgáltató vagy az Alvállalkozó alkalmazottait az ellenőrzés során meghallgathassa, valamint

(b) köteles az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani azokat a dokumentumokat, jegyzőkönyveket, amelyeket az Önkormányzat az ellenőrzés során ésszerűen kér. Az Önkormányzat jogosult ezeket a dokumentumokat (vagy, az esettől függően ezek másolatait) a vizsgálat során történő lehetséges felhasználás céljából megőrizni.

21.3 Az Önkormányzat köteles ésszerű határidőn belül tájékoztatni a Szolgáltatót a tudomására jutott olyan tényekről, amelyek érinthetik a Szolgáltató alkalmazottainak vagy Alvállalkozóinak vagy ezek tulajdonának biztonságát, kivéve ha az Önkormányzat alapos okkal feltételezheti, hogy ezek a tények a Szolgáltató által ismertek.

21.4 A Szolgáltató köteles – fertőző betegség esetén – az illetékes ÁNTSZ által meghatározottak szerint eljárni.

23.2 A Veszélyhelyzettel kapcsolatos költségek

Amennyiben a Szolgáltató a fenti 23.1 Szakasz szerint további vagy helyettesítő szolgáltatásokat nyújt, az Önkormányzat köteles a Szolgáltatónak megtéríteni a Szolgáltató ésszerű és indokolt költségeit, amelyek a Szolgáltatónál közvetlenül a további vagy helyettesítő szolgáltatások nyújtásának eredményeként merültek fel.

24. MONITORING

Az Önkormányzat jogosult a Műszaki Átadás Átvétel Napjától számított hatodik. (6.) Hónap utolsó Napját követő Naptól a Lejárat – vagy amennyiben ez korábbi időpont – a Megszüntetés Időpontjáig a Szolgáltató jelen Szerződésben meghatározott, a Közraktárak Épületegyüttes üzemeltetésére és a Szolgáltatás nyújtására vonatkozó kötelezettségeinek teljesítését a Rendelkezésre Állási Monitoring Rendszer alapján ellenőrizni. A Rendelkezésre Állási Monitoring Rendszert ugyaneddig az időpontig köteles a Szolgáltató kidolgozni. Az erre vonatkozó részletes szabályokat a Fizetési Mechanizmus 4. sz. Függeléke tartalmazza.

25. A KÖZRAKTÁRAK ÉPÜLETEGYÜTTES HASZNÁLATA

25.1 A használat általában

(a) A Szolgáltató vagy a Szolgáltatói Fél a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjától a Lejárat vagy – amennyiben ez korábbi időpont – a Megszüntetés Napjáig, figyelemmel a jelen Szerződés 36.2 Szakaszában foglaltakra, a Közraktárak Épületegyüttest a jelen Szerződésben meghatározott célra és korlátozásokkal jogosult és köteles használni.

(b) A Közraktárak Épületegyüttest az Önkormányzat vagy az Önkormányzati Fél a jelen Szerződés 13.13, 21., 22., 24., 30. és 42. Szakaszaiban foglaltaknak megfelelően használhatja.

(c) Amennyiben a jelen Szerződés kifejezetten másként nem rendelkezik, a Szolgáltató a Közraktárak Épületegyüttest semmilyen jogcímen nem adhatja harmadik személy használatába, valamint ebből semmilyen előnyt nem szerezhet.

25.2 A Bérlemény használata

(a) A Bérleményt a Bérlő használja. Mindaddig, amíg a Bérlő a Bérleményt a Bérleti Szerződés 11. Szakaszában meghatározottak szerint nem veszi birtokba, a Bérlemény a Szolgáltató birtokában marad, és ezen időszakban a Bérleménnyel kapcsolatban felmerülő költségek valamint a kárveszély a Szolgáltatót terhelik.

(b) A Bérlemény – lehető legteljesebb mértékben és a lehető legnagyobb kihasználtság szerinti – bérbeadás útján történő hasznosítását a Szolgáltató köteles elősegíteni a

Helyiségrendelet valamint a Versenyeztetési Szabályzat rendelkezéseivel összhangban.

(c) Az Önkormányzat (mint megbízó) és a Szolgáltató (mint ingatlanügynök) a Szolgáltató fenti 25.2 Szakasz (b) pontjában meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kötelesek az Ingatlanügynöki Szerződést – lényegében a jelen Szerződés **5. sz. Mellékletében** meghatározott formában a jelen Szerződés aláírásának időpontjában megkötni. A Felek megállapodnak abban, hogy a Szolgáltató jogosult alügynököt igénybe venni, azonban az Önkormányzat az (b) pontban hivatkozottak teljesítéséért kizárólag a Szolgáltatónak köteles ellenértéket fizetni.

(d) A Bérlőkkel a Bérleményekre és a Bérleményekhez az Alaprajz alapján tartozó, a Közterület Rendeletek hatálya alá nem tartozó Bérleményen kívüli területekre vonatkozó Bérleti Szerződést az Önkormányzat köti meg. Az Önkormányzat, mint bérbeadó alábbiakban meghatározott jogai és kötelezettségei tekintetében a Szolgáltató jogosult:

(i) az Ingatlanügynöki Szerződés hatályba lépésétől számított első nyolc (8) évben a minimum Bérleti Díj meghatározására.

(ii) az Ingatlanügynöki Szerződés hatályba lépésétől számított első nyolc (8) évben javaslattétel az Önkormányzat részére a Bérleti Szerződés megkötésére, módosítására.

(iii) a Bérleti Szerződés 10. Szakaszában meghatározott Bérlői Munkákkal kapcsolatos valamennyi jog gyakorlására.

(iv) javaslattétel az Önkormányzat részére a Bérleti Szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetésére a Bérlő súlyos szerződésszegése esetén. Abban az esetben, ha az Önkormányzat a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjától számított első nyolc (8) évben az Ügynök javaslata ellenére a Bérleti Szerződést nem szünteti meg rendkívüli felmondással, ennek következményei tekintetében az Ingatlanügynöki Szerződés 7.3 Szakaszában foglaltak irányadók.

(v) a Bérleti Szerződés alapján az Önkormányzatot terhelő kötelezettségek teljesítésére.

(e) Felek rögzítik, hogy a Szolgáltató nem jogosult

(i) a Helyiségrendelet 3. § (4) és 27 § (1) bekezdésében meghatározott bérlőkiválasztásra valamint a bérbeadói hozzájárulás megadására,

(ii) bármely a bérbeadót megillető jogról való lemondásra vagy bérbeadóval szembeni követelés elismerésére;

(iii) a bérleti, üzemeltetési díj és az esetleges szankciós pénzösszegek beszedésére.

(f) A potenciális Bérlőket az Önkormányzat részére a Szolgáltató közvetíti, azzal, hogy olyan Bérlőkkel nem javasolja a Bérleti Szerződés aláírását,

(i) amelyekre irányadó az Ingatlanügynöki Szerződés 7.1 Szakasza és/vagy

(ii) amelyek előreláthatóan a Bérlemény és a Közös Területek Rendelkezésre Állását és/vagy a Szolgáltatás jelen Szerződésnek megfelelő nyújtását akadályoznák vagy veszélyeztetnék.

(g) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleti Szerződést olyan feltételiel köti meg a Bérlőkkel, hogy a Bérleti Díj, az Üzemeltetési Díj, a megszerzési és a használati díj az Önkormányzat Finanszírozó Pénzintézetnél vezetett bankszámlájára kerüljön megfizetésre.

25.3 **A közterületek használata**

(a) A Közraktárak Épületegyüttes területén a Közterület Rendeletek hatálya alá tartozó területeket a Szolgáltató a Közterület Rendeletek értelmében kért és az Önkormányzat által a Lejárat Időpontjáig – a 600/2007 (IV. 26.) Kgy. Határozatnak megfelelően ingyenesen - megadott külön közterület-használati hozzájárulás alapján jogosult használni, illetve harmadik személyek részére tetszőleges időtartamra al-közterület használatba adni.

(b) Abban az esetben, ha a közterület alhasználó nem tartja be a közterület használatára vonatkozó – Közterületi Rendeletekben, az Ingatlanügynöki Szerződésben, a jelen Szerződésben valamint a Szolgáltató részére adott közterület használati hozzájárulásban meghatározott - előírásokat, ezért a Szolgáltató a közterület alhasználóval egyetemleges felelősséggel tartozik az Önkormányzat felé.

(c) A Szolgáltató, valamint az Önkormányzat a jelen Szerződés hatálybalépésétől számított százhúsz (120) Napon belül kötelesek egymással valamint az illetékes kerületi önkormányzattal (amennyiben ez alkalmazandó) a (i) Fővám tér – Közraktár utca és a Közraktárak Épületegyüttes által határolt ingatlanrész; (ii) a Telekhatár és a Dunapart, valamint (iii) a KSZT szerint kiszabályozandó, sárgával jelölt terület (belső út és buszparkoló) tekintetében területfejlesztési megállapodást kötni. A területfejlesztési megállapodásban a Szolgáltató kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti területeket a Közraktárak Épületegyüttes megfelelő bérbeadhatósága és használhatósága érdekében saját finanszírozásban az Önkormányzattal megállapodottak szerint kialakítja az Önkormányzat által az e területekre a Lejárat Időpontjáig – további közterület-használati díjfizetési kötelezettség nélkül - megadandó közterület használati hozzájárulása ellenében.

(d) Amennyiben a fenti (c) pontban meghatározott megállapodás megkötésére a jelen Szerződés hatálybalépésétől számított százhúsz (120) Napon belül nem kerül sor, vagy az ebben a megállapodásban foglalt határidőre a Szolgáltató részére nem kerül

kiadásra a közterület-használati hozzájárulás, a Szolgáltató a jelen Szerződéstől elállhat, és a jelen Szerződés automatikusan és a 37. Fejezetben foglaltak alkalmazása nélkül megszűnik azzal, hogy amennyiben a közterület használati hozzájárulás megadását az Önkormányzat alapos ok nélkül tagadja meg, az a Hatálybalépést Megelőző Kártérítési Eseménynek minősül.

(e) A Felek rögzítik, hogy a Közraktárak Épületegyüttes sikeres üzemeltetése érdekében kiemelkedő jelentőséggel bír és indokolt a kapcsolódó Duna parti raszterhelyek Szolgáltató általi megfelelő használatának biztosítása. Ennek megfelelően a Felek kötelesek minden ésszerű erőfeszítést megtenni annak érdekében, hogy a vonatkozó rakpart szakaszra vonatkozó közterület használat az Önkormányzat közterület használati rendjével összhangban a fenti (c) pontban hivatkozott területfejlesztési megállapodásban a Szolgáltató részére biztosított legyen.

(f) A Felek rögzítik, hogy a Közraktárak Épületegyüttes közforgalom elől elzárható épületrészei nem minősülnek közterületnek. Felek szintén rögzítik, hogy nem kell közterület-használati hozzájárulást kérni azon közterületek használata után, melyeket a Szolgáltató rendeltetésszerűen használ.

25.4 A szabadtéri és beltéri nem bérbe adott közcélú területek használata és hasznosítása

(a) Az Önkormányzat a szabadtéri és Bérleményekkel együtt bérbe nem adott, a Közterület Rendeletek hatálya alá nem tartozó területeket a Szolgáltató részére az Időtartamra a Ptk. 583.§.-val összhangban térítésmentesen használatba adja. A Szolgáltató a térítésmentes használat után, a valós piaci érték alapján felszámított ÁFA összegét -amely évente az MUICP árindex szerint kiigazításra kerül – havonta az Önkormányzat számlája ellenében, harminc (30) Napos teljesítési határidővel megfizeti az Önkormányzat számláján feltüntetett számú Költségvetési Elszámolási Bankszámlája javára átutalás útján.

(b) A Szolgáltató a fenti (a) pontban meghatározott területek vonatkozásában a Kulturális Hasznosítási Programban meghatározott alapelveknek, a vonatkozó Jogszabályoknak és az Önkormányzat előírásainak megfelelően az ott meghatározott eseti kulturális-közösségi programokat lebonyolító személyekkel jogosult ezen területekre a Jogszabályoknak megfelelően eseti vagy tartós megállapodásokat (**Eseti Megállapodások**) kötni.

25.5 Az Eseti Megállapodásokra vonatkozó feltételek

(a) Az Eseti Megállapodásokat a kulturális-közösségi programokat lebonyolító személyekkel a Szolgáltató köti meg.

(b) Az Eseti Megállapodásban meghatározott jogok gyakorlására és kötelezettségek teljesítésére

(i) a Jogszabályoknak;

(ii) a Szükséges Engedélyeknek;

(iii) a Kulturális Hasznosítási Programnak;

(iv) az Önkormányzat követelményeinek megfelelően, valamint

(v) a jelen Szerződésben meghatározott jogok gyakorlásának és kötelezettségek teljesítésének zavarása nélkül kerül sor.

(c) Az Eseti Megállapodások alapján a Szolgáltatóhoz befolyt bevétel a Szolgáltatót, mint haszonkölcsönbe vevőt illeti meg. Az Eseti Megállapodásokat a Szolgáltató úgy köteles megkötni, hogy azok alapján az eseti használatra jutó közüzemi költségeket vagy közvetlenül az eseti használó, vagy a Szolgáltató köteles fedezni.

25.6 A parkolóhelyek üzemeltetése

(a) A Szolgáltató üzemeltetési kötelezettsége kiterjed a Közraktárak Épületegyüttesben elhelyezkedő parkolóhelyek üzemeltetésére is, Felek rögzítik, hogy a parkolóhelyek (akár eseti, akár a Bérleményekhez tartozó hosszú távú) bérbeadásából származó parkolási díjbevételek az Önkormányzatot illetik.

(b) Ennek megfelelően

(i) a Szolgáltató a Bérleményekhez a Bérleti Szerződésekhez tartozó parkolóhelyeket külön – havonta fizetendő - bérleti díjtétel megfizetése ellenében a Bérleti Szerződés rendelkezéseinek megfelelően és az Ingatlanügynöki Szerződéssel összhangban közvetíti a Bérlőnek;

(ii) a Szolgáltató Helyiségeihez esetlegesen tartozó parkolóhelyeket a Szolgáltató - a bruttó elszámolás elvének megfelelő alkalmazásával - ingyenesen használhatja. A valós piaci érték alapján felszámított ÁFA összegét - amely évente az MUICP árindex szerint kiigazításra kerül – havonta az Önkormányzat számlája ellenében, harminc (30) Napos teljesítési határidővel megfizeti az Önkormányzat számláján feltüntetett számú Költségvetési Elszámolási Bankszámlája javára átutalás útján;

(iii) a látogató közönség számára fenntartott parkolóhelyek használatának ellenértékeként befolyt összegekről az Önkormányzattal a tárgynegyedévet követően utólag elszámolni köteles.

25.7 Harmadik személyek (látogatók) általi használat

(a) A Szolgáltató jogosult és köteles a Közraktárak Épületegyüttes azon részeinek – elsősorban a Bérlemény valamint a Közös Épületrészek harmadik személyek (látogatók) általi időleges, ad hoc használatát az egyéb használók, különösen a Bérlők szükségtelen zavarása nélkül biztosítani, amennyiben az ilyen használat

(i) a Helyiségek rendeltetéséből szokásosan következik;

(ii) ez az Ingatlanügynöki Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek teljesítése céljából szükséges;

(iii) nem jár a közegészség vagy a közbiztonság veszélyeztetésével.

25.8 A Szolgáltató helyiségeinek használata

(a) Az Önkormányzat a Szolgáltató Helyiségeit a Szolgáltató részére az Időtartamra ingyenes haszonkölcsönbe adja. A haszonkölcsön alapján a Szolgáltató bérleti és üzemeltetési díj-mentesen jogosult a Lejárat Időpontjáig (vagy amennyiben ez korábbi időpont, a Megszüntetés Időpontjáig) a Szolgáltató Helyiségeit használni.

(b) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti (a) pont valamint a jelen Szerződés 25.4 Szakasz (a) pontjának alkalmazása során a Ptk. 583. § (2) bekezdésében biztosított jogát nem gyakorolja, valamint a Felek megállapodnak abban, hogy a Felek közötti jogviszonyban a Ptk. 584. §-ban, valamint 585. §-ban meghatározott rendelkezések nem alkalmazhatók.

(c) A Szolgáltató Helyiségeinek használata alapján fizetendő közüzemi díjakat a Szolgáltató közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni. A Szolgáltató Helyiségeinek térítésmentes használata után, a valós piaci érték alapján felszámított ÁFA összegét - amely évente az MUICP árindex szerint kiigazításra kerül – havonta az Önkormányzat számlája ellenében, harminc (30) Napos teljesítési határidővel megfizeti az Önkormányzat számláján feltüntetett számú Költségvetési Elszámolási Bankszámlája javára átutalás útján köteles megfizetni. A Szolgáltató és az Önkormányzat a Szolgáltató Helyiségeinek használatára a fenti elvek figyelembevételével kötelesek a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjáig haszonkölcsön szerződést kötni.

VII. FEJEZET: SZOLGÁLTATÁSI DÍJ

26. KIFIZETÉSEK

26.1 A Szolgáltatási Díj megfizetése

(a) Az Önkormányzat köteles a Szolgáltató részére a Szolgáltató által a Közraktárak Épületegyüttes üzemeltetésével összefüggő szolgáltatások, - nem értve ide azonban (i) a Szolgáltató Helyiségeinek üzemeltetését valamint a (ii) a közüzemi díjakat – ellenértékeként a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjától a Lejárat vagy a Megszüntetés Időpontjáig a jelen Szerződés **6. sz. Mellékletében** csatolt Fizetési Mechanizmusban meghatározott rendelkezések és képletek szerint Szolgáltatási Díjat fizetni. A Szolgáltatási Díj Euróban kerül megállapításra. A Szolgáltatási Díj első ízben – a Fizetési Mechanizmus rendelkezései szerint a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdő Napját követő év január 1-én, majd azt követően évente az EUROSTAT által az előző naptári év – mint tizenkét hónapos időszak - tekintetében közzétett, a MUICP index által mért fogyasztói árindexszel kiigazításra kerül.

(b) A Szolgáltatási Díjat az Önkormányzat havonta, a Szolgáltató által a tárgyhónapot követő Hónap harmincadik (30.) Napjáig a tárgyhónapra vonatkozóan kiállított számlája alapján, annak kézhezvételét követő harminc (30) Napon belül banki átutalással köteles megfizetni a Szolgáltatónak. A Szolgáltató a számláit a bruttó elszámolás elvének megfelelően köteles kiállítani.

(c) A Felek megállapodnak, hogy a Rendelkezésre Állási Monitoring Rendszer eredményei alapján az Önkormányzat jogosult és köteles az adott Hónapra vonatkozó Díjat csökkenteni a Fizetési Mechanizmusban meghatározottak szerint.

27. A SZOLGÁLTATÁSI DÍJFIZETÉS BIZTOSÍTÉKAI

27.1 Beszámítás

(a) Az Önkormányzat – a Szolgáltató egyidejű értesítése mellett – jogosult az esedékes díj összegével szemben beszámítani a jelen Szerződés alapján a Szolgáltató által az Önkormányzatnak fizetendő bármely összeget.

(b) A Szolgáltató az Önkormányzattal szemben a jelen Szerződés alapján fennálló semmilyen követelését nem számíthatja be az Önkormányzattal szemben.

27.2 Fizetési késedelem

Fizetési késedelem esetén a Szolgáltató késedelmi kamat felszámítására jogosult, amelynek összege a késedelem első napján irányadó háromhavi EURIBOR alapkamat + 4% éves késedelmi kamatláb alkalmazásával kerül meghatározásra.

27.3 Inkasszó

Az Önkormányzat a Bérleti Szerződésekben meghatározott bérleti díjakat (ide nem értve az óvadékot) és az üzemeltetési díjakat valamint a Bérleti Szerződések megkötésekor az Önkormányzatnak fizetendő megszerzési díjat (amennyiben alkalmazandó), egy - a 25.2 Szakasz (g) pontjában meghatározott - elkülönített bérleti díj beszedési számlára köteles beszedni, amelyre a Szolgáltatónak a Kbt. 305. §-a alapján inkasszós jogot köteles biztosítani. Az azonnal beszedési megbízásra vonatkozó felhatalmazó levelet az Önkormányzat legkésőbb a Kivitelezési Munkák megkezdése Napjáig köteles a számlavezető bankhoz eljuttatni. A Szolgáltató inkasszós jogot kizárólag a jelen Szakaszban említett számla tekintetében gyakorolhat.

VIII. FEJEZET: KÜLSŐ ESEMÉNYEK

28. KÁRTÉRÍTÉSI ESEMÉNYEK

28.1 Kártérítési Esemény

Amennyiben Kártérítési Esemény közvetlen következményeként

(a) a Szolgáltató nem képes a Kivitelezési Munkákat olyan módon végezni, hogy a Közraktárak Épületegyüttes – jelen Szerződésnek megfelelő üzemeltetését a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapján meg lehessen kezdeni;

(b) a Szolgáltató a Felújítást, Karbantartást valamint a Javítást Hibaelhárítást nem tudja elvégezni;

(c) a Szolgáltató a Szolgáltatást a jelen Szerződés VI. Fejezetében foglaltak szerint nem képes nyújtani;

(d) bármely Helyiség Nem Áll Rendelkezésre, vagy

(e) a Szolgáltató, bármely, a jelen Szerződésben meghatározott lényeges kötelezettségének teljesítésére nem, vagy hibásan képes,

a Szolgáltató a következőkre jogosult:

(i) a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjának elhalasztása;

(ii) mentesülés a jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítése alól; vagy

(iii) a kompenzáció a jelen Szerződés szerint.

28.2 A Szolgáltató Kártérítési Eseményekkel kapcsolatos jogai érvényesítésének feltétele

A Szolgáltató Kártérítési Eseményekkel kapcsolatos jogai érvényesítésének feltétele, hogy

(a) a Szolgáltató a Kártérítési Esemény tudomására jutását követően haladéktalanul, de nem több mint tizenöt (15) Napon belül köteles az Önkormányzatot írásban értesíteni a fenti 28.1 Szakaszban meghatározott igényérvényesítési szándékáról;

(b) a Szolgáltató a fenti 28.2 (a) Szakaszban meghatározott értesítésnek az Önkormányzat részére történő megküldését követően haladéktalanul, de nem később, mint tizenöt (15) Napon belül köteles

(i) az Önkormányzatnak átadni a Kártérítési Esemény részletes magyarázatát valamint megjelölni az igénybe venni kívánt kompenzációt;

(ii) (késedelem esetén) az Önkormányzatot a késedelem várható időtartamáról írásban tájékoztatni;

(iii) az Önkormányzat részére az egyéb releváns tájékoztatást írásban megadni.

(c) a Szolgáltató – a fenti (a) pontban meghatározott határidőn belül - igazolja az Önkormányzat részére, hogy

(i) a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjának késedelme, a Hibás Teljesítés, a Rendelkezésre Nem Állás, a Szolgáltató egyéb lényeges kötelezettségei teljesítésének elmulasztása közvetlenül a Kártérítési Esemény miatt következett be;

(ii) a Szolgáltató a Jó Ipari Gyakorlatnak és kárenyhítési kötelezettségének megfelelően tőle ésszerűen elvárható minden erőfeszítést megtett a Kártérítési Esemény megelőzése vagy enyhítése érdekében, valamint, hogy a kért kompenzáció Kártérítési Esemény csak azon következményeit érinti, amelyeket a Szolgáltató nem volt képes megelőzni.

28.3 A 28.2 Szakaszban foglaltak teljesítése esetére irányadó rendelkezések

Amennyiben a Szolgáltató a fenti Szakaszokban foglaltakat teljesítette,

(a) a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapját a Kártérítési Eseménnyel arányos időtartammal el kell halasztani;

(b) amennyiben a Szolgáltatónál

(i) a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapját megelőzően Költségek merültek fel és/vagy

(ii) Tőkeáfordítás miatt merültek fel Költségek,

az Önkormányzat köteles ezeket a Költségeket a Szolgáltatónak – a Szolgáltató írásbeli kérésének kézhezvételét követő – harminc (30) Napon belül megtéríteni;

(c) amennyiben a Szolgáltatónál a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapját követően Tőkeáfordításnak nem minősülő Költségek merülnek fel, az Önkormányzat ezt a Szolgáltatási Díj eseti emelésével köteles kompenzálni;

(d) amennyiben a Szolgáltató Bevételkiesés miatt szenved kárt, ezt az Önkormányzat a Szolgáltatási Díj emelésével köteles kompenzálni;

(e) az Önkormányzat a Szolgáltatót a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek teljesítése alól mentesítheti, amely mentesítésnek a Kártérítési Esemény jellegével arányosnak kell lennie.

28.4 A 28.2 Szakaszban foglaltak teljesítésének elmulasztása

Amennyiben a Szolgáltató a fenti 28.2 és 28.3 Szakaszokban meghatározott határidőn belül az Önkormányzatnak a fenti 28.2 Szakaszban meghatározott információt nem adja meg, a Kártérítési Eseménnyel összefüggésben a fenti 28.1 Szakaszban meghatározott kedvezmények igénybevételére nem jogosult.

28.5 Megállapodás hiánya

Amennyiben a Felek a Kártérítési Esemény következtében járó kedvezmény mértékében nem tudnak megállapodni, vagy az Önkormányzat a Kártérítési Esemény bekövetkezését (vagy annak következményeit) vagy a Szolgáltatónak a kedvezményre való jogosultságát vitatja, a Felek az 55.2 Szakaszban meghatározott eljárást kötelesek követni.

28.6 Információ-frissítés

A Szolgáltató köteles az Önkormányzatot haladéktalanul tájékoztatni, ha a Kártérítési Eseménnyel kapcsolatban bármilyen információ a tudomására jut, és köteles az Önkormányzatot tájékoztatni az információra vonatkozó új részletekről vagy jelezni, hogy a korábban átadott információ jelentős mértékben pontatlan és félrevezető.

29. MENTESÍTŐ ESEMÉNYEK

29.1 Mentesítő Esemény

Amennyiben valamely Mentesítő Esemény közvetlen következményeként

(a) a Szolgáltató nem képes a Kivitelezési Munkákat olyan módon végezni, hogy a Közraktárak Épületegyüttes üzemeltetését a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapján meg lehessen kezdeni; vagy

(b) a Szolgáltató a Felújítást, Karbantartást valamint a Javítást Hibaelhárítást nem tudja elvégezni; vagy

(c) a Szolgáltató a Szolgáltatást a jelen Szerződés VI. Fejezetében foglaltak szerint nem képes nyújtani; vagy

(d) bármely Helyiség Nem Áll Rendelkezésre; vagy

(e) a Szolgáltató, bármely, a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségének teljesítésére nem képes;

a Szolgáltató a jelen Szerződés 29.1 Szakaszában foglaltak következtében az Önkormányzat jogai (valamit a Szolgáltató vonatkozó kötelezettségei) csökkentésének formájában mentesülhet.

29.2 A 29.1 Szakaszban foglaltak teljesítése esetére irányadó rendelkezések

A fenti 29.1 Szakaszban meghatározott mentesülés feltétele, hogy

(a) a Szolgáltató a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek teljesítése alóli mentesítés iránti kérelméről valamint a Mentesítő Esemény természetéről, bekövetkezésének időpontjáról valamint várható tartamáról köteles az Önkormányzatot haladéktalanul, de azt követően, hogy tudomást szerzett arról, hogy a Mentesítő Esemény késedelmet okozott és/vagy negatívan befolyásolta a Szolgáltató képességét a Szolgáltatás nyújtására vagy a jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítésére nem több mint öt (5) Napon belül írásban értesíteni;

(b) a Szolgáltató a fenti 29.2 (a) Szakaszban meghatározott értesítésnek az Önkormányzat részére történő megküldését követően haladéktalanul, de nem később, mint harminc (30) Napon belül köteles

(i) az Önkormányzatnak átadni a Mentesítő Esemény részletes magyarázatát valamint megjelölni a kért mentesítést;

(ii) az Önkormányzat részére az egyéb releváns tájékoztatást írásban megadni;

(iii) írásban tájékoztatni az Önkormányzatot bármilyen korábban – a Mentesítő Esemény következtében kért mentesítésről;

(c) a Szolgáltató igazolja az Önkormányzat részére, hogy

(i) a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjának késedelme, vagy a Szolgáltató jelen Szerződés szerinti egyéb kötelezettségei teljesítése alóli mentesítés szükségessége közvetlenül a Mentesítő Esemény miatt következett be;

(ii) a Szolgáltató vagy a Szolgáltatói Fél a Mentesítő Esemény vagy annak következményei bekövetkezését nem volt képes megelőzni valamint a Jó Ipari Gyakorlatnak megfelelően tőlük ésszerűen elvárható minden erőfeszítést megtettek a Mentesítő Esemény megelőzése érdekében (anélkül azonban, hogy ésszerűtlen kiadások szükségessége merült volna fel).

29.3 **A 29.2 Szakaszban foglaltak teljesítése esetére irányadó rendelkezések**

A29.5 szakaszban foglaltaktól függően, amennyiben a Szolgáltató a fenti 29.2 Szakaszban foglaltakat teljesítette,

(a) a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapját a kérdéses Mentesítő Eseménnyel arányos időtartammal el kell halasztani, és/vagy

(b) az Önkormányzat nem jogosult a jelen Szerződés felmondására vonatkozó jogát gyakorolni vagy a Szolgáltatóval szemben bármilyen egyéb jogkövetkezményt alkalmazni valamint köteles a Szolgáltató által kért más ésszerű és indokolt mentesítést biztosítani.

29.4 **A 29.2 Szakaszban foglaltak teljesítésének elmulasztása**

Amennyiben a Szolgáltató a fenti 29.2 Szakaszban meghatározott határidőn túl adja meg a fenti 29.2 Szakaszban meghatározott információt, az információ megadása késedelmének időtartamára a Szolgáltató semmilyen mentesítésre nem jogosult.

29.5 **Megállapodás hiánya**

Amennyiben a Felek a kért mentesítés terjedelmében nem tudnak megállapodni, vagy az Önkormányzat a Mentesítő Esemény bekövetkezését (vagy annak következményeit) vagy a Szolgáltatónak a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapja elhalasztására és/vagy bármilyen, a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettsége teljesítése alóli mentesítésre való jogosultságát vitatja, a Felek az 55. Szakaszban meghatározott eljárást kötelesek követni.

29.6 **Információ frissítés**

A Szolgáltató köteles az Önkormányzatot haladéktalanul tájékoztatni, ha a Mentesítő Eseménnyel kapcsolatban bármilyen információ a tudomására jut, és köteles az Önkormányzatot tájékoztatni az információra vonatkozó új részletekről vagy jelezni, hogy a korábban átadott információ jelentős mértékben pontatlan és félrevezető.

30. VIS MAJOR ESEMÉNYEK

30.1 Sem az Önkormányzat, sem más, az Önkormányzat nevében eljáró személy, sem pedig Szolgáltató nem tartozik felelősséggel a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek nem – vagy késedelmes teljesítése miatt abban a terjedelemben, amennyiben ezt közvetlenül Vis Major okozta.

30.2 Ezen túlmenően az Önkormányzat, amennyiben a Szolgáltató az Érintett Fél – attól az időponttól kezdődően, hogy a Vis Major Esemény bekövetkezéséről az alábbi 30.3 Szakaszban foglaltaknak megfelelően tudomást szerez – Szolgáltatási Díj fizetésére nem köteles, ebben az esetben a Szolgáltatási Díj fizetésére a 30.7 Szakaszban foglaltak irányadók.

30.3 Az Érintett Fél köteles a Vis Major Esemény bekövetkezéséről valamint annak részleteiről (ideértve a Vis Major Eseménynek az Érintett Fél kötelezettségeire gyakorolt hatásának igazolását, és bármilyen olyan feladat megjelölését, amely a Vis Major Esemény következményeit enyhítheti) a nem Érintett Feleket haladéktalanul értesíteni.

30.4 A fenti 30.3 Szakaszban hivatkozott értesítést követően a Felek haladéktalanul kötelesek egymással a Vis Major Esemény következményeit enyhítő ésszerű lépések és feltételek tárgyában egyeztetni, valamint a jelen Szerződés szerinti teljesítés folytatását előmozdítani.

30.5 Amennyiben a Vis Major Esemény százhetvenöt (180) Napig folyamatosan fennáll, és a Felek a Vis Major Esemény következményeinek enyhítése tárgyában folytatott jóhiszemű tárgyalásai további kilencven (90) Napon belül nem vezetnek megállapodásra, akkor bármelyik Fél jogosult a jelen Szerződést az annak 35.5 Szakaszában foglaltak szerint megszüntetni.

30.6 A Vis Major Esemény bekövetkezését követő időszakban a Felek kötelesek minden tőlük ésszerűen elvárható lépést megtenni a Vis Major Esemény következményeinek enyhítése érdekében, valamint a Szolgáltató a Vis Major Esemény fennállása alatt köteles Vis Major Esemény hatásainak megelőzése vagy minimumra csökkentése érdekében a Jó Ipari Gyakorlatnak megfelelő lépéseket megtenni.

30.7 A Vis Major Esemény bekövetkezését követő időszakban a Szolgáltató a Vis Major Eseménnyel

(a) nem érintett kötelezettségeinek teljesítése, valamint

(b) érintett kötelezettségeinek a Vis Major Esemény következtében csökkentett színvonalon történő teljesítése

ellenértékeként arányosan csökkentett Szolgáltatási Díjra jogosult, amelynek mértékét a Felek a Vis Major Esemény megszűnésének időpontját követő tizenöt (15) Napon belül kezdeményezett jóhiszemű tárgyalások során együttesen állapítanak meg azzal azonban, hogy az nem lehet kevesebb, mint a Fennálló Pénzügyi Adósság mértéke, valamint fedeznie kell a Szolgáltató csökkentett működési költségeit.

Amennyiben a Felek a csökkentett díj mértékéről a tárgyalások megkezdését követő harminc (30) Napon belül nem tudnak megállapodni, a Felek az 55.2 Szakaszban meghatározott eljárást kötelesek követni.

A csökkentett Szolgáltatási Díjat az Önkormányzat a Vis Major Eseménnyel érintett időszakra annak megállapításától számított harminc (30) Napon belül egy összegben és utólag köteles a Szolgáltatónak megfizetni.

30.8 Az Érintett Fél haladéktalanul köteles a másik Felet értesíteni, ha

(a) olyan – a Vis Major Eseménnyel kapcsolatos – információ jut a birtokába, amelyből kitűnik, hogy a korábban átadott információ jelentős mértékben pontatlan vagy félrevezető és/vagy

(b) a Vis Major Esemény már nem befolyásolja az Érintett Fél jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítését. Ezen értesítésnek a másik Fél általi kézhezvételét követően a jelen Szerződés teljesítését olyan feltételekkel kell folytatni, amelyek a Vis Major Esemény bekövetkezését közvetlenül megelőzően álltak fenn.

IX. FEJEZET: VÁLTOZÁSOK

31. JOGSZABÁLYVÁLTOZÁS

31.1 Jogszabályváltozás

A Szolgáltató a jelen Szerződés aláírásának Napja és a Lejárat – vagy amennyiben ez korábbi időpont – a Megszüntetés Időpontja közötti időszakban köteles a Munkákat a Jogszabályoknak megfelelően végezni, a Közraktárak Épületegyüttest a Jogszabályoknak megfelelően üzemeltetni valamint a Szolgáltatást a Jogszabályoknak megfelelően nyújtani Jogszabályváltozás esetén is.

31.2 Minősített Jogszabályváltozás

(a) Amennyiben Minősített Jogszabályváltozás következik be, mindegyik Fél köteles a másik Felet e változás következményeiről írásban értesíteni, megjelölve

(i) a változás folytán a Helyiségekben, a Kivitelezési Munkákban, a Felújításban, Karbantartásban, Javításban Hibaelhárításban valamint a Szolgáltatás nyújtásában szükséges Változtatásokat;

(ii) azt, hogy szükséges-e a jelen Szerződés (ideértve különösen a Monitoring Rendszer rendelkezéseit) – bármilyen módosítása;

(iii) szükséges-e a Szolgáltatót a jelen Szerződésből fakadó egyes kötelezettségeinek teljesítése alól mentesíteni, és ez a változás megköveteli-e a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjának elhalasztását;

(iv) azt, hogy a Helyiségekben, a Kivitelezési Munkákban, a Felújításban, Karbantartásban, Javításban Hibaelhárításban valamint a Szolgáltatás nyújtásában bekövetkező változások eredményeznek-e bevételkiesést;

(v) mekkora Tőkeráfordítás szükséges a Minősített Jogszabályváltozásnak történő megfeleléshez vagy mekkora Tőkeráfordítás takarítható meg a Minősített Jogszabályváltozásnak köszönhetően.

(b) A Felek a fenti 31.2 (a) Szakasz szerinti értesítést követően haladéktalanul kötelesek az értesítésben foglalt tényeket megvitatni, valamint kötelesek annak egyeztetését megkísérelni, hogy a Szolgáltató milyen módon tudja a Minősített Jogszabályváltozás negatív hatásait a minimumra csökkenteni, különösen

(i) azt a módot, amely lehetővé teszi annak igazolását, hogy a Szolgáltató a tőle ésszerűen elvárható erőfeszítést az Alvállalkozók vonatkozásában megtette (ideértve bármilyen versenyképes ajánlat beszerzését) bármilyen árnövekedés minimalizálásának valamint bármilyen költségcsökkentés maximalizálásának biztosítása érdekében;

(ii) a ráfordítandó vagy nem ráfordítandó Tőkeráfordítás kiszámítását az eredeti becsléshez hasonlítva annak igazolásával, hogy az a Jogszabályváltozás, amelyre a Szolgáltató számíthatott figyelembe volt-e véve;

(iii) egy arra vonatkozó összehasonlítást, hogy a Minősített Jogszabályváltozás hogyan érinti a Szolgáltatással azonos szolgáltatást nyújtó vállalkozók által felszámított árakat, ideértve a Szolgáltató tulajdonosai által működtetett társaságokat vagy a Kapcsolt Vállalkozásokat.

(c) Amennyiben a Szolgáltatónak kötelezettsége keletkezett bármilyen – az Önkormányzatnak közvetlenül betudható Minősített Jogszabályváltozással kapcsolatos Tőkeráfordítás megvalósítására, vagy az Önkormányzatnak közvetlenül betudható Minősített Jogszabályváltozás következtében:

(i) a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjának elhalasztása szükséges; vagy

(ii) a Felújításban, a Karbantartásban, a Javításban, a Hibaelhárításban, vagy a Szolgáltatás nyújtásában bekövetkező változás Bevételkiesést okoz, illetve a Pénzügyi Alapmodellben meghatározott megtérülés csökken;

az Önkormányzat vállalja, hogy a Tőkeráfordítás többlet összegét, illetve a fenti (i)-(ii) bekezdések szerinti Bevételkiesést vagy megtérülés csökkenését a Szolgáltatónak megfizeti, illetve, választása szerint, a Szolgáltatási Díj arányos emelésével kompenzálja.

Jelen szakasz alkalmazásában a „*közvetlenül betudható*" kifejezés nem foglalja magában az olyan önkormányzati jogszabály alkotását, amelyre az Önkormányzatot magasabb rendű Jogszabály kötelezi.

(d) Amennyiben a Minősített Jogszabályváltozás hátrányos következményeinek a jelen fejezet szerinti elhárítása vagy csökkentése tekintetében a Felek között a 31.2 Szakasz szerinti értesítést követő harminc (30) napon belül nem jön létre megegyezés, úgy bármelyik Fél jogosult az 55.2 Szakasz szerinti Független Szakértő elé utalni a kérdést.

32. VÁLTOZTATÁS A HELYISÉGEK ÉS A SZOLGÁLTATÁS TEKINTETÉBEN

32.1 Az Önkormányzat által igényelt Változtatások

(a) Az Önkormányzat a jelen Szakaszban és a Kbt.-ben foglalt feltételeknek és kötelezettségeknek megfelelően – a Monitoring Rendszer megfelelő módosításával - a Helyiségek valamint a Szolgáltatás tekintetében Változtatást igényelhet.

(b) A Változtatás szerződésszerűen kértnek tekinthető abban az esetben, ha az Önkormányzat a Szolgáltatónak átadja írásban a Változtatás iránti kérését (**Változtatás Kérése**).

(c) Az Önkormányzat a jelen Szakaszban foglaltak szerint nem kérhet olyan Változtatást,

(i) amely a Helyiségek átalakításának vagy a Szolgáltatás nyújtásának olyan módja, amely ellentétes a Jogszabályokkal vagy a Jó Ipari Gyakorlattal;

(ii) amely súlyosan veszélyeztetné az életet és/vagy testi épséget;

(iii) amely a Szolgáltató Tőkeráfordítását növelné;

(iv) melyet irreális határidővel kellene végrehajtani;

(v) mely a Projekt jellegét vagy a kockázattelepítés módját jelentősen megváltoztatná;

(vi) amely Változtatás végrehajtására a Szolgáltató nem jogosult, valamint

(vii) amely megváltoztatja a bérlői összetételt (tenant mixature).

(d) Az Önkormányzat köteles a Változtatás Kérésében megjelölni

(i) amennyiben a Változtatás Tőkeráfordítást igényel, valamint

(ii) azt a határidőt, amely alatt a Szolgáltató köteles az Önkormányzatnak választ adni azzal, hogy ez a határidő nem lehet kevesebb, mint a Változtatás Kérésének kézhezvételét követő harminc (30) Nap.

(e) A Szolgáltató köteles az Önkormányzatnak a lehető legrövidebb időn - azonban minden esetben a Változtatás Kérésében az Önkormányzat által megjelölt határidőn belül választ adni. A válasznak az alábbi adatokat kell tartalmaznia:

(i) azt, hogy a Változtatás végrehajtása igényli-e a Szolgáltatónak a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségei teljesítése alóli részben történő mentesítését, különösen a Projekt Megvalósítás Napjának módosítását, a Helyiségek Rendelkezésre Állásának biztosítása alóli vagy a Változtatás megvalósításának tartama alatt a Szolgáltatásnyújtási kötelezettség alóli mentesítést;

(ii) azt, hogy a Változtatás végrehajtása hatással lesz-e, és ha igen, milyen hatással lesz az üzemeltetésre vagy a nyújtott Szolgáltatásokra;

(iii) a Szolgáltató kéri-e a jelen Szerződés vagy bármely Projekt Dokumentum módosítását;

(iv) a Változtatás végrehajtásából adódóan a Szolgáltatási Díjból származó bevétel csökkenést valamint harmadik személyektől származó bevételeket;

(v) a Szolgáltatás változásából adódó Projekt Költségvetés Becsült Megváltozását szembeállítva a Változtatás végrehajtásából adódó megtakarításokat az eredeti költségekkel;

(vi) a Változtatás végrehajtásához szükséges Tőkeráfordítást vagy annak megtakarítását;

(vii) a Változtatás végrehajtásához szükséges hatósági engedélyeket és jóváhagyásokat;

(viii) a kért Változtatással érintett, a Helyiségek építészeti vagy a szolgáltatások funkcionális módosítása elfogadásának módját.

(f) A Felek a Szolgáltató válaszának Önkormányzat általi kézhezvételét követő legrövidebb időn belül kötelesek annak tartalmát megvitatni, valamint megállapodni

(i) a Projekt Megvalósítás Napjának módosításában;

(ii) abban a módszerben, amely lehetővé teszi annak igazolását, hogy a Szolgáltató a tőle ésszerűen elvárható minden erőfeszítést megtett bármilyen árnövekedés minimalizálásának valamint bármilyen költségcsökkentés maximalizálásának biztosítása érdekében;

(iii) a Változtatás által megkövetelt, ráfordítandó vagy megtakarítandó Tőkeráfordítás kiszámítása tekintetében;

(iv) abban, hogy a Változtatásnak köszönhetően megtakarítandó kiadásokat a Projekt Költségvetés Becsült Megváltozásának kalkulálása során figyelembe vették;

(v) a Szolgáltatási Díj megváltoztatásában.

E tárgyalások során az Önkormányzat a Változtatás Kérését megváltoztathatja. Amennyiben az Önkormányzat a Változtatás Kérését megváltoztatja, köteles a Szolgáltatót haladéktalanul – azonban nem később, mint a Projekt Költségvetés Becsült Megváltozásának további változását követő tizenöt (15) Napon belül – értesíteni.

(g) Amennyiben a Szolgáltató a Változtatások végrehajtását nem saját forrásból finanszírozza, a Jó Ipari Gyakorlatnak megfelelően köteles eljárni annak érdekében, hogy a Változtatásokat – bármely és minden körülményt figyelembe véve – a lehető leggazdaságosabb módon hajtsa végre.

(h) Amennyiben a Felek a Projekt Költségvetés Becsült Megváltozásában nem tudnak megállapodni, a vitát az 55. Szakaszban meghatározottak szerint kell eldönteni.

(i) Mihelyt a Felek megállapodnak a Projekt Költségvetés Becsült Megváltozásában, vagy arról az 55. Szakaszban meghatározottak szerint határozat születik, az Önkormányzat haladéktalanul köteles

(i) a Projekt Költségvetés Becsült Megváltozásának végleges verzióját írásban jóváhagyni vagy

(ii) a Változtatás Kérését visszavonni.

(j) Amennyiben az Önkormányzat Projekt Költségvetés Becsült Megváltozását nem hagyja jóvá az arról való megállapodás vagy arról döntő határozat időpontjától számított negyvenöt (45) Napon belül, a Változtatás Kérését az Önkormányzat köteles visszavonni.

(k) A Szolgáltató kötelezettséget vállal arra, hogy megtesz minden tőle ésszerűen elvárható erőfeszítést a Tőkeráfordítás finanszírozásához szükséges forrásoknak –

mind a Szolgáltató mind a Finanszírozó Pénzintézetek számára elfogadható feltételekkel történő megszerzése érdekében.

(l) Amennyiben a Szolgáltató minden tőle ésszerűen elvárható erőfeszítést megtett a Tőkeráfordítás finanszírozásához szükséges források megszerzése érdekében, azonban ezeket a forrásokat a Projekt Költségvetés Becsült Megváltozása megerősítésétől számított hatvan (60) Napon belül, nem képes megszerezni, az Önkormányzat a Szolgáltatónak a finanszírozási források megszerzésének sikertelenségéről szóló írásbeli értesítése kézhezvételétől számított hatvan (60) Napon belül vagy megszerzi a szükséges forrásokat vagy köteles a Változtatás Kérését visszavonni.

(m) Projekt Költségvetés Becsült Megváltozásának az Önkormányzat általi írásban történő megerősítésekor a Felek kötelesek megállapodni a Szolgáltatási Díj módosításának módját és mértékét illetően. Amennyiben a Felek a tárgyalások megkezdésétől számított hatvan (60) Napon belül nem állapodnak meg vagy a Felek megállapodását a Finanszírozó Pénzintézetek nem hagyják jóvá, a Szolgáltató a Változtatás végrehajtására nem köteles és a Változtatás Kérését visszavontnak kell tekinteni.

32.2 A Szolgáltató által javasolt Változtatások

(a) A Szolgáltató - a Kbt.-ben foglalt feltételeknek és kötelezettségeknek megfelelően - az Önkormányzatnak írásban bármikor javasolhatja a Helyiségek valamint a Szolgáltatás Változtatását (**Változtatás Kérése**).

(b) A Változtatás Kérésében a Szolgáltató köteles megjelölni

(i) a Szolgáltató által javasolt Változtatást, kellő részletességgel ahhoz, hogy az Önkormányzat azt megfelelően értékelhesse;

(ii) a változtatási javaslat okául szolgáló körülmények ismertetését;

(iii) a Változtatás következményeinek ismertetését;

(iv) amennyiben ez indokolt, azt a határidőt, amelyen belül az Önkormányzat köteles megerősíteni a javaslat elfogadását vagy visszautasítását.

(c) Az Önkormányzat a Szolgáltató Változtatás Kérését köteles jóhiszeműen megvizsgálni, és minden vonatkozó körülményt figyelembe venni, ideértve de nem kizárólagosan

(i) azt, hogy a Szolgáltatási Díj változik-e és amennyiben igen, hogyan;

(ii) a Változtatás hatását a Helyiségek üzemeltetésére és a Szolgáltatás nyújtására valamint a Hibás Teljesítés kockázatát;

(iii) a Változtatás hatását a Szolgáltató pénzügyi helyzetére valamint a Szolgáltató képességé a javasolt Változtatás végrehajtására;

(iv) a Változtatás hatását a Helyiségek maradványértékére;

(v) a Változtatás hatásaként az Önkormányzatra háruló kockázatokra valamint az Önkormányzatot terhelő költségekre.

(d) A Felek a Szolgáltató Változtatás Kérését haladéktalanul kötelesek megtárgyalni. A tárgyalások során az Önkormányzat indoklás nélkül jogosult a Változtatás Kéréséhez módosító javaslatokat tenni valamint a Változtatás Kérését elfogadni vagy visszautasítani.

(e) Amennyiben az Önkormányzat a Szolgáltató Változtatás Kérését elfogadja, a Felek kötelesek a jelen Szerződés és a Projekt Dokumentumok szükséges módosításában megállapodni. Amint ez megtörténik, a Szolgáltató jogosult a javasolt Változtatásokat végrehajtani. Amennyiben a javasolt Változtatás a Szolgáltatási Díjra vonatkozik, ez csak a jelen Szerződés módosításával történhet.

(f) Az Önkormányzat a Szolgáltató Változtatás Kérését nem utasíthatja el, amennyiben annak alapja Jogszabályváltozás. A Jogszabályváltozás következtében végrehajtott Változtatás költségei Minősített Jogszabályváltozás esetén az Önkormányzatot, egyéb Jogszabályváltozás esetén a Szolgáltatót terhelik.

X. FEJEZET: FELELŐSSÉG, KÁRTÉRÍTÉS ÉS BIZTOSÍTÁS

33. FELELŐSSÉG, KÁRTÉRÍTÉS

33.1 Kártérítés az Önkormányzat részére

(a) A Szolgáltató köteles az Önkormányzatnak minden olyan kárt megtéríteni, amely

(i) a Bérlőnek vagy a Használónak életben, testi épségben a Karbantartással, Felújítással, Javítással, Hibaelhárítással, a Helyiségekkel vagy a Szolgáltatás nyújtásával kapcsolatban okozott károk miatt; vagy

(ii) a Bérlőnek vagy a Használónak dologban, a Karbantartással, Felújítással, Javítással, Hibaelhárítással, a Helyiségekkel vagy a Szolgáltatás nyújtásával kapcsolatban okozott károk miatt a Bérlő vagy a Használó által az Önkormányzattal szemben támasztott igényből származik, kivéve amennyiben azt az Önkormányzat szándékosan vagy a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek megszegésével okozta.

(b) A Szolgáltató köteles továbbá az Önkormányzatnak megtéríteni

(i) a Szolgáltató tevékenységével vagy mulasztásával a Közraktárak Épületegyüttesben okozott dologi kárt;

(ii) az Önkormányzatot – a Karbantartással, Felújítással, Javítással, Hibaelhárítással, a Helyiségekkel valamint a Szolgáltatás nyújtásával kapcsolatos bármilyen szankció következtében érő kárt,.

kivéve amennyiben azt az Önkormányzat szándékosan vagy a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek megszegésével okozta.

33.2 Kártérítés a Szolgáltató részére

(a) Az Önkormányzat köteles a Szolgáltatónak minden olyan kárt megtéríteni,

(i) amelyet a Szolgáltatóval szemben az Önkormányzat munkavállalójának vagy az Önkormányzati Félnek életben, testi épségben a Karbantartással, Felújítással, Javítással Hibaelhárítással, a Helyiségekkel vagy a Szolgáltatás nyújtásával kapcsolatban okozott károk miatt ezek a személyek érvényesítenek;

(ii) melyet a Szolgáltatóval szemben a fenti (i) alpontban foglaltakon kívüli személyeknek életben, testi épségben a Karbantartással, Felújítással, Javítással Hibaelhárítással, a Helyiségekkel vagy a Szolgáltatás nyújtásával kapcsolatban okozott károk miatt ezek a személyek érvényesítenek;

(iii) amelyet bármely személyt a Karbantartással, Felújítással, Javítással Hibaelhárítással, a Helyiségekkel vagy a Szolgáltatás nyújtásával kapcsolatban ért dologi kár miatt ezek a személyek érvényesítenek;

(iv) a Szolgáltató tulajdonában – az Önkormányzat tevékenysége vagy mulasztása következtében bekövetkezett kárt,

amennyiben és amilyen mértékben azt az Önkormányzat szándékosan vagy a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek megszegésével okozta.

33.3 A káron-szerzés tilalma

Figyelemmel a jelen Szerződés egyéb rendelkezéseire, egyik fél sem jogosult kártérítési igényt támasztani az olyan károk vonatkozásában, amelyek más módon vagy jogcímen megtérülnek (pl. a Szolgáltatási Díj csökkentése, biztosítás).

34. BIZTOSÍTÁS

34.1 A Szolgáltató biztosítási kötelezettsége és a biztosításra vonatkozó alapvető követelmények

(a) A Szolgáltató köteles a Kivitelezési Szerződés szerinti Generálkivitelezővel valamennyi építési és szerelési kockázatra kiterjedő biztosítást (C.A.R. – E.A.R.) – a Szolgáltató, mint biztosított javára - megkötttetni, valamint biztosítani, hogy a biztosítás legkésőbb a Kivitelezési Munkák megkezdésekor hatályba lépjen a következő (b) pont szerinti vagyonbiztosítás megkötéséig hatályos maradjon.

(b) A Szolgáltató köteles legkésőbb a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjával a Közraktárak Épületegyüttesre kiterjedő teljes körű vagyonbiztosítást kötni, valamint biztosítani, hogy a biztosítás legkésőbb a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapján hatályba lépjen és a Lejárat – vagy amennyiben ez korábbi időpont – a Megszüntetés Időpontjáig hatályos maradjon.

(c) A Szolgáltató köteles továbbá – a fenti 34.1 Szakasz (a) pontban foglalt feltételekkel - saját költségén a Jogszabályok által előírt biztosításokat megkötni.

(d) A Szolgáltató a fenti (a)-(c) pontokban meghatározott biztosítási kötvények másolatait a biztosítás megkötését követően haladéktalanul köteles az Önkormányzatnak bemutatni.

(e) Felek tudomásul veszik, hogy a Szolgáltató által a jelen Szakasz szerint megkötött valamennyi biztosítás kedvezményezettje a Finanszírozó Pénzintézet.

34.2 A biztosítás átruházása és megszüntetése kötelességszegés esetén

(a) A Szolgáltató a jelen Szerződéssel kapcsolatban az Önkormányzattal szemben semmilyen olyan kártérítési igényt nem érvényesíthet, amely a jelen Szerződés szerinti biztosítások alapján érvényesíthető (függetlenül attól, hogy ezek a biztosítások hatályosak-e avagy azokat – többek között valótlan vagy hiányos adatszolgáltatást vagy alulbiztosítást megszüntették).

(b) Egyik Fél sem tehet semmi olyat, amely azt eredményezi, hogy a biztosító (i) a biztosítási összeget teljes egészében ne fizesse ki vagy (ii) a Kedvezményezett a részére kifizetett biztosítási összeget akár teljes egészében akár részben köteles legyen visszatéríteni.

34.3 A Szolgáltató biztosítását igazoló okiratok

(a) A Szolgáltató – nem később, mint minden biztosítási év lejáratát megelőző negyvenöt (45) Nappal köteles az új biztosítási időszakra vonatkozó biztosítást az Önkormányzat

részére (különösen a biztosító és a biztosítási feltételek tekintetében) jóváhagyásra benyújtani. Az Önkormányzat a jóváhagyást indokolatlanul nem tagadhatja meg, és nem késleltetheti. A félreértések elkerülése végett a fenti adatoknak az Önkormányzat részére történő benyújtása önmagában nem vezethet ahhoz a feltételezéshez, hogy

(i) a biztosítási események köre megfelelő, és az Önkormányzat a biztosítási feltételeket jóváhagyja, valamint

(ii) amennyiben bizonyos kockázatok nincsenek biztosítva, az azonos kockázatok Nem Biztosítható Kockázatnak tekintendők.

(b) A Szolgáltató haladéktalanul köteles az Önkormányzatnak valamennyi, a jelen Szerződés szerinti biztosítás másolatát a biztosítási díjak megfizetésének igazolásaival együtt átadni. Amennyiben a Szolgáltató a jelen Szerződés szerinti biztosításokat nem köti meg, az Önkormányzat jogosult azokat saját maga megkötni, és ennek költségét a Szolgáltatótól követelni.

(c) A jelen Szerződés szerint a biztosításokra vonatkozó kötelezettségek teljesítése a Szolgáltatót nem mentesíti a jelen Szerződés szerinti egyéb kötelezettségei és felelőssége alól.

34.4 **Nem Biztosítható Kockázatok**

A 34.1 Szakaszban foglaltakra tekintet nélkül, a Szolgáltató a Nem Biztosítható Kockázatok biztosítására nem köteles, kivéve, ha a kockázat Nem Biztosítható Kockázatnak minősülése a Szolgáltató részéről szerződésszegést valósít meg.

34.5 **A Nem Biztosítható Kockázatok megosztása**

Amennyiben a jelen Szerződés alapján biztosított kockázat Nem Biztosítható Kockázattá válik,

(a) a Szolgáltató köteles az Önkormányzatot attól a Naptól számított öt (5) Üzleti Napon belül értesíteni, amelyen tudomást szerzett arról, hogy a biztosított kockázat Nem Biztosítható Kockázattá vált;

(b) a Felek kötelesek megállapodni arról, hogy hogyan történjen a Nem Biztosítható Kockázat viselése vagy kötelesek a Nem Biztosítható Kockázat viselését megosztani (ideértve a lehetséges önbiztosítást).

(c) a Szolgáltató köteles legalább tizenkét (12) Havonta a piac felmérésével igazolni azt, hogy a kockázat továbbra is Nem Biztosítható Kockázatnak minősül. Amennyiben a kérdéses kockázat biztosítható, a Szolgáltató – mihelyt ez tudomására jut, haladéktalanul – köteles az adott kockázatra a jelen Szerződés 34.1 Szakaszában foglaltaknak megfelelően biztosítást kötni.

34.6 **Eljárás megállapodás hiányában**

(a) Amennyiben a Felek az előző 34.5 Szakasz szerint nem tudnak megállapodni arról, hogy hogyan történjen a Nem Biztosítható Kockázat viselése:

(i) amennyiben az a kockázat, amely Nem Biztosítható Kockázattá válik, kártérítési kockázat, az Önkormányzat jogosult a jelen Szerződést annak 35.5 Szakasza szerint azonnali hatállyal - ugyanolyan feltételek mellett, mint Vis Major Esemény esetében – felmondani, azt követően, hogy a Szolgáltató az Önkormányzatot tájékoztatta a kockázat Nem Biztosítható Kockázattá válásáról;

(ii) egyéb esetben az Önkormányzat a fenti Szakasz szerint a jelen Szerződés azonnali hatályú felmondására nem jogosult, és az Önkormányzat – abban az időpontban, amikor az a biztosítási esemény bekövetkezik, amelyre a Nem Biztosítható Kockázatra vonatkozó biztosítás egyébként fedezetet nyújtott – volna az általános kártérítési szabályok szerint köteles megfizetni a Helyiségben bekövetkezett vagy a Szolgáltatót harmadik személy igénye következtében érő kárt abban a terjedelemben, amennyiben arra a biztosítás fedezetet nyújtott volna.

34.7 **Nem elérhető biztosítási feltételek**

(a) Amennyiben a biztosítási kötvény megújítása során a Szolgáltató megállapítja, hogy

(i) bizonyos biztosítási feltételek jó nevű biztosító társaságoktól a nemzetközi biztosítási piacon a Szolgáltató számára nem elérhetők, vagy

(ii) bizonyos biztosítási feltételek olyan összegű biztosítási díj megfizetésével járnának, hogy ilyen feltételekben jó nevű biztosító társaságokkal a nemzetközi biztosítási piacon nem lehet megállapodni,

a Felek az alábbi rendelkezéseknek megfelelően kötelesek eljárni:

(b) Ha az Önkormányzat egyetért azzal, vagy az 54. Szakaszban meghatározottak szerint megállapítást nyer, hogy a biztosítási feltételek a fenti (a) pontban foglaltak szerint nem elérhetők, az a tény, hogy a Szolgáltató ezen az alapon nem köt biztosítást, nem jelenti azt, hogy a Szolgáltató megszegte a jelen Szerződés szerinti, a biztosítások hatályban tartására vonatkozó kötelezettségét. Ez a rendelkezés azonban csak abban az időszakban alkalmazandó, amely alatt a biztosítási feltételek nem elérhetők és csak annak a biztosításnak a vonatkozásában, amelyet a nem elérhető biztosítási feltételek érintenek.

(c) Amennyiben a Felek egyetértenek azzal, vagy az 54. Szakaszban meghatározottak szerint megállapítást nyer, hogy vannak olyan alternatív biztosítási feltételek, amelyek ésszerű áron a nemzetközi biztosítási piacon rendelkezésre állnak, és amelyek nem elérhető biztosítási feltételeket helyettesíthetik vagy kompenzálhatják, a Szolgáltató köteles haladéktalanul a biztosításokat e feltételeknek megfelelően módosítani. Az alternatív biztosítási feltételekből adódó többletköltségeket a Szolgáltató viseli.

(d) Amennyiben bizonyos biztosítási feltételek nem elérhetővé válásával vagy alternatív biztosítás kötésével megtakarítás realizálható, a Szolgáltatási Díjat a megtakarítás összegével csökkenteni kell. A megtakarítások kiszámítása során az azt az Évet megelőző Évben, amelyben a biztosítási feltételek nem elérhetővé váltak, a Szolgáltató által a standard biztosítási feltételeknek megfelelően kifizetett díjat figyelembe kell venni. Amennyiben a biztosítási feltételek csak az Év egyes Hónapjaiban nem elérhetők, a megtakarítást és a Szolgáltatási Díj csökkentését arányosan kell kiszámítani.

(e) A Szolgáltató köteles legalább tizenkét (12) Havonta a piac felmérésével igazolni azt, hogy a biztosítási feltételek nem elérhetőek. Amennyiben a kérdéses biztosítási feltételek beszerezhetők, a Szolgáltató – mihelyt ez tudomására jut, haladéktalanul – köteles a biztosítási kötvényt a jelen Szerződés 34.1 Szakaszban foglaltaknak megfelelően módosítani.

34.8 A biztosítási díjak emelkedése

A biztosítási díjak emelkedése esetén a Szolgáltató az Önkormányzat részére a Szolgáltatási Díj emelésére vonatkozóan javaslatot tehet, amelynek alapján a Felek kötelesek a Szolgáltatási díj esetleges módosítása érdekében jóhiszemű tárgyalásokat folytatni. Amennyiben a Felek a megnövelt díj mértékéről a tárgyalások megkezdését követő harminc (30) Napon belül nem tudnak megállapodni, a Felek az 54. Szakaszban meghatározott eljárást kötelesek követni.

34.9 Biztosítási összeg valamint a károsodott vagy elpusztult dolog helyreállítása

(a) Amennyiben a biztosítási esemény természetére, az okozott kár és a biztosítási összeg mértékére tekintettel a Felek közös megegyezése szerint az ésszerű és indokolt, a Szolgáltató a biztosítási összegből köteles a károsodott vagy elpusztult dolog helyreállítását a lehető legrövidebb időn belül biztosítani. Amennyiben a Felek az ésszerűnek és indokoltnak tartott összeg mértékében valamely fél erre irányuló kérésének a másik fél által történő kézhezvételétől számított harminc (30) Napon belül nem tudnak megállapodni, kötelesek az 54. Szakasz szerint vitarendezési eljárást lefolytatni.

(b) Amennyiben a Felek közös megegyezése szerint a biztosítási esemény természetére, az okozott kár és a biztosítási összeg mértékére tekintettel a károsodott vagy elpusztult dolog nem vagy csak olyan hosszú időtartam alatt állítható helyre, amely a Közraktárak Épületegyüttes üzemeltetését tartósan és jelentősen befolyásolja, a Szolgáltató választása szerint a jelen Szerződést felmondhatja, vagy az alábbiakban foglaltak szerint köteles eljárni:

(i) a Szolgáltató köteles haladéktalanul, de nem később, mint a biztosítási összegre vonatkozó igénybejelentését követő harminc (30) Napon belül az Önkormányzatnak a károsodott vagy elpusztult dolog helyreállítására vonatkozó tervet benyújtani (a **Helyreállítási Terv**), amelyben köteles megjelölni

(A) amennyiben az nem az Alvállalkozó, azt a személyt, amely köteles a helyreállítási munkálatok (a **Helyreállítási Munkálatok**) elvégzését biztosítani, valamint

(B) a Helyreállítási Munkálatok javasolt terjedelmét és ütemezését.

(ii) Amennyiben az Önkormányzat a Helyreállítási Tervvel egyetért,

(A) a Helyreállítási Tervet köteles jóváhagyni;

(B) a Szolgáltató a biztosítási összeget a Lejárat – vagy amennyiben az korábbi időpont, a Megszüntetés Időpontjáig jogosult a Helyreállítási Munkálatok költségeinek fedezésére fordítani. Ezen időpontot követően a biztosítási összeget ugyanerre a célra az Önkormányzat jogosult felhasználni. A tévedések elkerülése végett, hacsak a jelen Szerződésből kifejezetten nem következik az, hogy bizonyos kockázatok pénzügyi következményeit az Önkormányzat viseli, a Helyiségek vagy a Szolgáltatás helyreállításához szükséges, a biztosítási összeg által nem fedezett költségeket a Szolgáltató saját forrásaiból köteles fedezni;

(C) feltéve, hogy a Szolgáltató mindenben a Helyreállítási Tervben meghatározottak szerint jár el, az Önkormányzat arra az eseményre hivatkozva, amely miatt a biztosítási összeg kifizetésre került, a jelen Szerződés megszüntetésére nem jogosult;

(D) az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Helyreállítási Munkálatok során a Szolgáltatóval ésszerű mértékben együttműködik.

(c) A Felek kötelesek a Finanszírozó Pénzintézetekkel a biztosítási összeg felhasználásáról egyeztetni, amennyiben a jelen Szakasz szerinti bármely biztosítás alapján kifizetett összeg az 500.000 Eurót (vagy ennek bármely más devizában meghatározott megfelelő összeget) meghaladja.

(d) A Felek tudomásul veszik, hogy – és a jelen Szerződés szerinti jogaikat e szerint gyakorolják – a Finanszírozó Pénzintézetek előírhatják a Finanszírozási Megállapodás alapján fennálló valamennyi Pénzügyi Adósság előtörlesztését. Ebben az esetben a jelen Szerződés 35.5 illetve 37.4 Szakaszait kell alkalmazni.

XI. FEJEZET: MEGSZÜNTETÉS ÉS KOMPENZÁCIÓ

35. MEGSZÜNTETÉS

35.1 Megszüntetés általában

A Lejárat Napjának bekövetkezésén kívül a jelen Szerződés abban az esetben is megszűnik, ha

(a) azt a Felek közös megegyezéssel megszüntetik (egyéb esetben is, mint a 9.4 Szakasz (k) pontjában hivatkozott esetet);

(b) a 25.3 Szakasz (d) pontjában meghatározott eset bekövetkezik;

(c) az Ingatlanügynöki Szerződés 11.1 Szakaszában meghatározott Ügynök Súlyos Szerződésszegése esetén a Szolgáltató általi megszüntetéssel;

(d) a 34.6 Szakasz (a) pont (i) alpontjában meghatározott eset bekövetkezik;

(e) amennyiben a 34.9 Szakasz (d) pontjában meghatározott eset bekövetkezik, valamint

(f) ha azt bármelyik Fél a jelen Fejezetben foglaltaknak megfelelően megszünteti.

A jelen Szerződés megszüntetése esetében a Szolgáltatónak a Közraktárak Épületegyüttes üzemeltetésére és a Szolgáltatás nyújtására valamint az Önkormányzatnak a Szolgáltatási Díj fizetésére vonatkozó kötelezettsége a Megszüntetés Időpontjában szűnik meg. A jelen Szerződést egyik Fél sem jogosult rendes felmondással megszüntetni.

35.2 Megszüntetés közös megegyezéssel

A jelen Szerződést a Felek közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.

35.3 Megszüntetés a Szolgáltató Súlyos Szerződésszegése miatt

(a) Az Önkormányzat jogosult a jelen Szerződést a Szolgáltató részére küldött írásbeli értesítéssel (**Önkormányzat Felmondási Értesítése**) a Szolgáltató Súlyos Szerződésszegése esetén felmondani. Az Önkormányzat köteles az Önkormányzat Felmondási Értesítésének másolatát az Ügynök részére megküldeni, amely kötelezettség elmulasztása azonban az Önkormányzat Felmondási Értesítésének hatályát nem érinti. A Felek kijelentik, hogy az Önkormányzat felmondási jogának gyakorlása az Önkormányzat részére a Szolgáltató Súlyos Szerződésszegése esetére Jogszabályban biztosított jogokat nem érinti.

(b) Az Önkormányzat Felmondási Értesítésének tartalmaznia kell

(i) a Szolgáltató Súlyos Szerződésszegésének megjelölését, valamint

(ii) az Önkormányzat arra vonatkozó szándékát, hogy a jelen Szerződést az értesítésnek a Szolgáltató általi kézhezvételétől számított kilencven (90) Napra meg kívánja szüntetni.

(c) Az Önkormányzat Felmondási Értesítésének hatálya nem áll be abban az esetben, ha a Szolgáltató Súlyos Szerződésszegése orvosolható, és a Szolgáltató

(i) azt az Önkormányzat Felmondási Értesítésének kézhezvételét követő harminc (30) Napon belül orvosolja vagy

(ii) az Önkormányzat Felmondási Értesítésének kézhezvételét követő tizenöt (15) Napon belül javaslatot tesz annak orvoslására, a javaslatot az Önkormányzat elfogadja, és a Szolgáltató a javaslatnak megfelelően jóhiszeműen jár el betartva az abban meghatározott határidőket.

(d) Abban az esetben, ha a Szolgáltató nem a fenti (ii) pontban hivatkozott javaslatban foglaltaknak megfelelően, jóhiszeműen jár el, a jelen Szerződés megszűnik az Önkormányzat újabb megszüntetésre vonatkozó értesítésének Szolgáltató általi kézhezvételét követő hatvan (60) Napon belül.

35.4 **Megszüntetés az Önkormányzat Súlyos Szerződésszegése miatt**

(a) A Szolgáltató jogosult a jelen Szerződést az Önkormányzat részére küldött írásbeli értesítéssel (**Szolgáltató Felmondási Értesítése**) az Önkormányzat Súlyos Szerződésszegése esetén felmondani.

(b) A Szolgáltató Felmondási Értesítésének tartalmaznia kell

(i) az Önkormányzat Szerződésszegésének megjelölését, valamint

(ii) a Szolgáltató arra vonatkozó szándékát, hogy a jelen Szerződést az értesítésnek az Önkormányzat általi kézhezvételétől számított hatvan (60) Napra meg kívánja szüntetni.

(c) A Szolgáltató Felmondási Értesítésének hatálya nem áll be abban az esetben, ha az Önkormányzat Súlyos Szerződésszegése orvosolható, és az Önkormányzat azt a Szolgáltató Felmondási Értesítésének kézhezvételét követő hatvan (60) Napon belül orvosolja.

35.5 **Megszüntetés Vis Major miatt**

(a) Amennyiben a Vis Major Esemény a jelen Szerződés 5 Szakaszában meghatározott időtartamban folyamatosan fennáll, bármelyik Fél jogosult a másik Félhez intézett írásbeli értesítéssel a jelen Szerződést megszüntetni, amely esetben a jelen Szerződés az értesítés kézhezvételétől számított negyvenötödik (45.) Napon, vagy az értesítésben meghatározott későbbi időpontban megszűnik.

(b) Amennyiben a fenti (a) pontban meghatározott értesítést a Szolgáltató küldi az Önkormányzatnak, a Szolgáltató értesítése nem hatályosul, amennyiben az Önkormányzat

(i) nem később, mint negyvenöt (45) Nappal a Szolgáltató értesítésének kézhezvételét követően írásban nyilatkozik a Szolgáltatónak arról, hogy a jelen Szerződést fenn kívánja tartani (**Fenntartási Értesítés**);

(ii) a Fenntartási Értesítésben kötelezettséget vállal arra, hogy a Szolgáltatónak a fenti (a) pontban meghatározott értesítése szerinti felmondási idő leteltének Napjától a Szolgáltatási Díjat – a Fizetési Mechanizmusban foglaltaknak megfelelően – a Szolgáltató részére oly módon megfizetni, mintha a Vis Majorral érintett Szolgáltatásokat a Szolgáltató a jelen Szerződésnek megfelelően nyujtotta volna; és a jelen Szerződés nem szűnik meg mindaddig, amíg az Önkormányzat legalább harminc (30) Napos előzetes írásbeli értesítésben arról tájékoztatja a Szolgáltatót, hogy a jelen Szerződést meg kívánja szüntetni.

(c) Amennyiben az Önkormányzat a Szolgáltató írásbeli nyilatkozatának kézhezvételétől számított tíz (10) Napon belül a Szolgáltató részére nem küld Fenntartási Értesítést, az úgy tekintendő, hogy az Önkormányzat a jelen Szerződést nem kívánja fenntartani.

36. A SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSÉNEK KÖVETKEZMÉNYEI

36.1 **Megszüntetési összeg általában**

(a) Amennyiben a jelen Szerződés a 35. Szakaszban foglaltak miatt szűnik meg, a Szolgáltató a jelen Szakaszban foglaltak szerinti összegre (**Megszüntetési Összeg**) jogosult.

(b) A félreértések elkerülése végett a Megszüntetési Összeg nem jogalap nélküli gazdagodás kompenzálása. A Felek a jelen Szerződés megszüntetését nem tekintik úgy, mint a Közraktárak Épületegyüttes kivitelezése jogalapjának az elenyészését, valamint a Megszüntetési Összeg az egyedüli és kizárólagos követelés, amelyet a Szolgáltató a jelen Szerződés megszüntetése esetén az Önkormányzattal szemben támaszthat.

(c) A Felek a jelen Szerződés megszüntetését és a Megszüntetési Összeg megfizetését a megszüntetéssel és a megszüntetéshez vezető bármely okkal kapcsolatos kölcsönös igényeik megfelelő rendezésének tekintik.

36.2 **Átmeneti intézkedések**

A jelen Szerződés bármilyen okból történő megszüntetése esetén a Szolgáltató – az Önkormányzat kérésére - köteles az Önkormányzattal vagy bármely személlyel - a Megszüntetés Időpontját megelőzően vagy azt követően ésszerű ideig - együttműködni a Közraktárak Épületegyüttes Önkormányzat nevében történő üzemeltetése és a Szolgáltatás Szolgáltató nevében történő nyújtása érdekében a Közraktárak Épületegyüttes megfelelő üzemeltetésének és a Szolgáltatás megfelelő nyújtásának biztosítása céljából valamint köteles minden ésszerű erőfeszítést megtenni az Önkormányzat munkavállalói és a Használók életét, valamint biztonságát veszélyeztető tényezők csökkentése érdekében.

37. MEGSZÜNTETÉSI ÖSSZEG

37.1 **Megszüntetési Összeg közös megegyezéssel történő megszüntetés esetén**

Közös megegyezéssel történő megszüntetés esetén a Felek a Megszüntetési Összeget a közösen határozzák meg, azzal azonban, hogy az nem lehet kevesebb, mint a 37.2 Szakaszban meghatározott összeg.

37.2 **Megszüntetési Összeg a Szolgáltató Súlyos Szerződésszegése miatti megszüntetés esetén**

(a) Amennyiben a jelen Szerződést az Önkormányzat a jelen Szerződés 35.3 Szakaszában meghatározottak szerint rendkívüli felmondással szünteti meg, köteles a Szolgáltatónak – Megszüntetési Összegként a Finanszírozási Megállapodás alapján Fennálló Pénzügyi Adósság összegét valamint – amennyiben alkalmazandó - a vonatkozó általános forgalmi adót megfizetni.

(b) Amennyiben a jelen Szerződés a 35.1 Szakasz (c) pontjában meghatározottak szerint szűnik meg, a Megszüntetési összegre a fenti 37.2 Szakasz (a) pontjában meghatározottak irányadók.

37.3 **Megszüntetési Összeg az Önkormányzat Súlyos Szerződésszegése miatt történő megszüntetés esetén**

Amennyiben a jelen Szerződést a Szolgáltató a jelen Szerződés 35.3 Szakaszában meghatározottak szerint rendkívüli felmondással szünteti meg, az Önkormányzat köteles a Szolgáltatónak az alábbiak szerint Megszüntetési Összeget megfizetni:

(a) A Finanszírozási Megállapodás alapján Fennálló Pénzügyi Adósság összege; és

(b) A Szolgáltató által a megszűnés napjáig ténylegesen befektetett tőke vagy alárendelt kölcsöntőke összege évi a Pénzügyi Alapmodellben megjelölt vagy abból megállapítható, de maximum (20) százalék IRR (Belső Megtérülési Ráta) megtérüléssel; és

(c) A Szolgáltató által kötött alvállalkozói, megbízási vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszony alapján még meg nem fizetett kiadások valamint az ilyen jogviszony megszüntetésének költségei

csökkentve

(d) azon összeggel, amelyet a jelen Szerződés megszűnésére tekintettel a Szolgáltató bármely harmadik féltől (beleértve a biztosítókat is) kap, és

(e) a Felújítási Alap egyenlegével, amennyiben az pozitív összeg; és

(f) a Szolgáltató bármely bankszámlájának egyenlegével, amennyiben az pozitív összeg; és

(g) a refinanszírozási profit Szolgáltatóra jutó összegével, amennyiben van ilyen.

37.4 Megszüntetési Összeg Vis Major miatt történő megszüntetés esetén

Amennyiben a jelen Szerződést a 35.5 Szakaszban meghatározottak szerint bármelyik Fél Vis Major miatt szünteti meg, az Önkormányzat köteles a Szolgáltatónak megfizetni az alábbiak szerint számított Megszüntetési Összeget.

(a) A Finanszírozási Megállapodás alapján Fennálló Pénzügyi Adósság összege; és

(b) A Szolgáltató által a megszűnés napjáig ténylegesen befektetett tőke vagy alárendelt kölcsöntőke összege évi a Pénzügyi Alapmodellben megjelölt vagy abból megállapítható, de maximum tíz (10) százalék IRR (Belső Megtérülési Ráta) megtérüléssel; és

(c) A Szolgáltató által kötött alvállalkozói, megbízási vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszony megszüntetésének indokolt költségei

csökkentve

(d) azon összeggel, amelyet a jelen Szerződés megszűnésére tekintettel a Szolgáltató bármely harmadik féltől (beleértve a biztosítókat is) kap;

(e) a Felújítási Alap egyenlegével, amennyiben az pozitív összeg; és

(f) a Szolgáltató bármely bankszámlájának egyenlegével, amennyiben az pozitív összeg; és

(g) a refinanszírozási profit Szolgáltatóra jutó összegével, amennyiben van ilyen.

37.5 **Megszüntetési Összeg megfizetése**

(a) A Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a Megszüntetési Összegnek azt a részét, amely a Finanszírozási Megállapodás alapján Fennálló Pénzügyi Adósság összegének felel meg, közvetlenül a Finanszírozó Pénzintézetnek fizeti meg a Finanszírozó Pénzintézet rendelkezése alapján, e részben beszámításra nem kerülhet sor.

(b) Az Önkormányzat a Megszüntetési Összeget köteles minden esetben legkésőbb a jelen Szerződés megszűnésétől számított harminc (30) Napon belül megfizetni.

38. VISSZAADÁS

38.1 A Szolgáltató nem később, mint a Megszüntetés Időpontjában köteles:

(a) a Közraktárak Épületegyüttes területét haladéktalanul elhagyni és gondoskodni arról, hogy a Közraktárak Épületegyüttes területét minden Szolgáltatói Fél haladéktalanul elhagyja. E kötelezettség elmulasztása esetén a Szolgáltató az Önkormányzatnak a vonatkozó Szolgáltatói Helyiségek Szolgáltató általi rosszhiszemű jogcím nélküli használatának időtartama minden Hónapjára a vonatkozó Önkormányzati rendeletben meghatározottaknak megfelelő használati díjat köteles fizetni.

(b) a Közraktárak Épületegyüttes területén tartott Eszközöket haladéktalanul eltávolítani. Amennyiben a Szolgáltató az Önkormányzat felszólításának kézhezvételét követő harminc (30) Napon belül e kötelezettségének nem tesz eleget, az Önkormányzat jogosult az Eszközöket a Szolgáltató nevében és javára értékesíteni, majd az értékesítésből származó bevételt – az értékesítéssel felmerülő költségek levonását követően – a Szolgáltatónak kiadni;

(c) a Közraktárak Épületegyüttes valamennyi kulcsát az Önkormányzat Képviselőjének átadni;

(d) a Szolgáltató Helyiségeit kiüríteni és további használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat vagy az Önkormányzat által meghatározott személy birtokába adni;

(e) a nem bérbe adott közcélú területeket – a mennyiben az a Megszüntetés Időpontjában a Szolgáltatóval kötött eseti megállapodás alapján nincs a Használó birtokában – az

Önkormányzat vagy az Önkormányzat által meghatározott személy birtokába adni, ellenkező esetben az Eseti Megállapodást az Önkormányzatra vagy az Önkormányzat által meghatározott személyre engedményezni;

(f) az Önkormányzattal megkötni azokat a megállapodásokat, amelyek a Közraktárak Épületegyüttes üzemeltetéséhez szükséges valamennyi technológia Önkormányzat általi használatához szükségesek;

(g) minden olyan beszámolót, nyilvántartást vagy egyéb dokumentumot az Önkormányzatnak átadni, amelyek elkészítését a Jogszabályok előírják;

(h) a Megszüntetés Időpontjában hatályban lévő Bérleti Szerződések alapján az őt megillető jogokat az Önkormányzat által meghatározott személyre engedményezni.

38.2 A fenti 37.1 Szakaszban meghatározottak abban az esetben is irányadóak, ha a jelen Szerződés a Lejárat Napján szűnik meg, amely esetben a Szolgáltató fenti 38.1 Szakaszban meghatározott kötelezettségének megszegése nem teszi a jelen Szerződést határozatlan időtartamúvá.

XII. FEJEZET: ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

39. ALVÁLLALKOZÓK

39.1 A Szolgáltató a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek szerződésszerű teljesítéséért teljes körű felelősséggel tartozik, tekintet nélkül

(a) arra, hogy a jelen Szerződés teljesítésére Alvállalkozót vesz-e igénybe;

(b) arra, hogy a Szolgáltató szerződésszegése esetére az Önkormányzat az Alvállalkozóval köt-e illetve kötött-e közvetlen megállapodásokat, valamint

(c) bármely Alvállalkozó bármilyen mulasztására, vagy az Alvállalkozók közötti vagy bármely Alvállalkozó és a Szolgáltató közötti bármilyen nézeteltérésre.

39.2 A Szolgáltató köteles Alvállalkozójára vonatkozóan (beleértve Alvállalkozói szerződések, vételi megbízások vagy hasonló megállapodások másolatait), az Önkormányzat Képviselőjének ésszerű kérése szerint minden tájékoztatást megadni. Tekintettel a jelen Szerződés komplex jellegére és hosszú futamidejére, az Önkormányzat az Alvállalkozó személyében a Szolgáltató által időről-időre előirányzott változáshoz történő jóváhagyását nem tagadhatja meg, amennyiben a változás nem ütközik a Kbt. rendelkezéseibe.

39.3 Az Alvállalkozóra vonatkozó rendelkezéseket az alügynökre is megfelelően alkalmazni kell.

39.4 A Szolgáltató mindenkor független Szolgáltatónak tekintendő, és a Szolgáltatói Fél nem tekinthető az Önkormányzat alkalmazottjának. Amennyiben a jelen Szerződés kifejezetten másként nem rendelkezik, a Szolgáltató nem jogosult az Önkormányzat nevében eljárni, vagy az Önkormányzatot bármilyen módon kötelezni.

40. A FELEK KÉPVISELŐI

40.1 Az Önkormányzat Képviselője

(a) Az Önkormányzat jogosult kijelölni az Önkormányzat Képviselőjét, hogy a Projekt megvalósítása vonatkozásában elősegítse az Önkormányzatnak a jelen Szerződés szerinti jogai gyakorlását, kötelezettségei teljesítését. Az Önkormányzat Képviselőinek listáját a **7. sz. Melléklet** tartalmazza.

(b) Az Önkormányzat jogosult a kijelölt Képviselője helyett bármikor más képviselőt, testületet vagy személyt Képviselőjeként kijelölni.

(c) Az Önkormányzatot kötik az Önkormányzat Képviselője által az Önkormányzat azon kötelezettségei teljesítése során végzett cselekményei, amelyekre a kijelölés kiterjedt.

(d) Az Önkormányzat Képviselőjének semmilyen javaslata, az általa lefolytatott avagy elvégzett semmilyen vizsgálat, teszt, megadott beleegyezés, jóváhagyás vagy hasonló intézkedés (beleértve a kifogásolás elmulasztását) a Szolgáltatót a felelőssége alól nem mentesíti, ideértve a Hibás Teljesítésért és/vagy a jelen Szerződés egyéb megszegéséért való felelősséget.

(e) Minden olyan értesítés, amelyet Szolgáltató küld az Önkormányzat Képviselőjének egyben az Önkormányzatnak átadott értesítésnek is minősül.

40.2 A Szolgáltató Képviselője

(a) A Szolgáltató jogosult kijelölni a Szolgáltató Képviselőjét, hogy a Projekt megvalósítása vonatkozásában elősegítse a Szolgáltatónak a jelen Szerződés szerinti jogai gyakorlását, kötelezettségei teljesítését. A Szolgáltató Képviselőinek listáját a **8. sz. Melléklet** tartalmazza.

(b) A Szolgáltató jogosult a kijelölt Képviselője helyett bármikor más képviselőt, testületet vagy személyt Képviselőjeként kijelölni.

(c) A Szolgáltatót kötik a Szolgáltató Képviselője által a Szolgáltató azon kötelezettségei teljesítése során végzett cselekményei, amelyekre a kijelölés kiterjedt.

(d) Minden olyan értesítés, amelyet az Önkormányzat küld a Szolgáltató Képviselőjének egyben a Szolgáltatónak átadott értesítésnek is minősül.

40.3 Együttműködés és kapcsolattartás

(a) Amennyiben bármely rendelkezés szerint valamely személy értesítés, utasítás, beleegyezés, jóváhagyás, bizonylat vagy határozat átadására vagy kiállítására kötelezett, ha arról másként nem rendelkeznek, a közlés írásban történik, amelyet indokolatlanul visszatartani vagy késleltetni nem lehet.

(b) Amennyiben bármely rendelkezés szerint valamely közlés „írásban" vagy „írásos formában" történik, az kézírásos, gépelt, elektronikus vagy nyomtatott közlést jelent.

(c) Az a Fél, amelyik ilyen értesítést, megrendelést vagy kérelmet kap, legkésőbb nyolc (8) Napon belül köteles válaszolni. A Felek ezennel megállapodnak arról, hogy amikor csak lehet, mindig korábban kell válaszolni.

(d) A Szolgáltató köteles különösen annak tudomására jutását követően haladéktalanul – tájékoztatni az Önkormányzatot - a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek teljesítését befolyásoló –:

(i) ellene folyamatban lévő bírósági, választottbírósági, közigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról;

(ii) bármely Alvállalkozói szerződés alapján részére küldött, szerződésszegésről, megszüntetésről, módosulásról vagy módosításról, joglemondásról, kötbérfizetésről vagy vele szemben felmerülő egyéb ötszázmillió HUF-nak (azaz 500.000.000 Forint) megfelelő EUR összeget elérő vagy meghaladó igényről;

(iii) bármely tényről vagy körülményről, valamint

(iv) a Szolgáltató által kezdeményezett refinanszírozással kapcsolatban az Önkormányzat jóváhagyási jogának gyakorlásához ésszerűen szükséges minden információról (különös tekintettel az új pénzügyi modell és az új finanszírozási dokumentáció átadására).

(e) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a szükséges mértékben, a Szolgáltató kérésére és költségére együttműködik a Szolgáltatóval annak érdekében, hogy a Szolgáltató jogait gyakorolhassa olyan harmadik személyekkel szemben, akiknek/amelyeknek cselekménye vagy mulasztása akadályozza a Szolgáltató jelen Szerződésben meghatározott jogainak gyakorlását, kötelezettségei teljesítését.

41. AZ ÖNKORMÁNYZAT BEAVATKOZÁSA

41.1 Amennyiben a jelen Szerződés másként nem rendelkezik, az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződés aláírásától a Lejárat – vagy amennyiben az korábbi időpont – a Megszüntetés Napjáig nem kezdeményez semmilyen olyan cselekményt, mely a jelen Szerződés teljesítését megzavarja, vagy azt félbeszakítja.

41.2 Az Önkormányzat jogosult ésszerű mértékben és haladéktalanul a Munkálatok elvégzésébe, a Közraktárak Épületegyüttes üzemeltetésébe valamint a Szolgáltatás nyújtásába beavatkozni vagy ezeket félbeszakítani, valamint a Szolgáltató köteles az Önkormányzat és/vagy az Illetékes Hatóság beavatkozását tűrni, eljárása során együttműködni abban az esetben, ha az Önkormányzat megítélése szerint a Szolgáltató és/vagy bármely Alvállalkozó cselekményének vagy mulasztásának következtében

(a) Veszélyhelyzet áll fenn, valamint ha

(b) Jogszabályban meghatározott kötelezettség megszegése áll fenn.

41.3 Amennyiben az Önkormányzat a fenti 41.1 Szakaszban meghatározott beavatkozási jogát gyakorolni kívánja, köteles a Szolgáltatót írásban értesíteni

(a) arról, hogy milyen terjedelemben és módon kíván beavatkozni;

(b) a beavatkozás okáról;

(c) a beavatkozás tervezett időpontjáról;

(d) a beavatkozás – Önkormányzat szerint előreláthatóan szükséges – időtartamáról;

(e) a beavatkozásnak a Szolgáltató kötelezettségeinek teljesítésére gyakorolt hatásáról.

41.4 A fenti 41.3 Szakaszban meghatározott értesítést követően az Önkormányzat jogosult beavatkozni, a Szolgáltató pedig köteles a beavatkozás során az Önkormányzat által szükségesnek tartott mértékben együttműködni.

41.5 Az Önkormányzat beavatkozásának időtartama alatt a Szolgáltató

(a) nem köteles a beavatkozással közvetlenül érintett Szolgáltatást nyújtani, valamint

(b) jogosult a Szolgáltatási Díjnak a beavatkozás időtartamára eső azon részére, amelyre akkor lett volna jogosult, amennyiben a beavatkozásra nem került volna sor; kivéve abban az esetben, ha a beavatkozás oka a Szolgáltató szerződésszegése, a fenti

összegből le kell vonni azokat a költségeket, amelyek az Önkormányzatnál a beavatkozással összefüggésben merültek fel.

42. BIZALMAS INFORMÁCIÓK

42.1 A Felek megállapodnak abban, hogy a másik Fél tevékenységére vonatkozó valamennyi információt szigorúan bizalmasan kezelnek, valamint ezeket az információkat nem hozzák más személyek tudomására vagy valamennyi ilyen információ felfedését alkalmazottaiknak sem engedik meg, hacsak és amilyen mértékben az információ köztudomású, avagy az információ felfedését Jogszabály írja elő egyéb esetben mint a jelen Szakasz vagy bármely egyéb olyan titoktartási megállapodás megszegésének eredményeként, melynek bármely ilyen információ a tárgya lehet.

42.2 A Jogszabályok által megkívánt mértékű információszolgáltatás kivételével egyik Fél sem hozhatja nyilvánosságra a jelen Szerződést vagy annak feltételeit és kikötéseit a másik Fél engedélye nélkül, és az is kizárólag csak egyeztetés alapján történhet.

42.3 A Szolgáltató tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződésre irányadók a Közpénzek felhasználásával, a köztulajdon használatának nyilvánosságával, átláthatóvá tételével és ellenőrzésének bővítésével összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2003. évi XXIV. törvény valamint a Kbt. nyilvánossággal kapcsolatos rendelkezései.

42.4 A Felek a jelen Szerződés létezését valamint feltételeit és kikötéseit a Jogszabályok, valamint a rájuk nézve hatáskörrel rendelkező hatóságok által megkívánt mértékben fedhetik fel azt követően, hogy a másik Felet előzetesen tájékoztatták az ilyen információszolgáltatás céljáról és terjedelméről, és amennyiben ez lehetséges, az információt tartalmazó másolatot előzetesen a másik Fél rendelkezésére kell bocsátani belefoglalva a másik Fél észrevételeit. Ugyanezek a rendelkezések irányadóak ugyanezen feltételek mellett minden olyan megkívánt információszolgáltatásra, amely a Projekt megvalósításával kapcsolatos.

43. A SZOLGÁLTATÓ ADATSZOLGÁLTATÁSI KÖTELEZETTSÉGE ÉS NYILVÁNTARTÁSAI

43.1 A Szolgáltató a jelen Szerződés időtartama alatt mindenkor köteles a jelen Szerződés 14. sz. Mellékletében csatolt rendelkezéseknek eleget tenni, valamint ennek megfelelően

(a) a Pénzügyi Alapmodellnek megfelelő formában a tárgyévet megelőző év november 30-ig a tárgyévi Projekttel kapcsolatos bevételi valamint kiadási terveit elkészíteni;

(b) a fejlesztésre és üzemeltetésre átvett Önkormányzati vagyonnal kapcsolatos ingatlankataszteri és számviteli adatszolgáltatási feladatokat ellátni;

(c) a Közraktárak Épületegyüttes üzemeltetésének valamint a Szolgáltatás nyújtásának tényleges és várható költségeiről teljes körű nyilvántartást vezetni, olyan módon, hogy az Önkormányzat eleget tehessen a 217/1998 (XII.30) Korm. rendelet illetve a 249/2000 (XII. 24.) Korm. rendeletben előírt feltételeknek;

(d) a fenti (c) pontban meghatározott nyilvántartásokat (ideértve az arra vonatkozó tájékoztatást is, hogy a Szolgáltató milyen forrásokból fogja fedezni a kiadásokat olyan módon, ahogyan az Önkormányzat azt ésszerűen megkövetelheti a jelen Szerződés Szolgáltató általi teljesítése ellenőrzése érdekében) évente az Önkormányzat Képviselőjének kettő (2) számú, cégszerűen aláírt példányban átadni;

(e) az Önkormányzat részére – az Önkormányzat kérésére – lehetővé tenni a belépést azokba a helyiségekbe, ahol a Szolgáltató a fenti Szakaszban meghatározott nyilvántartásokat tárolja. A fenti (b) pontban foglaltakat nem érintve, a Szolgáltató minden esetben köteles biztosítani, hogy a fenti (a) pontban meghatározott nyilvántartások mindenkor az Önkormányzat rendelkezésére álljanak, mégpedig olyan módon, ahogyan az feltételezhetően szükséges ahhoz, hogy az Önkormányzat a Szolgáltatás teljesítését ellenőrizni tudja. Ezzel összefüggésben a Szolgáltató a jelen Szerződés teljesítése során tűrni köteles az Önkormányzat által szükségesnek tartott, továbbá a Jogszabályokban meghatározott ellenőrzési feladatok végzését.

43.2 A Szolgáltató átadja az Önkormányzatnak:

(a) a Szolgáltató pénzügyi évének végétől számított százhetvenedik (180) Napon belül az éves pénzügyi beszámolóját, a mérleget, az eredmény kimutatást, az üzleti jelentést és a kiegészítő mellékletet;

(b) a Szolgáltató pénzügyi évének végétől számított százhetvenedik (180) Napon belül a könyvvizsgáló jelentését a pénzügyi beszámolóról és az ahhoz fűzött észrevételeket;

(c) a Szolgáltató pénzügyi évének végétől számított százhetvenedik (180) Napon belül minden más olyan jelentést, amelynek elkészítését a Jogszabályok előírják;

(d) a Pénzügyi Alapmodellnek megfelelő formában a tárgyévet követő kilencven (90) Napon belül a tárgyév tényleges kiadási és bevételi számait tartalmazó adatokat.

43.3 A Szolgáltató a fenti 43.1 Szakaszban meghatározott nyilvántartásokon kívül köteles

(a) a jelen Szerződés időtartama alatt bekövetkezett üzemi balesetekről, foglalkozási megbetegedésekről, a munkabiztonsági szabályok megszegéséről;

(b) a munkavállalók munkaegészségügyi és munkabiztonsági oktatásáról

teljes körű nyilvántartást vezetni és ezeket a nyilvántartásokat az Önkormányzat kérésére ellenőrzés céljából az Önkormányzatnak átadni.

43.4 A Szolgáltató kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szakaszban meghatározott nyilvántartások áttekintését és azokról másolat készítését az Önkormányzat számára lehetővé teszi.

43.5 A Szolgáltató kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szakaszban meghatározott nyilvántartásokat a jelen Szerződés megszűnésének napját követő nem kevesebb, mint öt (5) Évig megőrzi.

44. NINCS HALLGATÓLAGOS JOGLEMONDÁS

Ha valamelyik Fél nem ragaszkodik a jelen Szerződés bármelyik rendelkezésének szigorú értelemben vett teljesítéséhez, vagy ezt nem kényszeríti ki, az nem értelmezhető úgy, mint bármilyen mértékű lemondás ennek a Félnek arról a jogáról, hogy bármely ilyen rendelkezést, jogot vagy igényt ebben vagy bármely más esetben érvényesítsen vagy arra hivatkozzon; ezek teljes mértékben érvényesek és hatályosak maradnak.

45. ENGEDMÉNYEZÉS

A Kbt. 303. § alkalmazásától függően egyik Fél sem jogosult a másik Fél előzetes hozzájárulása nélkül a jelen Szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit harmadik félre engedményezni.

46. NYELV

A jelen Szerződés magyar nyelven kerül aláírásra és kézbesítésre. A jelen Szerződés minden módosítását, kiegészítését, továbbá valamely rendelkezésének mellőzését, valamint a Felek között a jelen Szerződéssel kapcsolatban minden más írásos dokumentumot, értesítést és közlést magyar nyelven kell elkészíteni.

47. PÉLDÁNYOK

A jelen Szerződés tizenkét (12) eredeti példányban került aláírásra.

48. TELJES SZERZŐDÉS

A jelen Szerződés a Felek között tárgyát tekintve teljes Szerződést képez, és hatályon kívül helyez minden előző Szerződést, megegyezést, tárgyalást és megbeszélést, függetlenül attól, hogy az a Felek között szóban vagy írásban történt.

49. ÉRTESÍTÉSEK

49.1 A jelen Szerződés szerint vagy azzal kapcsolatban küldendő írásbeli értesítést az alábbi módokon kell elküldeni:

(a) az írásbeli értesítés személyesen történő átadásával;

(b) e-mailen;

(c) faxon és/vagy

(d) postán vagy futárszolgálat útján.

Az írásbeli értesítést az alábbi címekre kell elküldeni:

Az Önkormányzat részére:

Budapest Főváros Önkormányzata
Főpolgármesteri Hivatal
Kiemelt Fejlesztések Irodája
1052 Budapest, Városház utca 9.-11.

Kardosné Ködmön Ildikó

Tel. 06-1-327-1712
Fax: 06-1-327-1840
E-mail cím: kodmoni@budapest.hu

A Szolgáltató részére:

Porto Investment Hungary Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.
1124 Budapest, Sirály utca 10. I/3.

Marton Imre részére

Tel.: 06-1-413-7873
Fax: 06-1-413-7874
E-mail cím: imre@stratusproject.hu

vagy bármilyen más olyan címre, amelyet bármelyik Fél bármikor megadhat, a másik Fél jelen Szakasz szerinti írásbeli értesítése mellett.

49.2 Az írásbeli értesítés megérkezettnek tekintendő

(a) személyes kézbesítés esetén a címzettnek történő átadáskor, amikor a címzett képviselője az átvételt megerősíti, vagy megtagadja;

(b) e-mailen történő kézbesítés esetén abban az időpontban, amikor az e-mail a címzett e-mail-címére elküldésre kerül, és amennyiben az e-mailt nem Üzleti Napon vagy Üzleti Napon, de 16.00 órát követően küldik el, a következő Üzleti Nap 10.00 órakor;

(c) faxon történő kézbesítés esetén abban az időpontban, amikor a faxot (a feladást igazoló gépi vevény szerint sikeresen) elküldték a címzett faxszámára, és amennyiben a faxot nem Üzleti Napon vagy Üzleti Napon, de 16.00 órát követően küldik el, a következő Üzleti Nap 10.00 órakor;

(d) postán vagy futárszolgálattal történő kézbesítés esetén a címzettnek történő átadáskor, amikor a címzett képviselője az átvételt megerősíti, vagy megtagadja.

50. ELVÁLASZTHATÓSÁG

50.1 Amennyiben a jelen Szerződésben foglalt valamely feltétel vagy más rendelkezés bármely Jogszabály alapján érvénytelen, jogellenes vagy nem végrehajtható, a jelen Szerződésben foglalt valamennyi egyéb feltétel és rendelkezés mindazonáltal érvényes és hatályos marad mindaddig, ameddig az a Projekt gazdasági és jogi lényegét bármely Félre nézve semmilyen módon lényegesen hátrányosan nem érinti.

50.2 Amennyiben bármely feltételről vagy egyéb rendelkezésről bebizonyosodik, hogy érvénytelen, jogellenes vagy nem végrehajtható, a Felek kötelesek - a Kbt.-ben foglalt feltételeknek és kötelezettségeknek megfelelően - a jelen Szerződés módosítása érdekében egymással jóhiszemű tárgyalásokat folytatni azért, hogy a Felek eredeti szándéka elfogadható módon a lehető leginkább kifejeződjön, azaz hogy a Projekt megvalósításra kerüljön.

51. SZEMÉLYES ADATOK VÉDELME

Amennyiben a jelen Szerződés teljesítése során személyes adat kezelésére, feldolgozására vagy továbbítására kerül sor, a Szolgáltató köteles a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1993. évi LXIII. törvény rendelkezéseit betartani, különös tekintettel az érintett személyes adatának az Önkormányzat részére történő továbbításához az érintett hozzájárulását haladéktalanul beszerezni.

52. SZELLEMI TULAJDON

52.1 A Szolgáltató Szellemi Tulajdonjoga

(a) A Szolgáltató a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a nevében vagy általa készített minden, a jelen Szerződés teljesítéséhez és a Projekt megvalósításához szükséges dokumentumhoz fűződő Szellemi Tulajdonjog tekintetében az Önkormányzatot kizárólagos és korlátozásmentes felhasználási jog illesse meg, amely felhasználási jog korlátlan időre szól, és kiterjed a dokumentumok átdolgozására és többszörözésére is.

(b) A Szolgáltató a fenti (a) pontban foglaltak teljesítése érdekében a dokumentumok elkészítésére irányuló szerződéseket és egyéb megállapodásokat úgy köteles megkötni, hogy azok lehetővé tegyék az Önkormányzat részére a fenti (a) pontban foglalt jogok megadását.

52.2 Az Önkormányzat Szellemi Tulajdonjoga

(a) Az Átadott Adatok Szellemi Tulajdonjoga az Önkormányzatnál marad, ide nem értve a Telekkel és a Meglévő Épületekkel kapcsolatos bármely dokumentumhoz fűződő Szellemi Tulajdonjogot, amelyre nézve az Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával a Szolgáltató részére kizárólagos és korlátozásmentes felhasználási jogot

enged, ideértve a dokumentumok átdolgozására és többszörözésére vonatkozó jogot is.

(b) A Szolgáltató az Átadott Adatokat a jelen Szerződés céljaira saját költségén lemásolhatja, használhatja és átadhatja.

(c) A Szolgáltató az Önkormányzat hozzájárulása nélkül az Átadott Adatokat a fenti 52.2 (b) Szakaszban meghatározottól eltérő célra nem használhatja, nem másolhatja le, illetve harmadik félnek nem adhatja át.

53. IRÁNYADÓ JOG

A jelen Szerződés értelmezésével és a Felek jelen Szerződésben foglalt jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatos minden kérdésben a Magyar Köztársaság jogszabályai irányadók.

54. VITÁK RENDEZÉSE

54.1 Képviselők elé utalás

Amennyiben a Felek között a jelen Szerződés bármely rendelkezésének értelmezésével vagy teljesítésével kapcsolatban vita merül fel, a vitát döntéshozatal céljából elsődlegesen a Felek képviselői elé kell utalni az alábbiak szerint:

(a) A vita kezdetéről a kezdeményező Fél köteles a másik Felet írásban értesíteni, megjelölve azt a személyt, aki a vita során képviseletére jogosult.

(b) A másik Fél köteles a kezdeményező Fél értesítésére a kézhezvételt követő öt (5) Üzleti Napon belül – képviselőjének megjelölésével – írásban válaszolni.

(c) A Felek képviselői olyan személyek lehetnek, akik a vitát megelőző eseményektől függetlenek.

(d) A Felek képviselői kötelesek a vitás kérdést jóhiszeműen, és azzal a céllal megtárgyalni, hogy a vita a jelen Szerződés célja szerint a lehető legmegfelelőbben kerüljön megoldásra.

(e) Amennyiben a Felek képviselői a tárgyalások megkezdésétől számított harminc (30) Napon belül nem tudnak megállapodni,

(i) amennyiben a vita jellege olyan, bármelyik Fél jogosult a vitát független szakértő elé utalni, amely az 54.2 Szakaszban foglaltak szerint jár el, vagy

(ii) amennyiben a vita jellege nem olyan, bármelyik Fél jogosult a vita eldöntésére a Fővárosi Bíróság előtt eljárást kezdeményezni.

54.2 A Szakértő eljárása

(a) Amennyiben a Felek képviselői a tárgyalások megkezdésétől számított harminc (30) nem tudnak megállapodni, és amennyiben a vita jellege olyan, a vitát a Felek – a Felek számára elfogadható – független szakértő (**Szakértő**) elé utalhatja.

(b) A Felek megállapodnak abban, hogy a Szakértőt az olyan szakértők vagy szakértő testületek vagy szervek közül kell kijelölni, amelyek a vita eldöntésére releváns és megfelelő szakértelemmel rendelkeznek.

(c) Amennyiben a Felek a Szakértő személyében nem a vita szakértő elé utalásától számított harminc (30) Napon belül nem tudnak megállapodni, a Szakértőt az az iparági testület, kamara vagy egyéb szerv jelöli ki, amelynek szakmai tevékenysége a vita jellege szerint releváns. A kijelölés iránti kérést az Önkormányzat egyedül is, Szolgáltató csak az Önkormányzat ellenjegyzésével nyújthatja be.

(d) A Szakértő az alábbiak szerint köteles eljárni:

(i) a Szakértő független szakértőként és nem választottbíróként jár el;

(ii) a Felek a vita alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos minden tájékoztatást kötelesek a Szakértőnek írásban, kijelölését követő három (3) Üzleti Napon belül megadni;

(iii) a Szakértő köteles szakértői véleményét kijelölésétől számított harminc (30) Napon belül a Felek rendelkezésére bocsátani;

(iv) amennyiben a Felek előzetesen erről nem állapodnak meg, a Szakértő döntése nem tekinthető véglegesnek;

(v) a Szakértő eljárásának költségeit a Felek egyenlő arányban megosztva viselik.

54.3 A Fővárosi Bíróság eljárása

Amennyiben a vita jellege olyan, hogy annak eldöntése nem utalható a Szakértő elé, vagy a Szakértő elé utalt vitában a Szakértő által hozott döntést bármelyik Fél nem fogadja el, a vita eldöntésére a Felek alávetik magukat a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességének.

54.4 Nincs szünetelés

A jelen Szakaszban meghatározott vitarendezési mechanizmus igénybevétele nem érinti a Szolgáltató jelen Szerződés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét legalább abban a terjedelemben és minőségben, amely a vita alapját képezte, kivéve, ha a vitára az adott kötelezettség teljesítésének elmulasztása adott okot, amely esetben a Szolgáltató – függetlenül a vitarendezési mechanizmus folyamatban lététől, köteles a Szolgáltatatást haladéktalanul helyreállítani.

55. SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁS

A jelen Szerződés a Kbt. rendelkezéseinek megfelelően módosítható.

56. KÖLTSÉGEK

Azoknak az eseteknek kivételével, amikor a jelen Szerződés eltérően rendelkezik, mindegyik Fél köteles viselni a jelen Szerződés továbbá az azokban hivatkozott valamennyi dokumentum tárgyalásával, elkészítésével, aláírásával és teljesítésével kapcsolatban felmerülő saját költségét.

57. EGYÉB DÍJAK ÉS JUTALÉKOK

Mindkét Fél kijelenti és szavatolja a másik Fél felé, hogy a Projekt megvalósításával, a jelen Szerződés teljesítésével kapcsolatban nincs ügynöki jutalék, közvetítői díj vagy egyéb hasonló díjkövetelés – ide nem értve az Ügynöki Szerződés alapján fizetendő ügynöki jutalékot -, és mindegyik Fél egyetért azzal, hogy kártalanítja és mentesíti a másik Felet valamennyi – ebből eredő – neki felróható mindennemű felelősség, költség, kár és kiadás vonatkozásában.

ALÁÍRÁSI PÉLDÁNY

A FENTIEK TANÚSÍTÁSÁUL a Felek a jelen Szerződést képviselőik útján az alábbiak szerint aláírták:

Budapest, 2007. július 23.

BUDAPEST FŐVÁROS KÖZGYŰLÉSE * Kiemelt Fejlesztések Bizottsága 1.

Budapest Főváros Önkormányzata

Név: Somlyódy Csaba

Tisztség: Elnök - Kiemelt Fejlesztések Bizottsága

Porto Investment Hungary Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.

Név: Marton Imre

Tisztség: vezető tisztségviselő

Ellenjegyezte:

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal * Kiemelt Fejlesztések Irodája * 2. *

A FŐJEGYZŐ FELHATALMAZÁSA ALAPJÁN

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

Adó	jelent minden fajta adóterhet, illetéket, vámot, költséget, díjat, levonást vagy visszatartást, amely a Jogszabályok értelmében az Államnak az önkormányzatnak vagy más adóhatóságnak fizetendő;
Ajánlat	jelenti a Szolgáltató Kbt. szerinti végső ajánlati kötöttséget eredményező ajánlatát, amely – többek között - az alábbiakat tartalmazza: (a) Üzleti Terv; (b) Üzemeltetési Koncepció; (c) Helyiségkönyv; (d) Karbantartási Terv; (e) Állagmegóvási Koncepció; (f) Pénzügyi Alapmodell; (g) Kulturális Hasznosítási Program.
Ajánlattételi Dokumentáció	jelenti az *„Ajánlattételi Dokumentáció* Budapest Főváros Önkormányzat által kiírt Budapest Főváros Önkormányzata részére a „Közraktárak fejlesztés" a Budapest IX. kerület Fővám tér 11-12. 37061/5 helyrajzi számú ingatlanon, szórakoztató, kulturális, közösségi, kereskedelmi, diákközponti funkciókra működőképes épületegyüttes, berendezés és infrastruktúra használati szolgáltatás biztosítása PPP konstrukcióban, a szolgáltatás igénybevételét biztosító határozott idejű szolgáltatási és bizományosi szerződés megkötésével tárgyú hirdetmény közzétételével indított tárgyalásos közbeszerzési eljárás ajánlattételi szakaszához" című dokumentum végső változatát;
Alaprajz	jelenti a jelen Szerződés **11. sz. Mellékleteként** csatolt Közraktárak Épületegyüttes alaprajzát, amely az alábbi jelölésekkel az alábbi épületrészeket tünteti fel: (a) narancssárga színnel a Szolgáltatás nyújtása céljából a Szolgáltató által díjmentesen haszonkölcsönbe vett, a Szolgáltatás nyújtásához minimálisan szükséges mértékű – az Önkormányzat és a Szolgáltató által közösen kijelölt - helyiségeket (**Szolgáltató Helyiségei**); (b) világoskék színnel a Bérlők használatába adandó/adott helyiségeket és teraszokat (**Bérlemény**); (c) zöld színnel a Közterület Rendelet hatálya alá tartozó területeket (közterületek (világoszöld) és közterület jellegű területek (sötétzöld));

	(d) sárga színnel a Szolgáltató által haszonkölcsönbe vett, nem bérbe adott közcélú területeket (**Közös Épületrészek** vagy **Közös Területek**), valamint (e) lila színnel a parkolóhelyeket.
Alvállalkozó	jelenti a Kbt. 4. § 2. pontja szerint meghatározott alvállalkozót, azaz azt a szervezetet (személyt), amellyel (akivel) a Szolgáltató, mint a Projekt megvalósítására irányuló közbeszerzési eljárás győztes ajánlattevője a közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződések teljesítése céljából szerződést kötött, és amely személyre irányadóak a Kbt. által az alvállalkozókra vonatkozó rendelkezések;
ÁFA	jelenti az általános forgalmi adót az 1992. évi LXXIV törvénynek megfelelően;
Általános Jogszabály-változás	jelent minden Jogszabályváltozást, kivéve a Minősített Jogszabályváltozást;
Átadás-Átvételi Jegyzőkönyv	jelentése a 13.15 szakaszban kerül meghatározásra;
Átadott Adat	jelenti a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges – az Önkormányzat által a Szolgáltató részére a Közbeszerzési Eljárás során illetve a jelen Szerződés teljesítése során írásban átadott anyagokat, iratokat, adatokat és minden egyéb olyan információt, melynek a Projekt megvalósítása és a jelen Szerződés teljesítése szempontjából jelentősége van, vagy lehet (ideértve többek között a KSZT-t).
Berendezés	jelenti a Helységkönyvben feltüntetett felszerelést, és a Bérlemény Bérbeadó által a Bérlő követelményeinek megfelelően kiépített szintjét és műszaki paramétereit;
Bérlemény	jelenti az Alaprajzon világoskék színnel jelölt, az Önkormányzattal kötött bérleti szerződések rendelkezéseinek megfelelően a Bérlők használatába adandó/adott helyiségeket valamint az azokhoz tartozó parkolóhelyeket és teraszt;
Bérleti Szerződés	jelenti az Önkormányzat és a Bérlők közötti, a Bérlemény használatára vonatkozó szerződést, amelynek mintáját a jelen Szerződés **13. sz Melléklete** és az Ingatlanügynöki Szerződés **3 sz. Függeléke** tartalmazza, és amely a Bérlőkkel folytatott tárgyalások eredményeképpen módosulhat;
Bérlő	jelenti azokat a harmadik személyeket, amelyek az Önkormányzattal kötött bérleti szerződések rendelkezéseinek megfelelően mindenkor használják a Bérleményeket;
Bevételkiesés	jelent – a Szolgáltatónál felmerülő - minden olyan hasznot vagy bevételt, amelyet a Pénzügyi Modell tartalmaz, azonban amelyet a Szolgáltató Kártérítési Esemény következtében nem realizál;
Eszköz	jelent minden olyan eszközt vagy anyagot, amely a Szolgáltató részére a Kivitelezési Munkák elvégzése és a Szolgáltatások nyújtása érdekében szükséges, különösen:

	(a) bármilyen felszerelést (ide nem értve a Berendezést); (b) bármilyen szerszámot, egyéb berendezést, alkatrészt vagy anyagot.
EUR	jelenti az Európai Közösségek azon tagállamainak hivatalos pénznemét, amelyek az Európai Közösséget megalapító 1957. március 25-én aláírt, időről időre módosított Római Szerződésben megfogalmazott Gazdasági és Pénzügyi Unió harmadik fázisának megvalósításával kapcsolatban az Európai Unió Tanácsának az egységes európai valuta bevezetésére vagy az egységes európai valutára történő áttérésre és az egységes európai valuta használatára irányuló törvényhozói intézkedései szerint az eurót mint a tagállam hivatalos pénznemeként elfogadják vagy elfogadták;
Év	jelent egy összefüggő 12 Hónapos időszakot olyan módon, hogy az első Év a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapján kezdődik, az ezt követő Évek pedig a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapja évfordulóján kezdődnek;
Felek	jelentik a Szerződésben részes feleket, Fél alatt pedig az egyikük értendő;
Felújítás	jelent olyan, időszakonként visszatérő, a számviteli értelemben használt tárgyi eszköz újraelőállítási értékéhez képest jelentős költséggel járó munkát, amely a tárgyi eszköz élettartamát meghosszabbítja, az eredeti műszaki állapotát teljesen visszaállítja;
Fennálló Pénzügyi Adósság	jelenti a Finanszírozási Megállapodás alapján kintlévő hitelösszeg és a lejárt és esedékes kamatok, valamint a lejárat előtti törlesztéssel összefüggő, a Finanszírozási Megállapodások alapján a Szolgáltatót terhelő költségek (pl. megtört kamatidőszakok költségei, előtörlesztési díj, stb.) megszűnés napján aktuális összegét.
Finanszírozási Megállapodás	(a) jelent bármely, a Szolgáltató vagy bármely Kapcsolt Vállalkozás által kötött olyan megállapodást, amely (i) a Szolgáltató jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségei teljesítésének finanszírozásával (ii) a tervezett hitelfelvételek módosításával vagy (iii) refinanszírozásával kapcsolatos; (b) jelent bármely, a Szolgáltató vagy bármely Kapcsolt Vállalkozás által kötött olyan megállapodást, amely a jelen Szerződés tárgyának finanszírozásával kapcsolatos, ideértve a jelen Szerződés megkötését követően kötött (vagy módosított) megállapodásokat;
Finanszírozó Pénzintézetek	jelentik a bankokat vagy olyan egyéb pénzintézeteket, amelyek a Szolgáltató jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségei teljesítésének bármely aspektusával kapcsolatban hitelt nyújtanak;
Fizetési Mechanizmus	jelenti azt a – jelen Szerződés, **6. sz. Mellékletében** csatolt – mechanizmust, amelynek rendelkezései szerint a Felek a mindenkori Szolgáltatási Díjat megállapítják;
Generálkivitelező	jelenti a Kivitelezési Szerződés szerinti generálkivitelezőt;
Használó	jelent – a Bérlőn kívül – a Helyiségekben vagy a Közraktárak Épületegyüttesben bármilyen jogcímen tartózkodni jogosult harmadik személyeket;

Hatálybalépést Megelőző Kártérítési Esemény	jelentését a jelen Szerződés 3.2 Szakasz (d) pontja határozza meg, mely esetben az Önkormányzat köteles a Szolgáltatónak a Hatálybalépést Megelőző Kártérítési Esemény miatt felmerült kárát – azonban maximum 40.000.000,- HUF (azaz negyvenmillió Ft,-) összeget a Szolgáltató részére haladéktalanul megtéríteni valamint amely esetben a jelen Szerződés Kártérítési Eseményekre vonatkozó rendelkezései nem alkalmazandóak;
Helyiség	jelenti az Alaprajzon feltüntetett helyiségek bármelyikét, nem értve ide azonban a (i) közterületeket; (ii) Közös Épületrészeket; (iii) a közterületnek nem minősülő, nem bérbeadott közcélú területeket;
Helyiségkönyv	jelenti a Közraktárak Épületegyüttes egyes helyiségeire vonatkozó a Bérleti Szerződés 2. sz. Függelékében csatolt adatlapokat;
Helyiségrendelet	jelenti a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006 (VII.14.) Főv. Kgy. Rendeletet;
Hibás Teljesítés	a Szolgáltatás valamely elemével kapcsolatban jelenti a Szolgáltatás – Önkormányzat Követelményeiben meghatározott minőségben vagy terjedelemben történő – nyújtásának a Szolgáltató általi elmulasztását;
Hónap	jelenti azt az időszakot, amely a naptár szerinti hónap valamely napján kezdődik és a rá következő hónap azzal szám szerint megegyező napján ér véget, kivéve, ha a hónap így nem Munkanapon ér véget, ekkor ugyanis a hónap a rá következő Munkanapon jár le.
HUF	jelenti a Magyar Forintot, a Magyar Köztársaság törvényes fizetőeszközét;
IRR (Belső Megtérülési Ráta)	jelenti a Pénzügyi Modellben ekként meghatározott leszámítolási rátát, amely alkalmazásával a Szolgáltató nettó szabad pénzáramlásainak nettó jelenértéke nulla;
Ingatlanügynöki Szerződés	jelenti az Önkormányzat és a Szolgáltató közötti és a jelen Szerződés 5. sz. Mellékletében csatolt ingatlanügynöki szerződést;
Illetékes Hatóság(ok)	jelenti(k) a Feleknek a jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatos engedélyek, határozatok kiadására vagy intézkedések megtiltására jogosult bármely magyar vagy nem magyar, országos, helyi, önkormányzati vagy városi hatóságot vagy az előbbi hatóságok bármely szervét;
Javítás, hibaelhárítás	jelenti a Közraktárak Épületegyüttesnek vagy részegységeinek vagy a Berendezésnek a rendeltetésszerű használatát akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok eseti megszüntetését. [A javító munka jelenti a Közraktárak Épületegyüttes értékéhez viszonyítva nem jelentős értékű egyes szerkezetek, tartozékok és felszerelések pótlását.]
Jogszabály(ok)	jelentik minden – a Magyar Köztársaság területén – alkalmazandó, jogszabályokat, ahogy azt a többször módosított vagy a jövőben módosításra kerülő, a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény meghatározza, az Európai Közösség jogalkotói aktusait, valamint minden más hatályos rendelkezést vagy szabályozást;
Jogszabály-változás	jelenti a Jogszabályok – jelen Szerződés aláírását követően bekövetkezett –

	megváltozását;
Jó Ipari Gyakorlat	jelenti bármikor azon gyakorlatok, módszerek, specifikációk, biztonsági, teljesítési normák és eljárások összességét, amelyeket az Európai Unióbeli ipari tervezési, építési és ingatlan-üzemeltetési vállalkozóinak többsége betart vagy munkája során alkalmaz olyan, a Közraktárak Épületegyüttes funkcionalitásához hasonló típusú projekteknél, amelyektől egy meghatározott időben, ésszerű megítélés mellett, a kívánt eredmény elvárható, (a szövegösszefüggésnek megfelelően) a Jogszabályoknak, megbízhatósági, biztonsági, környezetvédelmi és gazdaságossági elvárásoknak megfelelő módon;
Kapcsolt Vállalkozás	jelentését a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény határozza meg;
Karbantartás	jelenti az Ajánlattételi Dokumentációban foglalt követelményeknek megfelelően elkészített és az Önkormányzat által jóváhagyott Karbantartási Tervben meghatározott valamennyi karbantartási feladatot és munkanemet; ideértve a Közraktárak Épületegyüttes zavartalan üzemeltetését szolgáló, a közélet és vagyonbiztonság, a környezet – ideértve az épített környezetet – és az egészségvédelem, továbbá a balesetvédelem követelményeit kielégítő – felújításnak nem minősülő – tervszerű állagmegóvási munkát, amely az ingókra is vonatkozik. Karbantartásnak minősül a Közraktárak Épületegyüttes területén a rendeltetésszerű használat érdekében elvégzett külső vagy belső állagmegóvás akkor, ha nem terjed ki a Közraktárak Épületegyüttes egyes önálló részeinek egészére vagy egésznek tekinthető funkcionális részeire;
Karbantartási Terv	jelenti a Karbantartási munkálatok részletezését, elvégzésük ütemezését tartalmazó, a Szolgáltató által évente elkészített és az Önkormányzat által jóváhagyott dokumentumot, amely tartalmában nem térhet el az Ajánlatban meghatározott állagmegóvási koncepciótól;
Kártérítési Események	jelent bármilyen olyan eseményt, amely: (a) a jelen Szerződés Önkormányzat általi megszegésének vagy az Önkormányzat által okozott kárnak az eredménye, ideértve a Munkaterület Önkormányzat általi, a jelen Szerződés 12.1 Szakaszában foglaltak szerinti átadásának bármilyen késedelmét; (b) a Bérlő által okozott kárnak az eredménye, abban az esetben, ha a kárt elsődlegesen a Bérlő nem téríti meg, illetőleg ha a kár egyéb forrásból (ideértve de nem kizárólagosan a biztosításokat) nem térül meg; (c) bármilyen munkának az Önkormányzat általi végzése a Telken vagy a Meglévő Épületeken (Meglévő Épületekben), amennyiben az ilyen munkavégzés nem a jelen Szerződésből következik; (d) az olyan kárt, ami abból adódik, hogy az Önkormányzat által a jelen Szerződés 3. sz. Mellékletében meghatározott bármely kijelentés vagy szavatosság valótlannak bizonyul; (e) a Telekkel/Meglévő Épülettel kapcsolatos sérülés vagy kár, amely a jelen Szerződés aláírását megelőzően keletkezett és az

	Átadott Adatokban nem került feltárásra; (f) a jelen Szerződés aláírását megelőzően keletkezett, a Telek/Meglévő Épületek használatát gátló természetes vagy mesterséges akadály; (g) a jelen Szerződés 13. 4 Szakasz (b) pontjában meghatározott eset, de csak abban az esetben, ha ezen szerződésszegésben és/vagy esemény bekövetkezésében a Szolgáltató vagy a Szolgáltatói Fél nem hatott közre;
Kbt.	jelenti a közbeszerzésekről szóló, 2003. évi CXXIX. törvényt;
Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapja	a Projekt Megvalósítás Napjával megegyező napot jelenti;
Kivitelezési Munkák	jelenti a jelen Szerződés alapján és összhangban a Projekt Dokumentumokkal elvégzendő teljes körű tervezési, bontási, építési, kivitelezési, rekonstrukciós, szerelési tevékenység, amely magában foglal minden Műszakilag Szükséges Kivitelezési Munkát olyan módon, hogy a Közraktárak Épületegyüttes vonatkozó jogerős használatbavételi engedély kiadásra kerüljön (ideértve de nem kizárólagosan a Telken kívüli utak, csomópontok, a Telken belüli utak, járdák, térburkolatok, folyókák, a térvilágítás kialakítását, a csapadékvíz elvezetésének megoldását, közművek, közműcsatlakozások kiépítését, a kertépítést, utcabútorok létesítését, sorompók, forgalomterelők, jelzőtáblák felállítását, a Duna és a Közraktárak Épületegyüttes közötti sétány kialakítását), ahogyan mindezek az Ajánlatban meghatározásra kerültek;
Kivitelezési Szerződés	jelenti azt a szerződést, amelyet a Szolgáltató a Kivitelezési Munkák elvégzésére köt;
KSZT	jelenti a Belső-Ferencváros Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 8/2006 (III.10) Budapest Főváros IX. kerületi Önkormányzata rendeletét;
Költségek	jelent – a Szolgáltatónál felmerülő - minden olyan kiadást, költséget vagy ráfordítást, amelyet a Pénzügyi Modell nem tartalmaz;
Közös Épületrészek	jelenti az Alaprajzon sárga színnel jelölt közös használatú épületrészeket;
Közraktárak Épületegyüttes	jelenti a Telken a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően kulcsrakész állapotban, a Szolgáltató saját beruházásában megvalósított szórakoztató, kulturális, közösségi, kereskedelmi funkciókra alkalmas, példamutató építészeti megvalósítású, működőképes épületegyüttest;
Közterület Rendeletek	jelenti a (i) Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és rendjéről szóló 60/1995 (X. 20.) Főv. Kgy. Rendeletet; és a (ii) fővárosi közterületek használatáról és a közterületek rendjéről szóló 59/1995 (X.20.) Főv. Kgy. rendeletet.
Közvetlen Megállapodás	jelenti a Finanszírozó Pénzintézetek, az Önkormányzat és a Szolgáltató között a Projekt tekintetében megkötendő közvetlen megállapodást;

Kulcsrakész Állapot	a nem Bérlemények tekintetében jelenti az alábbi szerkezetek elkészítését, munkák elvégzését: (a) külső szerkezeti falak; (b) belső szerkezeti falak; (c) belső válaszfalak; (d) nyílászárók a külső homlokzaton beleértve a vasalatokat, zárakat könyöklőket; (e) padlók és falburkolatok elhelyezése; (f) glettelt, készrefestett, fal felületek; végleges felületképzések; (g) glettelt, készre festett mennyezet és álmennyezet; (h) belső nyílászárók (i) vízmérő óra; (j) hűtési, fűtési, légtechnikai rendszer a Bérlemény határáig; (k) központi rendszer és beüzemelése; (l) szellőző rendszer a Bérlemények határáig; (m) gázellátás és csatlakozási pont a Bérlemény határáig (csak egyes bérlemények esetén); (n) gázmérő óra (csak egyes Bérlemények esetén); (o) elektromos csatlakozási pontok; (p) világítás a közös területeken; (q) tűzjelző rendszer (Bérlemény átadási állapota: az alaprendszer kiépítve); (r) füstérzékelők (Bérlemény átadási állapota: az alaprendszer kiépítve); (s) ISDN csatlakozási pont, telefonvonal (helyi szolgáltató); (t) tűzcsap a Bérlemény területén (amennyiben szükséges), valamint strukturális kábelezés; (u) beépített lábtörlők; (v) eligazító táblák; (z) bútorok. a Bérleményen belül jelenti az alábbi szerkezetek elkészítését, munkák elvégzését: (a) külső szerkezeti falak;

	(b) belső szerkezeti falak; (c) belső válaszfalak a Bérlemények között; (d) Burkoláshoz előkészített megfelelő simított beton aljzat; (e) gletteléssel, előkészített határoló falfelületek; (f) szerkezetkész mennyezet; (g) Bérleményenként egy csatlakozási pont a vizes berendezési tárgyak részére (víz, csatorna); (h) vízmérő óra; (i) Bérleményen belül a hűtési, fűtési, légtechnikai rendszer kiépítése bérlői feladat; (j) hűtési, fűtési, légtechnikai csatlakozási pontok a központi rendszerhez; (k) szellőző rendszer csatlakozási pontja a Bérlemény határáig; (l) gázellátás és csatlakozási pont a Bérlemény határán (csak egyes bérlemények esetén); (m) gázmérő óra (csak egyes Bérlemények esetén); (n) elektromos csatlakozási pont; (o) vész/biztonsági világítás a Bérleményben, (p) Tűzjelző rendszer (Bérlemény átadási állapota: az alaprendszer kiépítve); (q) füstérzékelők (Bérlemény átadási állapota: az alaprendszer kiépítve); (r) ISDN csatlakozási pont; (s) tűzcsap a Bérlemény területén (amennyiben szükséges), valamint (t) strukturális kábelezés csatlakozási pontja a Bérleményen belül; (u) kirakat (shopfront) szerkezet, vagy biztonsági rács a Bérlemény határán; (v) kirakat (shopfront) biztonsági üvegezése; (z) nyílászárók a Bérlemény határán. Külső munkák: (a) Telken kívüli utak, csomópontok kialakítása (b) Telken belüli utak, járdák, térburkolatok, folyókák (c) térvilágítás,

	(d) csapadékvíz elvezetés (e) közművek, közműcsatlakozások (f) kertépítés (g) utcabútorok (h) sorompók, forgalomterelők (i) jelzőtáblák (j) Duna és az épület közötti sétány kialakítása.
Kulturális Hasznosítási Program	jelenti a Szolgáltató által minden naptári évre vonatkozóan az Önkormányzat részére benyújtott, valamint az Önkormányzat által jóváhagyott, a Közraktárak Épületegyüttes szabadtéri és beltéri nem bérbe adott közcélú területek hasznosítására vonatkozó tervet tartalmazó programot;
Lejárat Időpontja	jelenti a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapja 25. évfordulóját;
Meglévő Épületek	jelentését a jelen Szerződés aláírásakor a Telken meglévő, az Átadott Adatokban részletesen megjelölt, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező három épületet;
Megszüntetés Időpontja	jelenti a jelen Szerződés – bármely Fél értesítésével a jelen Szerződés 35. Szakaszában meghatározott jogalapon történő – megszüntetésének időpontját (a félreértések elkerülése végett ez az időpont nem azonos az értesítés keltével);
Mentesítő Események	az alábbi események bármelyikét jelenti: (a) tűz, robbanás, villámcsapás, vihar, áradás, vízvezetékek vagy kilyukadó vagy túlfolyó víztartályok vagy vízvezetékek, ionsugárzás (olyan terjedelemben, amennyiben ez nem minősül Vis Major Eseménynek), meteorit-becsapódás (olyan terjedelemben, amennyiben ez nem minősül Vis Major Eseménynek), lázadás és polgári zavargás, rendzavarás; (b) a Jogszabályokban rögzített vonatkozó eljárási határidők hatóság általi be nem tartása; (c) bármely közszolgáltató társaság mulasztása; (d) villamosenergia- vagy tüzelőanyag-hiány; (e) bármilyen blokád vagy embargó abban a terjedelemben, amennyiben ezek nem minősülnek Vis Major Eseménynek; (f) a Szolgáltató alkalmazottainak vagy szerződő partnereinek munkajogi kapcsolatai tekintetében az alábbi események bármelyike: (g) hivatalos vagy nem hivatalos sztrájk; (h) országos munkalassítás,

	ésszerűen el nem hárítható – okozott károk; amennyiben ezek érintik a Szolgáltató jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek teljesítését; (j) harmadik személy gépjárműjének, vasúti jármű vagy légijármű behatása; (k) földcsuszamlás a Telken vagy bármilyen, a Telekkel szomszédos földrészleten; (l) Jogszabályok által védett bármilyen flóra vagy fauna léte a Telken, vagy (m) archeológiai tárgyak, leletek, fosszilis maradványok feltárása, bármilyen kulturális örökség részét képező tárgyak léte a Telken; (n) környezetszennyezés a Telken amennyiben azokat közvetlenül vagy közvetve nem a Szolgáltató vagy bármely Alvállalkozó szándékos cselekménye vagy mulasztása okozta, és amennyiben az (l) és (m) pontokban hivatkozottakat az Átadott Adatok alapján egy prudensen eljáró Szolgáltató nem mérhette fel.;
Minősített Jogszabály-változás	olyan Jogszabályváltozást jelent, amely kizárólag kifejezetten a (a) Munkákra, a Szolgáltatásra és nem a hasonló PPP projektekre; (b) Szolgáltatóra és nem más személyre, és/vagy (c) általában PPP projekt vállalkozókra és nem más személyre vonatkozik;
MUICP árindex	Monetary Union Index of Consumer Prices – az Európai Monetáris Unió tagállamainak súlyozott fogyasztói árindexe, melyet időről-időre az EUROSTAT, az Európai Unió Statisztikai Hivatala tesz közzé.
Munkaterület	jelenti a Telket valamint a Telekkel közvetlenül szomszédos, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok azon részeit, amelyek közvetlenül szükségesek a Kivitelezési Munkák zavartalan lebonyolításához, valamint a Meglévő Épületeket;
Munkaterület Átadás Napja	jelentését a jelen Szerződés 12.1 Szakasza határozza meg;
Műszaki Átadás-Átvétel	jelentését a jelen Szerződés 13.15 Szakasza határozza meg;
Műszakilag Szükséges Kivitelezési Munka	jelent minden olyan munkálatot, anyagot és felszerelést, melyek a Tervekből és specifikációkból esetlegesen hiányoznak, de amelyek a Kivitelezési Munkák, illetve a Közraktárak Épületegyüttes jelen Szerződés szerinti teljes befejezéséhez, kulcsrakész átadáshoz - beleértve a jogerős használatbavételi engedély és jogerős vízjogi üzemeltetési engedély rendelkezésre bocsátását is – és az így létrehozott eredmény rendeltetésszerű használatához és működtetéséhez szükségesek;

Nap	jelent egy 24 órás, 00:00-kor kezdődő időszakot;
Nem Áll Rendelkezésre	jelenti a Fizetési Mechanizmusban meghatározott „Rendelkezésre Áll" terminológia alatt felsorolt bármely ismérv hiányát, és ezen túlmenően is a Helységkönyvben megjelölt bármely paraméter nem teljesülését vagy (határ)érték túllépését;
Nem Biztosítható Kockázat	jelenti az olyan kockázatot, (a) amelyre a nemzetközi biztosítási piacon nincs olyan biztosítás, amelyet jó nevű biztosító társaságok az adott kockázat vonatkozásában nyújtanának, vagy (b) az adott kockázat biztosítása érdekében fizetendő biztosítási díj olyan mértékű, hogy általában az adott kockázatra a nemzetközi biztosítási piacon jó nevű biztosító általában nem nyújt biztosítást, a kétségek elkerülése végett ideértve a terror-, nem békés célú nukleáris, valamint háborús cselekményeket.
Önkormányzat	Budapest Főváros Önkormányzatát jelenti;
Önkormányzati Fél	jelenti: (a) az Önkormányzatot; (b) Önkormányzat Képviselője, annak szállítói és alvállalkozói; (c) az Önkormányzat munkásait; kivéve a közszolgáltató vállalatokat, a Szolgáltatót és bármely Szolgáltatói Felet;
Önkormányzat Képviselője	jelenti a jelen Szerződés 7. sz. Mellékletében felsorolt személyeket, beleértve a Műszaki Ellenőrt;
Önkormányzat Követelményei	jelenti az Ajánlattételi Dokumentációban, a Projekt Szerződésekben és a Szolgáltató Ajánlatában meghatározott: (a) a funkcionális igényeket; (b) a szakmai és üzleti követelményeket; (c) az általános érvényű, műszaki, biztonsági követelményeket, valamint az üzemeltetési követelményeket; (d) a műszaki leírást; (e) a KSZT-t; (f) a nem kívánatos és a preferált hasznosítás eseteit; (g) tervrajzokat; (h) Monitoring Rendszert

	(h) Monitoring Rendszert
Önkormányzat Súlyos Szerződésszegése	jelenti az alábbi események bármelyikét: (a) az Önkormányzat a jelen Szerződés alapján esedékes díjfizetési kötelezettségét a Szolgáltató erre irányuló írásbeli felszólításának kézhezvételét követő kilencven (90) Napon belül sem teljesíti; (b) az Önkormányzat nem teljesíti a jelen Szerződésben meghatározott egyéb olyan lényeges kötelezettségeinek bármelyikét, amely e jogviszony fenntartását lehetetlenné teszi -, ami azonban nem minősül Kártérítési Eseménynek - és e mulasztását a Szolgáltató írásbeli felszólítását követő hatvan (60) Napon belül nem orvosolja; (c) az Ingatlanügynöki Szerződés 11.2 Szakasz (b) pontjában meghatározott Megbízó Súlyos Szerződésszegése hatodik (6.) alkalommal fordul elő; (c) az Önkormányzat adósságrendezési eljárást kezdeményez önmaga ellen vagy az illetékes bíróság jogerős végzést hoz az Önkormányzat ellen adósságrendezési eljárás indításáról.
Pénzügyi Alapmodell	jelenti az Ajánlatban meghatározott Pénzügyi Modellt;
Pénzügyi Zárás	jelenti azt az időpontot, amikor a Szolgáltató és a Finanszírozó Pénzintézetek között kötendő hitelszerződéseket a Szolgáltató az Önkormányzatnak bemutatta, és azok hatályba léptek;
PPP	jelenti a „Public Private Partnership" angol kifejezés (állami-magán finanszírozás) rövidítését;
Projekt	jelenti a Közraktárak Épületegyüttes rehabilitációjának és fejlesztésének megtervezését, engedélyeztetését és kulcsrakész kivitelezését, továbbá huszonöt (25) éven keresztül történő üzemeltetését (ideértve a Szolgáltatás nyújtását, a Javítást, Hibaelhárítást, Felújítást valamint a Karbantartást) valamint a Bérlemények bérbeadását és az ezzel kapcsolatos tevékenységek teljes körű ellátását;
Projekt Dokumentumok	jelenti a jelen Szerződés 9. sz. Mellékletében csatolt, vagy ott hivatkozott, alábbi dokumentumokat: (a) végleges elfogadott Ajánlat; (b) Projekt Szerződések; (c) Ajánlattételi Dokumentáció.
Projekt Költségvetés Becsült Változása	jelenti a Kártérítési Események, a Helyiségek vagy a Szolgáltatás változtatása és a Jogszabályváltozás szakaszok vonatkozásában a létesítési, az üzemeltetési és finanszírozási költségek becsült növekedését csökkentve bármely és minden ilyen költség megtakarításának összegével (amely összeg negatív is lehet, amennyiben a teljes költség csökken);
Projekt	jelentését a jelen Szerződés 15. Szakasza határozza meg;

Megvalósítás Napja	
Projekt Szerződések	jelentik a következő szerződéseket: (a) jelen Szolgáltatási Szerződés; (b) az Ingatlanügynöki Szerződés; (c) a Közvetlen Megállapodás.
Ptk.	jelenti a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényt;
Rendelkezésre Áll	jelentését a Fizetési Mechanizmus határozza meg;
Rendelkezésre Állási Monitoring Rendszer	jelentik azt a Felek által közösen kialakított rendszert, amelynek kritériumai alapján az Önkormányzat méri az Önkormányzat Követelmények megvalósulását, és amelynek részletes leírását a Fizetési Mechanizmus 4. sz. Függeléke tartalmazza;
Szabványok és Előírások	ha a jelen Szerződés, illetve a specifikációk ettől eltérően nem rendelkeznek, úgy a szabványok és előírások jelentik - az alkalmazott anyagok, berendezések és szerelési tárgyak vonatkozásában - a magyar állami szabványok, nemzeti szabványok, Európai Uniós vagy egyéb nemzetközi szabványok, ágazati szabványok, műszaki irányelvek, műszaki leírások, gyártói műszaki feltételek, ezek hiányában a vonatkozó terv szerinti műszaki, illetve biztonságtechnikai szabványok és előírások, az élet-, vagyon-, baleset- és egészségvédelmi, a tűzvédelmi, a környezetvédelmi, minőségbiztosítási és a higiéniai szabványok és előírásokat;
Szellemi Tulajdonjog	jelenti – az Eszközök kivételével – a következőket: (a) szabadalom; (b) védjegy; (c) minden olyan alkotás, amely szerzői jogvédelem alá tartozhat (a kétségek elkerülése végett – ideértve de nem kizárólagosan – minden, a Közraktárak Épületegyüttesre vonatkozó építési, technikai és designnal kapcsolatos szerzői jog és/vagy más, hasonló jellegű terv); (d) topográfiai jogok; (e) adatbázisok jogvédelmével kapcsolatos jogok; (f) know-how, valamint minden jog, vagy valamely hasonló természetű, azzal egyenértékű vagy hasonló hatást kiváltó védelmi forma, amely az egész világon érvényesül, akár nyilvántartásba van véve akár nem;
Szolgáltatás	az Önkormányzat Követelményeiben részletesen meghatározott, különösen, de nem kizárólagosan az alábbi szolgáltatási területeket: (a) parkolás;

	(c) Berendezés-fenntartás; (d) helyiség-fenntartás; (e) kertépítés, kertészet; (f) management; (g) őrzés-védelem; (h) raktározás; (i) szemételszállítás; (j) információs és kommunikációs technológia biztosítása; (k) az Ingatlanügynöki Szerződés tárgyát képező szolgáltatások; (l) az Önkormányzat által átengedett bérbeadói jogok gyakorlása és kötelezettségek ellátása a jelen Szerződésben bármilyen „Szolgáltatás"-ra hivatkozás úgy értendő, hogy az valamennyi fenti szolgáltatásra egyenként is és összességében is irányadó a Szolgáltatónak fizetendő Szolgáltatási Díj esetén pedig úgy értendő, hogy a Szolgáltató Szolgáltatása magában foglalja a Szolgáltató jelen Szerződésben vállalt összes kötelezettségét is;
Szolgáltatási Díj	jelenti minden Évben, az adott Évre meghatározott, az Önkormányzat által a Szolgáltató részére a tárgyhónapot követően utólag, a Fizetési Mechanizmus alapján meghatározott összeget, amely a jelen Szerződés VIII. és IX. Fejezete szerint módosítható.
Szolgáltató	jelenti azt a Magyar Köztársaság jogszabályai szerint bejegyzett és működő gazdasági társaságot, amely a jelen Szerződés szerződő fele, aki a kötelezettségvállalásai szerint komplex (különösen üzemeltet, ügynöki szolgáltatást nyújt) szolgáltatást nyújt;
Szolgáltató Helyiségei	jelenti az Alaprajzon narancssárga színnel jelölt, a Szolgáltatás nyújtása céljából a Szolgáltató részére térítésmentesen haszonkölcsönbe adott helyiségeket;
Szolgáltatói Fél	jelenti (a) a Szolgáltatót; (b) a Szolgáltató Képviselőjét, szállítóját (ideértve az Alvállalkozót), ezek bármilyen szintű alvállalkozóit, valamint (c) a Szolgáltató munkásait; akik a Munkálatokkal, a Helyiségekkel vagy a Szolgáltatással kapcsolatban vannak;
Szolgáltató Képviselője	jelenti a jelen Szerződés **8. sz. Mellékletében** felsorolt személyeket;

Szolgáltató Súlyos Szerződésszegése	jelenti az alábbi események bármelyikét: (a) amennyiben – az első hat hónapos türelmi időszak lejártát követően – valamely naptári évben kettőnél több alkalommal a Monitoring Rendszer alapján eszközölhető levonások a húsz (20) százalékot meghaladják; (b) a Szolgáltató nem teljesíti a jelen Szerződésben meghatározott egyéb olyan lényeges kötelezettségeinek bármelyikét, amely a jogviszony fenntartását lehetetlenné tesz, és e mulasztását az Önkormányzat – a Szolgáltató által nem teljesített jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek pontos megjelölését tartalmazó - írásbeli felszólítását követő harminc (30) napon belül nem orvosolja, (c) amennyiben a Szolgáltatónak a jelen Szerződés 3. sz. Mellékletében foglalt nyilatkozatai és/vagy szavatosságai megalapozatlannak vagy hibásnak bizonyulnak és ez a megalapozatlanság vagy hiba olyan mértékű, hogy a Projekt pénzügyi kimenetelét, mint egészet vagy az Önkormányzat érdekeit veszélyeztetik; (d) a Szolgáltató olyan határozatot hoz, amely csőd-, végelszámolási, felszámolási eljárás, avagy csődeljárást helyettesítő reorganizáció kezdeményezésére irányul vagy harmadik személy kérelmére az illetékes bíróság a Szolgáltató ellen ilyen eljárás indítására vonatkozó végzést hoz; (e) a Projekt teljesítésével felhagy; (f) a Szolgáltatói Fél a jelen Szerződéssel vagy az Önkormányzattal kötött bármely más szerződéssel összefüggésben megvesztegetést vagy az Önkormányzat kárára sikkasztást követ el vagy azt megkísérli, kivéve, ha azt a Szolgáltatói Fél (ide nem értve a Szolgáltatót) a Szolgáltatótól függetlenül, önállóan eljárva követi el; (g) amennyiben bármely Finanszírozási Megállapodást bármely Finanszírozó Pénzintézet bármely okból felmondja, kivéve ha százhúsz (120) Napon belül az Önkormányzat számára megfelelő új Finanszírozási Megállapodást köt, vagy igazolja, hogy a Projekt megvalósításához szükséges saját forrásokkal rendelkezik, a Közvetlen Megállapodás rendelkezéseitől függően; (h) amennyiben - a fenti (g) pontban meghatározott eseten kívül - a Finanszírozási Megállapodásoknak megfelelően a Szolgáltató olyan időleges szerződésszegéséről van szó, mely veszélyezteti a Szolgáltatás teljesítése pénzügyi hátterének folyamatos biztosítását, vagy pedig ha valamely Finanszírozó Pénzintézet jelzi, hogy gyorsított vagy határidő előtti kifizetést kértek a Szolgáltatótól bármely Finanszírozási Szerződés alapján; (i) nem rendelkezik a jelen Szerződésben meghatározott bankgaranciákkal és/vagy biztosításokkal.

Szükséges Engedélyek	jelentenek minden, a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésével és egyébként a Projekt megvalósításával kapcsolatos szükséges jóváhagyást (az engedélyeket is beleértve), hozzájárulást, jogosítványt, beleegyezést, tanúsítványt, felhatalmazást és Szerződést, amelyeket a Szolgáltató köteles beszerezni;
Teher	jelent minden fajta jelzálogot, zálogjogot, biztosítékot, egyéb megterhelést bármilyen formában, továbbá minden olyan Szerződést vagy kikötést, amely ezt a gazdasági hatást eredményezi;
Telek	jelenti a (i) Budapest IX. kerület belterület, 37061/5 hrsz.-ú, természetben a Budapest, IX. kerület, Fővám tér 11.-12. szám alatt található ingatlant, illetve, (ii) a KSZT alapján elvégzendő kiszabályozási eljárás alapján kialakított telek jogerős ingatlannyilvántartási bejegyzését követően, az új, így kiszabályozott ingatlant;
Teljesítési Bankgarancia	jelentését a Szolgáltatási Szerződés 14. Szakasza határozza meg, és amelynek mintája a Szolgáltatási Szerződés 4. sz. Mellékletében csatolásra került;
Tervek	jelenti a Munkák teljesítéséhez szükséges építési engedélyezési, bírálati és kiviteli tervek (beleértve a közmű rácsatlakozások terveit) valamint a megvalósulási tervek, gyártmánytervek, épületfeltüntetési vázrajzok valamint műhelytervek, rajzok és gyártási-, szerelési utasítások, melyek létrehozása a jelen Szerződés értelmében a Szolgáltató feladata, és amelyek a Közraktárak Épületegyüttes vonatkozó jogerős használatbavételi engedély kiadásához szükségesek;
Tőkeráfordítás	jelent bármilyen Szolgáltatói saját erőnek minősülő ráfordítást, költséget, kiadást vagy befektetést (Capital Expenditure, CAPEX);
Ügynök	jelenti a Finanszírozási Megállapodások szerint a Finanszírozó Pénzintézetek nevében eljáró ügynököt;
Üzemeltetési Bankgarancia	jelentését a Szolgáltatási Szerződés 14. Szakasza határozza meg, és amelynek mintája a Szolgáltatási Szerződés 4. sz. Mellékletében csatolásra került;
Üzemeltetési Órák	jelentését a Fizetési Mechanizmus határozza meg;
Üzemeltetési Időszak	jelenti azt az időszakot, amely a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapján kezdődik, és (a) a Lejárat Időpontja valamint (b) a Megszüntetés Időpontja közül a korábbi időpontban szűnik meg.
Üzemeltetési Koncepció	jelenti a Szolgáltató által az Önkormányzat Követelményeinek megfelelően készített, és az Önkormányzat által jóváhagyott azon dokumentumot, amely teljes körűen tartalmazza a Közraktárak Épületegyüttes üzemeltetésének valamennyi kritériumát az Üzemeltetési Követelményeknek és a Műszaki Specifikációnak megfelelően;

Üzleti Nap	jelenti azt a napot, amikor (a) a bankok Magyarországon a rendes nyitvatartási idő szerint nyitva tartanak és (b) az azon a bizonyos napon az Euróban teljesített kifizetésekkel kapcsolatosan azok a bankok, amelyek a klíring rendszerüket Euróban működtetik, általában teljesítik az Euróban történő kifizetéseket a klíring rendszerükön keresztül;
Vagyonrendelet	jelenti a Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 27/1995. (V. 15.) Főv. Kgy. Rendeletet;
Változtatás	jelenti a Helyiségekben, a Berendezésekben, a Szolgáltatásban vagy a jelen Szerződés bármely rendelkezésében a Felek megállapodásának megfelelő, a jelen Szerződés 32.Szakasza szerint elfogadott változásokat;
Versenyeztetési Szabályzat	jelenti a 2472/2005 (X.27.) Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadott Fővárosi Önkormányzat és szervei valamint intézményei Versenyeztetési Szabályzatát;
Veszélyhelyzet	jelent bármilyen olyan eseményt, amely vagy az alábbiakat okozza, vagy bármely fél ésszerű véleménye szerint közvetlenül fenyeget az alábbiak okozásával: (a) életveszély vagy az egészség, testi épség veszélyeztetése; (b) jelentős károsodás a tulajdonban; (c) környezetszennyezés.
Vis Major Esemény	jelent bármely olyan eseményt– vagy körülményt, amelynek közvetlen következtében bármely Fél (**Érintett Fél**) képtelen arra, hogy a jelen Szerződésből származó bármely vagy valamennyi kötelezettségét teljesítse, és amely az Érintett Fél által nem befolyásolható, így különösen: (a) tűz, robbanás, villámcsapás; (b) vihar, áradás, vízvezetékek vagy kilyukadó vagy túlfolyó víztartályok vagy vízvezetékek; (c) ionsugárzás; (d) meteorit becsapódás; (e) földrengés, földcsuszamlás; (f) háború, forradalom, polgárháború, fegyveres konfliktus, villongás vagy terrorizmus; (g) nem a Szolgáltató által közvetlenül vagy közvetve okozott szennyezés vagy (h) szuperszonikus vagy nem szuperszonikus sebességgel repülő létesítmény által okozott robbanás, becsapódás, annyiban, amennyiben a fentiek bármelyike nem minősül Mentesítő Eseménynek.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

KOCKÁZATI MÁTRIX

Kockázat megnevezése	Kockázatviselő
TERVEZÉSI ÉS KIVITELEZÉSI KOCKÁZAT (Construction risk)	Zömében a Szolgáltató viseli, azonban az Önkormányzat időközben változó igényei esetén a befektető kompenzációra jogosult.
Output specifikációk	Önkormányzat
Munkaterület átadása	Önkormányzat
Szabályozási tervvel kapcsolatos kockázatok	Szolgáltató
Tervezés és engedélyeztetés teljes körben	Szolgáltató
Építés és kivitelezés teljes körben	Szolgáltató
Előre nem ismert, kivitelezést hátráltató külső tényezők (talaj, időjárás, stb.)	Szolgáltató
Környezetvédelmi követelmények	Szolgáltató
Késedelmes teljesítés	Szolgáltató
Költségtúllépés	Szolgáltató
Beruházási hitel kamatváltozási kockázata	Szolgáltató
RENDELKEZÉSRE ÁLLÁSI KOCKÁZAT (Availability risk)	Szolgáltató viseli a kockázatok többségét
Az üzemeltetési költségek túllépésének általános kockázata.	Szolgáltató
A magyar közterhek mértékének megváltozásából, illetve új közterhek bevezetésből származó költségváltozás kockázata	Önkormányzat és a Szolgáltató megosztva
A biztosítási díjváltozásból származó költségváltozás kockázata	Önkormányzat és a Szolgáltató megosztva
A jogszabályváltozásból fakadó, az ingatlan rendelkezésre tartásával vagy a szolgáltatók működésével összefüggésben a Szolgáltatóknál jelentkező megnövekedett költségek, kivéve a munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kapcsolódó adókat és járulékokat.	Önkormányzat és a Szolgáltató megosztva
A közmű szolgáltatások rendelkezésre állásának kockázata	Önkormányzat, amennyiben nem a közműszolgáltatónak felróható okra vezethető vissza, s az Önkormányzat úgy járt el, ahogy az adott helyzetben elvárható/Bérlő
A közmű szolgáltatások mennyiségi és díj változásából származó költségnövekedés kockázata	Bérlők Önkormányzat
Rejtett hibák kockázata.	Szolgáltató
A rendelkezésre állási időszakhoz kapcsolódó finanszírozási kockázat.	Szolgáltató
A rendelkezésre állási időszakban megvalósuló felújítások, cserék költségtúllépésének kockázata.	Szolgáltató
Az Önkormányzatnak és az Önkormányzat érdekkörébe tartozó személyeknek felróható okból történő károkozás kockázata.	Önkormányzat
Árfolyam	Szolgáltató
Vis maior esetek	A Szolgáltatási Szerződés szerint
PIACI KOCKÁZAT (Demand risk)	A Fizetési mechanizmusnak megfelelően.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

A FELEK NYILATKOZATAI ÉS SZAVATOSSÁGAI

I. Szolgáltató nyilatkozatai és szavatosságai

1. A Szolgáltató az Önkormányzat felé kijelenti, szavatolja, valamint az Önkormányzat felé kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Mellékletben valamennyi kijelentés és szavatosság (**Szavatosságok**) a jelen Szerződés aláírásának időpontjában a valóságnak megfelel, pontos, szabatos és nem félrevezető.

2. Szolgáltató tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat a jelen Szerződést a Szavatosságokban bízva kötötte meg, és ezek a Szavatosságok indították a jelen Szerződés megkötésére.

3. Szolgáltató minden egyes Szavatossága külön kijelentésnek vagy szavatosságnak minősül, és azokat semmilyen egyéb kijelentések vagy a szavatosságok feltételei nem korlátozzák. Szolgáltató bármilyen Szavatosságra vonatkozó feltárása nem tekinthető úgy, mint bármilyen egyéb Szavatosságra vonatkozó feltárás, kivéve, ha ez a feltárás kifejezetten vagy egyéb hivatkozás formájában meg van ismételve ezen Szavatosságokra vonatkozó feltárásként.

4. A Szavatosságok mindegyike elkülönült és független, valamint – kivéve kifejezett ellenkező rendelkezés esetén – semmilyen módon nem korlátozható bármilyen más Szavatosságra vagy a jelen Szerződés bármilyen egyéb rendelkezésére való hivatkozással, vagy következtetéssel.

5. Szolgáltató valamint képviselője rendelkezik minden szükséges felhatalmazással, engedéllyel és jóváhagyással valamint teljes mértékben jogosult a jelen Szerződés megkötésére és aláírására valamint arra, hogy a Projektet megvalósítsa. A jelen Szerződés és az annak alapján megkötendő szerződések Szolgáltató érvényes kötelezettségei. A Szolgáltató teljes mértékben jogosult és felhatalmazott:

   5.1 a jelen Szerződésben és az annak alapján megkötendő szerződésekben és foglalt kötelezettségeket félként teljesíteni és szállítani, valamint

   5.2 a jelen Szerződés szerződő feleként a jelen Szerződés illetve az annak alapján megkötendő szerződések rendelkezéseinek eleget tenni, kötelezettségeit teljesíteni, valamint jogait gyakorolni.

6. Szolgáltató érvényesen be van jegyezve, és megfelelően alapították meg, továbbá társasági szerződése és működésének módja a Jogszabályoknak megfelel.

7. A jelen Szerződés hatályba lépése és a Szolgáltató vagy az Alvállalkozó által történő teljesítése nem sérti semmilyen módon

7.1 a Szolgáltatóra irányadó Jogszabályokat;

7.2 a Szolgáltató létesítő okiratait;

7.3 bármely Szerződést, szerződést vagy egyéb kötelezettségvállalást, melyben a Szolgáltató félként szerepel, vagy amely a Szolgáltatót vagy annak bármely vagyontárgyát vagy állóeszközét terheli.

8. Nem jelöltek ki felszámolót a Szolgáltató valamennyi eszközének vagy eszközei bármely részének kezelésére, a Szolgáltató ellen csődeljárást, felszámolási eljárást, végelszámolását nem kezdeményezték, illetve nem tettek erre vonatkozóan nyilatkozatot, továbbá a Szolgáltató nem szüntette be fizetéseit hitelezői felé és fizetésképtelenségét nem állapították meg.

9. Nincs folyamatban vagy függőben semmilyen eljárás, per, bírósági eljárás vagy jogvita a Szolgáltató, annak tagjai, a Szolgáltatói Fél ellen, vagy bármely olyan társaság ellen, amely ezen társaságok vagyonkezelő társasága; illetve a Szolgáltató tudomása szerint nincs olyan függőben lévő eldöntetlen ügy, amely fenti említett jogviták megindításával fenyeget; továbbá Szolgáltató tudomása szerint nincs olyan jogerős bírósági vagy választottbírósági ítélet, mely a fent említett feleket marasztalná és amely a Felek üzleti helyzetét vagy üzletkötési pozícióját (pénzügyi vagy egyéb okokból) negatív irányban befolyásolná.

10. Minden írásos információ, amelyet a Szolgáltató személyesen vagy bármely Alvállalkozó nevében közölt a jelen Szerződés vagy az Ajánlati Dokumentáció feltételei kapcsán folyó tárgyalások során, vagy amely információt a Szolgáltató személyesen vagy bármely Alvállalkozó nevében közölt az Önkormányzattal vagy bármely kijelölt Képviselővel, azon információról elmondható, hogy az információ – az információ közlésének időpontjában – minden vonatkozásában valós és pontos volt és nem volt semmilyen olyan további tény vagy információ, mely közlésének elmaradása a közölt állítást vagy információt bármely vonatkozásban félrevezetővé tette; illetve minden állásfoglalás és vélemény megnyilvánulás valóságnak megfelelő és kellően megalapozott volt.

11. A jelen Szerződés aláírásának időpontjában a Szolgáltatónak nincs tudomása semmilyen olyan tényről vagy körülményről, melyet nem hozott az Önkormányzat tudomására és melyet, ha annak tudomására hozott volna, akkor alappal feltételezhető, hogy egy jóhiszemű személy megfontolás tárgyává tette volna, hogy a jelen Szerződést a Szolgáltatóval megkösse-e vagy sem.

12. A jelen Szerződés aláírásának időpontjában minden szükséges információt beszerzett

12.1 a Projektet esetlegesen befolyásoló vagy arra hatással bíró kockázat, veszély és minden egyéb körülmény tekintetében; és

12.2 minden egyéb olyan tényező tekintetében, amely a jelen Szerződés egyes feltételeinek megkötését részéről befolyásolta.

13. Az Átadott Adatokat saját maga elemezte és áttekintette és a jelen Szerződés megkötését megelőzően meggyőződött azok pontosságáról, valóságnak megfelelő voltáról, célszerűségéről, ésszerűségéről valamint teljességéről.

14. Nem jogosult az Önkormányzattal, az Önkormányzat Képviselőjével, az Illetékes Hatóságokkal, azok tanácsadóival, konzulenseivel, alkalmazottaival, alvállalkozóival és/vagy ügynökeivel szemben kártérítést vagy a határidők meghosszabbítását követelni, avagy a jelen Szerződés alapján bármilyen többlet, pótlólagos vagy előre meg nem határozott kifizetést követelni arra hivatkozással, hogy az Átadott Adatok pontatlanok, hibásak, hiányosak vagy tévesek voltak; vagy hogy az Átadott Adatok félreértéshez vagy félreértelmezéshez vezettek.

II. Az Önkormányzat nyilatkozatai és szavatosságai

1. Az Önkormányzat a Szolgáltató felé kijelenti, szavatolja, valamint a Szolgáltató felé kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Mellékletben valamennyi kijelentés és szavatosság (**Szavatosságok**) a jelen Szerződés aláírásának időpontjában a valóságnak megfelel, pontos, szabatos és nem félrevezető.

2. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Szolgáltató a jelen Szerződést a Szavatosságokban bízva kötötte meg, és ezek a Szavatosságok indították a jelen Szerződés megkötésére.

3. Az Önkormányzat minden egyes Szavatossága külön kijelentésnek vagy szavatosságnak minősül, és azokat semmilyen egyéb kijelentések vagy a szavatosságok feltételei nem korlátozzák. Az Önkormányzat bármilyen Szavatosságra vonatkozó feltárása nem tekinthető úgy, mint bármilyen egyéb Szavatosságra vonatkozó feltárás, kivéve, ha ez a feltárás kifejezetten vagy egyéb hivatkozás formájában meg van ismételve ezen Szavatosságokra vonatkozó feltárásként.

4. A Szavatosságok mindegyike elkülönült és független, valamint – kivéve kifejezett ellenkező rendelkezés esetén – semmilyen módon nem korlátozható bármilyen más Szavatosságra vagy a jelen Szerződés bármilyen egyéb rendelkezésére való hivatkozással, vagy következtetéssel.

5. Az Önkormányzat valamint képviselője rendelkezik minden szükséges felhatalmazással, engedéllyel és jóváhagyással valamint teljes mértékben jogosult a jelen Szerződés megkötésére és aláírására valamint a jelen Szerződésben foglaltak az Önkormányzat érvényes kötelezettségvállalásai. Az Önkormányzat teljes mértékben jogosult és felhatalmazott:

5.1 a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeit félként teljesíteni, valamint

5.2 a jelen Szerződés szerződő feleként a jelen Szerződés rendelkezéseinek eleget tenni, kötelezettségeit teljesíteni, valamint jogait gyakorolni.

6. Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy

6.1 a Jogszabályok alapján létrejött és működő helyi önkormányzat;

6.2 a jelen Szerződés aláírása és az abban foglalt jogok gyakorlása, illetve kötelezettségek teljesítése semmilyen lényeges vonatkozásban nincsen ellentétben:

(a) alapító okiratával, szervezeti és működési szabályzatával valamint egyéb belső szabályzataival vagy

(b) a rá vonatkozó jogszabályokkal;

6.3 minden, a jelen Szerződés és a Jogszabályok szerint elvárható lépést megtesz annak érdekében, hogy rendelkezzen a jelen Szerződés szerinti minden kötelezettsége teljesítését biztosító forrásokkal, illetve egyéb fedezettel, ideértve, hogy a Projekt során keletkező bevételeit elsődlegesen a jelen Szerződés szerinti kötelezettségei teljesítéséhez használja, illetve ezek fedezetéül tartja a Projekt Szerződésekkel összhangban;

6.4 nincs ellene folyamatban olyan bírósági, választottbírósági vagy közigazgatási eljárás, amely kedvezőtlen elbírálás esetén veszélyezteti a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítését, és a legjobb tudomása szerint ilyen eljárás nem is fenyeget;

6.5 legjobb tudomása szerint az általa a Szolgáltatónak az Ajánlattételi Dokumentáció mellékleteként átadott bármely tényadat azon a napon, amelyre az vonatkozik, minden lényeges vonatkozásban helytálló és pontos, és semmilyen lényeges vonatkozásban nem félrevezető;

6.6 Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy az általa a jelen Szerződés tekintetében lefolytatott közbeszerzési eljárás minden tekintetben megfelelt a Kbt. rendelkezéseinek.

6.7 Az Önkormányzat szavatolja, hogy a jelen Szerződés szerinti pénzügyi kötelezettségvállalása megfelel a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek és kötelezettséget vállal arra, hogy mindenkori költségvetését úgy állítja össze, hogy a jelen Szerződés szerinti fizetési kötelezettségeinek eleget tudjon tenni.

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

BANKGARANCIA NYILATKOZAT
(Teljesítési)

Bankgarancia száma: [redacted]

Címzett:

Budapest Főváros Önkormányzata
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
(a továbbiakban: a „**Kedvezményezett**")

Kibocsátó:

[redacted]
(székhely: [redacted], cégjegyzékszám és nyilvántartó bíróság: Cg. [redacted]

(a továbbiakban: a „**Bank**")

Megbízó:

[ÜGYFÉL NEVE]
[ÜGYFÉL CÍME]
[ÜGYFÉL CÉGJEGYZÉKSZÁMA,
A BEJEGYZŐ BÍRÓSÁG MEGJELÖLÉSE]

(a továbbiakban: a „**Megbízó**")

Tisztelt Uraim/Hölgyeim!

Megbízónk értesített bennünket az alábbi szerződés (a továbbiakban: a „**Szerződés**") megkötéséről:

szerződéses felek:	(1) [Megbízó] (2) Kedvezményezett
szerződés megnevezése:	Szolgáltatási szerződés
szerződés kelte:	[redacted]
szerződés azonosítója:	[redacted]
szerződés lejárata:	[redacted]

Tájékoztatott Megbízónk továbbá arról, hogy a Szerződés 14.1 és 14.2 szakasza alapján őt terhelő kötelezettségek teljesítését a felek megállapodása értelmében bankgaranciával kell biztosítania.

1. A Megbízó kérése alapján ezennel legfeljebb [14.1(c) alapján számított ÖSSZEG SZÁMMAL ÉS BETŰVEL] [PÉNZNEM] (a továbbiakban: a „**Garancia Összeg**") erejéig visszavonhatatlanul] és feltételek nélkül garanciát (a továbbiakban: a „**Garancia**") vállalunk a Kedvezményezett javára a Szerződés alapján a Megbízót terhelő kötelezettségekkel kapcsolatban.

2. E Garancia alapján a Bank a Kedvezményezett első írásbeli felszólítása (a továbbiakban: a „**Lehívás**") alapján a Kedvezményezett által megjelölt összegben, de összesen legfeljebb a Garancia Összeg erejéig fizetést teljesít a Kedvezményezett javára a Lehívás kézhezvételét követő 5 banki munkanapon belül, feltéve, hogy (a) a Lehívásban a Kedvezményezett kijelenti, hogy a Megbízó nem

teljesítette vagy nem szerződésszerűen teljesítette a Szerződésben foglalt kötelezettségeit; (b) a Lehívásban (a fenti bankgarancia szám megjelölésével) hivatkoznak a jelen Garanciánkra; (c) a Lehívás eredeti példányát legkésőbb a Lejárati Időpontig eljuttatták a Bank fent megjelölt címére; és (d) a Lehívást aláíró személyek aláírási jogosultságát és aláírásának hitelességét a Kedvezményezett hitelt érdemlő módon bizonyította.

3. A Bank Garancia alapján fennálló fizetési kötelezettsége minden, a Garancia alapján teljesített kifizetés összegével automatikusan csökken.

4. A Garancia nem átruházható és nem engedményezhető, a Bank a Garancia alapján kizárólag a Kedvezményezett Lehívása alapján, és csak a Kedvezményezett javára teljesít fizetést. A Bank a Garancia alapján esedékessé váló kötelezettségeit kizárólag átutalással, a Kedvezményezett által a Lehívásban megjelölt számlaszámra teljesíti.

5. A Garancia azon a napon lép hatályba, amikor a Bank számára igazolták a Szerződés megkötését, a Szerződés mindkét fél által aláírt egy másolati példányának megküldésével. A Garancia mindaddig érvényes, míg a Szerződés 14.2(c) szakasza alapján Bankunk az Üzemeltetési Bankgaranciát nem bocsátotta ki a Kedvezményezett javára (a továbbiakban: a „**Lejárati Időpont**"), függetlenül attól, hogy a Garancia eredeti példányát vissza juttatták-e Bankunkhoz vagy sem. A Lejárati Időpontot követően kézhez vett Lehívások alapján a Bank nem teljesít fizetést.

Kelt [HELYE] [DÁTUM]. napján.

Tisztelettel:

[redacted]

Kapcsolattartó: [redacted] [Fiók] [Fő(osztály)]

tel: [redacted]
fax:
kapcsolattartó:

Aláírás: ..... Aláírás: .....

Név: ..... Név: .....

Beosztás: ..... Beosztás: .....

ALÁÍRÁSI PÉLDÁNY

BANKGARANCIA NYILATKOZAT
(üzemeltetési)

Bankgarancia száma: [redacted]

Címzett:

Budapest Főváros Önkormányzata
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
(a továbbiakban: a „**Kedvezményezett**")

Kibocsátó:

[redacted]
(székhely: [redacted], cégjegyzékszám és nyilvántartó bíróság: Cg. [redacted]
(a továbbiakban: a „**Bank**")

Megbízó:

[ÜGYFÉL NEVE]
[ÜGYFÉL CÍME]
[ÜGYFÉL CÉGJEGYZÉKSZÁMA,
A BEJEGYZŐ BÍRÓSÁG MEGJELÖLÉSE]
(a továbbiakban: a „**Megbízó**")

Tisztelt Uraim/Hölgyeim!

Megbízónk értesített bennünket az alábbi szerződés (a továbbiakban: a „**Szerződés**") megkötéséről:

szerződéses felek:	(1) [Megbízó] (2) Kedvezményezett
szerződés megnevezése:	Szolgáltatási szerződés
szerződés kelte:	[redacted]
szerződés azonosítója:	[redacted]
szerződés lejárata:	[redacted]

Tájékoztatott Megbízónk továbbá arról, hogy a Szerződés 14.3 szakasza alapján őt terhelő kötelezettségek teljesítését a felek megállapodása értelmében bankgaranciával kell biztosítania.

6. A Megbízó kérése alapján ezennel legfeljebb [14.3 alapján számított ÖSSZEG SZÁMMAL ÉS BETŰVEL] [PÉNZNEM] (a továbbiakban: a „**Garancia Összeg**") erejéig visszavonhatatlanul] és feltételek nélkül garanciát (a továbbiakban: a „**Garancia**") vállalunk a Kedvezményezett javára a Szerződés alapján a Megbízót terhelő kötelezettségekkel kapcsolatban.

7. E Garancia alapján a Bank a Kedvezményezett első írásbeli felszólítása (a továbbiakban: a „**Lehívás**") alapján a Kedvezményezett által megjelölt összegben, de összesen legfeljebb a Garancia Összeg erejéig fizetést teljesít a Kedvezményezett javára a Lehívás kézhezvételét követő 5 banki munkanapon belül, feltéve, hogy (a) a Lehívásban a Kedvezményezett kijelenti, hogy a Megbízó nem teljesítette vagy nem szerződésszerűen teljesítette a Szerződésben foglalt kötelezettségeit; (b) a Lehívásban (a fenti bankgarancia szám megjelölésével) hivatkoznak a jelen Garanciánkra; (c) a Lehívás eredeti példányát legkésőbb a Lejárati Időpontig eljuttatták a Bank fent megjelölt címére; és

(d) a Lehívást aláíró személyek aláírási jogosultságát és aláírásának hitelességét a Kedvezményezett hitelt érdemlő módon bizonyította.

8. A Bank Garancia alapján fennálló fizetési kötelezettsége minden, a Garancia alapján teljesített kifizetés összegével automatikusan csökken.

9. A Garancia nem átruházható és nem engedményezhető, a Bank a Garancia alapján kizárólag a Kedvezményezett Lehívása alapján, és csak a Kedvezményezett javára teljesít fizetést. A Bank a Garancia alapján esedékessé váló kötelezettségeit kizárólag átutalással, a Kedvezményezett által a Lehívásban megjelölt számlaszámra teljesíti.

10. A Garancia azon a napon lép hatályba, amikor a Bank számára igazolták a Szerződésben meghatározott Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapja bekövetkeztét mindkét szerződő fél által aláírt nyilatkozat megküldésével. A Garancia a tárgyévet követő év február hónapjának utolsó Napjáig érvényes (**Lejárat Időpont**), függetlenül attól, hogy a Garancia eredeti példányát vissza juttatták-e Bankunkhoz vagy sem. A Lejárati Időpontot követően kézhez vett Lehívások alapján a Bank nem teljesít fizetést.

Kelt [HELYE] [DÁTUM]. napján.

Tisztelettel:

[redacted]

Kapcsolattartó: [redacted] [Fiók] [Fő(osztály)]
tel: [redacted]
fax:
kapcsolattartó:

Aláírás: ..... Aláírás: .....

Név: ..... Név: .....

Beosztás: ..... Beosztás: .....

5. SZÁMÚ MELLÉKLET

INGATLANÜGYNÖKI SZERZŐDÉS

ALÁÍRÁSI PÉLDÁNY

5. SZÁMÚ MELLÉKLET

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

mint Megbízó,

valamint a

PORTO INVESTMENT HUNGARY
INGATLANFEJLESZTŐ ÉS BERUHÁZÓ
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

mint Ügynök

INGATLANÜGYNÖKI SZERZŐDÉS

2007. július 23.

Polgár
&
Bebők
ügyvédi iroda

TARTALOMJEGYZÉK

Szakasz		Oldal
1.	A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE	4
2.	A SZERZŐDÉS TÁRGYA	5
3.	AZ ÜGYNÖK KÖTELEZETTSÉGEI	5
4.	A MEGBÍZÓ KÖTELEZETTSÉGEI	7
5.	PIACKUTATÁS, REKLÁM ÉS MARKETING TEVÉKENYSÉG	8
6.	AZ ÜGYNÖK JELENTÉSTÉTELI KÖTELEZETTSÉGE	9
7.	A BÉRLŐ KÖZVETÍTÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	10
8.	JUTALÉK	11
9.	KÖLTSÉGVISELÉS	12
10.	MEGSZŰNÉS	13
11.	SZERZŐDÉSSZEGÉS	13
12.	PÉNZÜGYI KÖVETKEZMÉNYEK	14
13.	EGYÉB KÖVETKEZMÉNYEK	15
14.	AZ ÜGYNÖK TOVÁBBI SZAVATOSSÁGAI	16
15.	KIZÁRÓLAGOSSÁG	16
16.	KAPCSOLATTARTÁS	17
17.	BIZALMAS INFORMÁCIÓK	18

FÜGGELÉKEK

1. SZÁMÚ FÜGGELÉK	KIZÁRÓ LISTA
2. SZÁMÚ FÜGGELÉK	PREFERÁLT LISTA
3. SZÁMÚ FÜGGELÉK	BÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZETE
4. SZÁMÚ FÜGGELÉK	BUDAPEST 2010 PROGRAM KIVONATA
5. SZÁMÚ FÜGGELÉK	A VERSENYEZTETÉS PEREMFELTÉTELEI

JELEN INGATLANÜGYNÖKI SZERZŐDÉS (Szerződés) létrejött egyrészről a

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA (székhelye: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.; adószám: 15490012-2-41; KSH szám: 15490012-7511-32-101; a jelen Szerződés tekintetében képviseli: Somlyódy Csaba, az átruházott hatáskörben eljáró Kiemelt Fejlesztések Bizotsága Elnöke) (**Megbízó**),

másrészről a

PORTO INVESTMENT HUGARY INGATLANFEJLESZTŐ ÉS BERUHÁZÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG (Magyar Köztársaság joga alapján bejegyzett és működő társaság; székhelye: 1124 Budapest, Sirály u. 10. I. em. 3.; cégjegyzékszáma: 01-09-727123; képviseli: Marton Imre vezető tisztségviselő) (**Ügynök**),

a Megbízó és az Ügynök a továbbiakban együttesen: **Felek**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek és kikötések szerint.

ELŐZMÉNYEK

TEKINTVE, HOGY

(A) az Ügynök 2007. július 23-án határozott idejű szolgáltatási szerződést (**Szolgáltatási Szerződés**) kötött a Megbízóval a Budapest IX. kerület belterület, 37061/5 hrsz.-ú, természetben a Budapest, IX. kerület, Fővám tér 11-12. szám alatt található földrészleten kiszabályozandó telken, az Ügynök saját finanszírozásában – PPP DBFO („*Design, Build, Finance, Operate*") struktúrában - megvalósítandó Közraktárak Épületegyüttes terveztetésére, kivitelezésére, teljes körű üzemeltetésére, karbantartására, valamint a Közraktárak Épületegyüttes szabadtéri és a bérbeadással nem érintett, belső kulturális-közösségi funkciójú területeinek az Ügynök által történő szabad hasznosítása tárgyában (**Projekt**);

(B) a Bérlemények lehetőség szerinti legnagyobb terjedelemben, hosszú távra és legmagasabb bérleti díjjal történő bérbeadása a Projekt sikeres megvalósításának és pénzügyi stabilitásának kulcsfontosságú eleme, valamint mind az Ügynök, mind a Megbízó kiemelt érdeke;

(C) a Bérlemények bérbeadása és a Projekt megvalósítása során szükséges a lehetőség szerint legjobban elősegíteni a „Budapest 2010" pályázati koncepció (**Budapest 2010 Program**) alapelveinek érvényesülését, ideértve de nem kizárólagosan városi élet tereinek - beleértve az épített környezetet és a kulturális élet szellemi, virtuális terét - kreatív, és kreativitást ösztönző terekkel történő gazdagítását, a társadalom széles rétegeinek bevonását a nagyvárosi szokások és életstílus alakításába, ezzel a városlakók életminőségének javítását, valamint Budapest vonzásának és megtartó erejének javítását;

(D) a Bérlemények bérbeadására a Projekt megvalósítása során olyan módon kerül sor, hogy a potenciális bérlőket - amelyekkel Megbízó Bérleti Szerződéseket köt - az Ügynök közvetíti Megbízó részére – amennyiben alkalmazandó – összhangban a Versenyeztetési Szabályzattal, valamint egyébként is elősegíti a Bérleti Szerződések megkötését;

(E) a Felek az Ügynök és a Megbízó - a Bérlemények bérbeadásával kapcsolatos – kötelezettségeit rögzíteni kívánják,

EZÉRT A FELEK MEGÁLLAPODNAK az alábbiakban:

I. FEJEZET: ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

1.1 Meghatározások

A jelen Szerződésben nagybetűvel írt szavak és kifejezések a Szolgáltatási Szerződésben meghatározott jelentéssel bírnak, kivéve, ha azt a szövegkörnyezet másként kívánja, valamint kivéve, amennyiben azt a jelen Szerződés külön definiálja.

1.2 További értelmezési szabályok

A jelen Szerződés 1.1 Szakaszában foglalt egyéb meghatározás hiányában:

(a) a tartalommutató, a Szakasz- és Bekezdés-címek, és a Függelékek címei kizárólag a hivatkozás megkönnyítését szolgálják, és a jelen Szerződés értelmezésére nincsenek kihatással;

(b) az Előzményekre, Szakaszokra, Bekezdésekre, pontokra, illetve alpontokra vagy Függelékekre vonatkozó minden hivatkozás a jelen Szerződés előzményeire, szakaszaira, bekezdéseire, pontjaira, illetve alpontjaira vagy függelékeire vonatkozik, kivéve amennyiben a jelen Szerződés eltérően rendelkezik;

(c) a jogra vagy jogszabályra vonatkozó hivatkozások bármely időpontban úgy értelmezendőek, hogy azok magukban foglalják az adott jogszabály módosítását is, illetve minden más hatályos eszközt, rendelkezést vagy szabályozást is bele kell érteni, akkor is, ha azt később módosítják vagy az így válik hatályossá;

(d) az egyes számú megfogalmazások többes számban is értendőek és fordítva, kivéve amennyiben az adott kifejezés értelmezése ezt másként kívánja;

(e) az egyes fejezetekbe való besorolás nem befolyásolja a jelen Szerződés, valamint mellékletei érvényesülését;

(f) valamely megállapodásra, okiratra, eszközre, engedélyre, szabályzatra vagy más iratra (beleértve a jelen Szerződést is), vagy ezek valamely rendelkezésére való hivatkozást mindig úgy kell értelmezni, hogy lehetséges, hogy ezeket módosították;

(g) az „ideértve" és a „különösen" kifejezéseket minden korlátozás nélkül kell értelmezni, valamint

(h) a Felekre vonatkozó hivatkozás tartalmazza a Felek jogutódját is.

II. FEJEZET: A SZERZŐDÉS TÁRGYA

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1 A Szerződés tárgya

(a) A Megbízó ezúton megbízza az Ügynököt a jelen Szerződésben meghatározott – az Ügynök által megvalósítandó – megközelítőleg 11.732 m^2 bérbe adható területet valamint 250 számú Parkolóhelyet magában foglaló - Közraktárak Épületegyüttes Bérleményei bérbeadásához szükséges ingatlanügynöki szolgáltatások nyújtásával (a **Megbízás**). Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az Ügynököt a Megbízás ellátására a Helyiségrendelet 3. § (1) értelmében választotta ki. A jelen Szerződés a Versenyeztetési Szabályzat III. Fejezetének 13. pontja szerint megkötött szerződés.

(b) Az Ügynök a Megbízást elfogadja, és kötelezettséget vállal arra, hogy a Megbízást a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően, a jelen Szerződés 4. sz. **Függelékében** csatolt Budapest 2010 Programban meghatározott alapelvek és célkitűzések mind teljesebb mértékben történő megvalósítását elősegítve és szem előtt tartva, a Helyiségrendelet és – amennyiben alkalmazandó – a Versenyeztetési Szabályzat rendelkezéseinek megfelelően, valamint a Jó Ipari Gyakorlatnak megfelelően teljesíti.

(c) Felek rögzítik, hogy az Ügynök belátása szerint jogosult a Megbízás teljesítésére közreműködőt, teljesítési segédet igénybe venni, azzal hogy ezek teljesítéséért úgy felel, mintha a Megbízást maga teljesítette volna.

(d) A kétségek elkerülése végett a Felek megállapodnak abban, hogy a fenti 2.1 (a) Szakaszban meghatározott Megbízás egyben az Ügynöknek az önálló kereskedelmi ügynöki szerződésről szóló 2000. évi CXVII. törvény (**Kügytv.**) 14. § (1) bekezdésében meghatározott „tevékenységi terület"-et a Felek nem korlátozzák.

3. AZ ÜGYNÖK KÖTELEZETTSÉGEI

3.1 Az Ügynök általános kötelezettségei

Az Ügynök köteles a Közraktárak Épületegyüttes Bérleményeit – a Helyiségrendelet és Versenyeztetési Szabályzat rendelkezéseinek megfelelően – az Ügynök által lebonyolított pályázati eljárás keretében az elérhető legkedvezőbb feltételekkel a Bérbeadó javára bérbe adni. A Felek rögzítik, hogy az Ügynök a pályázat lebonyolítására teljes körűen, önállóan jogosult. Ennek keretében az Ügynök jogosult meghatározni az egyes Bérlemények funkcióját és az egyes Bérlők minőségét (tenant mix), a Felek által időről-időre meghatározott és a jelen Szerződés 5. sz. **Függelékében** időről időre csatolandó versenyeztetési peremfeltételeknek

megfelelően a pályázat feltételeit meghatározni, a pályázati kiírást elkészíteni, különös tekintettel az **1. és 2. sz. Függelékben** foglaltakra és az Önkormányzat köteles a Jogszabályoknak megfelelő pályázati eljárás kiírásához, lebonyolításához és a nyertes pályázó kiválasztásához szükséges minden nyilatkozatot, hozzájárulást megadni.

A Felek a kétségek elkerülése végett rögzítik, hogy az Ügynök a Megbízó nevében a Bérleti Szerződés megkötésére nem jogosult.

3.2 **Az Ügynök Bemutatással kapcsolatos kötelezettségei**

(a) A jelen Szerződés céljaira az Ügynök általi jövőbeni bemutatásnak (**Bemutatás**) meg kell felelnie a Versenyeztetési Szabályzat valamint a Helyiségrendelet esélyegyenlőségre vonatkozó követelményeinek.

(b) Amennyiben a jelen Szerződés 15.2 (b) Szakasza alapján a Megbízó egyéb ügynököt is megbíz az ügynöki tevékenység ellátásával, az Ügynök a jelen Szerződés hatálybalépésétől számított első nyolc (8) évet követően köteles a potenciális bérlőtől haladéktalanul beszerezni egy olyan írásos nyilatkozatot, amelyben a potenciális bérlő írásban megerősíti, hogy az Ügynök – fenti (a) pont szerinti - Bemutatást foganatosította a részére.

(c) Az Ügynök kötelezettséget vállal arra, hogy valamennyi helyszíni bejárásra meghívja a Megbízót vagy annak képviselőjét is, valamint tudomásul veszi azt, hogy kizárólag azok a helyszíni bejárások minősülnek a jelen Szerződésnek megfelelő Bemutatásnak, amelyekre az Ügynök a Megbízót öt (5) Üzleti Nap biztosításával meghívta.

3.3 **Az Ügynök bérleti jogviszonnyal kapcsolatos jogai és kötelezettségei**

(a) Az Ügynök köteles a Megbízó nevében a Bérleti Szerződések aláírását megelőző tárgyalások során eljárni, a Megbízót teljes körűen képviselni, és – amennyiben alkalmazandó – a Versenyeztetési Szabályzatnak megfelelően a pályázati kiírást elkészíteni, különös tekintettel az **1. és 2. sz. Függelékben** foglaltakra. Az Ügynök köteles a Megbízót haladéktalanul írásban tájékoztatni, amennyiben a tárgyalások során a potenciális bérlő részéről a jelen Szerződés **3. sz. Függelékében** csatolt szerződéses feltételek jelentős módosításának igénye merül fel (e pont alkalmazása szempontjából jelentős módosításnak minősül különösen, de nem kizárólagosan a szerződés időtartamára, felmondhatóságára, a használat céljára, valamint a bérleti díjra, annak indexálására, az üzemeltetési díjra, a díjfizetés gyakoriságára, az óvadék mértékére, a kezdeti esetleges díjmentesség időszakra vonatkozó módosító javaslatok).

(b) Az Ügynök köteles a Megbízót a tárgyalások időpontjáról és helyszínéről olyan megfelelő időben tájékoztatni, amely lehetővé teszi azt, hogy a Megbízó vagy jogi képviselője ezeken a tárgyalásokon jelen lehessen. A Megbízó vagy jogi képviselője távolmaradása a tárgyalás lefolytatásának nem akadálya.

(c) A jelen Szerződés **3. sz. Függelékében** csatolt szerződéses feltételek módosításának jóváhagyása – valamint a jelen Szerződés hatálybalépésétől számított első nyolc (8) év után a minimum bérleti díj meghatározása – az Ügynök által készített értékbecslés és az általa tett javaslat alapján a Megbízó joga, és ezzel kapcsolatban az Ügynök semmilyen igényt nem támaszthat. E jóváhagyás – amennyiben a javasolt

módosítások Megbízó üzleti érdekeit (ideértve a Budapest 2010 Programban meghatározott alapelveket és célkitűzéseket) nem csorbítják valamint a Jogszabályokkal nem ellentétesek -, nem tagadható meg és/vagy nem késleltethető.

(d) A Felek a kétségek elkerülése végett rögzítik továbbá, hogy a jelen Szerződés hatálybalépésétől számított első nyolc (8) évben - az **5. sz. Függelékben** csatolt peremfeltételek között - az Ügynök jogosult a bérleti díj meghatározására, és az Ügynök a jelen Szerződés 7.1 Szakasz (d) pontjában foglalt kötelezettsége alól mentesül. Felek rögzítik, hogy az **5. sz. Függelékben** csatolt peremfeltételek nem tartalmazhatnak az Ügynök tevékenységére nézve hátrányosabb feltételeket, mint amilyeneket a Helyiségrendelet (illetve annak időről időre végrehajtott esetleges módosítása) meghatároz.

(e) Az Ügynök a Bérleti Szerződés megkötésére, a Helyiségrendelet 3. § (4) bekezdése valamint 27. § (1) bekezdése értelmében, valamint a Bérleti Szerződés alapján a Bérleményben a bérbeadói hozzájárulás megadására valamint a Bérlemény albérletbe adására, valamint a bérleti, üzemeltetési díj és az esetleges szankciós pénzösszegek beszedésére nem jogosult, - amely tényre az Ügynök köteles szerződéskötéskor a potenciális bérlő figyelmét külön felhívni – továbbá a Bérleti Szerződés alapján a Megbízót megillető jogról nem mondhat le, valamint a Megbízóval szembeni követelést nem ismerhet el.

(f) Az Ügynök a jelen Szerződés hatályba lépésétől a Lejárat – vagy amennyiben a Megszűnés Időpontja korábbi időpont, a Megszűnés – Időpontjáig jogosult a Megbízónak – a Bérlő súlyos szerződésszegése esetén - javaslatot tenni Bérleti Szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetésére, amely alapján a Megbízó (amennyiben a rendkívüli felmondási ok fennállásával egyetért) köteles a Bérleti Szerződést rendkívüli felmondással felmondani. Abban az esetben, ha a Megbízó a jelen Szerződés hatályba lépésétől számított első nyolc (8) évben az Ügynök javaslata ellenére a Bérleti Szerződést nem szünteti meg rendkívüli felmondással, ennek következményei tekintetében a jelen Szerződés 7.3 Szakaszában foglaltak irányadók.

(g) Az Ügynök – a fenti 3.3 (e) Szakaszban foglaltak kivételével - továbbá jogosult és köteles a Bérleti Szerződés alapján a bérbeadói kötelezettségek teljesítésére.

4. A MEGBÍZÓ KÖTELEZETTSÉGEI

4.1 A Megbízó általános kötelezettségei

A Megbízó köteles:

(a) a jelen Szerződés teljesítése során az Ügynökkel a lehető legteljesebb mértékben együttműködni, ideértve – amennyiben alkalmazandó – a Versenyeztetési Szabályzat alapján lefolytatandó pályázati eljárást;

(b) az Alapjutalékot, a Bónuszt és/vagy a További Ügynöki Jutalékot az Ügynök részére késedelem nélkül megfizetni;

(c) amennyiben a Szolgáltatási Szerződés 25.2 Szakasz (f) pontjában meghatározottak nem állnak fenn, a Bérleti Szerződést aláírni.

III. FEJEZET: PIACKUTATÁS, REKLÁM ÉS MARKETING

A Felek megállapodnak abban, hogy a Megbízás teljesítéséhez szükséges piackutatás, reklám és marketing-tevékenység ellátása az Ügynök kötelezettsége. A piackutatás, reklám és marketing-tevékenység költségei kizárólag az Ügynököt terhelik.

5. PIACKUTATÁS, REKLÁM ÉS MARKETING TEVÉKENYSÉG

5.1 Piackutatás

Az Ügynök köteles a jelen Szerződés időtartama alatt a Megbízó által meghatározott, szükséges gyakorisággal de legalább évente – többek között a keresleti és kínálati viszonyokra, a konkurens projektekre, a potenciális bérlők igényeire, preferenciáira vonatkozó részletes és strukturált információk megszerzése érdekében - piackutatási tevékenységet végezni, valamint az általa vagy alvállalkozói által készített piackutatási anyagokat, jelentéseket a Megbízó részére minden év február utolsó Üzleti Napjáig átadni.

5.2 Reklám

(a) Az Ügynök köteles az 5.3 (a) Szakaszban hivatkozott marketingstratégia alapján a Bérlemény vonatkozásában a szükséges reklámanyagokat (prospektus, weboldal stb.) saját költségén és olyan időben legyártatni és közzétenni, hogy a lehető legteljesebb bérbeadottság a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapjáig illetve azt követően a Lejárat – vagy amennyiben ez korábbi időpont – a Megszüntetés Napjáig lehetőség szerint folyamatosan biztosítva legyen.

(b) Az Ügynök köteles a fenti 5.2 (a) Szakaszban meghatározott kötelezettségének teljesítése során a gazdasági reklámtevékenységről szóló 1997. évi LVIII. törvény (Reklámtv.) rendelkezéseit betartva eljárni, különösen megtéríteni a Megbízó minden olyan kárát, amely Megbízót az Ügynök által megrendelt, legyártatott vagy kihelyezett reklámok vonatkozásában a Reklámtv. 14. §-a alapján kiszabott bírság megfizetése folytán éri.

5.3 Marketing

(a) Az Ügynök köteles a jelen Szerződés aláírásának Napjától számított hat (6) Hónapon belül a Bérlemények bérbeadásának előmozdítása érdekében marketingstratégiát kialakítani, és arról a Megbízót írásban tájékoztatni.

(b) A marketingstratégiát az Ügynök a jelen Szerződés időtartama alatt – a piaci folyamatok és egyéb releváns tényezők függvényében – a szükséges gyakorisággal

köteles frissíteni, és arról a Megbízót a fenti 5.3 (a) Szakaszban foglaltak megfelelően tájékoztatni.

(c) Az Ügynök köteles első alkalommal a Közraktárak Épületegyüttesre vonatkozó jogerős építési engedély kézhezvételének Napjától számított százhúsz (120) Napon belül, majd évente – a marketingstratégia alapján - marketingtervet készíteni, és arról a Megbízót a fenti 5.3 (a) Szakaszban foglaltak megfelelően tájékoztatni.

(d) Az Ügynök köteles a jelen Szerződés időtartama alatt a Megbízó kérésére a marketing tevékenységet valamint a marketing stratégiát személyes találkozó keretében Megbízóval egyeztetni.

IV. FEJEZET: JELENTÉSTÉTEL

6. AZ ÜGYNÖK JELENTÉSTÉTELI KÖTELEZETTSÉGE

6.1 Féléves statisztikai jelentés

(a) Az Ügynök a jelen Szerződés hatálybalépését követően köteles a Megbízó részére féléves statisztikai jelentést benyújtani, amely tartalmazza többek között

(i) a bérlői struktúra alapinformációit, ideértve a kiadott terület nagyságát és funkcióit, megjelölve a **2. sz. Függelékben** szereplő preferált funkciókat;

(ii) a Közraktárak Épületegyüttes látogatottsági mutatóit, ideértve a **2. sz. Függelékben** szereplő preferált rendezvények számát és ezen eseményeken résztvevők számát, valamint

(iii) a Projekt aktuális pénzügyi mutatóit, valamint

(iv) a Versenyeztetési Szabályzat és a Helyiségrendelet alapján a piaci viszonyokról történő tájékoztatást, alapvetően a jelen Szerződés 5.1 Szakaszában meghatározott tartalommal.

6.2 Piaci és marketingjelentés

Az Ügynök 2009. december 31-ét követően köteles a Megbízó részére évente piaci jelentést benyújtani, amely információkat tartalmaz többek között arra nézve, hogy

(a) milyen a Közraktárak Épületegyüttes presztízse, illetve ebben milyen változás várható;

(b) milyen demográfiai (népesedés, migráció, korszerkezet) folyamatok jellemzik a Közraktárak Épületegyüttes vonzáskörzetét;

(c) melyek a konkurens projektek főbb paraméterei (fejlesztő, árak, méretek, szolgáltatások);

(d) milyen funkciójú, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket keresnek a potenciális bérlők a Közraktárak Épületegyüttes vonzáskörzetében, mik az igényeik;

(e) a fenti piaci tényezőknek megfelelően az Ügynök javasol-e változtatást a Bérlemény funkcionalitását illetően (árak, szolgáltatások, minőség, felszereltség, imidzs);

(f) milyen részpiacok különíthetők el a fővárosban, mik ezek jellegzetessége (árak, termékek, szolgáltatások), milyenek a tipikus új fejlesztések részpiaconként, mik a sikeres termékek;

(g) hol és miért várható a kereslet változása;

(h) milyen marketingtevékenységekre került sor a jelentéssel fedett időszakban (ideértve de nem kizárólagosan a szóróanyagok, reklámok terítését), valamint

(i) milyen változtatásokra van szükség a marketing stratégia vonatkozásában (amennyiben releváns).

V. FEJEZET: A BÉRLŐ KÖZVETÍTÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

7. A BÉRLŐ KÖZVETÍTÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

7.1 Az Ügynök kötelezettséget vállal arra, hogy nem javasol olyan potenciális bérlőt szerződéskötésre:

(a) amely a Bérleti Szerződés tervezetével kapcsolatban tett módosítási javaslataihoz ragaszkodik, azonban ezeket a Megbízó a jelen Szerződés 3.3 Szakasz (c) pontjában foglaltak szerint nem fogadja el;

(b) akivel a Bérleti Szerződés megkötése esetén, a jelen Szerződés hatálybalépésétől számított első nyolc (8) évet követően az adott Bérlemény tekintetében a bérleti díj nem érné el a Megbízó által az ugyanezen Bérleményre meghatározott minimum bérleti díjat;

(c) amely által a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység szerepel a jelen Szerződés 1. sz. Függelékében csatolt Kizáró Listán.

Az Ügynök ezen túlmenően arra is kötelezettséget vállal, hogy a fenti (a)-(c) pontokban meghatározott paramétereket a pályázati kiírásban rögzíti.

7.2 Abban az esetben, ha az Ügynök mégis a 7.1 Szakasz (c) pontjában foglaltakat kimerítő Bérlőt közvetít, a Megbízó a jelen Szerződés 1. sz. Függelékében csatolt Kizáró Listán szereplő tevékenység tilos jellege alól saját döntése szerint írásban mentesítést adhat, összhangban – amennyiben alkalmazandó – a Versenyeztetési Szabályzat alapján kiírt pályázati felhívásban rögzített feltételekkel.

7.3 A Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a Megbízó a potenciális bérlővel nem köti meg a Bérleti Szerződést– anélkül, hogy a fenti 7.1 Szakaszban meghatározott esetek fennállnának vagy abban az esetben, vagy a 7.2 Szakaszban meghatározott eset fennáll – ez a

tény a Szolgáltatási Díjat nem csökkenti, és az Ügynök jogosult a 8.1 (b) Szakaszban hivatkozott alapjutalékra.

VI. FEJEZET: ÜGYNÖKI JUTALÉK ÉS KÖLTSÉGVISELÉS

8. JUTALÉK

8.1 Alapjutalék

(a) A Megbízó által az Ügynök részére fizetendő alapjutalék (**Alapjutalék**) mértéke az Ügynök jelen Szerződés szerinti közreműködése eredményeként a Bérlemények vonatkozásában aláírt és hatályba lépett minden egyes Bérleti Szerződés alapján a bérlő által fizetendő első éves nettó bérleti díj, üzemeltetési díj és az esetleges megszerzési díj (amennyiben alkalmazandó) összegének tizennyolc (18) %-a (ÁFA nélkül). A jelen Szerződésben meghatározott valamennyi jutalék ÁFA nélkül – valamint a bérleti díj-mentes időszakokon kívül – értendő és egy alkalommal fizetendő a 8.1 (b) szakasz rendelkezései szerint.

(b) Az Alapjutalék az Ügynök részére két egyenlő részletben fizetendő olyan módon, hogy az Ügynök az első részletről az adott Bérleti Szerződés aláírásakor, a második részletről pedig a Bérleti Szerződés 8. Szakaszában hivatkozott óvadék Bérbeadó részére történő átadásának Napján állít ki számlát, amelyet a Megbízó annak kézhezvételét követő harminc (30) Napon belül banki átutalással egyenlít ki.

8.2 Bónusz

(a) A Felek megállapodnak abban, hogy az aláírt Bérleti Szerződések időtartamához igazodóan az Ügynök az Alapjutalékon kívül az alábbi bónuszokra jogosult:

Bérleti Szerződés időtartama	Bónuszalap	Bónusz % érték
3-5 év	Alapjutalék	25
5-6 év	Alapjutalék	35
több mint 6 év	Alapjutalék	50

A jelen Szerződés céljaira az „időtartam" azt az időtartamot jelenti, amely alatt a Bérlő nem jogosult a Bérleti Szerződés egyoldalú megszüntetésére.

(b) A Felek megállapodnak abban, hogy az aláírt Bérleti Szerződések bérlői struktúrájához igazodóan a **2. sz. Függelékben** csatolt Preferált Lista tevékenységeihez igazodóan az Ügynök az Alapjutalékon kívül az alábbi bónuszra jogosult:

Bérlői struktúra[1]	Bónuszalap	Bónusz % érték
Preferált funkciók 30%-ig	Alapjutalék	7.5
31-50%-ig	Alapjutalék	15

[1] A teljes épületeken belüli bérbeadható területek után számolva.

több mint 50%	Alapjutalék	25

(c) A Bónuszt a Megbízó a 8.1 (b) Szakaszban foglaltaknak megfelelően fizeti meg az Ügynöknek.

8.3 **További Ügynöki Jutalék**

(a) Amennyiben a jelen Szerződés hatálybalépésétől számított első nyolc év vonatkozásában a Szolgáltatási Szerződésben meghatározott havi szolgáltatási díj ($HSZD_h$) kisebb, mint a Bérleti Szerződések alapján az Önkormányzat által kiszámlázott bérleti díj, az üzemeltetési díj, a megszerzési díj (amennyiben az Önkormányzat vonatkozó rendelete szerint alkalmazandó), valamint annak megfizetése esetén a használati díj összege ($BSZSZB_h$), az Ügynök a Megbízás teljesítésének ellenértékeként további ügynöki jutalékra (**További Ügynöki Jutalék**) jogosult, az alábbi képlet szerint:

$$\text{További Ügynöki Jutalék havi összege} = \left(\frac{BSZSZB_h - HSZD_h}{2} \right)$$

Felek megállapodnak, hogy a $BSZSZB_h$ részét képezi az az Ügynök által ténylegesen nem realizált bérleti díjbevétel, amelynek elmaradására a jelen Szerződés 7.3 Szakaszában meghatározottak miatt került sor.

(b) A További Ügynöki Jutalékot a Megbízó a További Ügynöki Jutalék összegének a megállapítását és az Ügynökkel való közlését követően az Ügynök által kiállított számla alapján, annak kézhezvételét követő harminc (30) Napon belül banki átutalással fizeti meg az Ügynöknek.

9. KÖLTSÉGVISELÉS

A Felek megállapodnak abban, és az Ügynök kifejezetten tudomásul veszi azt, hogy a jelen szerződés teljesítése során felmerült költségeinek, kiadásainak – ideértve a jelen Szerződés 5. Szakaszában meghatározott tevékenység során felmerült költségeket és kiadásokat - megtérítését a Megbízótól nem követelheti, tekintettel arra, hogy ezeket a költségeket, kiadásokat az Alapjutalék magában foglalja.

VII. FEJEZET: A JELEN SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA

A jelen Szerződés azon a napon lép hatályba, amelyen a Szolgáltatási Szerződés 3.1 Szakaszában meghatározott feltételek teljesülnek és a Lejárat Napján szűnik meg, kivéve amennyiben az a jelen Szerződés VIII. Fejezetében foglaltak szerint korábban meg nem szűnik.

VIII. FEJEZET: MEGSZŰNÉS ÉS SZERZŐDÉSSZEGÉS

10. MEGSZŰNÉS

10.1 A jelen Szerződés megszűnik

(a) amennyiben a Szolgáltatási Szerződés annak rendelkezéseivel összhangban bármely okból megszűnik;

(b) Felek közös megegyezésével;

(c) a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapját követő nyolc (8) év elteltét követően az Ügynök által írásban közölt százhúsz (120) Napos rendes felmondással;

(d) amennyiben a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapját követő nyolc (8) év elteltét követően a Bérlemények bérlet útján történő kihasználtsága valamely tizenkét (12) hónapos időszakban folyamatosan az 50%-ot nem éri el, amely esetben a Megbízó jogosult a jelen Szerződést a 11.3 és 13.1 Szakaszokban foglaltaknak megfelelően megszüntetni;

(e) amennyiben a jelen Szerződést a Megbízó az Ügynök Súlyos Szerződésszegése miatt vagy az Ügynök a Megbízó Súlyos Szerződésszegése miatt a jelen Szerződés 11.3 Szakaszában meghatározottak szerint megszünteti.

11. SZERZŐDÉSSZEGÉS

11.1 Az Ügynök Súlyos Szerződésszegése

Az alábbiak bármelyike az **Ügynök Súlyos Szerződésszegésének** minősül:

(a) amennyiben a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapját követő nyolc (8) év elteltét követően – az Ügynöknek felróható okból - a Bérlemények bérlet útján történő kihasználtsága valamely tizenkét (12) hónapos időszakban folyamatosan az 50%-ot nem éri el;

(b) amennyiben az Ügynök a jelen Szerződés 14. Szakaszában meghatározott szavatosságát megszegi és a Megbízó írásos figyelmezetése ellenére a szavatosság megszegését harminc (30) Napon belül nem szünteti meg;

(c) amennyiben az Ügynök a jelen Szerződés IV. Fejezetében meghatározott jelentéstételi kötelezettségét megszegi és a Megbízó írásos figyelmeztetése ellenére a mulasztást harminc (30) Napon belül nem szünteti meg;

(d) amennyiben az Ügynök a jelen Szerződés V. fejezetében foglalt kötelezettségeit megszegi és a Megbízó írásos figyelmeztetése ellenére a mulasztást harminc (30) Napon belül nem szünteti meg;

(e) amennyiben az Ügynök a jelen Szerződés 3.3 (b), 3.3 (f) és 3.3 (g) Szakaszaiban meghatározott jogosultságait túllépi.

11.2 **Megbízó Súlyos Szerződésszegése**

Az alábbiak bármelyike a **Megbízó Súlyos Szerződésszegésének** minősül:

(a) amennyiben a Megbízó az Alapjutalékot, a Bónuszt és/vagy a További Ügynöki Jutalékot az Ügynök erre irányuló írásbeli felszólításának kézhezvételét követő nyolc (8) Napon belül sem fizeti meg;

(b) amennyiben a Megbízó az Ügynök által az V. fejezetben foglaltakkal összhangban közvetített potenciális bérlővel nem köti meg a Bérleti Szerződést;

(c) amennyiben a Megbízó a jelen Szerződés 15.2 (d) Szakaszában meghatározott kötelezettségét megszegi.

11.3 **Az Ügynök és a Megbízó Súlyos Szerződésszegésének jogkövetkezményei**

Az Ügynök Súlyos Szerződésszegése esetén a Megbízó, a Megbízó Súlyos Szerződésszegése esetén az Ügynök jogosult a jelen Szerződést írásban, harminc (30) Napos hatállyal felmondani. A Felek a kétségek elkerülése végett rögzítik, hogy a jelen Szerződés Ügynök általi azonnali hatályú felmondása nem vonja maga után a Szolgáltatási Szerződés megszűnését.

IX. FEJEZET: A MEGSZŰNÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI

12. PÉNZÜGYI KÖVETKEZMÉNYEK

12.1 **Kompenzáció**

(a) Amennyiben jelen Szerződés a Szolgáltatási Szerződés megszűnése ok miatt szűnik meg, az Ügynök kizárólag a Szolgáltatási Szerződés 36. Szakaszában – az abban foglalt feltételeknek megfelelően - meghatározott összegre jogosult.

(b) Amennyiben a jelen Szerződés a Megbízó Súlyos Szerződésszegése miatt szűnik meg, a Megbízó köteles az Ügynök felmerült kárát megtéríteni. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés 8. Szakaszában meghatározott jutalék mértékének megállapításakor figyelembe vették azt, hogy a Megbízó az Ügynök elmaradt hasznát ilyen esetben nem köteles megtéríteni.

(c) Amennyiben a jelen Szerződés az Ügynök Súlyos Szerződésszegése miatt szűnik meg, az Ügynök kompenzációra nem jogosult.

(d) Amennyiben a jelen Szerződés a Felek közös megegyezésével szűnik meg, a Feleket – a kiegyenlítésre vonatkozó szabályokra figyelemmel - elszámolási kötelezettség terheli.

12.2 Kiegyenlítés a Kügytv. alapján

Amennyiben a kiegyenlítés feltételei a Kügytv. alapján fennállnak, az Ügynök kiegyenlítésre is jogosult, ide nem értve a 12.1 Szakasz (a) és (d) pontja szerinti megszűnés esetét.

13. EGYÉB KÖVETKEZMÉNYEK

13.1 A jelen Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén az Ügynök köteles

(a) a Megbízást maximum további hatvan (60) Napig ellátni, ameddig a Megbízó a megbízás ellátásáról nem képes gondoskodni;

(b) amennyiben a Megbízó a megbízás ellátásáról gondoskodik, a Megbízó erről szóló írásbeli értesítésének kézhezvételét követően három (3) Üzleti Napon belül illetve a 13.1 (a) Szakasz szerinti határidő lejártakor a Megbízónak visszaadni minden olyan dokumentumot, amely a Megbízás teljesítésével összefüggésben a birtokában van vagy a jelen Szerződés megszűnése után kerül a birtokába, ideértve az esetlegesen a Megbízó részére még át nem adott, a jelen Szerződés 6. Szakaszában meghatározott jelentések tervezetét is

(c) amennyiben a Megbízó a megbízás ellátásáról gondoskodik, a Megbízó erről szóló írásbeli értesítésének kézhezvételét követően haladéktalanul illetve a 13.1 (a) Szakasz szerinti határidő lejártakor a Bérlőket írásban értesíteni a jelen Szerződés 3.3 (d) Szakaszában meghatározott jogosultságainak megszűnéséről.

X. FEJEZET: AZ ÜGYNÖK TOVÁBBI SZAVATOSSÁGAI

14. AZ ÜGYNÖK TOVÁBBI SZAVATOSSÁGAI

14.1 Szavatosság a Szolgáltatási Szerződés alapján

A Felek szavatosságvállalásaira a Szolgáltatási Szerződés 3. sz. Mellékletében meghatározottak az alábbi 14.2 Szakaszban foglalt kiegészítéssel irányadók.

14.2 További szavatosságok

(a) Az Ügynök kijelenti és szavatolja, hogy a lakások és a helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/C §-ban meghatározott követelményeknek megfelel;

(b) Az Ügynök kijelenti, hogy a Megbízó előtt feltárt minden olyan – valamennyi, Budapest területét érintő olyan megbízásával kapcsolatos - információt, amely a Megbízóval és/vagy a Megbízás tárgyával kapcsolatban összeférhetetlenséghez vezethetnek. Ennek megfelelően az Ügynök kijelenti és szavatolja, hogy nem rendelkezik összeférhetetlennek minősülő ügynöki megbízásokkal.

XI. FEJEZET: ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen Szerződésre a Szolgáltatási Szerződés XII. Fejezetében meghatározott Záró Rendelkezések értelemszerűen, illetve az alábbi eltérésekkel és/vagy kiegészítésekkel irányadók:

15. KIZÁRÓLAGOSSÁG

15.1 Az Ügynök részéről

(a) A Felek megállapodnak, hogy bármely jövőbeli ügyfél részéről a Közraktárak Épületegyüttes egy (1) km-es körzetén belül (**Körzet**), kereskedelmi bérbeadási, ügynöki szolgáltatással kapcsolatos megbízás vagy felkérés - legyen az szóbeli, vagy írásbeli - Ügynök általi elfogadásához a Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A félreértések elkerülése végett a Megbízó kizárólagos joga annak eldöntése, hogy hozzájárulását adja-e bármely az Ügynök által kötendő ilyen potenciális megbízáshoz.

(b) Az Ügynök nem vállalhat el olyan megbízást, amelyben maga vagy alkalmazottja révén közvetlenül is érdekelt, kivéve, ha arról a Megbízót előzetesen tájékoztatta és az ennek ismeretében a megbízást fenntartotta és ezt írásban is megerősítette.

(c) Az Ügynök jelen Szerződés teljesítése közben más ügynökségek szolgáltatásait is igénybe veheti.

15.2 **A Megbízó részéről**

(a) A 15.2 (b) Szakasz rendelkezéseire figyelemmel, a Megbízó kizárólagosan bízza meg az Ügynököt a jelen Szerződésben meghatározott – az Ügynök által megvalósítandó – megközelítőleg 11.732 m^2 bérbe adható területet valamint 250 számú parkolóhelyet magában foglaló - Közraktárak Épületegyüttes Bérleményei bérbeadásához szükséges ingatlanközvetítői szolgáltatások nyújtásával.

(b) A jelen Szerződés aláírásának időpontjától számított kilencedik (9.) évtől kezdődően, amennyiben a bérleti díj összege a – Szolgáltatási Szerződésben részletesen meghatározott - Szolgáltatási Díj összegét nem éri el, a Megbízó jogosult a Megbízás ellátásával az Ügynökön kívül más ügynököt is megbízni.

(c) A jelen Szerződés aláírásának időpontjától számított kilencedik (9.) évtől kezdődően abban az esetben, ha az Ügynök egy adott Bérlemény tekintetében hat (6) hónapos időszak alatt nem közvetít a Megbízó részére Bérleti Szerződést, azaz a bérbeadás sikertelen, a Megbízó – a fenti 15.2 (a) Szakaszban foglaltak ellenére – jogosult az adott Bérleményt piaci alapon maga hasznosítani, azzal a feltétellel, hogy az ilyen hasznosítás az Ügynök által összeállított, és a Megbízó által jóváhagyott kívánatos bérlői összetételnek megfelel. Ilyen hasznosítás esetén az Ügynök a hasznosítás időtartamára vonatkozóan az adott Bérlemény tekintetében potenciális bérlőt a Megbízó részére nem közvetíthet.

(d) A Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy más ügynököktől származó bármilyen és minden érdeklődést közvetlenül az Ügynökhöz továbbít, és nem fogad el közvetlen bemutatásokat, valamint nem bocsátkozik tárgyalásokba más ügynökökkel, kivéve a 15.2 (a) Szakaszban hivatkozott esetet.

(e) Megbízó a jelen Szerződés időtartama alatt haladéktalanul köteles az Ügynök státusáról és elérhetőségéről tájékoztatni a Megbízót közvetlenül megkereső minden potenciális bérlőt vagy ügynökséget, ide nem értve a 15.2 (b) Szakaszban meghatározott esetet.

(f) A potenciális bérlők általi közvetlen megkeresés esetén a Megbízó a Megbízás teljesítése érdekében bevonja az Ügynököt, amely esetben – amennyiben a Bérleti Szerződés megkötésére sor kerül, az Ügynököt megillető Alapjutalékot – a 15.2 (b) Szakaszban foglaltak korlátozása nélkül – az ilyen bérleti szerződés szerint a Megbízónál keletkező díjbevétel figyelembevételével az általános szabályok szerint kell megállapítania.

16. KAPCSOLATTARTÁS

A jelen Szerződés szerint vagy azzal kapcsolatban küldendő írásbeli értesítést az alábbi elérhetőségekre kell elküldeni:

Az Önkormányzat részére:	Az Ügynök részére:
Budapest Főváros Önkormányzata	Porto Investment Hungary Kft.
Főpolgármesteri Hivatal	1124 Budapest, Sirály utca 10. I/3.
Kiemelt Fejlesztések Irodája	
1052 Budapest, Városház utca 9.-11.	
Kardosné Ködmön Ildikó részére	Marton Imre részére
Tel. 327-1712	Tel.: 413-7873
Fax: 327-1840	Fax: 413-7874
E-mail cím: kodmoni@budapest.hu	E-mail cím: imre@stratusproject.hu

17. BIZALMAS INFORMÁCIÓK

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés alapján az Ügynök által a Megbízó részére benyújtott jelentések tartalmát szigorúan bizalmasan kezelik, valamint ezeket az információkat nem hozzák más személyek tudomására vagy valamennyi ilyen információ felfedését alkalmazottaiknak sem engedik meg, hacsak és amilyen mértékben az információ köztudomású, avagy az információ felfedését Jogszabály vagy a Fővárosi Önkormányzat 503/2004. sz. főjegyzői intézkedése írja elő egyéb esetben mint a jelen pont vagy bármely egyéb olyan titoktartási megállapodás megszegésének eredményeként, melynek bármely ilyen információ a tárgya lehet.

A FENTIEK TANÚSÍTÁSÁUL a Felek a jelen Szerződést képviselőik útján az alábbiak szerint aláírták:

Budapest, 2007. július 23.

BUDAPEST FŐVÁROS KÖZGYŰLÉSE * 1. * Kiemelt Fejlesztések Bizottsága

Budapest Főváros Önkormányzata

Név: Somlyódy Csaba
Tisztség: Elnök – Kiemelt Fejlesztések Bizottsága

Porto Investment Hungary Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.

Név: Marton Imre
Tisztség: vezető tisztségviselő

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal * 2. * Kiemelt Fejlesztések Irodája

Ellenjegyezte

A FŐJEGYZŐ FELHATALMAZÁSA ALAPJÁN

1. SZÁMÚ FÜGGELÉK

KIZÁRÓ LISTA

A bérlői struktúra kialakítása a „Budapest 2010" pályázati koncepció (**Budapest 2010 Program**) alapelveinek érvényesülését célozza, így a Közraktárak Épületegyüttesére vonatkozó hatályos Kerületi Szabályozási Terv és a fővárosi és helyi kereskedelmi szabályok figyelembevételével általánosan nem megengedettek a(z)

(a) nem urbánus tevékenységek (mezőgazdasági, állatgazdálkodási, erdőgazdálkodási, bányászat),

(b) ipari és feldolgozóipari tevékenység kivéve a bemutatással egybekötött kézműves műhelyeket,

(c) nagykereskedelem,

(d) tárolás és raktározás, kivéve a Bérlemények igényeit kielégítő raktárokat.

(e) közlekedés és szállítás, amely alól kivételt képez a vízi személyszállítás és a személyszállítást segítő tevékenységek és utazásszervezés,

(f) 2.000 m^2-nél nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi egység létrehozása és üzemeltetése,

(g) minden, a jó erkölcsöt zavaró bérlői funkció (pl. prostitúció és szexuális szolgáltatások, topless bárok, stb.);

(h) lakásként és kereskedelmi szálláshelyként történő hasznosítás.

2. SZÁMÚ FÜGGELÉK

PREFERÁLT LISTA

A fejlesztés kereskedelmi bérlő struktúrájának kialakításánál fontos szempont annak a szinergiának a megteremtése, amely mintegy inkubációs funkciót tud biztosítani az jelen lévő kereskedők, tervezők, üzleti szolgáltatást vagy szabadidős kínálatot nyújtó kiállítók, könyvesboltok, éttermek és kávéházak számára. Az alábbi tevékenységek képezik a preferált bérlői struktúra kialakításának alapját:

(a) multifunkcionális „Esemény Terem" eseményei, nevezetesen konferencia, színház, hangverseny

(b) éttermek, kávéházak

(c) kulturális kereskedelmi szolgáltatások

(d) galériák és kiállítótermek

(e) design stúdiók

(f) színház, mozgásművészeti- és zenei próbatermek, inkubátor-ház

(g) turisztikai és információs központ (a budapesti kulturális és turisztikai programok információs és látogató központja)

(h) „Art Mozi"

(i) a szellemi tőzsdeként is működő digitális könyvtár, mely mind a környező egyetemekről, mind az ország különböző pontjairól kikerülő fiatal tehetségek felkutatásában, illetve útnak indításában vállal fő szerepet. A meglévő, magas színvonalú oktatási képzésre épülő fő irányok: informatika, művészetek (ipar-, és alkalmazott művészetek), közgazdaságtan.

A bérlői struktúrához kapcsolódó preferált rendezvények a következők:

(a) Színpadi előadások;

(b) Könnyűzenei és komolyzenei koncertek;

(c) Kiállítások, vásárok;

(d) Konferenciák;

(e) Bálok, táncrendezvények,

(f) Gyűlések;

(g) Író olvasó találkozók;

(h) Divatbemutatók;

(i) Termékbemutatók;

(j) Szabadidős rendezvények.

ALÁÍRÁSI PÉLDÁNY

3. SZÁMÚ FÜGGELÉK

A BÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZETE

Külön nem csatolandó, csatolva a Szolgáltatási Szerződés 13. számú mellékleteként.

4. SZÁMÚ FÜGGELÉK

BUDAPEST 2010 PROGRAM KIVONATA

A pesti régi Közraktárak újjáélesztése

A Közraktárak rekonstrukciója a Budapest2010 másik kulcsprojektje. Legkésőbb 2006 tavaszára rögzíthető, hogy melyek azok a konkrét funkciók, amelyek a műemlék jellegű épületegyüttesben a kulturális innováció és a kulturális időtöltés igényeit egymásba fonódva szolgálni fogják; továbbá, hogy azok milyen más természetű, hasznot hajtó funkciókkal házasíthatók a területen. A revitalizáció során új épületrész létrehozására is mód nyílik. A Budapest2010 kihívása megköveteli, hogy mind tartalmában, mind megjelenésében egyedi, kivételes épületegyüttes szülessen, amely gyarapítja Budapest városképének emblematikus elemeit. Ennek érdekében a rekonstrukcióra nemzetközi építészeti pályázat kiírásával kerül sor. Az épületegyüttes képessé tehető arra, hogy valódi kapuként fogadja a városba hajóval érkezőket. 2010-ben itt csoportosul majd a stégek, vízi színpadok, úszályok egy része, ahol a nagyobb Duna menti városok egymás mellett és egymást váltva mutatkoznak be kulturális és kulináris programjaikkal. Ideiglenes vagy állandó jelleggel megvalósul a víztükörre terjedő módon a folyóval való egybeépülés. A Közraktárak együttese azért válhat Budapest 2010-es pályázatának egyik kulcsprojektjévé, mert egy helyen képes ötvözni a kulturális innovációt és korunk másik vezéreszméjét, a környezettudatos gondolkodást is. Épületként, de közösségi centrumként is be tudja mutatni a kultúra és a víz találkozását, a város szerkezetébe szervesen illeszkedő közösségi tér eszményét úgy, hogy meglévő építészeti értékeinkre mint megőrzendő hagyományra épít. Az épület alkalmas a 2010-es kulturális Főváros rendezvényeinek központjaként működni, a megnyitó helyszínéül is szolgálhat.

Az épületegyütteshez számos kulturális, közösségi és szolgáltató funkció társul:

- turisztikai és információs központ (a Budapest 2010 Program információs és látogató központja)
- egy közepes befogadóképességű előadóterem
- éttermek, kávéházak
- kulturális, kereskedelmi szolgáltatások
- galériák
- design stúdiók
- színház, mozgásművészeti- és zenei próbatermek, inkubátor-ház

5. SZÁMÚ FÜGGELÉK

A VERSENYEZETÉS PEREMFELTÉTELEI

A Helyiségrendelet, a Vagyonrendelet, a Versenyezetési Szabályzat, valamint az egyéb alkalmazandó jogszabályok alapján.

6. SZÁMÚ MELLÉKLET

FIZETÉSI MECHANIZMUS

6. SZÁMÚ MELLÉKLET

FIZETÉSI MECHANIZMUS

A. ÉRTELMEZÉS

"Állandó Javítás" állandó jellegű Rendelkezésre Nem Állási Javítást jelent;

"Bázisdíj" az adott Szerződéses Év vonatkozásában jelenti a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 3. Függelékében (Bázisdíj) csatolt táblázat 2. oszlopában az adott Szerződéses Évre meghatározott összeget;

„Bérleti Szerződésekből Származó Bevétel" jelenti a Bérleti Szerződések alapján az Önkormányzat által kiszámlázott Bérleti Díjat (az Üzemeltetési Díjjal együtt), a megszerzési díjat (amennyiben az Önkormányzat vonatkozó rendelete szerint alkalmazandó), a Bérleti Szerződés 22.2 Szakasza szerinti használati díjat (amennyiben az megfizetésre kerül);

"Értesítés Rendelkezésre Nem Állás Kijavításáról" jelentését a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 5.2.1 Szakasza határozza meg;

"Funkció" a Helyiség és/vagy – amennyiben irányadó – a Közös Területek használatát vagy célját jelenti minden Helyiség és/vagy – amennyiben irányadó – minden Közös Terület vonatkozásában;

"Havi Rendelkezésre Állási Levonás" jelenti a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 2.1 Szakaszának megfelelően meghatározott összeget (Havi Rendelkezésre Állási Levonás);

"Havi Szolgáltatási Díj" valamely Szerződéses Hónap vonatkozásában jelenti a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 1.1-1.3 Szakaszainak megfelelően meghatározott összeget (Havi Szolgáltatási Díj);

"Helyiség Súlyozási Szám" jelenti minden Helyiség tekintetében az adott Helyiségre vonatkozó, a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 1. Függelékben (Helyiséglista) csatolt táblázat 4. oszlopában meghatározott súlyozási számot vagy a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 6. Szakasza (Periodikus Felülvizsgálat) alapján egyeztetett vagy meghatározott számot azzal, hogy ez a szám a természetes számok halmazán belül 1 és 5 között mozoghat;

"Időleges Javítás" időleges jellegű Rendelkezésre Nem Állási Javítást jelent;

"Indexálás Időpontja" minden Szerződéses Év vonatkozásában az adott Szerződéses Év első hónapjának első napját jelenti;

"Javítás Bejelentett Időpontja" jelenti (i) azt az időpontot, amikor a Szolgáltató Helyszíni Képviselőjének bármilyen Rendelkezésre Nem Állás javítását bejelentik vagy (ii) abban az esetben, ha olyan - a Szolgáltató Helyszíni Képviselőjét érintő - mulasztásra kerül sor, amely megakadályozza a Szolgáltató Helyszíni Képviselőjének történő fenti bejelentést, azt az időpontot, amelyet az (ésszerűen eljáró) Felek olyanként állapítanak meg, amikor az adott Rendelkezésre Nem Állás kijavításra kerül;

"Javítás Miatti Belépés" az Önkormányzat, az Önkormányzati Fél, a Bérlő vagy a Használó által a Szolgáltató vagy a Szolgáltatói Fél részére bármilyen Rendelkezésre nem Állással érintett vagy bármilyen szomszédos Helyiségbe vagy a Közraktárak Épületegyüttes egyéb részére történő belépés engedélyezése, ahová a Szolgáltató vagy a Szolgáltatói Fél ésszerűen belépést igényel az adott Rendelkezésre Nem Állás Javítása érdekében;

„Közös Terület vagy Közös Épületrész" jelenti a jelen 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 1. Függelékben (Helyiséglista) csatolt táblázatban vagy a Szolgáltatási Szerződés 1. sz. Mellékletében meghatározott Alaprajzon ekként meghatározott területeket;

"Közüzemi Díj" jelenti a Közüzemi Szerződések alapján a közüzemi szolgáltatóknak fizetendő díjakat;

"Közüzemi Szerződések" jelentik a közüzemi szolgáltatók és a Bérlő között a Bérlemények vonatkozásában, illetve amennyiben a Bérlő a Bérleményekre ilyen szerződést nem köt, az Önkormányzat és a közüzemi szolgáltatók között a Bérlemény vonatkozásában valamint az Önkormányzat és a közüzemi szolgáltatók között a Közös Területek vonatkozásában – közüzemi-fogyasztás és szállítás céljára - megkötött szerződéses megállapodás(ok)at;

"Közvetetten Rendelkezésre Nem Álló Helyiség" jelentését a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 3.3 Szakasza (Közvetett Rendelkezésre Nem Állás) határozza meg;

"Levonások" jelentik a Rendelkezésre Állási Levonásokat valamint a Bérleti Díj Levonást;

"Mulasztás Bejelentett Időpontja" jelenti (i) azt az időpontot, amikor a Szolgáltató Helyszíni Képviselőjének az Önkormányzat, az Önkormányzati Fél, a Szolgáltató, a Szolgáltatói Fél, a Bérlő vagy a Használó bejelent bármilyen Rendelkezésre Nem Állást vagy (ii) abban az esetben, ha olyan - a Szolgáltató Helyszíni Képviselőjét érintő - mulasztásra kerül sor, amely megakadályozza a Szolgáltató Helyszíni Képviselőjének történő fenti bejelentést, azt az időpontot, amelyet az (ésszerűen eljáró) Felek olyanként állapítanak meg, hogy az adott Rendelkezésre Nem Állás bekövetkezésére abban az időpontban került sor;

"Nem Áll Rendelkezésre" bármely Helyiség és/vagy a Közös Terület vonatkozásában azt jelenti, hogy az adott Helyiség vonatkozásában a **„Rendelkezésre Áll"** meghatározásban szereplő bármely feltétel – a Rendelkezésre nem Állás Javítási Időszakának leteltét követően valamint a 3.5.3 Szakaszban foglaltakra figyelemmel - nem teljesül, valamint a **„Rendelkezésre Nem Állás"** ennek megfelelően értelmezendő, a Helyiségkönyvben meghatározottak szerint;

"Nem Áll Rendelkezésre de Használatban van" bármely Helyiség és/vagy a Közös Terület vonatkozásában azt jelenti, hogy az adott Helyiség és/vagy a Közös Terület Szerződéses Napon

(a) Nem Áll Rendelkezésre, azonban

(b) azt az Önkormányzat, az Önkormányzati Fél, a Bérlő vagy a Használó annak Funkciója szerint Szerződéses Napon a Szerződéses Nap alapvetően teljes időtartamában használja;

"Rendelkezésre Áll" jelenti a Közös Épületrészek, valamint a Helyiségek Rendelkezésre Állását

A Közös Épületrészekre vonatkozóan (amennyiben irányadó) azt jelenti, hogy:

(a) a Közös Épületrész nem károsodott és rongálódott olyan mértékben, amely hátrányosan érinti a Közös Épületrész Funkciójának megfelelő használatot;

(b) a Közös Épületrész birtoklása, az abba be- valamint az abból kijárás folyamatosan:

(i) biztonságos;

(ii) valamennyi – a tűzre, egészségre és biztonságra vonatkozó – Jogszabálynak megfelel; valamint

(iii) (a Közös Épületrészbe be- és kijárás tekintetében) megfelelő (figyelemmel a Közös Épületrész Funkciójára);

(c) a Közös Épületrész folyamatosan:

(i) a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 1. Függelékében (Helyiséglista) csatolt táblázat [7. oszlopában] [Helyiség Adatlap] meghatározott, az adott Közös Épületrészre vonatkozó világítási szint felett meg van világítva; valamint

(ii) fel van szerelve valamennyi menekülési útvonalat megvilágító rendszerrel, amely működőképes;

(d) a Közös Épületrész hőmérséklete folyamatosan a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 1. Függelékében (Helyiséglista) csatolt táblázat [8. oszlopában] [Helyiség Adatlap] meghatározott, az adott Közös Épületrészre vonatkozó minimum és maximum hőmérsékleti értékek között van;

(e) a páratartalom a Közös Épületrészben folyamatosan a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 1. Függelékében (Helyiséglista) csatolt táblázat [9. oszlopában] [Helyiség Adatlap] meghatározott, az adott Közös Épületrészre vonatkozó minimum és maximum páratartalom-értékek között van;

(f) a szellőzési ráta a Közös Épületrészben folyamatosan a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 1. Függelékében (Helyiséglista) csatolt táblázat [10. oszlopában] [Helyiség Adatlap] meghatározott, az adott Közös Épületrészre vonatkozó szellőzési rátával azonos vagy afölötti, az

óránkénti légcsere vonatkozásában;

(g) az adott Közös Épületrészre vonatkozó Helyiség Adatlapon meghatározott elektromos csatlakozókon keresztül a Közös Épületrész villamos energia ellátása folyamatosan biztosítható, valamint ezek rendeltetésszerű használatra alkalmasak;

(h) a:

(i) Közös Épületrészben folyamatosan a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 1. Függelékében (Helyiséglista) csatolt táblázat [11. oszlopában] [Helyiség Adatlap] meghatározott, a szabványok által előírt zajcsillapítási követelmények folyamatosan teljesülnek, valamint;

(ii) padozat, a pincék, a Közös Épületrészt elkülönítő elválasztók és ajtók általi lépéshang csillapítás, léghang-gátlás folyamatosan a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 1. Függelékében (Helyiséglista) csatolt táblázat [12. oszlopában] [Helyiség Adatlap] meghatározott, az adott Közös Épületrészre vonatkozókövetelményeknek megfelel;

(i) a Közös Épületrész folyamatosan fel van szerelve az adott Közös Épületrészre vonatkozó, a Helyiség Adatlapon meghatározott kommunikációs és információtechnológiai rendszerekkel, valamint ezek a kommunikációs és információtechnológiai rendszerek rendeltetésszerű használatra alkalmasak;

(j) a Közös Épületrész folyamatosan alkalmas arra, hogy biztonságosan zárható legyen olyan módon és olyan időszak alatt, amely nem érinti hátrányosan a Közös Épületrésznek az Önkormányzat általi, a Közös Épületrész Funkciójának megfelelő használatát (figyelembe véve e használat rendeltetését);

(k) a Közös Épületrészben folyamatosan biztosított:

(i) a biztonságos használati melegvíz-, hidegvíz valamint hideg ivóvíz-ellátás:

(a) (használati melegvíz esetében) olyan hőmérsékleten, amely a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 1. Függelékében (Helyiséglista) csatolt táblázat [13. oszlopában] [Helyiség Adatlap] meghatározott, az adott Közös Épületrészre vonatkozó minimum és maximum hőmérsékletek között van, valamint

(b) olyan vízhozammal, amely a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 1. Függelékében (Helyiséglista) csatolt táblázat [14. oszlopában] [Helyiség Adatlap] meghatározott, az adott Közös Épületrészre vonatkozó minimum és maximum vízhozam ráták között van, valamint

(ii) valamennyi szennyvíznek a Közös Épületrészről történő biztonságos és higiénikus elvezetése olyan vízhozam-rátával, amely alkalmas a szennyvíz túlfolyások, és/vagy kiöntések és/vagy túlzott visszafolyását;

(l) minden, az adott Közös Épületrészre vonatkozó, a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 1. Függelékében (Helyiséglista) csatolt táblázat [15. oszlopában] [Helyiség Adatlap] meghatározott, kritikus berendezés, tartozék, bútordarab és felszerelés

(i) az adott Közös Épületrészben rendelkezésre áll;

(ii) biztonságos;

(iii) rendeltetésszerű használatra alkalmas;

(iv) megfelel a Jogszabályoknak, valamint

(v) funkcionális, stabil, szilárd, nem balesetveszélyes és gyermekek által is biztonságosan használható;

(m) a Közös Épületrész védelmet nyújt a szél, a külső (csapadék) víz valamint az időjárás hatásaival szemben olyan módon, hogy a Közös Épületrész Funkciójának megfelelően használható (figyelembe véve e használat rendeltetését); és

(n) A Közraktárak Épületegyüttes a Szolgáltatás egyéb, jelen Szerződésben meghatározott elemeinek és az Önkormányzat Követelményeinek megfelel és rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Helyiségekre vonatkozóan azt jelenti, hogy:

a Helyiség megfelel a Helyiségkönyvben meghatározott valamennyi műszaki és egyéb paraméternek és a Bérlemény a Szolgáltatás egyéb, jelen Szerződésben valamint a Bérleményre vonatkozóan megkötött Bérleti Szerződésben meghatározott elemeinek és az Önkormányzat Követelményeinek megfelel és rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Mindkét esetben azzal, hogy minden esetben a jelen meghatározás bármely pontjának való meg nem felelés nem veendő figyelembe abban az esetben és olyan terjedelemben, amennyiben a meg nem felelés nem a Szolgáltatónak felróható okból következett be, illetve annak a Helyiség és/vagy – amennyiben irányadó – a Közös Terület Funkciójának megfelelő használatára nincs (sem materiális, sem egyéb) hátrányos hatása valamint a **"Rendelkezésre Áll"** ennek megfelelően értelmezendő;

"Rendelkezésre Állási Levonás" jelentését a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 3.1 Szakasza (Jogosultság Rendelkezésre Nem Állási Levonáshoz) határozza meg;

"Rendelkezésre Állási Monitoring Időszak" jelenti (i) a Rendelkezésre Állási Monitoring Rendszerben meghatározott olyan időszakokat, amelynek mindegyike alatt a Szolgáltató kötelezettséget vállal a Rendelkezésre Állás teljesítésének monitoringjára vagy (ii) a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 6. Szakasza (Periodikus Felülvizsgálat) alapján ilyenként egyeztetett vagy meghatározott egyéb időszak;

"Rendelkezésre Állási Monitoring Rendszer"a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 4. Függelékében (Rendelkezésre Állási Monitoring Rendszer) meghatározott, a Rendelkezésre Állási kritériumok Szolgáltató általi teljesítésének ellenőrzésére vonatkozó egyeztetett rendszert jelenti;

"Rendelkezésre Nem Állási Javítás" bármilyen, a Helyiséget és/vagy a Közös Területet érintő Rendelkezésre Nem Állás vonatkozásában olyan cselekményt jelent, amellyel a Rendelkezésre Nem Állást okozó vagy halasztó esetet, eseményt, állapotot vagy körülményeket kijavítják olyan módon, hogy a Helyiség és/vagy a Közös Terület Rendelkezésre fog Állni;

"Rendelkezésre Nem Állási Javítás Időszaka" bármilyen, a Helyiséget és/vagy a Közös Területet érintő Rendelkezésre Nem Állás vonatkozásában azt az időszakot jelenti, amely

(a) az adott Rendelkezésre Nem Állás vonatkozásában a Mulasztás Bejelentett Időpontjában kezdődik, valamint

(b) a Rendelkezésre Nem Állás bekövetkezésének Üzemeltetési Óráját követő, a Rendelkezésre Állási Monitoring Rendszer mellékletében hibatípusonként meghatározott számú Üzemeltetési Óra elteltével

(c) vagy a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 5. Szakasza (Periodikus Felülvizsgálat) alapján egyeztetett vagy meghatározott más egyéb időpontban végződik;

"Rendelkezésre Nem Állási Kulcs" jelentését a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 2.3 Szakasza (Rendelkezésre Nem Állási Levonások Kulcsa) határozza meg;

"Szerződéses Év" jelenti a naptári évet, amennyiben pedig a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapja nem a naptári év első Napjára esik, jelenti a töredékévet;

„Szerződéses Hónap" jelenti a naptári hónapot, amennyiben pedig a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapja nem a naptári hónap első Napjára esik, jelenti a töredékhónapot;

"Szerződéses Nap" jelenti a Szerződéses Év olyan Napjait, amelyen valamely Helyiség vonatkozásában Üzemeltetési Órákkal kell számolni;

"Szolgáltató Helyszíni Képviselője" jelenti a Közraktárak Épületegyüttesben napi (állandó) jelleggel Szerződéses Napon jelen lévő Szolgáltatói felet;

„További Ügynöki Jutalék" jelentését az Ingatlanügynöki Szerződés 8.3 Szakasz (a) pontja határozza meg;

"Üzemeltetési Óra" jelenti valamely nap azon – a 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) 1. Függelékében (Helyiséglista) csatolt táblázat [6. oszlopában] [Üzemeltetési Órák] meghatározott - óráit, amely órák alatt az adott helyiséget a használó a rendeltetési célnak megfelelően használja;

B. KÉPLETEK

1. Fizetés

1.1 A Fizetési Mechanizmus 2.4, 2.5 és 2.6 szakaszainak figyelembe vételével és azoktól függően, a Havi Szolgáltatási Díj az első kilencvenhat Szerződéses Hónapban, abban az esetben, ha $BSZSZB_h < HBD_h$

ahol $BSZSZB_h$ a Bérleti Szerződésekből Származó Bevétel - figyelemmel az Ingatlanügynöki Szerződés 7.3 Szakaszában foglaltakra - az adott Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában;

ahol a tényleges fizetendő Havi Szolgáltatási Díjat az alábbi képletek szerint kell meghatározni:

$$HSZD_h = HBD_h - THRÁL_h - BDL_h$$

ahol:

$$HBD_h = BD_e \times \frac{SZ_h}{365}$$

ahol:

$BDL_h = HBD_h - BSZSZB_h$

ahol:

1.1.1 $HSZD_h$ a tényleges fizetendő Havi Szolgáltatási Díj a Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában;

1.1.2 HBD_h a Bázisdíj az adott Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában;

1.1.3 $THRÁL_h$ a Tényleges Havi Rendelkezésre Állási Levonás a Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában;

1.1.4 BDL_h a Bérleti Díj Levonás a Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában a 2.5 Szakaszban foglaltaknak megfelelően;

1.1.5 $BD_é$ a megajánlott és az 1.3 Szakasz szerint indexált Bázisdíj annak a Szerződéses Évnek „é" vonatkozásában, ahová a Szerződéses Hónap „h" tartozik;

1.1.6 SZ_h a Szerződéses Hónap „h" napjainak száma;

1.2 A Havi Szolgáltatási Díj a kilencvenhatodik Szerződéses Hónapot követően, valamint (ii) minden Szerződéses Hónapban, ha $BSZSZB_h \geq HBD_h$

A Havi Szolgáltatási Díjat bármely Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában az alábbi képletek szerint kell meghatározni:

$$HSZD_h = HBD_h - THRÁL_h$$

ahol:

$$HBD_h = BD_é \times \frac{SZ_h}{365}$$

ahol:

1.2.1 $HSZD_h$ a tényleges fizetendő Havi Szolgáltatási Díj a Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában;

1.2.2 HBD_h a Bázisdíj az adott Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában;

1.2.3 $THRÁL_h$ a Tényleges Havi Rendelkezésre Állási Levonás a Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában;

1.2.4 $BD_é$ a Bázisdíj annak a Szerződéses Évnek „é" vonatkozásában, ahová a Szerződéses Hónap „h" tartozik;

1.2.5 SZ_h a Szerződéses Hónap „h" napjainak száma;

1.3 Bázisdíj

A Bázisdíjat bármely Szerződéses Év „é" vonatkozásában az alábbi képlet szerint kell meghatározni:

$$BD_é = BD_{é-1} \times (1 + IR)$$

ahol:

1.3.1 BD az első Szerződéses Évben majd azt követően a BDé évet megelőző évben alkalmazott Bázisdíj;

1.3.2 $BD_é$ a Bázisdíj a Szerződéses Év „é" vonatkozásában;

1.3.3 IR az MUICP index alapján kalkulált inflációs rátának az Indexálás Időpontját megelőző 12 hónapra közzétett értéke, behelyettesítése százalékos érték / száz értékben történik.

2. Levonások

2.1 Tényleges Havi Rendelkezésre Állási Levonás

A Tényleges Havi Rendelkezésre Állási Levonást bármely Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában az alábbi képletek szerint kell meghatározni:

$$THRÁL_h = HBD_h \times TLSZ$$

ahol:

2.1.1 TLSZ a 2.2 Szakasz szerint meghatározott Tényleges Levonási Százalék;

$$HRÁL_h = \sum_{he=1}^{z} RÁL_h$$

ahol:

$$RÁL_h = \sum_{n=1}^{sz_h} \frac{BD_é}{BD_t} \times HSSZ_{he} \times \frac{HT_{he}}{\sum HT} \times RNÁK \times NÁRÜ_r \times V$$

ahol:

2.1.2 $HRÁL_h$ a Havi Rendelkezésre Állási Levonás a teljes épület tekintetében bármely Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában, figyelemmel a 2.6 Szakaszra (Levonások Felső Határa);

2.1.3 $RÁL_h$ a Rendelkezésre Állási Levonások teljes összege az adott Helyiséget és/vagy a Közös Területet illetően a Szerződéses Hónapban "h";

2.1.4 $BD_é$ a Bázisdíj annak a Szerződéses Évnek „é" a vonatkozásában, amelyhez a Szerződéses Hónap „h" tartozik;

2.1.5 BDt:

(a) 365 vagy

(b) abban az esetben, ha az adott Helyiség és/vagy a Közös Terület Nem Áll Rendelkezésre de Használatban van, 730;

2.1.6 HSSZ a Helyiség Súlyozási Szám a Rendelkezésre Nem Állással érintett adott Helyiség vonatkozásában azzal, hogy ez a szám a természetes számok halmazán belül 1 és 5 között mozoghat;

A HSSZ meghatározásánál a következő alapelvek szerint kell eljárni:

1-es értéket kapnak a következő helyiségek, területek:

Közlekedők, Főközlekedők, Parkolók, Kiszolgáló egyéb helyiségek, Kert, Bérlői Területek

2-es értéket kapnak a következő helyiségek, területek:
Rámpák, Kiszolgáló szociális helyiségek, Közlekedők (lépcsőházak)

3-es értéket kapnak a következő helyiségek, területek:
Mozgólépcsők, Bejáratok, Recepciós, Információs helyiségek

4-es értéket kapnak a következő helyiségek, területek:

Felvonók

5-ös értéket kapnak a következő helyiségek, területek:
Főbejárat

azzal, hogy a Felek kötelezettséget vállalnak a HSSZ pontosítására a végleges építési engedélyes tervek elkészültét követő 30 napon belül.

2.1.7 HT_{he} az adott Helyiség nettó alapterülete m^2-ben kifejezve;

2.1.8 RNÁK a Rendelkezésre Nem Állási Kulcs, amely relevanciával bírhat azon Szerződéses Nap vonatkozásában, amely alatt a Helyiség és/vagy a Közös Terület a 2.3 Szakasznak megfelelően Nem Áll Rendelkezésre (Rendelkezésre Nem Állási Kulcs);

2.1.9

(a) amennyiben az adott Helyiség és/vagy a Közös Terület Rendelkezésre Állás előírt teljes tartama alatt Rendelkezésre Áll

$NÁRÜ = 0$;

(b) amennyiben az adott Helyiség és/vagy a Közös Terület nem a Rendelkezésre Állás előírt teljes tartama alatt áll Rendelkezésre

$$NÁRÜ = 1-(RÁ_{tényleges}/RÁ_{előírt})$$

ahol

$RÁ_{tényleges}$ azon Üzemeltetési Órák száma, amely alatt az adott Helyiség és/vagy a Közös Terület ténylegesen Rendelkezésre Áll;

$RÁ_{előírt}$ a Rendelkezésre Állás előírt teljes tartama, órában kifejezve;

2.1.10 he az adott Helyiség és/vagy a Közös Terület jele;

2.1.11 sz az adott Szerződéses Nap jele;

2.1.12 n a Szerződéses Hónapban a Szerződéses Napok teljes száma

2.1.13 z a Helyiségek és/vagy a Közös Területek teljes száma a Közraktárak Épületegyüttesben.

2.1.14 V a helyiségekre vonatkozó változó (később kerül meghatározásra a Monitoring Bizottság által). Ha a V a Helyiségre vonatkozóan nem kerül meghatározásra, akkor az értéke mindig 1, meghatározás esetén – amire lényeges körülmény megváltozása esetén kerülhet sor - az értéke csak 1 < lehet (egynél nagyobb).

2.2 Tényleges Levonási Százalék

A Tényleges Levonási Százalékot az alábbi képletek szerint kell meghatározni:

$TLSZ_h = ÉNÁR_h \times MLSZ$

ahol:

2.2.1 $ÉNÁR_h$ az épület Rendelkezésre Nem Állása, %-ban kifejezve, az alábbi képlet szerint:

$$ÉNÁR_h = \frac{HRÁL_h}{HBD_h}$$

2.2.2 MLSZ = 4.1% amely a Rendelkezésre Állás 1%-os változásához tartozó Szolgáltatási Díj csökkenése %-os mértékben

2.3 Rendelkezésre Nem Állási Kulcs

Abban az esetben, ha a Rendelkezésre Nem Állás javítására (egyéb esetben mint amikor a Rendelkezésre Nem Állást közvetlenül Mentesítő Esemény vagy Vis Major Esemény okozta) a Rendelkezésre Nem Állási Javítás Időszaka alatt nem kerül sor, minden ezt követő olyan Rendelkezésre Nem Állási Javítás Időszakában, amely alatt az adott Helyiség és/vagy a Közös Terület Nem Áll Rendelkezésre, száztíz százalékos (110%) kulcs (**"Rendelkezésre Nem Állási Kulcs"**) alkalmazandó, amely úgy értendő, hogy minden egyes további olyan Rendelkezésre Nem Állási Javítás Időszakában, amely alatt az adott Helyiség és/vagy a Közös Terület Nem Áll Rendelkezésre, a ténylegesen levonandó összeg tíz (10) %-kal nő.

2.4 A Rendelkezésre Nem Állási Levonás Felső Határa

2.4.1 Bármely Szerződéses Hónapban „h" a Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában eszközölt Rendelkezésre Nem Állási Levonások maximális értéke az adott Szerződéses Hónapra „h" vonatkozó Havi Szolgáltatási Díj mértékének 10%-át nem haladhatja meg.

2.4.2 Amennyiben bármely Szerződéses Hónapban „h" a Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában eszközölt Rendelkezésre Nem Állási Levonások összértéke az adott Szerződéses Hónapra „h" vonatkozó Havi Szolgáltatási Díj mértékének 10%-át meghaladja, a 10% feletti részre eső levonások helyett és azzal megegyező mértékben az Önkormányzat jogosult az Üzemeltetési Garanciát lehívni, illetve a Szolgáltatási Szerződés 34.3 Szakaszában (Megszüntetés a Szolgáltató Súlyos Szerződésszegése Miatt) meghatározott eljárásnak van helye.

2.5 Bérleti Díj Levonás és annak elszámolása

2.5.1 Amennyiben az első nyolc Szerződéses Évben „é" az Önkormányzatnál keletkező, az adott Szerződéses Hónapra „h" eső teljesítési időponttal kiszámlázott, a Bérleti Szerződésekből Származó Bevétel ($BSZSZB_h$) nem éri el az adott Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában kiszámított Bázisdíjnak az adott Szerződéses Hónapra „h" eső teljes összegét (HBD_h), akkor a képletekben alkalmazandó HBD_h megegyezik a $BSZSZB_h$ összegével.

2.5.2 A Bérleti Díj Levonás elszámolására olyan módon kerül sor, hogy az adott Szerződéses Hónapra a Felek meghatározzák az adott Szerződéses Hónapot követő hónap 15. napjáig az adott Szerződéses Hónap vonatkozásában az adott Bérleti Szerződésekből Származó Bevétel összegét, és amennyiben ez az összeg kisebb, mint a Havi Bázisdíj, akkor a Havi Bázisdíj összege megegyezik a $BSZSZB_h$- és erről az összegről kell a Rendelkezésre Állási Levonásokat számítani.

2.5.3 Az adott bérleti szerződésből az Önkormányzatot megillető bevétel addig képezi a Bérleti Szerződésből Származó Bevételek részét, amíg az adott bérleti szerződésben kikötött óvadék a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlői nem fizetés esetére az Önkormányzat számára megfelelő fedezetet nyújt.

2.6 Az Önkormányzat hozzájárulása az első két szerződéses évben

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a pályázati kiírásban kötelezettséget vállalt arra, hogy a Közraktárak Épületegyüttes sikeres hasznosítása érdekében a Kereskedelmi Üzemeltetés Kezdőnapját követő első évben 500.000, a második évben 300 000 euróval hozzájárul a Szolgáltatási Díj összegéhez abban az esetben, ha a Bérleti Szerződésekből Származó Bevétel kisebb, mint a fizetendő Szolgáltatási Díj, a Felek az alábbiakban állapodnak meg:

Az első 12 Szerződéses Hónapot követő hónap 30. Napjáig az Önkormányzat a Bérleti Díj Levonások összegét de maximum 500.000 eurót a Szolgáltató megfelelő különbözeti számlája ellenében a Szolgáltató részére megfizet.

A második 12 Szerződéses Hónapot követő hónap 30. Napjáig az Önkormányzat a Bérleti Díj Levonások összegét de maximum 300.000 eurót a Szolgáltató megfelelő különbözeti számlája ellenében a Szolgáltató részére megfizet.

3. Rendelkezésre Nem Állás

3.1 Jogosultság Rendelkezésre Nem Állási Levonáshoz

A jelen 3. Szakasz egyéb rendelkezéseire figyelemmel (Rendelkezésre Nem Állás), az Önkormányzat jogosult a Helyiséget és/vagy a Közös Területet valamely Szerződéses Napon érintő Rendelkezésre Nem Állás minden egyes esetében vagy az ilyennek tekintett minden egyes esetben csökkentést (**"Rendelkezésre Állási Levonás"**) alkalmazni. A Rendelkezésre Állási Levonások teljes összege a Helyiséget és/vagy a Közös Területet érintő minden Rendelkezésre Nem Állás minden egyes esetét illetően a 2.1 Szakaszban (Tényleges Havi Rendelkezésre Állási Levonás) foglaltaknak megfelelően számítandó.

3.2 A Rendelkezésre Nem Állás Időtartama és Terjedelme

3.2.1 A Helyiség és/vagy a Közös Terület

(a) Nem Áll Rendelkezésre (azaz ilyenné válik) a Rendelkezésre nem Állás Javítási Időszakának leteltekor bármely, az adott Helyiséget érintő Rendelkezésre Nem Állás vonatkozásában, valamint

(b) megszűnik Rendelkezésre Nem Állónak lenni a Javítás Bejelentett Időpontjában az adott Helyiséget és/vagy a Közös Területet érintő ezen Rendelkezésre Nem Állás vonatkozásában.

3.2.2 Abban az esetben, ha a Helyiség és/vagy a Közös Terület bármely része Nem Áll Rendelkezésre, az egész Helyiséget, míg a Közös Terület érintett részét Rendelkezésre Nem Állónak kell tekinteni, kivéve abban az esetben és olyan terjedelemben, amennyiben a Rendelkezésre Nem Állásnak a Helyiség és/vagy – amennyiben irányadó – a Közös Terület egésze Funkciójának megfelelő használatára nincs (sem materiális, sem egyéb) hátrányos hatása.

3.3 Közvetett Rendelkezésre Nem Állás

Abban az esetben, ha bármely Szerződéses Napon bármely – a 2. Függelékben csatolt táblázat (Közvetett Rendelkezésre Nem Állás) első oszlopában meghatározott - Helyiség Nem Áll Rendelkezésre, és ennek közvetlen következményeként az Önkormányzat, az Önkormányzati Fél, a Bérlő vagy a Használó bármely – a 2. Függelékben csatolt táblázat második oszlopában meghatározott - Helyiség (Közvetett Rendelkezésre Nem Állás) Funkciójának megfelelő használatára nem képes („**Közvetetten Rendelkezésre Nem Álló Helyiség**") a Közvetetten Rendelkezésre Nem Álló Helyiség az adott Szerződéses Nap alatt Rendelkezésre Nem Állónak tekintendő.

Amennyiben a hiba következtében az adott helyiségtől függő egyéb épületrészek használhatósága – a 2. sz. Függelékben meghatározottak szerint - csökken, úgy ezt a tényt az eredeti hibához kapcsolódó, ám függő területenként új hibaként kell a rendszerbe rögzíteni. Ehhez alapként a helyiségek függési táblázatát kell használni azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az adott hiba a lehetséges függő területek közül nem mindegyiket érinti, úgy a közvetetten rendelkezésre nem állás csak a ténylegesen érintett helyiségek esetében áll fenn.

3.4 Rendelkezésre Állónak tekintés

A bármely Szerződéses Napon Rendelkezésre Nem Álló Helyiség az adott Szerződéses Napon Rendelkezésre Állónak tekintendő, amennyiben

3.4.1 az adott Helyiséget és/vagy a Közös Területet érintő Rendelkezésre Nem Állást Kijavítják

(a) az adott Rendelkezésre Nem Állásra irányadó Rendelkezésre Nem Állási Javítás Időszaka alatt vagy

(b) azon időn belül, amely az Szerződéses Nap jelentős részét adja, és az Önkormányzat a Helyiséget és/vagy a Közös Területet az adott

Szerződéses Nap hátralévő részében Funkciójának megfelelően képes használni;

3.4.2 az Önkormányzat a Szolgáltató részére az adott Helyiséget és/vagy a Közös Területet érintő Rendelkezésre Nem Állás vonatkozásában nem biztosít Javítás Miatti Belépést;

3.4.3 az adott Helyiséget és/vagy a Közös Területet érintő Rendelkezésre Nem Állás az alábbiak közvetlen következménye:

(a) Kártérítési Esemény (a 28. Szakasz függvényében (Kártérítési Események));

(b) az Önkormányzat bármely a 42. Szakasz szerinti (Önkormányzat beavatkozása)

(c) a Szolgáltató

munkavégzése a rutin javítások valamint a Helyiség karbantartásának elvégzésére a Karbantartási Tervben meghatározottak szerint és az abban foglalt határidőben minden esetben a Jó Ipari Gyakorlatnak megfelelően;

(d) az Önkormányzat Változtatásának végrehajtása, ha és olyan terjedelemben amennyiben a Felek a 31. Szakasznak megfelelően úgy döntenek, hogy ez szükséges vagy

(e) a Szolgáltatásban Minősített Jogszabályváltozás következtében szükségessé vált és eszközölt változtatás végrehajtása, ha és olyan terjedelemben ahogyan abban a Felek a 31. Szakasznak (Jogszabályváltozás) megfelelően megállapodtak vagy

(f) Mentesítő esemény; vagy

(g) Vis Major Esemény.

3.4.4 a Helyiséget és/vagy a Közös Területet érintő Rendelkezésre Nem Állást a Szolgáltató a Helyiséget és/vagy a Közös Területet érintő megelőzően vagy párhuzamosan felmerülő Rendelkezésre Nem Állás közvetlen eredményeként nem képes Kijavítani úgy, hogy a Helyiség és/vagy a Közös Terület Rendelkezésre Állónak tekintendő a jelen Szakasz (Rendelkezésre Állónak tekintés) alapján, figyelembe véve a megelőzően vagy párhuzamosan felmerülő Rendelkezésre Nem Állást.

3.5 A Rendelkezésre Nem Állás Kijavítása

3.5.1 A Kijavításhoz való jog

A Szolgáltató jogosult és köteles bármilyen, a Helyiséget és / vagy a Közös Területet érintő Rendelkezésre Nem Állást Kijavítani az adott Rendelkezésre Nem Állásra irányadó Rendelkezésre Nem Állás Javítási Időszaka alatt.

3.5.2 Rendelkezésre Nem Állás Javítási Időszaka

Bármilyen, a Helyiséget és/vagy a Közös Területet érintő Rendelkezésre Nem Állás vonatkozásában a Rendelkezésre Nem Állás Javítási Időszaka

(a) időlegesen nyugszik abban az esetben, ha a Szolgáltató ésszerűen bemutatja, hogy az adott Rendelkezésre Nem Állás Kijavítására tett kísérletét a 3.4 Szakaszban (Rendelkezésre Állónak tekintés) hivatkozott bármely esemény megakadályozta, valamint

(b) folytatódik, amennyiben a 3.4 Szakaszban (Rendelkezésre Állónak tekintés) hivatkozott bármely esemény vagy események megszűnnek.

3.5.3 Időleges Kijavítás

Amennyiben bármely Helyiség és/vagy a Közös Terület vonatkozásában a Szolgáltató bármely időpontban arról értesíti az Önkormányzatot, hogy

(a) az adott Helyiséget és/vagy a Közös Területet érintő bármely Rendelkezésre Nem Állás vonatkozásában – vagy olyan anyaghiány vagy személyzet hiánya miatt, amelynek a Helyiségben vagy a Közraktárak Épületegyüttes területén való rendelkezésre állásának biztosítására a Szolgáltató a jelen Szerződés alapján nem köteles - nem képes Állandó Javítást eszközölni, azonban

(b) az adott Helyiséget és/vagy a Közös Területet érintő adott Rendelkezésre Nem Állás vonatkozásában képes Időleges Javítást eszközölni (megadva az erre vonatkozó minden ésszerű részletet),

az Önkormányzat Képviselője saját döntési jogkörében jogosult

(c) a Szolgáltató által bejelentett Időleges Javítás Szolgáltató általi elvégzését engedélyezni valamint

(d) a Szolgáltatóval az adott Helyiséget érintő adott Rendelkezésre Nem Állás vonatkozásában az Állandó Javítás elvégzésének véghatáridejében megállapodni,

feltéve, ha az Állandó Javítás elvégzésére ebben az időpontban vagy eddig az időpontig nem került sor, az Időleges Javítás el nem végzettnek tekintendő, és az adott Helyiség és/vagy a Közös Területet a Rendelkezésre Nem Állás Javítási Időszaka elteltétől az adott Helyiséget és/vagy a Közös Területet érintő Rendelkezésre Állás vonatkozásában Rendelkezésre Nem Állónak tekintendő és Rendelkezésre Nem Álló marad mindaddig, amíg az Állandó Javításra sor nem kerül.

4. Közüzemi Díj

A Közüzemi Szerződéseket

(a) az Önkormányzat köti meg a Közös Területek – ide nem értve azokat a Közös Területeket, amelyeket a Szolgáltató használat vagy haszonkölcsön jogcímen

használ - valamint azon Bérlemények tekintetében, amelyek esetében a Bérlő nem köt Közüzemi Szerződést a közüzemi szolgáltatóval, vagy

(b) a Bérlő a Bérlemény tekintetében a közüzemi szolgáltatókkal maga köti meg,

így a Közüzemi Díj a Havi Szolgáltatási Díjnak nem képezi részét, és az nem terheli a Szolgáltatót.

5. Jelentések

5.1 Értesítés Rendelkezésre Nem Állásról

5.1.1 Amennyiben az Önkormányzat, az Önkormányzati Fél, a Szolgáltató, a Szolgáltatói Fél, a Bérlő vagy a Használó („**Értesítő Fél**") meggyőződése szerint valamely Helyiség és/vagy a Közös Terület Nem Áll Rendelkezésre, az Értesítő Fél szóban vagy írásban bejelentést („**Értesítés Rendelkezésre Nem Állásról**") tehet a Szolgáltató Helyszíni Képviselőjének, amely Értesítésnek Rendelkezésre Nem Állásról az alábbi információt kell tartalmaznia:

(i) arra a Helyiségre és/vagy a Közös Területre vonatkozó részleteket, amely az Értesítő Fél meggyőződése szerint Nem Áll Rendelkezésre;

(ii) azokat az okokat, amelyek miatt az Értesítő Fél meggyőződése szerint a Helyiség és/vagy a Közös Terület Nem Áll Rendelkezésre, valamint

(iii) azt, hogy az Értesítő Fél meggyőződése szerint a Helyiség és/vagy a Közös Terület Nem Áll Rendelkezésre ugyan de Használatban van,

5.1.2 és a Szolgáltató Helyszíni Képviselője köteles az Értesítést Rendelkezésre Nem Állásról haladéktalanul regisztrálni, és az az időpont és dátum, amelyen az Értesítés Rendelkezésre Nem Állásról regisztrálására sor kerül, az adott Rendelkezésre Nem Állás vonatkozásában a Mulasztás Bejelentett Időpontja lesz. Amennyiben az Értesítést Rendelkezésre Nem Állásról a Szolgáltató Helyszíni Képviselőjének a Szolgáltatói Fél, a Bérlő vagy a Használó jelenti be, a Szolgáltató Helyszíni Képviselője köteles az Értesítésről Rendelkezésre Nem Állásról és az abban meghatározott részletekről annak kézhezvételét követően az Önkormányzat Képviselőjét haladéktalanul értesíteni.

5.2 Értesítés a Rendelkezésre Nem Állás Kijavításáról

5.2.1 A Szolgáltató Helyszíni Képviselője köteles haladéktalanul írásban vagy szóban az Önkormányzatot és a Szolgáltatót értesíteni, amennyiben meggyőződése szerint az adott Rendelkezésre Nem Állás Kijavítása megtörtént, és a Szolgáltató Helyszíni Képviselője köteles ezen értesítést haladéktalanul regisztrálni, és a regisztráció időpontja az adott Rendelkezésre Nem Állás vonatkozásában a Kijavítás Bejelentett Időpontjának tekintendő, valamint a Szolgáltató Helyszíni Képviselője a Szolgáltató értesítését követő ésszerű időn belül, de bármely esetben huszonnégy (24) órán belül az Önkormányzat Képviselőjét köteles az adott Rendelkezésre Nem Állás Kijavításának megtörténtéről értesíteni.

5.2.2 Az Önkormányzat Képviselője jogosult az adott Rendelkezésre Nem Állással érintett Helyiséget és/vagy a Közös Területet megvizsgálni annak megállapítása érdekében, hogy az adott Rendelkezésre Nem Állás Kijavítása megtörtént-e, és abban az esetben, ha az Önkormányzat Képviselője azt állapítja meg, hogy az adott Rendelkezésre Nem Állás Kijavítása nem történt meg a Rendelkezésre Állási Levonások számítása során az Önkormányzat álláspontja irányadó mindaddig, amíg az 55. Szakasz (Viták rendezése) szerint bármilyen döntés születik.

5.3 Értesítési Időpontok

Nem érintve az 50. Szakaszban (Értesítések) foglaltakat, a jelen 6. Melléklet (Fizetési Mechanizmus) alapján adott bármely írásbeli értesítés abban a tényleges időpontban tekintendő a címzett által átvettnek, amikor ezek az értesítést átvették, kivéve az Önkormányzat Képviselőjének szóló olyan értesítést, amelyet Üzleti Napon 16.30 óra után vagy nem Üzleti napon küldenek el, amely esetben ezt az értesítést a következő Üzleti Nap kezdő időpontjában kell átvettnek tekinteni.

6. Periodikus Felülvizsgálat

6.1 A 31. fejezet (Változás a Helyiségek és a Szolgáltatás tekintetében) érintése nélkül, a Szolgáltató és az Önkormányzat jogosult arra, hogy bármely Szerződéses Évben változtatásokat javasoljon

6.1.1 a Helyiségek;

6.1.2 a Rendelkezésre Nem Állás Kijavítási Időszakok;

6.1.3 a Rendelkezésre Állási Monitoring Időszakok;

hatályos specifikációi, értéke vagy időtartama tekintetében,

valamint a Felek kötelesek ezeknek a javasolt változtatásoknak a megvitatása érdekében találkozni majd (az ésszerűen eljáró) Felek kötelesek e tárgyban megoldást keresni. Amennyiben azonban a Felek bármilyen ilyen módosítás tárgyában nem állapodnak meg, nem jogosultak a kérdést az 55. Szakaszban (Viták rendezése) foglaltak szerint döntésre előterjeszteni.

6.2 A Felek megállapodnak abban, hogy a 6.1 Szakasz szerint elfogadott bármely módosítást Önkormányzat Változtatásaként hajtanak végre, a következő Szerződéses Hónapban lép hatályba, amelyben a megállapodásra sor került.

7. További Ügynöki Jutalék

Amennyiben az első nyolc Szerződéses Év „é" vonatkozásában $HSZD_h < BSZSZB_h$, a További Ügynöki Jutalék mértékét bármely Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában az alábbi képletek szerint kell meghatározni:

$$TÜJ_h = \left(\frac{BSZSZB_h - HSZD_h}{2} \right)$$

ahol:

7.1 $TÜJ_h$ a További Ügynöki Jutalék bármely Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában;

7.2 $BSZSZB_h$ a Bérleti Szerződésekből Származó Bevétel - figyelemmel az Ingatlanügynöki Szerződés 8.3 Szakaszában foglaltakra - az adott Szerződéses Hónapban "h";

7.3 $HSZD_h$ a Havi Szolgáltatási Díj a Szerződéses Hónap „h" vonatkozásában

1. SZ. FÜGGELÉK

HELYISÉGLISTA (A JOGERŐS ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY MEGSZERZÉSE UTÁN PONTOSÍTANDÓ)

Porto Investment Hungary Kft.
Budapest, IX. kerület, Fővám tér 11-12. szám alatti ingatlan fejlesztése
PPP konstrukcióban
Helyiséglista (kiviteli tervek után aktualizálandó)

2007. június 6.

Szint	Sz.	Funkció Helyiség neve	Helyiségszám	Helyiség/ Terület nettó alapterülete	HThe (1)	Helyiség / Terület súlyszáma HSSZ (8)	HThe/ ∑HT (2)	Helyiségre vonatkozó V változó (9)	Helyiség / Terület Rendelkezésre Állás Előírt Teljes Időtartama RÁelőírt (3)	Világítási szint (4) (5) (13)	Hőmérséklet (5) (13)	Páratartalom (5) (13)	Szellőzési ráta (legalább) (5)	Zajszint (legfeljebb) (6)	Melegvíz hőmérséklete	Vízkifályási ráta	Biztosított el. kap.	Kritikus berendezés, tartozék bútordarab és felszerelés (10)
-2 pinceszint	1.	Parkoló (11)	39	3 010,8 m2	3 010,8 m2		10,80%	1,00	00-24h	50 lux	-10-35°C	20-65%	200 m3/h,gk (7)	-				
	2.	Közlekedő (12)	38	27,2 m2	27,2 m2		0,10%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	20-65%	1,5 l/h	75 dB				
	3.	Közlekedő (12)	40	13,6 m2	13,6 m2		0,05%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	20-65%	1,5 l/h	75 dB				
	4.	Közlekedő (12)	41	13,6 m2	13,6 m2		0,05%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	20-65%	1,5 l/h	75 dB				
	5.	Közlekedő (12)	42	117,4 m2	117,4 m2		0,42%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	20-65%	1 l/h	75 dB				
összesen				*3 182,6 m2*	3 182,6 m2		11,42%											
-1 pinceszint	1.	Kulturális	1	163,7 m2	163,7 m2		0,59%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	9,82 kW	
	2.	Kereskedelem	2	53,8 m2	53,8 m2		0,19%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	1,61 kW	
	3.	Kereskedelem	3	33,9 m2	33,9 m2		0,12%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	1,02 kW	
	4.	Kereskedelem	4	171,8 m2	171,8 m2		0,62%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	5,15 kW	
	5.	Kereskedelem	5	115,0 m2	115,0 m2		0,41%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	3,45 kW	
	6.	Kereskedelem	6	182,5 m2	182,5 m2		0,65%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	5,48 kW	

7.	Kereskedelem	7	179,2 m2	179,2 m2	0,64%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	5,37 kW
8.	Vendéglátás	8	25,1 m2	25,1 m2	0,09%	1,00	00-24h					45-60 dB	42°C	4 l/perc	2,51 kW
9.	Kulturális	18	169,1 m2	169,1 m2	0,61%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	10,15 kW
10.	Kereskedelem	19	115,0 m2	115,0 m2	0,41%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	3,45 kW
11.	Kulturális	20	182,3 m2	182,3 m2	0,65%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	10,94 kW
12.	Vendéglátás	21	114,8 m2	114,8 m2	0,41%	1,00	00-24h					45-60 dB	42°C	4 l/perc	11,48 kW
13.	Vendéglátás	22	116,7 m2	116,7 m2	0,42%	1,00	00-24h					45-60 dB	42°C	4 l/perc	11,67 kW
14.	Kulturális	23	173,4 m2	173,4 m2	0,62%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	10,40 kW
15.	Vendéglátás	24	116,6 m2	116,6 m2	0,42%	1,00	00-24h					45-60 dB	42°C	4 l/perc	11,66 kW
16.	Kereskedelem	25	163,6 m2	163,6 m2	0,59%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	4,91 kW
17.	Kert	26	113,2 m2	113,2 m2	0,41%	1,00	00-24h	80 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
18.	Vendéglátás	27	125,2 m2	125,2 m2	0,45%	1,00	00-24h					45-60 dB	42°C	4 l/perc	12,52 kW
19.	Kulturális	28	62,4 m2	62,4 m2	0,22%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	3,74 kW
20.	Közlekedő (12)	29	775,5 m2	775,5 m2	2,78%	1,00	00-24h	80 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
21.	Kiszolgáló	30	43,5 m2	43,5 m2	0,16%	1,00	00-24h	70 lux	16-30°C	20-65%	2 l/h	80 dB	32°C	4 l/perc	
22.	Kiszolgáló	31	25,2 m2	25,2 m2	0,09%	1,00	00-24h	40 lux	16-34°C	20-65%	1 l/h	80 dB			
23.	Kiszolgáló	32	62,3 m2	62,3 m2	0,22%	1,00	00-24h	40 lux	16-34°C	20-65%	1 l/h	80 dB			
24.	Közlekedő (12)	33	40,3 m2	40,3 m2	0,14%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
25.	Közlekedő (12)	34	47,6 m2	47,6 m2	0,17%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
26.	Kiszolgáló	35	73,8 m2	73,8 m2	0,26%	1,00	00-24h	40 lux	16-34°C	20-65%	1 l/h	80 dB			
27.	Kiszolgáló	36	8,4 m2	8,4 m2	0,03%	1,00	00-24h	40 lux	16-34°C	20-65%	1 l/h	80 dB			
28.	Kiszolgáló	37	31,6 m2	31,6 m2	0,11%	1,00	00-24h	40 lux	16-34°C	20-65%	1 l/h	80 dB			
29.	Közlekedő (12)	38	16,5 m2	16,5 m2	0,06%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	20-65%	1,5 l/h	75 dB			
30.	Parkoló (11)	39	3 499,8 m2	3 499,8 m2	12,55%	1,00	00-24h	50 lux	-10-35°C	20-65%	200 m3/h,gk(7)				
31.	Közlekedő (12)	40	13,4 m2	13,4 m2	0,05%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	20-65%	1,5 l/h	75 dB			
32.	Közlekedő (12)	41	13,6 m2	13,6 m2	0,05%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	20-65%	1,5 l/h	75 dB			
33.	Kiszolgáló	42	68,1 m2	68,1 m2	0,24%	1,00	00-24h	40 lux	16-34°C	20-65%	1 l/h	80 dB			
34.	Kiszolgáló	43	60,0 m2	60,0 m2	0,22%	1,00	00-24h	40 lux	16-34°C	20-65%	1 l/h	80 dB			
összesen			*7 156,8 m2*	7 156,8 m2	25,67%										

Földszint	1.	Kereskedelem	1&2	231,9 m2	231,9 m2	0,83%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	6,96 kW
	2.	Kereskedelem	3	33,0 m2	33,0 m2	0,12%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	0,99 kW
	3.	Kereskedelem	4	173,8 m2	173,8 m2	0,62%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	5,21 kW
	4.	Kereskedelem	5	115,4 m2	115,4 m2	0,41%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	3,46 kW
	5.	Kereskedelem	6	185,0 m2	185,0 m2	0,66%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	5,55 kW
	6.	Kereskedelem	7	182,3 m2	182,3 m2	0,65%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	5,47 kW
	7.	Kereskedelem	8	25,1 m2	25,1 m2	0,09%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	0,75 kW
	8.	Kereskedelem	9	80,7 m2	80,7 m2	0,29%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	2,42 kW
	9.	Kereskedelem	10	99,8 m2	99,8 m2	0,36%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	2,99 kW
	10.	Kereskedelem	11	102,6 m2	102,6 m2	0,37%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	3,08 kW
	11.	Kereskedelem	12	14,9 m2	14,9 m2	0,05%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	0,45 kW
	12.	Kulturális	13	86,4 m2	86,4 m2	0,31%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	5,18 kW
	13.	Kulturális	14	160,8 m2	160,8 m2	0,58%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	9,65 kW
	14.	Kereskedelem	15	102,6 m2	102,6 m2	0,37%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	3,08 kW
	15.	Kereskedelem	16	99,8 m2	99,8 m2	0,36%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	2,99 kW
	16.	Kereskedelem	17	80,7 m2	80,7 m2	0,29%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	2,42 kW
	17.	Vendéglátás	18	174,7 m2	174,7 m2	0,63%	1,00	00-24h				45-60 dB	42°C	4 l/perc	17,47 kW
	18.	Kereskedelem	19	115,5 m2	115,5 m2	0,41%	1,00	00-24h				45 dB	32°C	4 l/perc	3,46 kW
	19.	Vendéglátás	20	185,0 m2	185,0 m2	0,66%	1,00	00-24h				45-60 dB	42°C	4 l/perc	18,50 kW
	20.	Vendéglátás	21	115,4 m2	115,4 m2	0,41%	1,00	00-24h				45-60 dB	42°C	4 l/perc	11,54 kW
	21.	Vendéglátás	22	117,4 m2	117,4 m2	0,42%	1,00	00-24h				45-60 dB	42°C	4 l/perc	11,74 kW
	22.	Vendéglátás	23	178,5 m2	178,5 m2	0,64%	1,00	00-24h				45-60 dB	42°C	4 l/perc	17,85 kW
	23.	Vendéglátás	24&25	299,3 m2	299,3 m2	1,07%	1,00	00-24h				45-60 dB	42°C	4 l/perc	29,92 kW
	24.	Kert	26	62,7 m2	62,7 m2	0,22%	1,00	00-24h	80 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB		
	25.	Kert	26	125,5 m2	125,5 m2	0,45%	1,00	00-24h	80 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB		
	26.	Kulturális	27	124,7 m2	124,7 m2	0,45%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc 7,48 kW
	27.	Kereskedelem	28	114,1 m2	114,1 m2	0,41%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc 3,42 kW
	28.	Közlekedő (12)	29	1 249,7 m2	1 249,7 m2	4,48%	1,00	00-24h	80 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB		
	29.	Kiszolgáló	30	45,8 m2	45,8 m2	0,16%	1,00	00-24h	70 lux	16-30°C	20-65%	2 l/h	80 dB	32°C	4 l/perc
	30.	Kiszolgáló	31	85,9 m2	85,9 m2	0,31%	1,00	00-24h	70 lux	16-30°C	20-65%	2 l/h	80 dB	32°C	4 l/perc

	31. Kiszolgáló	32	64,6 m2	64,6 m2	0,23%	1,00	00-24h	40 lux	16-34°C	20-65%	1 l/h	80 dB			
	32. Közlekedő (12)	33	40,6 m2	40,6 m2	0,15%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
	33. Közlekedő (12)	34	48,1 m2	48,1 m2	0,17%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
	34. Vendéglátás	35	305,5 m2	305,5 m2	1,10%	1,00	00-24h					45-60 dB	42°C	4 l/perc	30,55 kW
	35. Kiszolgáló	36	5,2 m2	5,2 m2	0,02%	1,00	00-24h	40 lux	16-34°C	20-65%	1 l/h	80 dB			
	36. Kiszolgáló	37	19,1 m2	19,1 m2	0,07%	1,00	00-24h	70 lux	16-30°C	20-65%	2 l/h	80 dB	32°C	4 l/perc	
	37. Közlekedő (12)	38	16,5 m2	16,5 m2	0,06%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
	38. Kiszolgáló	39	58,1 m2	58,1 m2	0,21%	1,00	00-24h	70 lux	16-30°C	20-65%	2 l/h	80 dB	32°C	4 l/perc	
	39. Közlekedő (12)	41	7,8 m2	7,8 m2	0,03%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
	40. Közlekedő (12)	42	7,8 m2	7,8 m2	0,03%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
összesen			*5 342,0 m2*	5 342,0 m2	19,16%										
1. emelet	1. Egyéb	1&2	232,1 m2	232,1 m2	0,83%	1,00	00-24h					65 dB	32°C	4 l/perc	9,28 kW
	2. Kereskedelem	3	33,0 m2	33,0 m2	0,12%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	0,99 kW
	3. Kereskedelem	4	173,8 m2	173,8 m2	0,62%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	5,21 kW
	4. Kereskedelem	5	115,4 m2	115,4 m2	0,41%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	3,46 kW
	5. Kereskedelem	6	182,0 m2	182,0 m2	0,65%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	5,46 kW
	6. Kereskedelem	7	185,3 m2	185,3 m2	0,66%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	5,56 kW
	7. Kereskedelem	8	25,1 m2	25,1 m2	0,09%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	0,75 kW
	8. Kulturális	9	58,1 m2	58,1 m2	0,21%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	1,74 kW
	9. Kulturális	10	159,0 m2	159,0 m2	0,57%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	4,77 kW
	10. Kulturális	11	124,4 m2	124,4 m2	0,45%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	3,73 kW
	11. Kereskedelem	12	14,7 m2	14,7 m2	0,05%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	0,44 kW
	12. Kulturális	13	135,9 m2	135,9 m2	0,49%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	8,15 kW
	13. Kulturális	14	221,7 m2	221,7 m2	0,80%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	13,30 kW
	14. Kereskedelem	15	127,0 m2	127,0 m2	0,46%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	3,81 kW
	15. Kereskedelem	16	159,0 m2	159,0 m2	0,57%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	4,77 kW
	16. Kereskedelem	17	58,1 m2	58,1 m2	0,21%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	1,74 kW
	17. Vendéglátás	18&19	289,9 m2	289,9 m2	1,04%	1,00	00-24h					45-60 dB	42°C	4 l/perc	28,99 kW
	18. Kereskedelem	20	184,8 m2	184,8 m2	0,66%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	5,55 kW
	19. Vendéglátás	21	115,3 m2	115,3 m2	0,41%	1,00	00-24h					45-60 dB	42°C	4 l/perc	11,53 kW

	20. Vendéglátás	22	117,4 m2	117,4 m2	0,42%	1,00	00-24h					45-60 dB	42°C	4 l/perc	11,74 kW
	21. Kulturális	23	175,8 m2	175,8 m2	0,63%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	10,55 kW
	22. Kulturális	24	117,4 m2	117,4 m2	0,42%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	7,04 kW
	23. Kereskedelem	25	179,9 m2	179,9 m2	0,65%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	5,40 kW
	24. Közlekedő (12)	29	1 271,7 m2	1 271,7 m2	4,56%	1,00	00-24h	80 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
	25. Kiszolgáló	30	45,8 m2	45,8 m2	0,16%	1,00	00-24h	70 lux	16-30°C	20-65%	2 l/h	80 dB	32°C	4 l/perc	
	26. Kiszolgáló	31	27,8 m2	27,8 m2	0,10%	1,00	00-24h	70 lux	16-30°C	20-65%	2 l/h	80 dB	32°C	4 l/perc	
	27. Kiszolgáló	32	72,3 m2	72,3 m2	0,26%	1,00	00-24h	70 lux	16-30°C	20-65%	2 l/h	80 dB	32°C	4 l/perc	
	28. Közlekedő (12)	33	39,9 m2	39,9 m2	0,14%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
	29. Közlekedő (12)	34	48,1 m2	48,1 m2	0,17%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
	30. Vendéglátás	35	309,6 m2	309,6 m2	1,11%	1,00	00-24h					45-60 dB	42°C	4 l/perc	30,96 kW
	31. Kiszolgáló	36	5,2 m2	5,2 m2	0,02%	1,00	00-24h	40 lux	16-34°C	20-65%	1 l/h	80 dB			
	32. Kiszolgáló	37	19,1 m2	19,1 m2	0,07%	1,00	00-24h	70 lux	16-30°C	20-65%	2 l/h	80 dB			
	33. Közlekedő (12)	38	16,5 m2	16,5 m2	0,06%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
	34. Kiszolgáló	39	65,0 m2	65,0 m2	0,23%	1,00	00-24h	180 lux	18-29°C	20-65%	2 l/h	70 dB			
	35. Közlekedő (12)	41	20,1 m2	20,1 m2	0,07%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
	36. Közlekedő (12)	42	20,1 m2	20,1 m2	0,07%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
összesen			*5 146,4 m2*	5 146,4 m2	18,46%										
2. emelet	1. Kulturális	9	1 596,0 m2	1 596,0 m2	5,73%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	95,76 kW
	2. Kulturális	28	239,6 m2	239,6 m2	0,86%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	14,38 kW
	3. Közlekedő (12)	41	25,3 m2	25,3 m2	0,09%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
	4. Közlekedő (12)	42	25,3 m2	25,3 m2	0,09%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
összesen			*1 886,3 m2*	1 886,3 m2	6,77%										
3. emelet	1. Kulturális	1	419,2 m2	419,2 m2	1,50%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	25,15 kW
	2. Kiszolgáló	2	38,2 m2	38,2 m2	0,14%	1,00	00-24h	70 lux	16-30°C	20-65%	2 l/h	80 dB	32°C	4 l/perc	
	3. Kiszolgáló	3	38,3 m2	38,3 m2	0,14%	1,00	00-24h	70 lux	16-30°C	20-65%	2 l/h	80 dB	32°C	4 l/perc	
	4. Kulturális	12	213,6 m2	213,6 m2	0,77%	1,00	00-24h					45 dB	32°C	4 l/perc	12,82 kW
	5. Közlekedő (12)	43	35,4 m2	35,4 m2	0,13%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			
	6. Közlekedő (12)	44	35,4 m2	35,4 m2	0,13%	1,00	00-24h	50 lux	16-34°C	min. 20%	1,5 l/h	75 dB			

összesen:		780,1 m2	780,1 m2	2,80%			
Külső területek:	1. Teraszok, közlekedők (12)	(4 383,4 m2)	4 383,4 m2	15,72%	1,00	00-24h	
Mindösszesen:		27 877,5 m2	27 877,5 m2	100,00%			

Megjegyzések:

(1) Az ajánlattételi dokumentáció részét képező tervek alapján számított értékek, a tervezés és kivitelezés során változni fognak.

(2) A kiemelt funkciók kivételével területarányos súlyozás.

(3) A jelenlegi üzemeltetési koncepció alapján (a tényleges üzemelési rend alapján változhat).

(4) A megvilágítás időbeli egyenletességének biztosítására nem csökkenhet az átlagos megvilágítás az előírt érték 0,75-szerese alá.

(5) A bérlői területeken a bérlő saját belső kiépítésétől függ! (Nem üzemeltetői felelősség)

[A bérlők felé átadandó közműkapacitásokat a bérleti szerződés melléklete szerint kell biztosítani.]

(6) A központi gépészet által kibocsátott maximális zajterhelés. (A bérlői területek belső zajkibocsátását szerződésben kell maximalizálni.)

(7) Normál szellőzés CO érzékelőről 150 ppm-nél kapcsol be; 300 ppm-nél vészszellőzés szabvány szerint.

(8) Súlyszám (1-5) később kerül meghatározásra.

(9) V változó értéke később kerül meghatározásra.

(10) Később kerül meghatározásra.
(11) A parkolóterület funkcionális egységenkénti bontásban kerül a monitoring rendszerbe (parkolóhelyek egyenként, közlekedőterületek később meghatározott részenként)
(12) A közvetett rendelkezésre nem állás függőségi rendszerének kialakítása miatt szükséges bontásban kerül a monitoring rendszerbe (egy egység alapterülete legfeljebb 100 m2)
(13) A vonatkozó magyar szabványnak megfelelő értékek lesznek biztosítva, kivéve ha a helyiséglistán szereplő érték a magyar szabványtól felfelé eltér, mert akkor ez utóbbi.

2. SZ. FÜGGELÉK

KÖZVETETT RENDELKEZÉSRE NEM ÁLLÁS

1. oszlop	*2. oszlop*
Helyiség	**Közvetetten Rendelkezésre Nem Álló Helyiség**

A Monitoring Rendszer véglegesítésével egyidejűleg véglegesítendő.

3. SZ. FÜGGELÉK

BÁZISDÍJ

1. oszlop	*2. oszlop*
Év	**Bázisdíj (EUR, ÁFA nélkül)**
1	**4.721.111,-**

4. SZ. FÜGGELÉK

A RENDELKEZÉSRE ÁLLÁSI MONITORING RENDSZER ALAPELVEI

A HVR-FM(S) on-line hibabejelentő és monitoring-rendszer elvi felépítése

Az Ajánlatkérő Fővárosi Önkormányzat által készített dokumentációban szereplő elvárások alapján a felügyeleti rendszer alapvetően a következő lépésekkel képes az épületben felmerülő problémákat/hibákat a fizetési mechanizmus számára is értékelhető levonássá konvertálni:

1) Az összes releváns épületrészhez, helyiséghez megfelelő súlyszámok, alapterületek, ha van, akkor a napi üzemórák és az elvárt működési jellemzők hozzárendelése (6. melléklet 1. és 2. függelék). Ezek alapján elkészül az a táblázat, ami megmutatja, hogy az adott épületrész helyes működése mennyire fontos az Ajánlatkérőnek, és mit tekint rendeltetésszerű működési környezetnek és azt 24 órában vagy csak üzemidőben kívánja-e.

2) A későbbiekben pontosítandó hibajegyzék, és a hozzájuk tartozó elvárt reakció és maximális fennállási idő definiálása, amelyek megmutatják, hogy az Ajánlatkérő számára egy-egy hiba vagy rendellenes állapot fennállása esetén mekkora az az időtartam, amely után az adott Helyiség esetében levonás válik szükségessé, és ennek mekkora a mértéke. Hibának kizárólag olyan állapot tekinthető, amely az adott épületrész normál használatát akadályozza és nem tartozik ide a gépészetnek vagy egyéb berendezéseknek tervezett, vagy azon túli karbantartása, ha az épület funkciói a meglévő gépekkel is biztosíthatók, feltéve, hogy a helyiségek paraméterei a vállalt határértékek között vannak.

3) Az épület elkészültekor a pontos és végleges épületrész, helyiség és gépészeti jegyzéket a HVR-FM(S) rendszerbe fel kell vinni a hozzájuk kapcsolódó súlyokkal, jellemzőkkel, hibalistával, és el kell készíteni a felhasználói profilokat.

4) Ezen adatok birtokában a napi rendszeres működés a következő módon történik:

   a) Az adott épületrész, helyiség nem rendeltetésszerű állapotát az erre jogosult a rendszerbe rögzíti. A rögzítés során vagy eleve a megfelelő épületrészekre írja a hibát (pl.: adott Helyiséget érintő csőtörés), vagy csupán a tapasztalatait rögzíti (hideg/meleg van, nincs levegő, túl párás a levegő, sötét van, stb.). Ide értendő a nem megfelelő fizikai jellemző (hőmérséklet, páratartalom, stb.) üzemeltető általi automatikus érzékelése is.

   b) A hiba beérkeztét követően a rendszer automatikus üzenetet generál a kijelölt karbantartóknak (SMS és/vagy e-mail formában), akik a hibát feltárják. Ha a hibát a karbantartó maga rögzíti, ő nem kap értesítést.

   c) A hiba feltárásánál a bejelentésnek megfelelően kivizsgálják a hiba okát, és azt orvosolják. Amennyiben erre nincs lehetőség, akkor annak okát a rendszerbe rögzítik. Ezt a tényt a bejelentővel, ha pedig nem érhető el, akkor az Ajánlatkérő képviselőjével is közlik.

   d) A rendszer minden nap mind az Ajánlattevő, mind a Fővárosi Önkormányzat képviselőjének elküldi az aznapi összes esemény (meghibásodások, javítások, fennálló

hibák, stb.) listáját elektronikus formában, amit mindegyik Fél az on-line felületen maga is lehívhat.

e) A kiszámított Épületre Vetített Rendelkezésre Nem Állás-i értéket a Felek az adott periódusra vonatkozó levonás kiszámításához felhasználják.

A hibák esetében alkalmazandó idők definíciója és összefüggéseik

A hiba életciklusában a következő 5 alapvető időpillanat különböztethető meg:

1) **A hiba észlelése:** mivel a hibák keletkezését az esetek többségében nem tudjuk megállapítani, ezért relevanciával az az időpont bír, amikor a hibát az első személy észrevette. Ez mechanikai behatások esetében a sérülés/szennyeződés megpillantását, nem megfelelő fizikai értékek esetében az empirikus észlelés, vagy mérés időpontját jelenti.

2) **A hiba bejelentése:** ez egyértelműen dokumentálható időpont, mivel ezt az elektronikus rendszer automatikusan tárolja. Ezen az az időpont értendő, amikor a hibát észlelő személy ezt az üzemeltető tudomására hozza az elektronikus rendszeren, telefonon vagy személyesen.

3) **A hiba feltárása:** az az időpont, amikor az üzemeltető a bejelentés alapján hiba okának megállapítására kísérletet tesz.

4) **A hiba elhárítása:** a hiba okát megtalálva az üzemeltető azt elhárítja, és megszűnteti a rendellenes állapotot.

5) **A hiba hatásainak megszűnte:** a javítást követően hiba által okozott hatások fennállnak (pl.: csőtörés esetén víz van a területen, amit fel kell törölni, stb.). Amikor ezek megszűnnek, a helyiség újra használható. Ennek időpontjában szűnnek meg a hiba hatásai.

Helyiség üzemelési idejének figyelembe vétele: amennyiben a problémával érintett helyiségek valamelyike esetében üzemelési idő került meghatározásra, úgy ennél a helyiségnél az üzemelési időn túli időszak bekövetkezte az idők számítását felfüggeszti, és minden függőben lévő folyamat a következő üzemelési nap üzemelési idejének kezdetekor folytatódik. Amennyiben a rendelkezésre nem állás nem követezett be az üzemelési idő végén, úgy az csak a következő üzemelési napon történhet meg.

Üzemeltető érdekkörében felmerülő gátló tényező figyelembe vétele: amennyiben a megoldást gátló tényező az üzemeltető érdekkörében merül fel (kevés szakember, hiányzó alkatrész, garanciális szervizre várás, stb.) ezt az idők számításánál figyelembe venni nem lehet. Ha a hiba elhárítás ilyen okból nem lehetséges, ezt az üzemeltető az adott nap végéig az Önkormányzatnak elektronikus formában és/vagy írásban jelenteni köteles. Ebben tájékoztatni kell a hiba legkésőbbi elhárítási idejéről és addig alkalmazandó intézkedésekről.

A hiba súlyosságának fokozódása harmadik személynek felróható módon: amennyiben a bejelentett hiba időben nem állandó, hanem fokozódó jellegű, és továbbterjedéssel fenyeget, úgy az üzemeltetőnek mindent el kell követnie, hogy a hiba feltárást és elhárítását megkezdhesse. Ilyen helyzetben akár közhatalommal (rendőrség, tűzoltóság) is beléphet a helyiségbe, amiről az Önkormányzatot a lehető legrövidebb időn belül elektronikusan és/vagy írásban tájékoztatni köteles. Amennyiben a hiba fokozódását az Üzemeltető megkísérelte elhárítani, úgy csupán az

eredeti súlyosságú és kiterjedtségű hibáért felel, de ebben az esetben a hiba tényleges kiterjedtségét és súlyosságát is jelenteni kell a felelős megnevezésével.

Összefüggő részek közös hibája: amennyiben a bejelentett hiba területileg több Helyiséget érint, úgy az első bejelentés ideje minden Helyiség esetében elindítja a hiba kijavítására rendelkezésre álló időt, azonban a súlyosság, a felfüggesztés, és kijavítás külön állapítandó meg.

Közvetetten rendelkezésre nem álló területek: amennyiben a hiba következtében az adott helyiségtől függő egyéb épületrészek használhatósága csökken, úgy ezt a tényt az eredeti hibához kapcsolódó, ám függő területenként új hibaként kell a rendszerbe rögzíteni. Ehhez alapként a helyiségek függési táblázatát kell használni azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az adott hiba a lehetséges függő területek közül nem mindegyiket érinti, úgy a közvetetten rendelkezésre nem állás csak a ténylegesen érintett helyiségek esetében áll fenn.

Bejelenthető hibák elhárítási ideje

A hasonló épületeken szerzett tapasztalatok alapján a hibák többsége (90-95%-a) a következő főcsoportokba, és alcsoportokba osztható.

A táblázat oszlopai a következők:

- **Hiba megnevezése:** Főcsoport/alcsoport neve,
- **Maximális hibaelhárítás:** az az idő órákban kifejezve, amely alatt a hibát meg kell oldani, hogy az épületrész továbbra is rendelkezésre álljon, amennyiben ez nem sikerülne, úgy a Helyiség nem áll rendelkezésre.

Hiba megnevezése	Maximális hibaelhárítás óra
Elektromos probléma	
Az adott területen kevesebb, mint a világítás 25%-a nem működik	48,0
Az adott területen kevesebb, mint a világítás 25%-50%-a nem működik	24,0
Az adott területen több, mint a világítás 50%-a nem működik	16,0
Nincs feszültség a fali konnektorokban	12,0
Nincs feszültség a bérleményben (nincs világítás és a csatlakozókban sincs feszültség)	6,0
Vészvilágító lámpák nem működnek	24,0
Közös területeken az elektromos szerelvények balesetveszélyes állapotban vannak (kapcsolók, világítótestek töröttek, repedtek, hiányosak, stb.)	8,0
Szerződésben meghatározott kapacitás nem áll rendelkezésre a bérleményben	24,0
Hűtés / Fűtés / Szellőzés / Levegő	
Bejelentő érzete alapján hideg van	24,0
Bejelentő érzete alapján meleg van	24,0
Bejelentő érzete alapján kevés levegő	24,0

Bejelentő érzete alapján párás a levegő	48,0
Bejelentő érzete alapján száraz a levegő	48,0
Bejelentő érzete alapján huzat van	24,0
Bejelentő érzete alapján sok a befúvott levegő	24,0
Bejelentő érzete alapján légkondicionáló zajos	48,0
Légkondicionáló csöpög	8,0
Vizesblokk / Dugulás	
WC nem működik (eldugult,büdös, megrongálódott, stb)	12,0
Mosdó nem működik (eldugult,büdös, megrongálódott, stb.)	12,0
Kézmosó nem működik (eldugult,büdös, megrongálódott, stb.)	12,0
Zuhanyzó nem működik (eldugult,büdös, megrongálódott, stb.)	12,0
Csap nem zár, csöpög a víz	8,0
Csőtörés	24,0
Álmmenyezetből csöpög a víz	8,0
Szanitterek megrongálódtak	24,0
Szanitterek hiányoznak	24,0
Nincs hidegvíz	8,0
Nincs melegvíz / Nem elég meleg	24,0
Kéztörlő elfogyott	6,0
Folyékony szappan elfogyott	6,0
WC papír elfogyott	6,0
Szerződésben meghatározott kapacitás nem áll rendelkezésre a bérleményben	24,0
Zárak / Nyílászárók	
Nyílászáró nehezen nyílik / nehezen zárható	12,0
Nyílászáró nem nyitható / nem zárható	12,0
Nyílászáró nem / rosszul működik	8,0
Nyílászáró megrongálódott	24,0

Nyílászárók üveg repedt	48,0
Nyílászárók üveg törött (hiányos)	48,0
Liftek / Mozgólépcsők	0,0
Lift nem működik	12,0
Mozgólépcső nem működik	12,0
Lift sérült	48.0
Mozgólépcső sérült	48,0
Garázs	
Be / Kiléptető kapu nem működik	48,0
Be / Kiléptető kapu sérült	72,0
Rámpa csúszik, beszennyeződött	6,0
Parkolóhely beszennyeződött	6,0
Parkolószinten áll a víz	8,0
Gázszag van a garázsban / CO veszély	4,0
Egyéb	
Burkolat törött	72,0
Burkolat hiányos	72,0
Burkolat balesetveszélyes	24,0
Álmennyezet sérült	72,0
Álmennyezet hiányos	72,0
Álmennyezet balesetveszélyes	24,0
Összetett takarítási probléma	12,0
Kisebb, helyi takarítási probléma	4,0

Teljesítésigazolás (a kiírás alapján)

Az egyes helyiségek teljesítésigazolási adatalapjának általános felépítése a következő:

Időszaki teljesítésigazoló adatlap
Helyiségcsoport:
Helyiség:.....
A teljesítési időszakban maximális rendelkezésre álláshoz tartozó üzemidő (időalap): ..... nap

Teljesítésigazolás	1. nap	2. nap	.....	. nap	... nap
A helyiség nem áll rendelkezésre:					
A helyiség rendelkezésre áll					
A helyiség nem áll rendelkezésre, de használatban van (Fizetési Mechanizmus szerint)					
Hibajavítás előírt ideje óra					
Hibajavítás tényleges ideje óra					
Rendelkezésre Nem Állási Kulcs (RNÁK)					
Hibásan teljesített üzemidő: nap					
Teljesített időszaki üzemidő: nap					

Az adatlap végeredménye a helyiség adott teljesítési időszakon belüli rendelkezésre állása, amelyből a rendszer összesítő táblázatának input adatai keletkeznek.

A monitoring rendszer összegző táblázata (a kiírás alapján)

A helyiségek rendelkezésre állását az adott teljesítési időszakra mutató adatlapokat adatait az alábbi összegző táblázat második oszlopának inputadatai meghatározásához használja fel a rendszer.

Helyiség / terület megnevezése (sorszáma) Z	Helyiség / terület nettó alapterülete, HT_{he} [nm]	Helyiség / közös terület Rendelkezésre Állás (tényleges) Időtartama órában $RÁt_{he}$ [ó]	Helyiség / közös terület Rendelkezésre Állás Előírt Teljes Időtartama órában $RÁ_{he}$ [ó] előírt	Helyiség / Közös Terület Arányos Rendelkezésre Állása (órában) $NÁRÜ_n = 1-(RÁt_{he} / Rá_{he}$ előírt)	Helyiség / közös terület súlyszáma 1-5. pontig $HSSZ_{he}$	Helyiségre vonatkozó V_{he} ($V \geq 1$)
1.						
2.						
N						
Összes						

A táblázatban a teljesen (hibamentesen) rendelkezésre álló helyiségeket is figyelembe kell venni. $NÁRÜ_n = 0$-val.

$$NÁRÜ_n = 1 - \frac{RÁt}{RÁ \text{ előírt órában}}$$

RÁt (ó) = a helyiség ténylegesen rendelkezésre állási ideje órában egy napra vonatkoztatva.
RÁ előírt órában = a helyiség előírt rendelkezésre állási ideje órában egy napra vonatkoztatva.

$$RÁL_h = \sum_{n=1}^{SZ_h} \frac{BD_é}{BD_t} \times HSSZ_{he} \times RNÁK_{he} \times NÁRÜ_n \times \frac{HT_{he}}{\Sigma HT} \times [V_{he}]$$

A fenti monitoring alapján a havi rendelkezésre nem állási levonás a szerződött hónap vonatkozásában:

$$HRÁL_h = \sum_{n=1}^{Z} RÁL_h$$

A fenti táblázatok mindegyike elérhető a HVR-FM(S) on-line felületén, illetve a napi és periodikus jelentésekben. A rendszerből minden hónapot követő 8. munkanapon elérhetők lesz az adott hónapra számított Épület Rendelkezésre Nem Állás értéke.

7. SZÁMÚ MELLÉKLET

AZ ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐI

A Kiemelt Fejlesztések Irodája részéről a Szolgáltatóval időről-időre közölt személyek.

ALÁÍRÁSI PÉLDÁNY

8. SZÁMÚ MELLÉKLET

A SZOLGÁLTATÓ KÉPVISELŐI

Név: **Marton Imre**

1124 Budapest, Sirály u. 10. I. em. 3.
Tel.: 413-7873
Fax: 413-7874
E-mail: imre@stratusproject.hu

Név: **Handa Péter**

1124 Budapest, Sirály u. 10. I. em. 3.
Tel.: 413-7873
Fax: 413-7874
E-mail: peter@stratusproject.hu

9. SZÁMÚ MELLÉKLET

PROJEKT DOKUMENTUMOK

(1)	**végleges elfogadott Ajánlat**	terjedelmi okok miatt külön kötve, nem csatolandó;
(2)	**Projekt Szerződések;**	
(a)	jelen Szolgáltatási Szerződés	aláírva, nem csatolandó újra;
(b)	az Ingatlanügynöki Szerződés újra nem csatolandó;	csatolva a Szolgáltatási Szerződés 5. számú Mellékleteként,
(c)	a Közvetlen Megállapodás	a későbbiekben kerül aláírásra, nem csatolandó;
(3)	**Ajánlattételi Dokumentáció**	terjedelmi okok miatt külön kötve, nem csatolandó;

10. SZÁMÚ MELLÉKLET

ÜZEMELTETÉSI KONCEPCIÓ

ÜZEMELTETÉSI KONCEPCIÓ

„Budapest, IX. kerület, Fővám tér 11-12. szám alatti ingatlan fejlesztése PPP konstrukcióban, valamint az épületegyüttes üzemeltetésére, karbantartására irányuló szolgáltatási szerződés és a bérbeadásra vonatkozó kizárólagos ügynöki szerződés„

tárgyú közösségi eljárási rend szerinti, hirdetmény közzétételével kezdeményezett tárgyalásos eljárás ajánlattételi szakaszához

2007. június 6.
Budapest

Tartalomjegyzék

oldal

1 Létesítménygazdálkodás fogalma ... 119
1.1 A létesítménygazdálkodási szolgáltatások ... 119
1.2 Munkakörnyezet ... 120
1.3 A létesítménygazdálkodás által érintett főbb gazdálkodási területek ... 120
1.3.1 Épületek és objektumok ... 120
1.3.2 Létesítmények és berendezések ... 120
1.3.3 A bevont és érintett szakmai körök ... 121
2 FM szervezete és működése ... 121
2.1 FM szervezete ... 121
2.2 FM működése (működési modell és döntési hatáskörök) ... 121
3 A létesítménygazdálkodás együttműködési, jelentési és kapcsolattartási rendszere ... 122
3.1 Együttműködési rendszer ... 122
3.2 Jelentési rendszer ... 122
3.3 Kapcsolattartási rendszer ... 122
4 Üzemeltetés ... 123
4.1 FM Üzemeltetés – munkatársak és döntéshozók ... 123
4.2 Üzemeltető szervezet és felépítési terve ... 123
4.2.1 Munkaszervezet, és Műszaki Üzemeltetői létszám ... 123
4.2.2 Műszaki üzemeltetés: ... 124
4.2.3 Javítási feladatok ... 129
4.2.4 Műszaki ellenőri feladatok ellátása ... 129
4.2.5 Gondnoksági üzemeltetés ... 130
4.2.6 Biztonsági szolgálat ... 133
4.2.7 Üzemeltetési állomány elhelyezése ... 137
4.3 A bejelentési lap kialakítása ... 137
5 Dokumentáció ... 137
5.1 Létesítmény dokumentációk ... 137
5.2 Gépkönyvek ... 137
5.3 Karbantartási dokumentációs rendszer ... 138
5.4 Az üzemi feladatok dokumentációja ... 138
5.4.1 Napi ellenőrzési listák ... 138
5.4.2 Üzemi napló ... 138
5.4.3 A Megrendelő és Társaságunk közötti kommunikáció dokumentálása ... 138
5.5 Szolgáltatás igazolása ... 138
6 Társaságunk minőségbiztosítási eljárásai ... 138
7 Negyedéves jelentési rendszer ... 139
7.1 Forma ... 139
7.2 Karbantartási terv (TERV – TÉNY összehasonlítással) ... 139
7.3 Garanciakezelési jelentés ... 139
7.4 Energiajelentés ... 139
8 Monitoring rendszer ... 139
9 Ügyvitel és kommunikáció ... 139
10 Mellékletek ... 140

10.1 1. számú melléklet – Munkafolyamatok 141
10.2 2. számú melléklet - Üzemeltetési munkaszervezet létszámtáblázata 144
10.3 3. számú melléklet – karbantartási terv 145
10.4 4. számú melléklet – Munkalap 1
10.5 5. számú melléklet – Bejárási check lista 2
10.6 6. számú melléklet – Energia jelentés 4
10.7 7. számú melléklet - Monitoring rendszer bemutatása 5

Társaságunk üzemeltetési koncepciója

Társaságunknál az üzemeltetési feladatokat a FM Üzletág (Létesítménygazdálkodás) Igazgatóság (Facility Management) irányítja, és munkatársaival biztosítja azok hatékony, valamint maradéktalan ellátását.

LÉTESÍTMÉNYGAZDÁLKODÁS FOGALMA

A létesítménygazdálkodás fogalma magában foglalja az összes olyan szolgáltatást, és a szolgáltatások irányítását, amelyek egy szervezet fő üzleti tevékenységének támogatásához és a működés elősegítéséhez szükségesek. Ez a fogalom egy meglévő ingatlan esetében magában foglalja az ingatlan és annak létesítményeinek üzemeltetését és a szervezet fő tevékenységét támogató összes szolgáltatást (üzemeltetés és karbantartás, felújítás, átalakítás, takarítás, biztonság, étkeztetés, stb.). A létesítménygazdálkodás vezetőjének feladata, hogy stratégiákat, koncepciókat fejlesszen ki és valósítson meg, kidolgozza a költségvetést, irányítsa a létesítménygazdálkodási szolgáltatásokat, valamint vezesse az egész területet.

(a) A létesítménygazdálkodási szolgáltatások

A létesítménygazdálkodás jellemző feladatai közé tartoznak:

- a fizikai munkahely összes kérdése
- a terület- és költözés menedzsment
- a telekommunikáció
- az ingatlanok és berendezéseinek üzemeltetése
- az ingatlanok és berendezéseivel kapcsolatos valamennyi mérnöki, tervezői, kiviteli, ellenőrzési munkák elvégzése
- belső szolgáltatások
- a járműpark menedzsmentje
- az irodaszerekkel való ellátás
- tűz és munkavédelmi feladatok
- eszközök biztosítása
- szakhatósági bejárások intézése
- jegyzőkönyvek kezelése
- stb.

Döntés támogatás ergonómiai szempontok figyelembe vételével és még más számos vállalati, szervezeti terület is beletartozhat a létesítménygazdálkodás definíciójába.

Összefoglalva: „Minden, ami a szervezet fő tevékenységét (core business) segíti", ez magában foglalhatja a könyvelést és a klasszikus IT feladatkört is egyaránt.

(b) **Munkakörnyezet**

A legfontosabb létesítménygazdálkodási cél a munkahelyek, munkakörnyezet optimalizálása, valamint a fő üzleti tevékenység támogatása gazdaságos üzemeltetéssel.
A létesítménygazdálkodás munkája során a lehető legnagyobb rugalmasságra törekszik, ezzel is elősegítve az állandóan változó környezetben működő fő üzleti tevékenység, az üzleti mag sikerét.

(c) **A létesítménygazdálkodás által érintett főbb gazdálkodási területek**

Épületek és objektumok

A létesítménygazdálkodás tipikusan az alábbi épületekkel és objektumokkal foglalkozik:

- iroda- és igazgatási épületek,
- ipari épületek (termelés, kutatás, raktározás, logisztika, nagykereskedelmi cégek, stb.)
- bevásárló központok
- ipari- és üzleti parkok,
- szállodák, munkásszállók és éttermek,
- oktatási központok (óvodák, iskolák, egyetemek),
- rendezvények helyszínéül szolgáló épületek (sportcsarnokok, kiállítási csarnokok, színházak, koncerttermek...),
- üdülőkomplexumok és rekreációs központok
- kórházak és rehabilitációs központok (szanatóriumok, gondozó otthonok),
- lakóépületek (lakóparkok),
- repülőterek,
- speciális célú épületek (a közlekedési vállalatok garázsai és üzemi épületei, erőművek, stb.)
- stb.

Létesítmények és berendezések

A tipikus berendezések, amelyekkel a létesítménygazdálkodás foglalkozik:

- klasszikus épületgépészeti létesítmények (fűtés, szanitter berendezések, szellőztetés és klíma, épület szerelvények, felvonók, mozgólépcsők stb.),
- építéstechnika,
- falak, mennyezetek és padlózatok,
- bútorok (beleértve a raktárakat, a dokumentumok archiválását, tárolását és elosztását),
- automaták (ital- és étel kiadó automaták),
- higiénia anyagok kezelése,
- hulladékkezelés,
- irodaeszköz és kommunikációs eszközök (másolók, nyomtatók, konferencia-technika, reklámanyagok, stb.),
- tájékoztató rendszerek,
- biztonsági, vagyonvédelmi és beléptető rendszerek,
- tűzjelző és hangosító rendszerek (vészhelyzet, tájékoztatás)
- gépjárművek és parkoló rendszerek,
- kerti berendezések, stb.
- oktatási és prezentációs eszközök és berendezések
- stb.

A bevont és érintett szakmai körök

- Épületek, ingatlanok és létesítmények tulajdonosai, beruházói, tervezői, üzemeltetői és fenntartói (a létesítménygazdálkodási szolgáltatások megrendelői),
- A létesítménygazdálkodási szolgáltatásokat nyújtó cégek (pl. takarítás, a biztonsági szolgálat, étkeztetés, stb.), létesítménygazdálkodási tanácsadó cégek, létesítménygazdálkodási szoftvereket kínáló cégek
- Szakmai szervezetek
- Oktatási intézmények, egyetemek
- Szakhatóságok
- stb.

FM SZERVEZETE ÉS MŰKÖDÉSE

(a) FM szervezete

FM Budapesten és vidéken egyaránt üzemeltet ingatlanokat, létesítményeket.

Társaságunk budapesti központjában dolgozó, nagy tapasztalattal rendelkező FM Igazgató látja el az adott projekt stratégiai vezetését, a Megrendelővel vezetői szinten történő kapcsolattartást. Központunkban ehhez rendelkezésre áll a szükséges hátteret biztosító adminisztratív, gazdasági és jogi apparátus egyaránt.

(b) FM működése (működési modell és döntési hatáskörök)

Az FM Igazgató / Régió vezető felelős a létesítmények üzemeltetési tevékenységeinek megtervezéséért, irányításáért és ellenőrzéséért, valamint költséghatékony működéséért.
A Régió vezető látja el a felelősségi területébe tartozó területek üzemeltetésének végrehajtását. Közvetlenül utasítja és ellenőrzi a Létesítményvezetőket, valamint a beszállítók és alvállalkozók pályáztatását, előkészíti a szerződéskötést, illetve ellenőrzi a folyamatos teljesítést, a minőséget és költséghatékonyságot.
A Régióvezetők, illetve a Létesítmény vezetők napi szinten irányítják a felelősségi körükbe tartozó létesítmények működését és üzemeltetését.

A diszpécser feladata a központi Help-Desk rendszeren keresztül érkező jelzések feldolgozása és a rendelkezésre álló erőforrások figyelembevételével a feladatok meghatározása, valamint annak az illetőségi kör (létesítményvezető/területi vezető) felé továbbítása. A diszpécser érkezteti a napi hibajelzéseket, ütemezi és delegálja és adminisztrálja a tevékenységeket. Egyben visszakapcsolást biztosít a Help-Desk és a Kontrolling felé.
A létesítményvezetők, illetve területi vezetők az eseti és rendszeres munkákhoz biztosítják a szükséges anyagokat és/vagy alvállalkozókat.
Az FM Igazgatóság központi funkciói a Help-Desk, az FM rendszer, a rendelkezésre állás monitoring rendszer és a központi kontrolling.
A Help-Desk a Megrendelő illetékeseinek bejelentéseit fogadja központilag és priorizálás után továbbítja az illetékes szakterület vezetőjének.
A Help-Desk az elsődleges kapocs a Megrendelő munkatársai és az üzemeltetésért felelős között. A Help-Desk a tervezett, ütemezett karbantartásokat nyilvántartja és esedékességkor automatikusan jelzést, küld az illetékesnek. Szintén a Help-Desk feladata az indított intézkedések nyomon követése

és státuszának mindenkori, naprakész nyilvántartása. Ily módon tud bármikor jelzést adni az intézkedést generáló munkatársak részére az intézkedés aktuális állapotáról.
Az FM rendszer alapvetően informatikai támogatást ad a diszpécsereknek és a Help-Desk-nek. Adatok szolgáltatásával támogatja napi tevékenységük megtervezését, valamint zavartalan lebonyolítását.

A LÉTESÍTMÉNYGAZDÁLKODÁS EGYÜTTMŰKÖDÉSI, JELENTÉSI ÉS KAPCSOLATTARTÁSI RENDSZERE

(a) Együttműködési rendszer

A Megrendelő és Társaságunk közös érdeke a problémamentes, teljes körű (műszaki és gondnoki) üzemeltetés megoldása. Az épületek működőképességének, a műszaki berendezéseknek, a létesítmények értékének céltudatos megőrzése és következetes költséghatékonyság biztosítása. A napi kapcsolattartás végett a Társaságunk helyi Létesítményvezetőt nevez ki. A helyi vezető feladata az épület teljes körű üzemeltetésének, karbantartásának levezetése, a felmerülő problémák műszaki és emberi kezelése, rövid és hosszú távú tervek elkészítése és a Megrendelővel való napi kapcsolattartás.

(b) Jelentési rendszer

Ebben a dokumentumban Társaságunk létesítménygazdálkodása által nyújtott szolgáltatások dokumentálása, és a Megrendelő felé történő jelentéstétel kerül leírásra. A jelentési rendszer foglalja magában az olyan információk előállításának, továbbításának, és feldolgozásának eszközeit és lépéseit, amelyekre a jelentést fogadó félnek szüksége van a számára releváns helyzetfelméréshez, döntések előkészítéséhez, és a feladatok kiosztásához.

A jelentéseknek ki kell mutatni, hogy Társaságunk mennyiben érte el céljait, mennyiben tért el azoktól, ennek mik a legfontosabb okai, és hogy mik az eltérések megszüntetésére tervezett korrekciós lépések.
A jelentési rendszer képezi a jó partneri ügyfél-szolgáltató kapcsolat alapját. Ez az átlátható információs és kommunikációs kapcsolat teszi lehetővé az FM szolgáltatások áttekintését, valamint teljesítését.

(c) Kapcsolattartási rendszer

A Megrendelő és Társaságunk közötti zavartalan kapcsolattartás érdekében kijelölt, megnevezett személyek állnak a Megrendelő rendelkezésére, hogy a lehető leggyorsabban reagálni tudjon a felmerült problémák orvoslására. A napi szintű, operatív tevékenységet és a Megrendelővel való napi kapcsolattartást a helyi Létesítményvezető látja el, a projekt nagyságától függő létszámú helyettesek irányításával. A Létesítményvezető egy személyben felelős az adott létesítményért, azért, hogy a megállapított feladatok időben, minőségben és mennyiségben el legyenek végezve.
A Létesítményvezető főbb feladatai:

- a megbízási szerződésből eredő feladatok ismerete
- a feladatok pontos meghatározása
- a feladatok végrehajtásához szükséges személyi és technikai eszközök biztosítása
- a feladatok lebontása és ütemezése
- az alvállalkozók bevonása és kezelése

- a végrehajtás ellenőrzése
- az objektum folyamatos ellenőrzése, felülvizsgálata
- a számlák ellenőrzése és igazolása
- kapcsolattartás a bérlőkkel
- kapcsolattartás a tulajdonossal, Megrendelővel
- a nyilvántartások naprakész vezetése
- a kialakított rendszer szerint a jelentések elkészítése.

ÜZEMELTETÉS

(a) FM Üzemeltetés – munkatársak és döntéshozók

FM tervezett üzemeltetési csapatát rendes üzem esetén egy Létesítményvezető, illetve Területi vezető alkotja. A Létesítményvezető Társaságunk kapcsolattartója a Megrendelő felé a szerződés egészének vonatkozásában.
A területi vezetőket is támogatja a Help-Desk, a 24 órás diszpécser szolgálat, valamint az ország több területén működő üzemeltetési egység, amelynek szerves részét képezi az állandóan rendelkezésre álló „gyors szolgálat".
Az FM Igazgatóság üzemeltetési feladatokat végző szervezetek számára, a feladatok hatékony ellátását biztosító folyamatokat, valamint átlátható lefutását biztosítandó, pontos folyamatdefiníciók léteznek.
A fenntartási és beruházási munkafolyamat (1. sz. melléklet) minden pontjára meg van határozva a felelős személy, ki milyen feladatot lát el, milyen szinten nyújtja cégünk a szolgáltatásait.

(b) Üzemeltető szervezet és felépítési terve

Társaságunk a megkötendő szerződés alapján egy összetett, komplex üzemeltetési szolgáltatás nyújtását vállalja.
Az FM Igazgatóság feladata az épületek üzemeltetésére beosztott munkatársak feladatainak megszervezése, a napi üzemeltetési tevékenység irányítása, üzemeltetési iroda fenntartása, szükséges ügyeleti tevékenységek megszervezése, az üzemeltetéssel kapcsolatos anyagok beszerzése, az üzemeltetéssel kapcsolatos raktározási feladatok ellátása. Társaságunk feladata az épületben - az üzemeltetéssel kapcsolatos - munkát végző esetleges külső vállalkozók részére történő munkaterületátadás és átvétel, és a munkavégzés felügyelete.
Részt vesz az épületek működési rendjének kidolgozásában, a működési rend betartatásában és betartásának ellenőrzésében.
Társaságunk feladata a feladatok hatékony és dokumentált végrehajtása érdekében, számítógépes online FM üzemeltetési rendszer működtetése.
A komplex szolgáltatás eredményes biztosítását Társaságunk az eddigi üzemeltetési tapasztalatai alapján, valamint megfelelő ellenőrző és irányító gyakorlattal rendelkező szakemberek, által biztosítja.

Munkaszervezet, és Műszaki Üzemeltetői létszám

A megajánlott üzemeltetési munkaszervezet létszámtáblázata 2. számú melléklet

Műszaki üzemeltetés:

Tervszerű megelőző karbantartás

Az üzemeltetett berendezéseken elvégzendő karbantartási és ellenőrzési munkák itt kerülnek leírásra. Meghatározásra kerülnek a határidők, és a munkák műszaki tartalma.
Társaságunknak a karbantartási tevékenységet részletes, munkanemenként kialakított és ütemezett TMK terv alapján kell végeznie. Társaságunknak az általa elkészített karbantartási tervet (3. számú melléklet) egyeztetnie kell, és jóvá kell hagyatnia a Megrendelővel.
A TMK munkák mélysége szoros összefüggésben van a berendezések, szerkezetek természetes elhasználódási mértékével, így a karbantartási ciklusokat szakmánként az adott berendezés, készülék ill. szerkezeti elem adottságai alapján kell kialakítani. A rendszeresen karbantartott berendezések, szerkezetek, cikluson belüli javítási igénye sokkal kisebb, mint az elhanyagolt szerkezeteké, így a megfelelő TMK terv közvetlenül költséghatékonyság javító tényező.
A szerkezeteken minden olyan karbantartást, javítást el kell végezni, amely a szabványok és előírások szerinti rendeltetésszerű használathoz és működőképességhez szükséges, vagy a tervezett állapot eléréséhez szükséges.
A karbantartási feladat része a karbantartott berendezés üzemeléséhez kapcsolódó helyiségek (pl. gázfogadó, kazánház, bojlertér, elektromos kapcsolótér, gépházak, kábelrendezők, trafóházak informatikai berendezések, stb.) karbantartása és egyben tisztántartása is.

A TMK (tervszerű megelőző karbantartás) jellemzői:

A létesítmény tevékenységi köréből ill. a kiszolgáló infrastruktúra sajátosságaiból következően a TMK jellemzői az általánosakon túl tartalmaznak egyedi elemeket is:

- Előre meghatározott terv szerint végzett ciklustevékenység, rövid ciklusokkal.
- A munkafolyamatok szakmánként váltják egymást az adott berendezésekre, szerkezetekre megállapított ciklusidőnek megfelelően.
- A karbantartási szükséglet megállapítása, azaz a vizsgálat a karbantartó munkával közel egy időben történhet.
- A tevékenységet működő létesítményben kell végezni. Társaságunk a tevékenységével a létesítmény folyamatos működését nem zavarhatja, akadályozhatja.
- A létesítmény sajátos belső szabályaihoz, házirendjéhez Társaságunknak alkalmazkodnia kell. A munkavégzések időpontját jellemzően heti, sőt sok esetben napi rendszerességgel egyeztetni kell a Megrendelővel és Bérlőkkel.

A karbantartási ütemterv tartalmi követelményei:

- A karbantartási tervnek a karbantartási feladatokat tervszerűen, átláthatóan és ellenőrizhetően kell összefoglalnia és tartalmaznia.
- A karbantartási tevékenység munkanemenkénti részletezettsége:
  - Épületszerkezetek
  - Épületgépészeti szerkezetek és berendezések
  - Fűtés
  - Hűtés
  - Légtechnika
  - Víz és csatornahálózat
  - Elektromos hálózat és berendezések
  - Speciális gyengeáramú rendszerek

Műszaki felügyelet, üzemeltetés

Az üzemeltetéshez szükséges munkaszervezet kialakítását, az állomány folyamatos felkészültségének biztosítását, valamint a műszaki tevékenység felügyeleti és az operatív napi üzemeltetési feladatok ellátását jelenti.

Műszaki felügyelet, üzemeltetés támogatás:
- Diszpécser szolgálat (0-24)
- HelpDesk hibabejelentő
- Hibaelhárító ügyelet
- Javítási feladatok
- Napi-, heti-, havi-, éves ellenőrzési feladatok

Társaságunknak diszpécserszolgálatot kell működtetnie a műszaki üzemeltetés operatív feladatainak koordinálására, valamennyi műszaki probléma hatékony kezelésére. A műszaki felügyeletet állandó műszaki ügyelettel (diszpécser szolgálat) kell ellátni a hét minden napján, az épület összetettségének megfelelő létszámmal, folyamatos 24 órás szolgálattal.
- Diszpécserszolgálatot ellátókkal szemben támasztott követelmények:
  - Legalább középfokú műszaki végzettséggel kell rendelkeznie.
  - Lehetőleg több - az üzemeltetés során szükséges - szakmával kell rendelkeznie, elsődlegesen villanyszerelő végzettséggel.
  - Naprakészen ismernie kell az épület műszaki jellemzőit.
  - Legyen képes az üzemeltetés során felmerülő meghibásodások okainak feltárására, intézkedések végrehajtására a meghibásodások elhárítása érdekében.
  - Jó kommunikációs, szervezési, döntéshozatali képességekkel kell, hogy rendelkezzen.
- Diszpécserszolgálat során ellátandó főbb feladatok:
  - A felügyeleti rendszerbe bekötött, valamint a hatáskörébe tartozó valamennyi épület épületgépészeti, villamos és egyéb rendszerek üzemelésének, üzemállapotának folyamatos figyelemmel kísérése.
  - Az épület-felügyeleti rendszer kezelése, dokumentumok naprakész vezetése,
  - Az üzemeltetéssel kapcsolatos beléptetések intézése, kapcsolattartás a Megrendelő képviselőjével.
  - Az esetleges meghibásodások okainak feltárása, azok megszüntetésére szükséges intézkedések megtétele.
  - A meghibásodások és intézkedések dokumentálása.
  - Szükség szerint beavatkozás a számítógép által vezérelt gépek, berendezések üzemeltetésébe.
  - Szükség esetén a megfelelő riasztások és egyéb intézkedések elvégzése.
  - A napi és időszakos ellenőrzések és karbantartások elvégzésének szervezése, ill. közreműködés, műszaki felügyelet biztosítása a külső partnerek által végzett karbantartások során.

Társaságunk FM Igazgatósága az üzemeltetést megfelelő műszaki feltételek mellett, jól képzett műszaki személyzettel biztosítja műszaki feladatait, a teljes szolgáltatási területen a hét minden munkanapján reggel 6 óra és este 22 óra között.

Létesítmény üzemeltetését ellátó szervezet szakma szerinti létszámterve:

Becsült napi* egyidejű műszaki létszám	
- Diszpécser:	1 fő**
- Villanyszerelő:	2 fő
- Lakatos:	1 fő
- Asztalos:	1 fő
- Vízvezeték szerelő:	1 fő
- Kp-i fűtésszerelő / szellőzőgép szerelő:	1 fő

* A hétvégi és munkaszüneti napokra Társaságunknak hibaelhárító ügyeletet kell fenntartania a diszpécser által jelzett valamennyi műszaki probléma kezelésére. Az ügyelet készenléti ügyelettel is megoldható.

**Folyamatos 24 órás szolgálat a hét minden napján.

Felügyeleti feladatok

A műszaki felügyelet keretein belül Társaságunk köteles a hatékony energiagazdálkodást elősegíteni az alábbiak szerint:

- Elektromos energiaellátás biztosítása során korlátozási javaslatok a megfelelő és a szükséges mértékű felhasználás elérésére.
- Túlfűtések és hűtések megszüntetése
- Megfelelő belső hőmérséklet, szükséges mennyiségű melegvíz biztosítás
- Elektromos és automatikus szabályozó berendezések műszaki felügyelete
- Az épületek területén üzemelő főkapcsoló, főelosztó berendezések rendszeres felülvizsgálata.
- A hűtés / fűtési idényt megelőző próbafűtés / hűtés megtartása
- Intézkedés a területen észlelt rendellenességek időbeni kijavítására

Az energiafogyasztás állandó figyelemmel kísérése, ellenőrzése és regisztrálása

- Az energiafelhasználás mértéke.
- A teljesítések mennyisége.
- Optimális energiaszerződések megkötése (kiértékelt tényszámadatok figyelembevételével és a lekötések menedzselése).

Épületszerkezeti beépített elemek műszaki karbantartása

Az épületek szerkezeti beépített elemeinek karbantartása alapvetően a tervszerű karbantartás keretén belül, időszakosan történik, a megállapított karbantartási ciklusidők és az alkalmazott műszaki megoldások alapján.

Kivéve teherhordó szerkezetek:

- főfalak
- gerendák
- áthidalók
- födémek
- stb.

Üzemeltető az üvegfelületek karbantartása és javítása során (megrendelő igénye alapján) biztosítja a meglévő árnyékoló-, hő-, betörés-, stb. elleni védő fóliák pótlását, illetve szükség esetén újak telepítését.

Gépészeti feladatok

Az épületeket, berendezéseit és környezetüket olyan megfelelő műszaki állapotban kell tartani, hogy bennük, függetlenül a külső hőmérsékleti adottságoktól állandóan és folyamatosan az előírásoknak megfelelő körülmények (hőmérséklet, légcsere, stb.) legyenek biztosíthatók.

- Naponta ellenőrizni kell a berendezések működését, rendellenes üzemelés esetén a szükséges intézkedéseket, vagy a kármegelőző javításokat kell végezni.
- Hibaelhárító ügyelet szervezésével kell – az éjszakai és munkaszüneti napokon is – a zökkenőmentes és folyamatos üzemeltetés feltételeit biztosítani.
- A munkarend meghatározásánál figyelemmel kell lenni a Megrendelő működési rendjére.
- A szokásos munkaidőt és munkarendet meghaladó rendezvények műszaki és üzemelési ügyeletét biztosítani kell (villanyszerelés, hőmérséklet, stb.).
- Az épületek funkcionális működéséhez szükséges szolgáltatások (szolgáltatási területek, parkolók, büfé, italautomata, újságárusítás, pénzváltó automata, stb.) műszaki feltételeinek biztosítása.
- Biztosítja Megrendelő számára a részvételt a hatósági felügyeleti bejárásokon, vizsgálatokon, és tájékoztatni köteles Megrendelőt a szükséges intézkedésekről, megállapításokról.

Napi legfontosabb ellenőrzési feladatok

- Hő-központok (kazánházak) ellenőrzése, a tágulási tartályok szükség szerinti utántöltése.
- A légtechnikai gépek és berendezések működésének ellenőrzése.
- A hő-visszanyerő rendszerek nyomásának ellenőrzése, folyadékhiány esetén azok utántöltése.
- Nyomásfokozók, szennyvízátemelők, kompresszorok, tolózárak, egyéb gépek és berendezések állapotának, működésének ellenőrzése:
- Központi füst- és tűzjelző hálózat működőképességének ellenőrzése
- Vízellátás berendezéseinek ellenőrzése

Fontosabb fűtési feladatok

A fűtési szezon beindulást követően a helyiségekben szükséges biztosítani a szabványokban és műszaki leírásokban előírt, beszabályozásnak megfelelő hőmérsékletet. Gondoskodni kell a rendszerhez tartozó gépek és alkatrészek előírásoknak megfelelő folyamatos karbantartásáról úgy, hogy a fűtés folyamatos és zavarmentes legyen.
A fűtés nyári szüneteltetése alkalmával el kell végezni a tervszerű megelőző karbantartási, biztonságtechnikai feladatokat, valamint hatósági felülvizsgálatokat. Ekkor a teljes rendszer részletesen megvizsgálandó és szükség szerint javítandó, valamint szabályozandó. A hűtési időszak megkezdése előtt el kell végezni a hűtőberendezések tisztítását, valamint a gépkönyvekben és üzemeltetési könyvben leírt karbantartási feladatokat.

Fontosabb légtechnikai, hűtési feladatok

Folyamatosan biztosítandó a helyiségekben az előírt és beszabályozott légcsere. A berendezések, ventillátorok és egyéb alkotórészek folyamatos ellenőrizését, és az előírásoknak megfelelő karbantartási feladatokat (szűrők cseréjét és légtisztítók tisztítását) el kell végezni.
Javítás esetén a szükséges után állítást, beszabályozást az előírásnak megfelelően kell végrehajtani, és a légszűrők cseréjéről, tisztításáról a karbantartási tervben rögzítettek szerint gondoskodni kell.

A hűtőberendezések üzemképes állapotban tartása érdekében a szükséges karbantartásokat és ellenőrzéseket a tervben előírtak szerint kell végrehajtani.

Elektromos berendezések, készülékek és hálózat karbantartása, üzemeltetése

A villamos üzemű tervszerű megelőző karbantartás a létesítmény teljes villamos berendezésére kiterjed. Magában foglalja tehát a villamos forgógépek, villamos készülékek, elosztószekrények, kapcsolók, az erőátviteli és világítási hálózat karbantartását.
A villamos üzemi karbantartási művelet egy vizsgálatot és az ezt követő javítást tartalmazza. A javítás kiterjed a villamos gépek és készülékek mechanikai és villamos részeire is.
A létesítmény villamos berendezéseinek javítását a nyári időszakban célszerű végrehajtani.

Napi ellenőrzés:
Automata rendszereknél különösen fontos a berendezések állandó felügyelete, (pl. klímagépház, hűtőgépház) – naponta ellenőrizni kell a biztonsági vagy fontos rendeltetésű reléket és egyéb készülékeket. Egyszerű megszemlélés útján meg kell győződni tisztaságáról és arról, hogy szemmel látható hiba nincs-e rajtuk, nem tapasztalható-e rendellenes működés (pl. ív vagy szikraképződés, hő okozta elszíneződés, stb.)
Ugyancsak napi feladat a villamos gépek szemrevételezéssel való mechanikai, tisztasági vizsgálata, valamint túlterhelésre utaló jelek figyelése.

Heti ellenőrzés:
Hetente szükséges ellenőrizni azokat a biztonsági készülékeket, amelyek csak az üzem rendellenes működése vagy hiba fellépése esetén működnek. Biztonsági helyzetkapcsolók esetén meg kell vizsgálni, hogy a mechanikus működtető szerv kapcsolata a készülékkel kifogástalan-e, és hogy a biztonsági helyzetkapcsoló működése a berendezés főáramkörű kapcsolójának kioldását eredményezi-e. A biztonsági készülékek közé, tartozik a vésznyomógomb is.

Havonkénti ellenőrzés:
Havonkénti vizsgálatok szükségesek a nagy működési számú elektromos készülékeknél, forgógépeknél. Ez általános elektromos és mechanikai vizsgálatot jelent, amelynek eredménye alapján az esetleges hibákat, hiányosságokat meg kell szüntetni. Az elektromos készülékek vizsgálatának ki kell terjednie az egyszerűsített földelés és EPH vizsgálatára is.

Negyedéves ellenőrzés:
Negyedévenkénti vizsgálatot kell végezni a kisebb működési számú elektromos berendezéseknél, valamint megvizsgálandó a kábelek és kábelfejek állapota. Ezen készülékek esetében, ilyenkor általános elektromos és mechanikai vizsgálatot is kell végezni.

Éves ellenőrzés:
Legalább évenként kell ellenőrizni a kábelek szigetelését, a hálózat elemeinek mechanikai megfelelőségét (elosztók, dobozok). Szükség esetén a megfelelő javításokat el kell végezni.

Az ellenőrzési tevékenység eredményeképpen szükségessé vált javításokat követően a berendezések üzembe helyezésekor minden esetben a védőberendezések megfelelő működését is vizsgálni kell.
A javítási tevékenységet minden esetben megfelelően dokumentálni kell!

Az elektromos rendszerek üzemeltetéséhez szükséges javítóanyagok, pótló elemek (jelző- és védőberendezések gyorsjavítását lehetővé tevő anyagok, olvadó biztosíték, jelzőlámpa stb.) rendelkezésre állását Társaságunk folyamatosan biztosítja.

Erősáramú hálózat és berendezések
A létesítmények erősáramú berendezéseinek, valamint az érintésvédelmi rendszereinek felülvizsgálatát és karbantartását a vonatkozó hatósági előírások rendeletek és szabványok, előírásainak megfelelően kell végezni.
Ezeknek, a berendezéseknek karbantartási munkáit csak szakember végezheti az ide vonatkozó munka-, és tűzvédelmi szabályok betartása mellett.

Speciális gyengeáramú rendszerek
Az épület felügyeleti rendszer ellenőrzését a napi munkavégzés során folyamatosan a diszpécsereknek el kell végezni. Ellenőrizni szükséges a megfelelő működést a napi bejárás során végrehajtott szabályozott gépészeti és elektromos berendezések üzemeltetésének ellenőrzésével együtt. A rendszert időközönként az előírásoknak megfelelően önmagában is felül kell vizsgálni az alállomásokkal és egyéb tartozékkal együtt:

- A tűzvedelmi rendszer felülvizsgálatát az épület felügyeleti rendszer felülvizsgálatával szükséges összehangolni. Az érzékelők megbízható működéséről rendszeresen meg kell győződni.
- A vagyonvédelmi rendszerek működését rendszeresen ellenőrizni kell és a szükséges javításokat el kell végezni.
- Az épület hangosító rendszerek karbantartását célszerű az épület felügyeleti rendszer felülvizsgálatával együtt elvégezni.
- Épület felügyeleti rendszer működését rendszeresen ellenőrizni kell és a szükséges javításokat el kell végezni, valamint végeztetni.
- Szerverterem esetén EMC (helyiségárnyékolás) vizsgálat elvégzéses szükséges 3-5 évente.

Javítási feladatok
Az eseti javítási feladatokat a meghibásodástól függően kell szakszerűen elvégezni, vagy elvégeztetni. Különös tekintettel kell lenni arra, hogy a javítandó berendezés javítását követően rendeltetésszerűen, balesetmentesen, biztonságosan használható legyen.

Hibaelhárító ügyelet
Külön megrendelés és számlázás alapján:

- Munkaidőn kívüli (munkaidőn túl, hétvégéken, munkaszüneti napokon) események, rendezvények és kiállítások lebonyolításának, műszaki feltételeinek biztosítása.

Műszaki ellenőri feladatok ellátása

- Munkanapló megnyitása, folyamatos vezetése, lezárása
- Munkaterület átadás-átvétel
- Munka folyamatos irányítása, ellenőrzése
- Fővállalkozó, alvállalkozó, saját munkaerő irányítása
- Tűz-, munka-, környezetvédelmi előírások betartása, betartatása
- Kooperációk, bejárások szervezése, koordinálása

- Hatóságokkal kapcsolattartás
- Hatósági bejárások szervezése, lebonyolítása
- Hatósági engedélyek kezelése, dokumentálása
- Hatósági eljárások (üzembehelyezési-, használatbavételi engedélyek) lebonyolítása

Gondnoksági üzemeltetés

Takarítás

A létesítmény közös területeinek takarítási és ezen feladatok ellátása során a takarítóeszközök és a takarításhoz, tisztításhoz kapcsolódó anyagok (pl. vegyszerek, tisztító szerek, stb.) valamint esetlegesen kapcsolódó szállítás (szőnyeg vagy függönyök tisztításra való elszállítása) biztosítása.

Napi takarítás
A napi takarítási feladatokat munkanapokra a napi munkakezdést megelőzően kell biztosítani.

Speciális kulturális helyiségek, iroda és egyéb helyiségek
- szőnyegek porszívózása, egyéb padló burkolattól függő vegyszeres felmosása
- bútorok szabad felületeinek letörlése
- szemetes kosarak és hamutartók kiürítése, szemeteszsákok kihelyezése
- ajtókról, villanykapcsolókról, a belső üvegfelületekről az ujjlenyomatok letörlése
- beépített szekrényekben lévő kézmosók tisztántartása
- ablakpárkányok, ablakközök, fűtőtestek portalanítása

Mosdófelügyelet és szociális helyiségek takarítása (wc-k, fürdők)
- padló vegyszeres felmosása, tisztítása
- WC és pissoir fertőtlenítő tisztítása
- mosdó, tükör, csempe tisztítása
- zuhanytálcák, szeméremfalak fertőtlenítő tisztítása
- ajtók és villanykapcsolók letörlése
- szemetes kosarak, hulladékgyűjtők kiürítése
- WC papír, törölköző, szappan, papírtörölköző, szemeteszsák kihelyezése a fogyás mértékétől függően
- ablakpárkányok, ablakközök, fűtőtestek portalanítása

Lépcsőházak, pihenők, előterek, közlekedők, folyosók, szélfogók, aulák, felvonók
- padlófelületek tisztántartása
- korlátok letörlése, egyéb berendezési tárgyak portalanítása
- asztalok vegyszeres letörlése
- szemetes edények, hamutartók kiürítése
- a felvonók felmosása, belső oldalfalak és külső ajtók áttörlése
- a bejárati ajtók letörlése
- lépcsőfokok felmosása
- villanykapcsolók és belső ajtók áttörlése
- ablakpárkányok, ablakközök, fűtőtestek portalanítása
- tükrök és díszítő üvegfelületek tisztítása

- nem megengedett helyeken elhelyezett plakátok, hirdetmények ill. az azok által okozott szennyeződések eltávolítása

Udvari területek, teraszok, járdák
- belső udvari, terasz-területek és épület körüli járdák felseprése
- Duna és az épület közötti járdafelület tisztítása
- hulladékgyűjtő ürítése
- szemét összeszedése és gyűjtőhelyre szállítása
- központi hulladék és szeméttároló helyiségek, edények szükség szerinti takarítása, fertőtlenítése

Heti takarítás
Speciális kulturális helyiségek, iroda és egyéb helyiségek
- a szőnyegek folttalanítása
- kárpitok porszívózása
- padló és bútorfelületek megfelelő szerrel való kezelése
- ajtófelületek tisztítása
- ablakpárkányok, ablakközök, fűtőtestek letörlése
- pókhálók eltávolítása

Raktár és műhely jellegű helyiségek
- padlófelületek tisztítása, felmosása
- beépített bútorok szükség szerinti lemosása
- ablakpárkányok, ablakközök portalanítása
- villanykapcsolók és belső ajtók átörlése
- szemetes kosarak és hamutartók kiürítése, tisztítása
- radiátorok, rácsok portalanítása
- pókhálók eltávolítása

Lépcsőházak, pihenők, előterek, közlekedők, folyosók, szélfogók, aulák, felvonók
- pókhálók eltávolítása
- ablakpárkányok, ablakközök, fűtőtestek letörlése
- folyosók, aulák gépi felmosása

Havi takarítás
Szociális helyiségek (wc-k, fürdők)
- mosható falfelületek teljes lemosása
- ablakpárkányok, ablakközök, fűtőtestek letörlése
- pókhálók eltávolítása

Éves takarítás
Az évente egy alkalommal, előre tervezett időpontban elvégzendő nagytakarítás alábbiakban felsorolt feladatai az udvari területeket kivéve minden területre értelemszerűen érvényesek:
- ablakok, üvegfelületek, üvegválaszfalak tisztítása
- belső oldalfalak, mennyezet portalanítása, tisztítása
- ajtók, ajtókeretek, ablakkeretek, ablakrácsok, párkányok tisztítása
- bútorfelületek, beépített bútorok lemosása, vegyszeres kezelése

- fűtőtestek és csövek lemosásos tisztítása
- szőnyegek, szőnyegpadlók, kárpitozott bútorok gépi vegyszeres tisztítása
- nylon és sötétítő függönyök leszedése, mosása (vegyszeres tisztítása), felrakása, rögzítő-szerkezetek pótlása
- szalagfüggönyök tisztítása
- világítótestek portalanítása, lemosása
- közös területeken található pillérek, párkányok portalanítása, lemosása

Társaságunk azokat a tárgyakat - függönyök, szőnyegek, stb. - melyeket tisztításuk érdekében a rendeltetési helyükről elszállít, köteles oly módon megjelölni, hogy a pontos hely, ahonnan eltávolította azonosítható, legyen. A jelölés a tárgy használati, és esztétikai értékét nem csökkentheti.

Készenléti, illetve időszakos

- téli időszak külső takarítási feladatok (hó eltakarítása, síkosság mentesítés) a épületekkel érintkező, valamint a Közraktár utcai járdaszakaszok teljes szélességében és a parkolók területén,
- téli időszakban szennyfogó szőnyegek elhelyezése, cseréje,
- az épületeket közvetlenül övező közterületeken illegálisan lerakott hulladék összegyűjtése és elszállítása,
- udvari területek, külsőjárdák vízsugaras tisztítása,
- lábrácsok, rácsok tisztántartása, tisztítása,
- teraszok, loggiák, ablakpárkányok tisztítása,
- udvari területeken esetleges összegyűlt és feleslegessé vált anyagok, eszközök eltávolításának rakodási feladatai.
- külső és belső növényzetek karbantartása, kezelése.

Takarítási feladatok minőségbiztosítása

A takarítási tevékenység folyamatos ellenőrizhetőségének és a minőség fenntartásának érdekében Társaságunk köteles

- megelőzően legalább 30 nappal Megrendelőnek bemutatni azt a dokumentációt, amely alapján a takarítást végzik a munkatársak (technológia, felhasznált anyagok), valamint annak igazolását, hogy a jelen dokumentációban foglalt feladatok ellátására vonatkozó oktatás megtörtént,
- az épület használatba vételét követő 30 napon belül Társaságunk köteles saját költségén az összes általa takarított irodahelyiségre vonatkozóan elkészíteni, Megrendelővel jóváhagyatni és kihelyezni a jelen dokumentáció valamint Társaságunk ajánlata alapján elvégzendő takarítási feladatokat röviden szövegesen vagy piktogramokkal bemutató max. A4 méretű tájékoztató táblákat, melyeknek tartalma alapján mind a takarító kollégák, mind pedig a helyiségeket használó egyértelműen tájékozódhatnak a minőségi követelményekről,
- Egyéb gondnoksági feladatok,
- Park, kertrendezés és növényápolás,
- Közlekedő utak és járdák takarítása,
- Hó eltakarítás, síkosságmentesítés,
- Külső és belső üzemeltetéssel kapcsolatos szállítási feladatok megszervezése, ellátása, belső szállításra, rakodásra, épületen belüli költöztetésre igénybe vehető ügyeletes személyzet jelenlétének biztosítása. Az ügyeletes személyzetet minimum két fővel kell biztosítani. A

rakodási feladatokra igénybe vehető személyzet fizikai állapotának értelemszerűen lehetővé kell tennie a szállítási munkák szakszerű és eredményes elvégzését,
- Központi hulladék és szeméttároló helyiségek, edények szükség szerinti takarítása, fertőtlenítése,
- A kommunális szemetet tartalmazó kukák kihelyezése és ürítésük utáni visszahelyezése,
- Közreműködés a leltározási és nyilvántartási kötelezettségek végzése során, az üzemeltetés területén,
- Közreműködés az épületekben megrendezésre kerülő kiállítások és egyéb rendezvények lebonyolításában,

Biztonsági szolgálat

Őrzés–védelem

Az őrzött épület területén lévő értékek megőrzése, rongálások, bűncselekmények elkövetésének megakadályozása, a helyiségek zártságának ellenőrzése, a világítás ellenőrzése, intézkedés foganatosítása az épületben működő riasztó rendszer riasztása esetén, az épületbe látogató személyek útbaigazítása.
Az őr a napi feladatát a törvények ismeretében önállóan legyen képes ellátni, felettese esetleges utasításai alapján. Ismernie kell az épület vagyonvédelmi szempontokból fontos jellemzőit. Kezelnie kell tudni az épület hangosító rendszerét (amennyiben kiépítésre került). Szolgálati ideje alatt legyen képes a feladatellátásról az ellenőrzésére jogosultak részére pontos tájékoztatást, helyzetértékelést adni. Szolgálati ideje alatt formaruhát és fényképes azonosító kártyát köteles viselni.
A szolgálat az alaprendeltetést nem sértő egyéb ideigienes feladattal is megbízható.
A szolgálat ellenőrzéséről Társaságunk köteles gondoskodni. Megrendelő bármikor jogosult a szolgálatot ellenőrizni, észrevételeit a szolgálati naplóba rögzíteni. Társaságunk a bejegyzés alapján intézkedni köteles.
Az őrszolgálat fontosabb feladatai:
- Bejáratok szakszerű és biztonságos őrzése őrszolgálattal.
- Folyamatos őrzés járőr alkalmazásával is. A járőrözési tevékenységnek minimum napi egy alkalommal ki kell terjednie az épület közvetlen külső környezetében található közterületekre is.
- Vagyonvédelmi tevékenység ellátása nyitvatartási időben, nyitvatartási időn túl, illetve munkaszüneti napokon.
- Kapcsolattartás a gondnokkal, a portásokkal, a diszpécserekkel és az épület üzemeltetésében részt vevő egyéb szervezetekkel, személyekkel.
- Bombariadó esetén az épület kiürítésének elrendelésekor a helyi adottságoknak megfelelően (hangosító rendszeren keresztül, ennek hiányában belső telefonon, vagy hírvivő közreműködésével stb.) az épületben tartózkodók értesítése, felszólítása az épület azonnali elhagyására. Az őrszolgálat az épületet csak a rendőrség külön utasítására hagyhatja el.
- Nyitvatartási időn kívüli időszakokban illetéktelenül belépni szándékozó személy belépésének megakadályozása, indokolt esetben az épületből történő eltávolítása.
- Nyitvatartási időn kívüli időszakban a belépni szándékozók jogosultságának ellenőrzése, a be/ki lépések dokumentálása.
- Bűncselekmény, vagy baleset esetén a portásokkal együttműködve a hatóságok értesítése, a helyszín biztosítása, az esemény dokumentálása.

- Kiépített vagyon és tűzvédelmi rendszer ismerete, a rendszer kezelése, a jelzései alapján a szükséges intézkedések megtétele.
- Az épületekre vonatkozó szükséges vagyon, tűz és munkavédelmi szabályzatok, előírások betartása, betartatása, ideértve a tiltott helyen történő dohányzás szakszerű megakadályozására valamint a dohányzásra vonatkozó Megrendelői előírások és jogszabályi előírások betartatására vonatkozó intézkedéseket is.
- A portaszolgálattal közös helyszíni napló vezetése, napi események folyamatos rögzítése.
- Kulcsok kezelése, a kulcskezelés dokumentálása.
- Üzemeltetési probléma esetén legyen képes értesíteni az intézkedésre jogosult üzemeltetési szakembert.
- Talált tárgyakról vezessen nyilvántartást, azokat jogos tulajdonosuk jelentkezésekor aláírás ellenében adja vissza.
- Ellenőrizze napi több alkalommal járőrözéssel az épületet.
- Munkaidő után ellenőrizze a helyiségek és az ablakok zártságát.
- Munkaidőn kívüli - éjszakai, hajnali - takarítást követően ellenőriznie kell az irodaajtók zártságát.
- A biztonsági személyzet a bejárati forgalom figyelése során köteles a portaszolgálattal együttműködve biztosítani az eszközforgalom megfelelően adminisztrált lebonyolítását. Ennek keretében minden olyan esetben, amelyben műszaki eszköz épületbe való ki vagy bevitelét észleli, köteles a szállítást végző személyt a szükséges adminisztrációs tevékenység portán való lebonyolítására felszólítani, és az eseményt megfelelően naplózni.

Portaszolgálat

A létesítmény kulcsainak kezelése, kiadása, visszavétele, az épületbe látogató személyek útbaigazítása, munkaidő utáni küldemények, levelek átvétele - átadása. A szolgálat az alaprendeltetést nem sértő egyéb ideiglenes feladattal is megbízható.
A szolgálat ellenőrzéséről Társaságunk köteles gondoskodni. Megrendelő bármikor jogosult a szolgálatot ellenőrizni, észrevételeit a szolgálati naplóba rögzíteni. Társaságunk a bejegyzés alapján intézkedni köteles.
A konkrét tervek, elképzelések alapján kerül a feladatkör és a szolgálati hely meghatározásra.
Társaságunk a portaszolgálat biztosítása során az alábbi fontosabb feladatok ellátását köteles biztosítani:

- portaszolgálati feladatok szervezése, ellátása
- a szükséges ügyeleti tevékenység szervezése
- a kulcskezelési feladatok megszervezése, kulcsok kezelése
- a belépő személyek eligazítása
- ki és beszállítások (a szállítólevél, vagy a kiviteli engedély) ellenőrzése, adminisztrálása. Ennek keretében – amennyiben az épületben biztonsági szolgálat működik, azzal együttműködve – minden olyan esetben, amelyben műszaki eszköz épületbe való ki vagy bevitelét észleli, köteles a szállítást végző személyt a szükséges adminisztrációs tevékenység portán való lebonyolítására felszólítani, és az eseményt megfelelően naplózni
- a szolgálati helyeken rendszeresített okmányok pontos vezetése
- a működési rend betartása
- a leltározási és nyilvántartási kötelezettségek végzése a portaszolgálat területén
- a telefonkapcsolási feladatok munkaidő utáni ellátása
- parkolóhelyek foglalása igény szerint, parkolási rend biztosítása

- az épületek ajtóinak meghatározott időben történő zárása, nyitása
- talált tárgyak kezelése
- munkaidőn túl az épületekben óránként biztonsági ellenőrzés végrehajtása, a tapasztalatok dokumentálása
- munkaidőn túl az épületekben nyitva hagyott ajtók, ablakok bezárása, feleslegesen bekapcsolt világítótestek kikapcsolása
- a liftek, riasztókészülékek és a hangosbeszélő rendszerek üzemképességének rendszeres ellenőrzése
- esemény, rendkívüli esemény bekövetkezése esetén az előre kiadott utasításoknak megfelelően az abban felsorolt hatóságok és személyek értesítése, a legszükségesebb intézkedések végrehajtása, jegyzőkönyv felvétele
- az épületekben megrendezésre kerülő konferenciák, tanácskozások, kiállítások és egyéb rendezvények szükség szerinti kiszolgálása
- az épületekre vonatkozó szükséges vagyon, tűz és munkavédelmi szabályzatok betartása
- folyamatos munkakapcsolat a biztonsági szolgálattal

Kulcskezelés

A létesítmény portáján az épületekben található helyiségekhez tartozó kulcsok kezelése (kiadása-visszavétele) a mindenkori érvényes működési szabályzatnak megfelelően fog történni. A kiadás jogosságának ellenőrzésére hivatott (a Megrendelő és Bérlők által előre leadott és folyamatosan frissített) jogosultsági lista alapján (aláírás minta ellenőrzése mellett) valósulna meg a kulcsok kiadása és visszavétele egy általunk rendszeresített nyomtatvány alapján. Az illetéktelen felvevők adatait a portaszolgálat azonnal rögzíti a Szolgálati Naplóba, és értesíti a vagyonvédelmi kapcsolattartással megbízott személyt a (Megrendelő és Bérlők) részéről. Megakadályozva ezzel bármilyen esetleges bűncselekmény elkövetésére tett kísérletet.
Ezen munkafolyamat elvégzésének hatékonysága nagymértékben függ a Megrendelő és Bérlők által leadott friss jogosultsági listától, ezért teljes körű felelősséget csak ezen információigény maradéktalan teljesítése mellett lehet vállalni. A kulcskiadás mozgását az erre a célra rendszeresített naplóba folyamatosan köteles vezetni a portaszolgálat!

Tűz, vagy rendkívüli esemény esetén a portaszolgálatnak kötelessége átadni a havariát vezérlő parancsnoknak:

- tűzriadó tervet
- menekülési tervet
- tűzkazettát, tűzkulcsokat
- eseménykor még az épületben tartózkodó személyek létszámát és vélt tartózkodási helyét.

Rendkívüli esemény bekövetkezése esetén alapvetően a élet/vagyonmentés elősegítése céljából nagyon fontos a portán elhelyezett tűzkulcs. E speciális kulcs felhasználásával minimálisra csökkenthető egy esetleges gyors épület kiürítésnél keletkező mechanikai károk (ajtók erőszakos kinyitása) anyagi vonzata. A kiürítés a legkisebb időkésedelem nélkül végrehajtható. A portán hivatali időben érkező vendégek részére fenntartott Vendég/kártyák pedig az ügyfél forgalom dokumentálásában, figyelemmel követésében nyújt nagy segítséget. A kártya bevezetése mellett nagy segítség lehet még annak a rendszernek a bevezetése amikor az adott vendéget fogadó személy/dolgozó a portának belső telefonon visszaigazolja hogy a vendége megérkezett, tehát nem álbelépési kísérletről van szó. Amennyiben a „vendég" nem érkezik meg az épület adottságaitól

függően 5-10 percen belül, akkor a beléptetett személyt fel kell kutatni amennyiben lehetőség van rá, és el kell távolítani az intézmény területéről. Szükség esetén értesíteni kell az illetékes hatóságokat. Tehát a visszacsatolás kérdése elengedhetetlen eljárás ezen esetben.

Éjjeli műszakban a belépési jogosultságok ellenőrzése, belépési napló pontos vezetése

A portaszolgálatnál az éjjeli órákban belépésre jelentkező személyek ellenőrzése a következőkre kell hogy kiterjedjen:

- bérlő
- fizetővendégek
- megrendelő képviselő
- szolgáltatók

A parkoló rendjéről, tisztaságáról való gondoskodás

A parkoló működési szabályzatát el kell készíteni, Megrendelőnek jóvá kell hagynia és annak megfelelően, a parkoló akadálymentes használatáról, kivilágításának ellenőrzéséről gondoskodni kell.

A parkoló felügyelete, a szabálytalan parkolás megakadályozása

A működési szabályzat alapján a kijelölt helyeken az engedéllyel rendelkező gépjárművek parkírozhatnak. Szabálytalan parkolás megszüntetésére azonnal intézkednie kell, kiemelten a tűzoltóság által kijelölt (kiemelten a kötelezően /sárga csíkokkal jelölt/ kijelölt esetleges tűzoltási területekre figyelemmel). A vendégek gyors zavarmentes parkírózásának feltételei biztosítani kell. Akadályoztatás esetén azt meg kell szüntetni, és rendkívüli helyzet fellépése estén a házirendben, valamint a szabályzatban rögzítettek alapján kell eljárni.

Vagyon és tűzvédelmi előírásainak betartása, és betartatása, tűzjelző és irányfény rendszer működésének ellenőrzése

A létesítmény területén a mindenkor érvényben lévő vagyon és tűzvédelmi előírásokat köteles a portaszolgálat betartani, és betartatni. Amennyiben ezzel ellentétes cselekményt fedez fel a szolgálat bármely tagja az intézmény területén, akkor azonnal intézkednie kell a cselekmény megszüntetésére (jegyzőkönyv felvétele mellett).
Amennyiben a szolgálat a tűzvédelmi rendszerben ill. a jelzőfények működésében az előírtaktól eltérőt tapasztal, azonnal intézkednie kell a rendellenes állapot megszüntetésére (jegyzőkönyv felvétele mellett).

Rendkívüli események jelzése (a kijelölt illetékes személy, illetve szükség esetén a hatóságok felé)

Rendkívüli események esetén a vészhelyzeti tervben megadott illetékes személyek időkésedelem nélküli értesítése, valamint a helyszínre érkezésükig az azonnal szükséges intézkedések megtétele kizárólagosan az illetékes személy szóbeli megbízása alapján.

Liftek felügyelete (vészjelzés esetén intézkedés)

A napi teendők mellett amennyiben a portaszolgálat rendellenes működést fedez fel az intézmény liftjének működésével kapcsolatosan azonnal intézkednie kell a hiba azonnali elhárítására.

Ruhatár

Társaságunk feladata a ruhatári feladatok rugalmas, a kapacitásszükséglet alakulását figyelembe vevő szervezése, biztosítása, különös tekintettel a téli időszakra.
Társaságunk a ruhatár használatának szabályait köteles kidolgozni, melyet Megrendelővel kell jóváhagyatnia.
Társaságunk feladata a ruhatárakban rendszeresített azonosító eszközök biztosítása és pótlása elvesztésük-megsemmisülésük esetén.

Üzemeltetési állomány elhelyezése

- Menedzsment elhelyezése
- Adminisztráció elhelyezése
- Diszpécser szolgálat elhelyezése
- Öltöző, zuhanyzó és étkező (férfi, női öltöző és étkező)
- Takarító raktár (szintenként)
- Műhely terület (elektromos, lakatos)
- Műszaki raktárak (műhely közelében, jól megközelíthető helyen)
- Bútorraktárak

(c) **A bejelentési lap kialakítása**

A munkalap (4. számú melléklet) segítségével a mindennapi működést lehet átláthatóvá és folyamatosan követhetővé tenni. A megbízást a bejelentési lapon rögzítésre kerül. A Megrendelő, mint megbízó egyértelmű értesítést, míg Társaságunk, mint szolgáltató dokumentált megbízást kap.

DOKUMENTÁCIÓ

(a) **Létesítmény dokumentációk**

Az üzemeltetési csoport minden épület, épületrészhez önálló mappát készít. Ezek a létesítménymappák minden szükséges adatot, mérési jegyzőkönyvet és minden felügyelendő berendezés dokumentumait tartalmazzák, valamint azon tevékenységek dokumentációját is, amelyeket törvényi előírások értelmében dokumentálni szükséges. A létesítménymappákba mindig az eredeti példányok kerülnek lefűzésre.

(b) **Gépkönyvek**

- A Megrendelő létesítményeiben szükséges a gépkönyvek nyilvántartása, vezetése. A gépkönyvek tartalmazzák a meghibásodások, karbantartási, javítási és egyéb munkák dokumentációját.

(c) Karbantartási dokumentációs rendszer

A karbantartási munkák átlátható és visszakövethető dokumentálásának biztosítására a Társaságunknál alkalmazott eljárási rendszert javasoljuk. A dokumentáció az alábbi részekből áll:

- Karbantartási jegyzőkönyv:

A karbantartási tervet és a karbantartási utasításokat egy mappában tároljuk az adott ingatlanban, létesítményben.
Ez a mappa mindenkor a karbantartási munkák aktuális állását tükrözi.

- Elvégzett karbantartást igazoló matrica:

Minden elvégzett karbantartás időpontját egy az adott berendezésre ragasztott öntapadós karbantartási matrica jelzi.

(d) Az üzemi feladatok dokumentációja

Napi ellenőrzési listák

Az üzemeltetési csoportok az aktuális helyzetet a rendszeres ellenőrző bejárások során dokumentálják. Példaként az egységesített jegyzőkönyvre, az alábbiakban beillesztettünk egy a Társaságunknál alkalmazott bejárási check listáját (5. számú melléklet).

Üzemi napló

A Területi vezető és a diszpécsere/gyors szolgálatok minden épületről vezetnek Üzemi naplót. A naplóban minden üzemeltetést végző szakemberek és szükség esetén olyan alvállalkozók szerepelnek, amelyek az adott épületben munkát végeznek. A napló teljes, átfogó képet ad az épületben folyó minden munkálatról.

A Megrendelő és Társaságunk közötti kommunikáció dokumentálása

A rendszeres megbeszéléseken született megállapodásokat egy jegyzőkönyvben rögzítjük, és a Megrendelőnek rendszeresen, a soron következő megbeszélés előtt a rendelkezésére bocsátjuk.

(e) Szolgáltatás igazolása

A szolgáltatások igazolása a Teljesítés igazoló jegyzőkönyv alapján kerül dokumentálásra.
A szolgáltatások igazolását Társaságunk részéről nagyságrendtől függően az FM igazgató, Létesítményvezető, valamint a Területi vezető végezheti.

TÁRSASÁGUNK MINŐSÉGBIZTOSÍTÁSI ELJÁRÁSAI

Az MSZ EN ISO 9001:2001 minőségirányítási, valamint MSZ EN ISO 14001:2005 környezetközpontú irányítási rendszer szerinti minőségbiztosítás célja a saját és külső szolgáltatások ellenőrzése a Megrendelő ingatlanjaiban. A minőségbiztosítási feladatokat az FM Igazgatósága látja el. Az ellenőrzések szempontjait a mindenkori ellenőrzési listák határozzák meg.

NEGYEDÉVES JELENTÉSI RENDSZER

A dokumentáció és a kommunikáció célja, hogy átlátható módon mindkét fél számára kimutassa a már elvégzett és a még elvégzendő munkákat. Ezért cégünk egy negyedéves jelentési ciklust javasol.

(a) **Forma**

A Megrendelő felé történő negyedéves jelentés formai követelményét Társaságunknál használatos formában javasoljuk. A rövid, általános információkat adó címlapot követik a részletek.

(b) **Karbantartási terv (TERV – TÉNY összehasonlítással)**

A karbantartási terv külön jelölései adnak információt a már elvégzett karbantartásokról. Amint a karbantartást elvégezték, az adott feladat külön megjelölésre kerül, amely az elvégzett munka dátumát is tartalmazza.
Ez az áttekintés mutatja a Megrendelőnek, hogy milyen javasolt elvégzendő feladatok várnak jóváhagyásra.

(c) **Garanciakezelési jelentés**

Társaságunk a garanciajelentésen keresztül tájékoztatja a Megrendelőt az épület, épületrész aktuális garanciális állapotáról.

(d) **Energiajelentés**

Az energiajelentés (6. számú melléklet) áttekintést nyújt az energiafogyasztási adatokról és energiaköltségekről (m2/hónap) részletes bontásban. Az energiaköltségek magukban foglalják az alapdíjat, és a napi díjszabástól függő fogyasztási díjakat is.

MONITORING RENDSZER

A szolgáltatási szakaszon belül Társaságunk a Megrendelő részére a szerződéses teljesítés ellenőrizhetőséget monitoring rendszer működtetésével kívánja biztosítani. A monitoring rendszer a szolgáltatási terület rendelkezésre állását méri a szolgáltatási szerződés mellékletében lévő monitoring rendszer és fizetési mechanizmusok fejezetében előírtak szerint. A rendszer alapján a beérkezett adatok feldolgozásra, rögzítésre, kiértékelésre és bemutatásra kerülnek. A monitoring rendszer méri a területek rendeltetésszerű használatának biztosításának mértékét megfelelő rendszerességgel. Társaságunk biztosítja a monitoring rendszer inputadatainak érvényességét és hitelességét mintavételezéssel, szúrópróbaszerű ellenőrzéssel igény esetén a Megrendelő bevonásával, egyben betekintést engedve a jegyzőkönyvekbe, ellenőrzési, szabályozási, mérési folyamatokba. A Monitoring rendszer alapadatainak biztosításának módja napló, feljegyzés, elektronikus munkalap, jegyzőkönyv.

A megvalósulási tervdokumentáció elkészítése, valamint átadása után a helyiség csoportonkénti egyeztetése szükséges.

A Monitoring rendszer bemutatását a 7. számú melléklet tartalmazza.

ÜGYVITEL ÉS KOMMUNIKÁCIÓ

Az üzemeltetési, ügyviteli folyamatterv, amely tartalmazza a fenntartási, illetve beruházási munkák egyszerűsített folyamatábráját a 1. számú melléklet tartalmazza.

A felhasználó telefonon, faxon, e-mailen, vagy webes felületen kapcsolatba lép a Help Desk esetenként közvetlenül a diszpécserrel és jelzi a hibát. A Help Desk besorolja a hibát és továbbítja a szakterületi vezetőnek, aki megítéli a hiba jellegét, típusát és a várható intézkedéseket, majd értesíti az

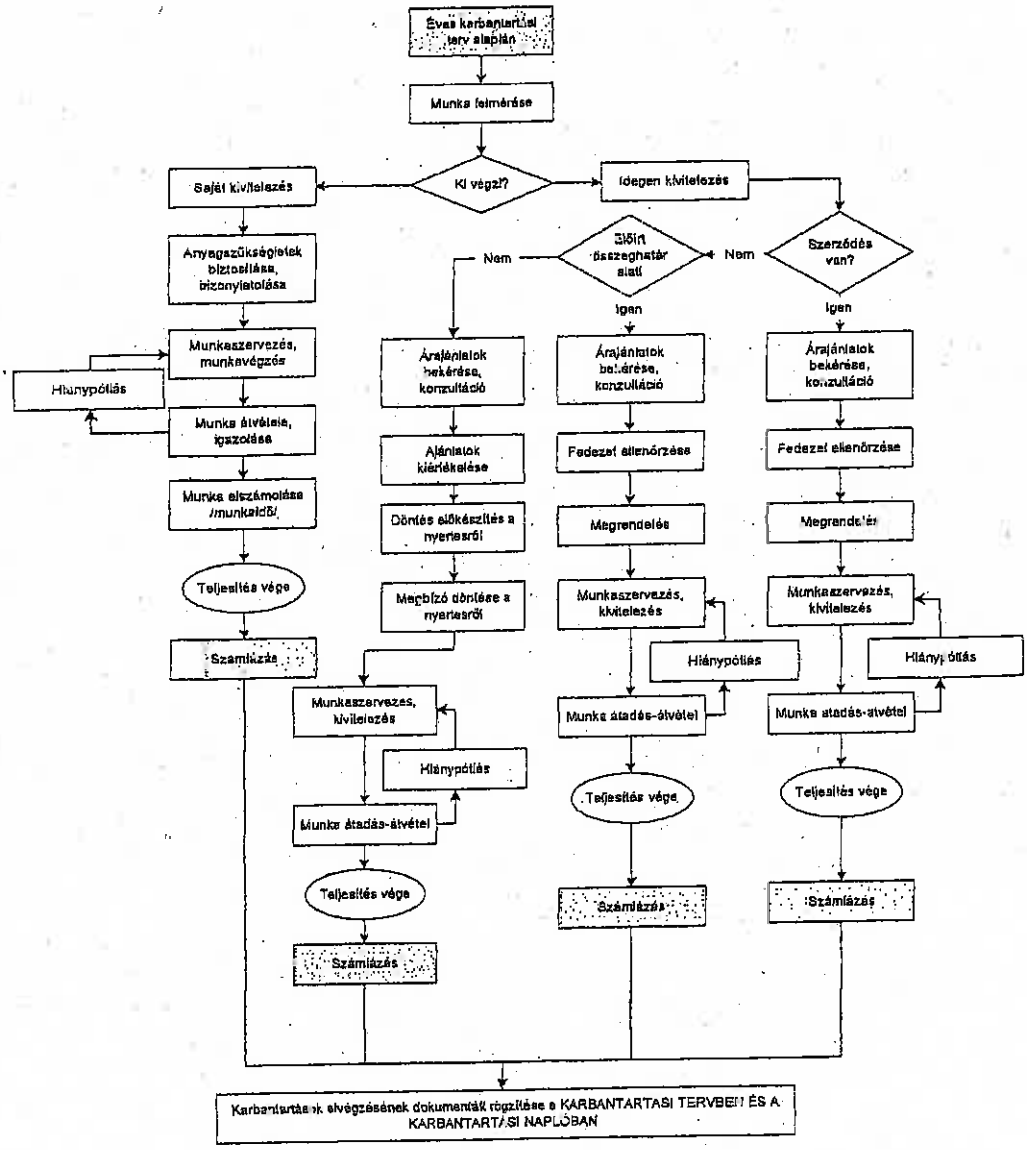
alkalmas szervizcsapatot a hiba elhárításának helyéről, időpontjáról, javasolt módjáról és várható anyagszükségletről. A kirendelt szervizcsapat vagy szakági alvállalkozó a helyszínen kijavítja a hibát és értesíti a diszpécsert és a Help Desk-t a feladat elvégzéséről. A Help Desk jelzi a Megrendelő felé a hibaelhárítás teljesülését. Mivel a Help Desk, a diszpécser és a szervizcsapat folyamatos kapcsolatban van, ezért a Megrendelő igény szerint a hibaelhárítás, munkavégzés folyamatának állapotáról is bármikor kaphat tájékoztatást.
Rendszeres, tervszerű karbantartásokat a szervizcsapat a diszpécser irányításával az előírt karbantartási tervnek megfelelően, külön felhasználói kérés nélkül végzi el

MELLÉKLETEK

(a) 1. számú melléklet – Munkafolyamatok

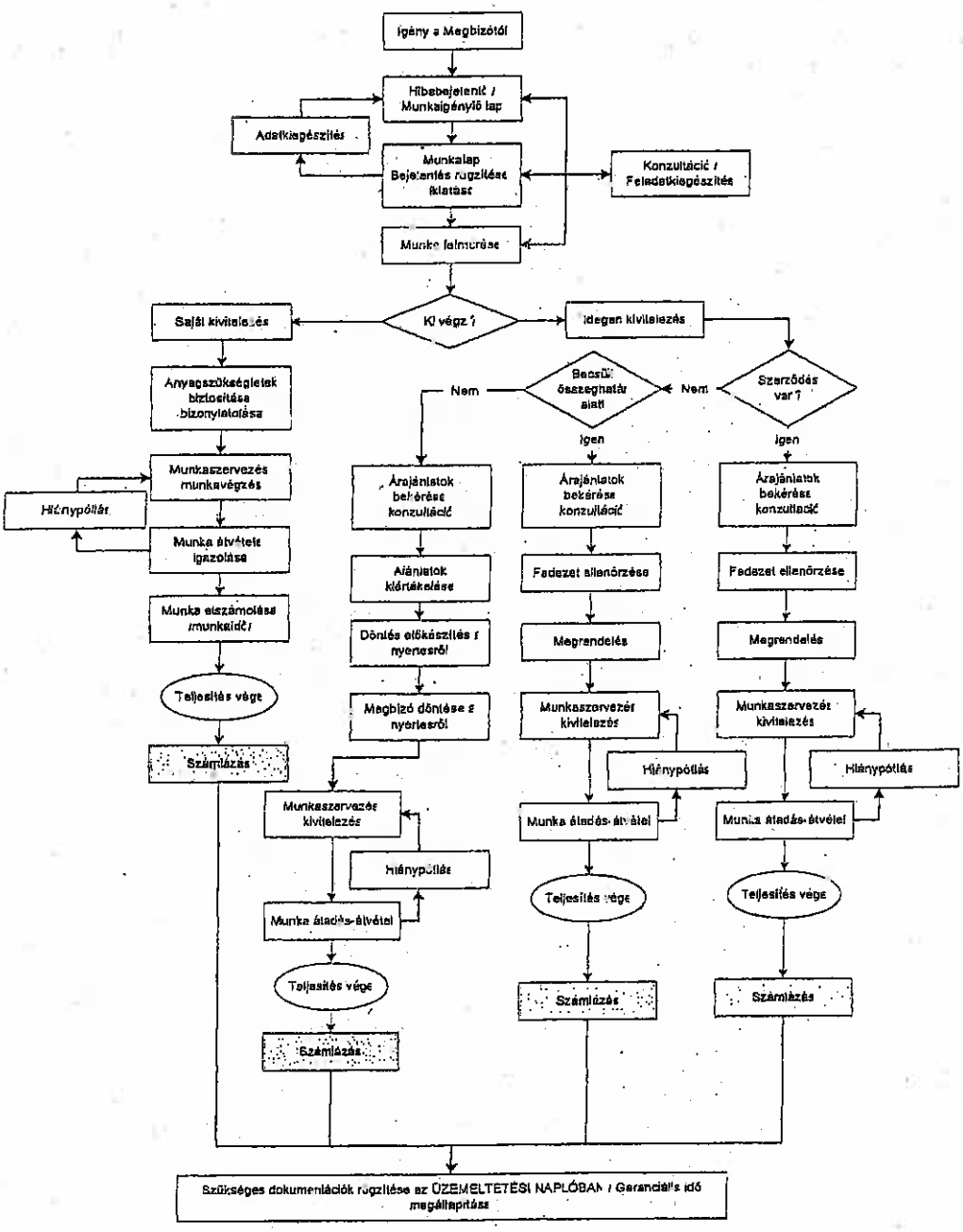
Létesítménygazdálkodás / Műszaki üzemeltetés

ÉVES TERVEZETT KARBANTARTÁS



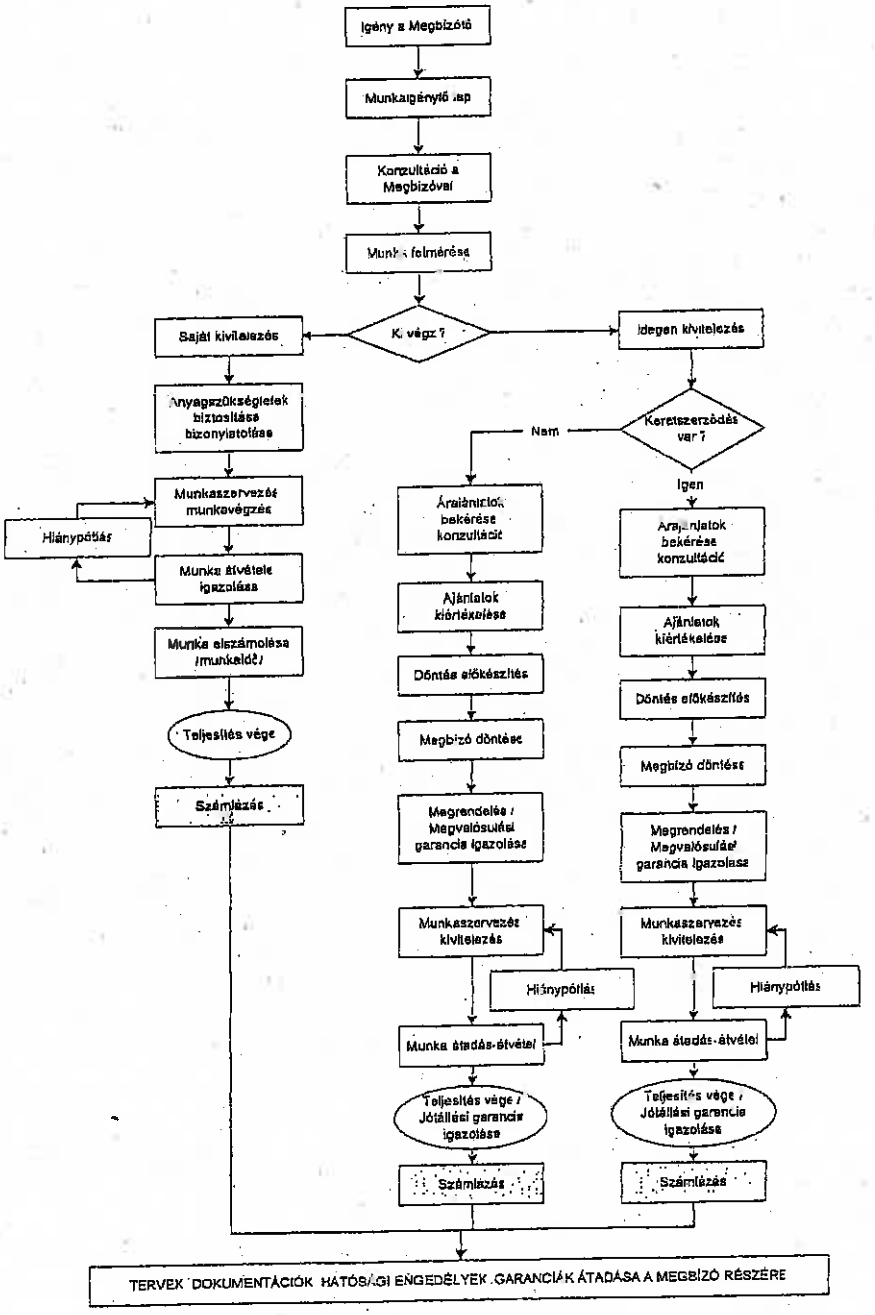
Létesítménygazdálkodás / Műszaki üzemeltetés

HIBAJAVÍTÁS



Létesítménygazdálkodás / Műszaki üzemeltetés

FELÚJÍTÁS / BERUHÁZÁS



(b) 2. számú melléklet - Üzemeltetési munkaszervezet létszámtáblázata

Feladat	Napi munkavégzés során egyidejűleg jelen lévő létszám	Adott feladatra saját vagy alvállalkozó által alkalmazott munkatársak száma.	Adott feladatra saját vagy alvállalkozó által alkalmazott munkatársak száma heti 40 órás alkalmazotti létszámban kifejezve	Napi munkaidő beosztás
Üzemeltetési menedzsment				
Létesítményvezető	1	1	1	08.00-16.00
Marketing vezető	1	1	1	08.00-16.00
Asszisztens	1	1	1	08.00-16.00
Pénzügyi munkatárs	1	1	1	08.00-16.00
Műszaki Üzemeltetés				
Diszpécser	1	3	4,2	0-24
Tervszerű megelőző karbantartás				
Villanyszerelő	2	4	5,6	06.00-22.00
Lakatos	1	1	1	08.00-16.00
Hibajavítás				
Asztalos	1	1	1	08.00-16.00
Gáz és vízvezetékszerelő	1	1	1	08.00-16.00
Kp-i fűtés / szellőzőgép szerelő	1	1	1	08.00-16.00
Gondnoksági feladatok				
Takarítás				
Munkaidőn kívüli takarítók	27	27	37,8	06.00-10.00
Ügyeletes takarítók	2	2	2,8	06.00-20.00
Kártevőmentesítés (4 alkalom/év - Egyéb gondnoksági feladatok				
Segédmunkás	1	2	2,8	06.00-18.00
Biztonsági feladatok				
Biztonsági diszpécser	1	3	4,2	0-24
Őrzés-védelem	2	6	8,4	0-24
Portaszolgálat	1	2	2,8	06.00-20.00
Ruhatár	0	0	6	Alkalomszerűen
Recepció	1	2	2,8	06.00-20.00
Összesen	46	59	85,4	

A létszámadatok utolsó oszlopa egy számított létszámadatot mutat, amely heti 40 órás munkavégzés szerinti beosztású alkalmazottakban fejezi ki a szükséges élőmunka-ráfordítást.

(c) 3. számú melléklet – karbantartási terv

VIZELLÁTÁS	Hónap											
Munka megnevezése	jan	febr	márc	ápr	máj	jún	júl	aug	szept	okt	nov	dec
Nyomásfokozók	x			x			x			X		
Mérőórák	x	x	x	x	x	x	x	x	X	X	x	
Vízlágyítók		x		x		x		x		X		x
Csapszerkezetek, WC tartályok	x	x	x	x	x	x	x	x	X	X	x	x
Szivattyúk		x				x				X		
Hálózat	x			x			x			X		
Biztonsági szerelvények	x		x				x		X		x	
Vízkövesedés megszüntetése			x						X			
SZENNYVÍZ	Hónap											
Munka megnevezése	jan	febr	márc	ápr	máj	jún	júl	aug	szept	okt	nov	dec
Átemelőszivattyú	x		x		x		x		X		x	
Szifonok	x		x		x		x		X		x	
Összefolyók		x			x			x			x	
Hálózat ellenőrzés			x				x				x	
Tisztítóidomok vizsg., tisztítás		x							X			
TŰZIVÍZ	Hónap											
Munka megnevezése	jan	febr	márc	ápr	máj	jún	júl	aug	szept	okt	nov	dec
Nyomásfokozók			x						X			
Tűzcsapok			x			x			X			x
Hálózat, szerelvények			x						X			
CSAPADÉKVÍZ	Hónap											
Munka megnevezése	jan	febr	márc	ápr	máj	jún	júl	aug	szept	okt	nov	dec
Éreszek			x				x			X		
Összefolyók		x			x			x			x	
Hálózat			x					x				
ELEKTROMOS HÁLÓZAT	Hónap											
Munka megnevezése	jan	febr	márc	ápr	máj	jún	júl	aug	szept	okt	nov	dec
Biztonsági relék		x						x			x	
Biztonsági készülékek		x		x		x		x		X		x
Földelésvizsgálat							x					
VIII. ber. általános és mech. vizsg.							x					
Kábelek és kábelfejek vizsg.							x					
Elosztók			x				x			X		
Trafók			x							X		
Hálózat			x				x			X		
TERVILÁGÍTÁS	Hónap											
Munka megnevezése	jan	febr	márc	ápr	máj	jún	júl	aug	szept	okt	nov	dec
Világítótestek	x	x	x	x	x	x	x	x	X	x	x	x
Kapcsolók			x				x			X		
Automatikák			x				x			X		
Tartószerkezetek		x		x		x		x		X		x
Hálózat			x			x			x			x
BIZTONSÁGI VILÁGÍTÁS	Hónap											
Munka megnevezése	jan	febr	márc	ápr	máj	jún	júl	aug	szept	okt	nov	dec
Rendszer												
Akkuk												
ÁLTALÁNOS VILÁGÍTÁS	Hónap											
Munka megnevezése	jan	febr	márc	ápr	máj	jún	júl	aug	szept	okt	nov	dec
Munkahely világítás		x		x		x		x		X		
Világítótestek	x	x	x	x	x	x	x	x	X	X	x	x
Kapcsolók		x		x		x		x		X		x
Automatikák			x			x			X			x
Hálózat			x			x			X			x
KAZÁNOK	Hónap											
Munka megnevezése	jan	febr	márc	ápr	máj	jún	júl	aug	szept	okt	nov	dec
Próbafűtés									X			
Hálózat ellenőrzés	x	x	x	x			felújítás		X	X	x	x

(d) 4. számú melléklet – Munkalap

MUNKALAP

Sorszám: ☐

Igénylő szervezet:		Költséghely kód:	
Igénylő neve:		Bejelentés időpontja:	☐☐☐☐-☐☐-☐☐ ☐☐:☐☐
Lépésítményszám/cím:		Tel/Fax:	
Munka megnevezése:			

Prioritás	☐ Eletveszély	☐ Sürgős	☐ Normál	☐ Tervezhető	
Melléklet / kiegészítés jegyzőkönyv					
Munka kiadás	☐☐☐☐-☐☐-☐☐ ☐☐:☐☐		Munkát kiadta:		

Munkakezdése (dátum, óra, perc)	Munkalefejezés (dátum, óra, perc)
☐☐☐☐-☐☐-☐☐ ☐☐:☐☐	☐☐☐☐-☐☐-☐☐ ☐☐:☐☐

Munkát végezte:	nev	dátum	óra	nev	dátum	óra
Összefelhasznált munkaidő						

Felhasznált anyag						
menny	költség	megnevezés	menny	költség	megnevezés	
Összes felhasznált anyagköltség						

Logisztikai elszámolás			
orgalmi rendszám	Útvonal	Megtett km	Menetlevél sorszám

Munka átvétele

Elégedettségi mutató	1 2		
A megrendelő átvette			
	nev	aláírás	azonosító jel

☐☐☐☐-☐☐-☐☐	
Munkalap leadás dátum	Munkalapot átvette

(e) 5. számú melléklet – Bejárási check lista

Napi check lista

Ellenőrzőlap

Létesítmény megnevezése	
Létesítmény címe	
Dátum	
Gondnok neve	

Elvégzett ellenőrzések *(napi 1 alkalom)*

épületgépészet

- ☐ folyadékhűtő ellenőrzése
- ☐ konvektorok működőképességének ell.
- ☐ szűrők tisztaságának ellenőrzése
- ☐ Melegvízet előállító kazán működőképességének ell.

vízesblokkok

- ☐ csapok, szelepek működésének ellenőrzése
- ☐ lefolyók, szifonok szműködésének ellenőrzése
- ☐ csatlakozó elemek tömörségének ellenőrzése
- ☐ WC tartályok működésének ellenőrzése
- ☐ szerelvények, szaniter eszk. műszaki állagának ell.

épületvillamosság

- ☐ kapcsolók, dugaljak épségének ellenőrzése
- ☐ működőképesség ellenőrzése
- ☐ világítótestek épségének ellenőrzése
- ☐ világítótestek működőképességének ell.
- ☐ védőburkolatok meglétének, épségének ellenőrzése
- ☐ kaputelefon működőképességének ell.

épület állaga

- ☐ falazat, festés ellenőrzése
- ☐ nyílászárók ellenőrzése
- ☐ járófelület épségének ellenőrzése

takarítás

- ☐ bútorok portalanítása, felületi kezelése
- ☐ falfelület pókháló mentessége
- ☐ nyíló-záró felületek, keretek tisztasága
- ☐ üvegfelületek tisztasága
- ☐ járófelület tisztasága, foltmentessége

Alulírott kijelentem, hogy a fent nevezett felülvizsgálatokat, ellenőrzéseket az adott időszakban elvégeztem, azzal kapcsolatos hibajavítási, hibaelhárítási észrevételeket az üzemeltetési naplóban rögzítettem.

Dátum: év hó nap

aláírás

Heti check lista

Ellenőrzőlap

Létesítmény megnevezése	
Bérlő megnevezése	
Dátum	
Gondnok neve	

Elvégzett ellenőrzések *(hetente 1 alkalom)*

épületgépészet

- ☐ fütő, hűtő berendezések működőképességének ell.
- ☐ fütő-, hűtő közeget szállító csövek csatlakozásainak ell.
- ☐ víz-, gáz, szennyvízcsövek szemrevételezéssel való ell.

helyiség állaga

- ☐ álmennyezeti elemek épségének ellenőrzése
- ☐ falazat, festés ellenőrzése
- ☐ nyílászárók ellenőrzése
- ☐ járófelület épségének ellenőrzése

épületvillamosság

- ☐ villamos elosztók működőképességének ell.
- ☐ Elektromos rácsok működőképességének ell.
- ☐ központi kapcsolású lámpatestek működőképp. ell.

Létesítmény megnevezése	
Bérlő megnevezése	
Dátum	
Gondnok neve	

Elvégzett ellenőrzések *(hetente 1 alkalom)*

épületgépészet

- ☐ fütő, hűtő berendezések működőképességének ell.
- ☐ fütő-, hűtő közeget szállító csövek csatlakozásainak ell.
- ☐ víz-, gáz, szennyvízcsövek szemrevételezéssel való ell.

helyiség állaga

- ☐ álmennyezeti elemek épségének ellenőrzése
- ☐ falazat, festés ellenőrzése
- ☐ nyílászárók ellenőrzése
- ☐ járófelület épségének ellenőrzése

épületvillamosság

- ☐ villamos elosztók működőképességének ell.
- ☐ Elektromos rácsok működőképességének ell.
- ☐ központi kapcsolású lámpatestek működőképp. ell.

Alulírott kijelentem, hogy a fent nevezett felülvizsgálatokat, ellenőrzéseket az adott időszakban elvégeztem, azzal kapcsolatos hibajavítási, hibaelhárítási észrevételeket az üzemeltetési naplóban rögzítettem.

Dátum: év hó nap

aláírás

(f) **6. számú melléklet – Energia jelentés**

	Áram		Víz		Gáz	
	kw	eHUF	m3	eHUF	m3	eHUF
Január						
Február						
Március						
Április						
Május						
Június						
Július						
Augusztus						
Szeptember						
Október						
November						
December						
Összesen	0	-	0	-	0	-

(g) 7. számú melléklet - Monitoring rendszer bemutatása

A HVR-FM(S) on-line hibabejelentő és monitoring-rendszer elvi felépítése

Az Ajánlatkérő Fővárosi Önkormányzat által készített dokumentációban szereplő elvárások alapján a felügyeleti rendszer alapvetően a következő lépésekkel képes az épületben felmerülő problémákat/hibákat a fizetési mechanizmus számára is értékelhető levonássá konvertálni:

1) Az összes releváns épületrészhez, helyiséghez megfelelő súlyszámok, alapterületek, ha van, akkor a napi üzemórák és az elvárt működési jellemzők hozzárendelése (6. melléklet 1. és 2. függelék). Ezek alapján elkészül az a táblázat, ami megmutatja, hogy az adott épületrész helyes működése mennyire fontos az Ajánlatkérőnek, és mit tekint rendeltetésszerű működési környezetnek és azt 24 órában vagy csak üzemidőben kívánja-e.

2) A későbbiekben pontosítandó hibajegyzék, és a hozzájuk tartozó elvárt reakció és maximális fennállási idő definiálása, amelyek megmutatják, hogy az Ajánlatkérő számára egy-egy hiba vagy rendellenes állapot fennállása esetén mekkora az az időtartam, amely után az adott Helyiség esetében levonás válik szükségessé, és ennek mekkora a mértéke (50% vagy 100%).

3) Az épület elkészültekor a pontos és végleges épületrész, helyiség és gépészeti jegyzéket a HVR-FM(S) rendszerbe fel kell vinni a hozzájuk kapcsolódó súlyokkal, jellemzőkkel, hibalistával, és el kell készíteni a felhasználói profilokat.

4) Ezen adatok birtokában a napi rendszeres működés a következő módon történik:

   a) Az adott épületrész, helyiség nem rendeltetésszerű állapotát az erre jogosult a rendszerbe rögzíti. A rögzítés során vagy eleve a megfelelő épületrészekre írja a hibát (pl.: adott Helyiséget érintő csőtörés), vagy csupán a tapasztalatait rögzíti (hideg/meleg van, nincs levegő, túl párás a levegő, sötét van, stb.). Ide értendő a nem megfelelő fizikai jellemző (hőmérséklet, páratartalom, stb.) üzemeltető általi automatikus érzékelése is.

   b) A hiba beérkeztét követően a rendszer automatikus üzenetet generál a kijelölt karbantartóknak (SMS és/vagy e-mail formában), akik a hibát feltárják. Ha a hibát a karbantartó maga rögzíti, ő nem kap értesítést.

   c) A hiba feltárásánál a bejelentésnek megfelelően kivizsgálják a hiba okát, és azt orvosolják. Amennyiben erre nincs lehetőség, akkor annak okát a rendszerbe rögzítik. Ezt a tényt a bejelentővel, ha pedig nem érhető el, akkor az Ajánlatkérő képviselőjével is közlik.

   d) A rendszer minden nap mind az Ajánlattevő, mind az Önkormányzat képviselőjének elküldi az aznapi összes esemény (meghibásodások, javítások, fennálló hibák, stb.) listáját elektronikus formában, amit mindegyik Fél az on-line felületen maga is lehívhat.

   e) A kiszámított Épület Rendelkezésre Nem Állás-i értéket a Felek az adott periódusra vonatkozó levonás kiszámításához felhasználják.

A hibák esetében alkalmazandó idők definíciója és összefüggéseik

A hiba életciklusában a következő 5 alapvető időpillanat különböztethető meg:

1) **A hiba észlelése**: mivel a hibák keletkezését az esetek többségében nem tudjuk megállapítani, ezért relevanciával az az időpont bír, amikor a hibát az első személy észrevette. Ez mechanikai

behatások esetében a sérülés/szennyeződés megpillantását, nem megfelelő fizikai értékek esetében az empirikus észlelés, vagy mérés időpontját jelenti.

2) **A hiba bejelentése:** ez egyértelműen dokumentálható időpont, mivel ezt az elektronikus rendszer automatikusan tárolja. Ezen az az időpont értendő, amikor a hibát észlelő személy ezt az üzemeletető tudomására hozza az elektronikus rendszeren, telefonon vagy személyesen.

3) **A hiba feltárása:** az az időpont, amikor az üzemeltető a bejelentés alapján hiba okának megállapítására kísérletet tesz.

4) **A hiba elhárítása:** a hiba okát megtalálva az üzemeltető azt elhárítja, és megszűnteti a rendellenes állapotot.

5) **A hiba hatásainak megszűnte:** a javítást követően hiba által okozott hatások fennállnak (pl.: csőtörés esetén víz van a területen, amit fel kell törölni, stb.). Amikor ezek megszűnnek, a helyiség újra használható. Ennek időpontjában szűnnek meg a hiba hatásai.

Helyiség üzemelési idejének figyelembe vétele. amennyiben a problémával érintett helyiségek valamelyike esetében üzemelési idő került meghatározásra, úgy ennél a helyiségnél az üzemelési időn túli időszak bekövetkezte az idők számítását felfüggeszti, és minden függőben lévő folyamat a következő üzemelési nap üzemelési idejének kezdetekor folytatódik. Amennyiben a rendelkezésre nem állás nem követezett be az üzemelési idő végén, úgy az csak a következő üzemelési napon történhet meg.

Üzemeltető érdekkörében felmerülő gátló tényező figyelembe vétele: amennyiben a megoldást gátló tényező az Üzemeletető érdekkörében merül fel (kevés szakember, hiányzó alkatrész, garanciális szervizre várás, stb.) ezt az idők számításánál figyelembe venni nem lehet. Ha a hiba elhárítás ilyen okból nem lehetséges, ezt az üzemeletető az adott nap végéig az Önkormányzatnak elektronikus formában és/vagy írásban jelenteni köteles. Ebben tájékoztatni kell a hiba legkésőbbi elhárítási idejéről és addig alkalmazandó intézkedésekről.

A hiba súlyosságának fokozódása harmadik személynek felróható módon: amennyiben a bejelentett hiba időben nem állandó, hanem fokozódó jellegű, és továbbterjedéssel fenyeget, úgy az üzemeletetőnek mindent el kell követnie, hogy a hiba feltárást és elhárítását megkezdhesse. Ilyen helyzetben akár közhatalommal (rendőrség, tűzoltóság) is beléphet a helyiségbe, amiről az Önkormányzatot a lehető legrövidebb időn belül elektronikusan és/vagy írásban tájékoztatni köteles. Amennyiben a hiba fokozódását az Üzemeletető megkísérelte elhárítani, úgy csupán az eredeti súlyosságú és kiterjedtségű hibáért felel, de ebben az esetben a hiba tényleges kiterjedtségét és súlyosságát is jelenteni kell a felelős megnevezésével.

Összefüggő részek közös hibája: amennyiben a bejelentett hiba területileg több Helyiséget érint, úgy az első bejelentés ideje minden Helyiség esetében elindítja a hiba kijavítására rendelkezésre álló időt, azonban a súlyosság, a felfüggesztés, és kijavítás külön állapítandó meg.

Bejelenthető hibák elhárítási ideje

A hasonló épületeken szerzett tapasztalatok alapján a hibák többsége (90-95%-a) a következő főcsoportokba, és alcsoportokba osztható.

A táblázat oszlopai a következők:

- **Csoport neve:** Főcsoport/alcsoport neve,
- **Maximális elhárítás:** az az idő órákban kifejezve, amely alatt a hibát meg kell oldani, hogy az épületrész továbbra is rendelkezésre álljon, amennyiben ez nem sikerülne, úgy a Helyiség nem áll rendelkezésre.

	Csoport/alcsoport neve	Maximális elhárítási idő
1.	***Elektromos probléma***	
1.1.	Az adott részen több lámpából kevesebb, mint a lámpák negyede nem világít/vibrál	
1.2.	Az adott részen több lámpából kevesebb, mint fele nem világít/vibrál	
1.3.	Az adott részen a lámpák több, mint fele (vagy egy sem) világít/vibrál	
1.4.	Nincs áram a fali konnektorokban	
1.5.	Nincs áram a Bérleményben (nincs világítás, és a csatlakozókban sincs megfelelő feszültség)	
1.6.	Vészvilágító lámpák nem működnek	
1.7.	Elektromos szerelvények ráznak, fedél leesett	
1.8.	Szerződésben meghatározott kapacitás nem áll rendelkezésre a bérlői területen	
1.9.	Egyéb	
2.	***Hűtés/fűtés/szellőzés/levegő***	
2.1.	Hideg van (*)	
2.2.	Meleg van (*)	
2.3.	Nincs levegő (*)	
2.4.	Párás a levegő (*)	
2.5.	Száraz a levegő (*)	
2.6.	Huzat van (*)	
2.7.	Sok a befúvott levegő (*)	
2.8.	Kevés a befúvott levegő (*)	
2.9.	Légkondícionáló zajos	
2.10.	Légkondícionáló csöpög	
2.11.	Szerződésben meghatározott kapacitás nem áll rendelkezésre a bérlői területen	
2.12.	Egyéb	
3.	***Vizesblokk/konyha/dugulás***	
3.1.	WC nem működik (eldugult/büdös/megrongálódott)	
3.2.	Mosogató, kézmosó eldugult	
3.3.	Csap nem zár, a víz folyik	
3.4.	Csőtörés miatt folyik a víz	
3.5.	Álmennyezetből folyik a víz	
3.6.	Szaniterek megrongálódtak	
3.7.	Nincs víz	
3.8.	Nincs melegvíz/nem elég meleg (*)	
3.9.	Törlő/szappan elfogyott	
3.10.	Szerződésben meghatározott kapacitás nem áll rendelkezésre a bérlői területen	
3.11.	Egyéb	
4.	***Zárak/beléptetőrendszer/ajtók***	
4.1.	Az ajtó nehezen nyílik/nehezen zárható	
4.2.	Az ajtó nem nyitható/nem zárható	
4.3.	Lötyög/leesett a kilincs	
4.4.	Beléptetőkártyák nem működnek	
4.5.	Egyéb	
5.	***Liftek/mozgólépcsők***	
5.1.	Lift/mozgólépcső nem működik	
5.2.	Egyéb	

	Csoport/alcsoport neve	Maximális elhárítási idő
6.	*Garázs*	
6.1.	Be/kiléptetőkapu nem működik	
6.2.	Rámpa csúszik, beszennyeződött	
6.3.	Parkolóhely beszennyeződött	
6.4.	Parkolószinten áll a víz	
6.5.	Gázszag van a garázsban/CO-veszély	
6.6.	Egyéb	
7.	*Egyéb (**)*	
7.1.	Tűz/gázszivárgás/árvíz van	
7.2.	Burkolat törött, feljött - balesetveszély	
7.3.	Lépcsőház nehezen használható	
7.4.	Álmennyezet leszakadt	
7.5.	Zaj van (*)	
7.6.	Takarítási problémák	
7.7.	Egyéb	

(*) A hideg/meleg , stb. oka lehet a termosztát helytelen használata, ekkor a besorolás: nem hiba.
(**) Az Egyéb alcsoportjai csak a legalább karbantartói szinten lévő felhasználóknak látszódnak, minden ide érkező hibát a megfelelő csoportba a diszpécser fogja beosztani.

Teljesítésigazolás (a kiírás alapján)

Az egyes helyiségek teljesítésigazolási adatalapjának általános felépítése a következő:

Időszaki teljesítésigazoló adatlap
Helyiségcsoport:
Helyiség:.....
A teljesítési időszakban maximális rendelkezésre álláshoz tartozó üzemidő (időalap): ..... nap

Teljesítésigazolás	1. nap	2. nap	....	. nap	... nap
A helyiség nem áll rendelkezésre:					
A helyiség rendelkezésre áll					
A helyiség nem áll rendelkezésre, de használatban van (Fizetési Mechanizmus szerint)					
Hibajavítás előírt ideje óra					
Hibajavítás tényleges ideje óra					
Hibásan teljesített üzemidő: nap					
Teljesített időszaki üzemidő: nap					

Az adatlap végeredménye a helyiség adott teljesítési időszakon belüli rendelkezésre állása, amelyből a rendszer összesítő táblázatának input adatai keletkeznek.

A monitoring rendszer összegző táblázata (a kiírás alapján)

A helyiségek rendelkezésre állását az adott teljesítési időszakra mutató adatlapokat adatait az alábbi összegző táblázat második oszlopának inputadatai meghatározásához használja fel a rendszer.

Helyiség / terület megnevezése (sorszáma) Z	Helyiség / terület nettó alapterülete, HT_{he} [nm]	Helyiség / közös terület Rendelkezésre Állás (tényleges) időtartama órában $RÁt_{he}$ [ó]	Helyiség / közös terület Rendelkezésre Állás Előírt Teljes időtartama órában $RÁ_{he}$ [ó] előírt	Helyiség / Közös Terület Arányos Rendelkezésre Állása (órában) $NÁRÜ_n = 1-(RÁt_{he} / Rá_{he}$ előírt)	Helyiség / közös terület súlyszáma 1-5. pontig $HSSZ_{he}$	Helyiségre vonatkozó V_{he} $(V \geq 1)$
1.						
2.						
n						
Összes						

A táblázatban a teljesen (hibamentesen) rendelkezésre álló helyiségeket is figyelembe kell venni. $NÁRÜ_n = 0$-val.

$$NÁRÜ_n = 1 - \frac{RÁt}{RÁ \text{ előírt órában}}$$

RÁt (ó) = a helyiség ténylegesen rendelkezésre állási ideje órában egy napra vonatkoztatva.
RÁ előírt órában = a helyiség előírt rendelkezésre állási ideje órában egy napra vonatkoztatva.

$$RAL_h = \sum_{n=1}^{SZ_h} \frac{BD_é}{BD_t} \times HSSZ_{he} \times RNÁK_{he} \times NÁRÜ_n \times \frac{HT_{he}}{\Sigma HT} \times V_{he}$$

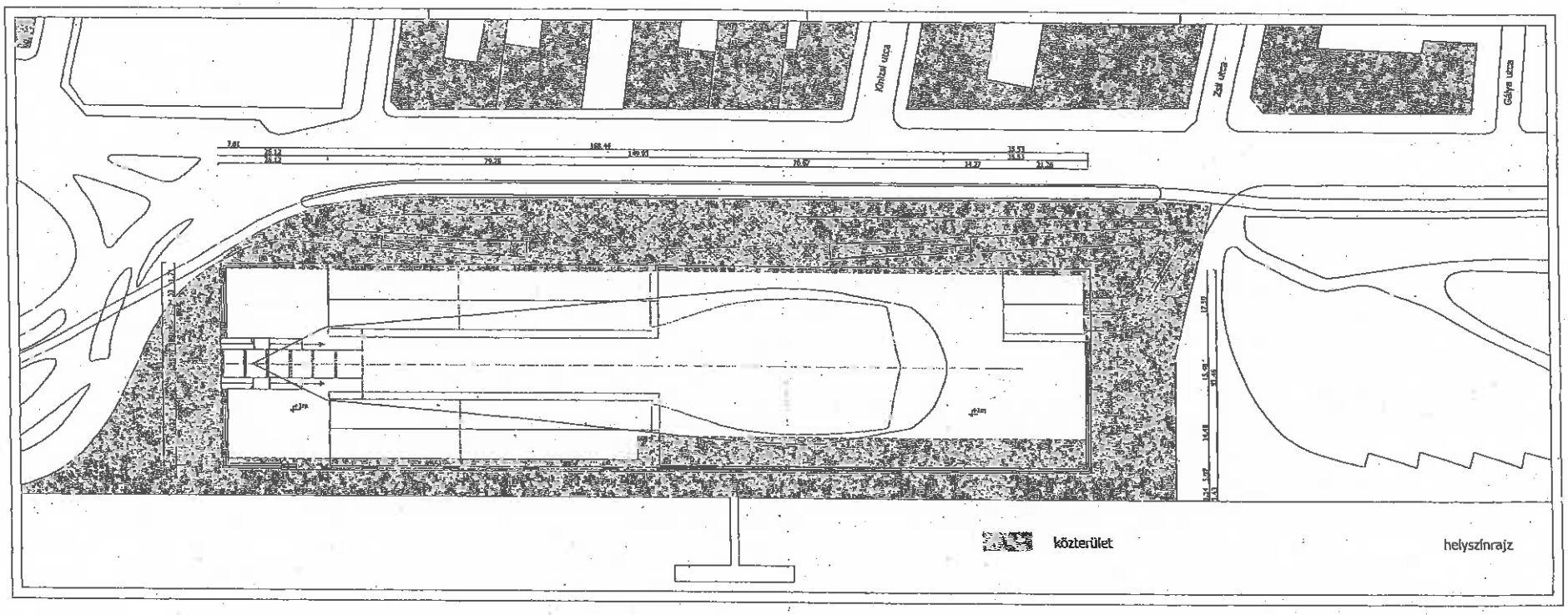
A fenti monitoring alapján a havi rendelkezésre nem állási levonás a szerződött hónap vonatkozásában:

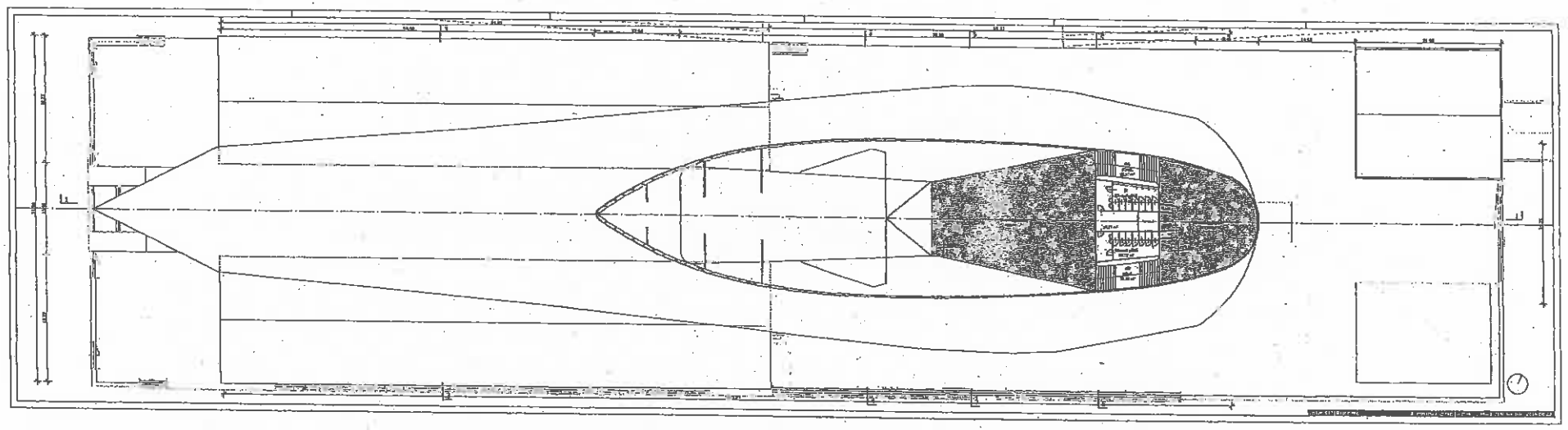
$$HRÁL_h = \sum_{n=1}^{Z}$$

A fenti táblázatok mindegyike elérhető a HVR-FM(S) on-line felületén, illetve a napi és periodikus jelentésekben. A rendszerből minden hónapot követő 8. munkanapon elérhetők lesz az adott hónapra számított Épület Rendelkezésre Nem Állás értéke.

11. SZÁMÚ MELLÉKLET

KÖZRAKTÁRAK ÉPÜLETEGYÜTTES ALAPRAJZA (KÉSŐBBIEKBEN PONTOSÍTANDÓ)


közterület
helyszínrajz



a szolgáltatói helyiségek

b bérlői terület

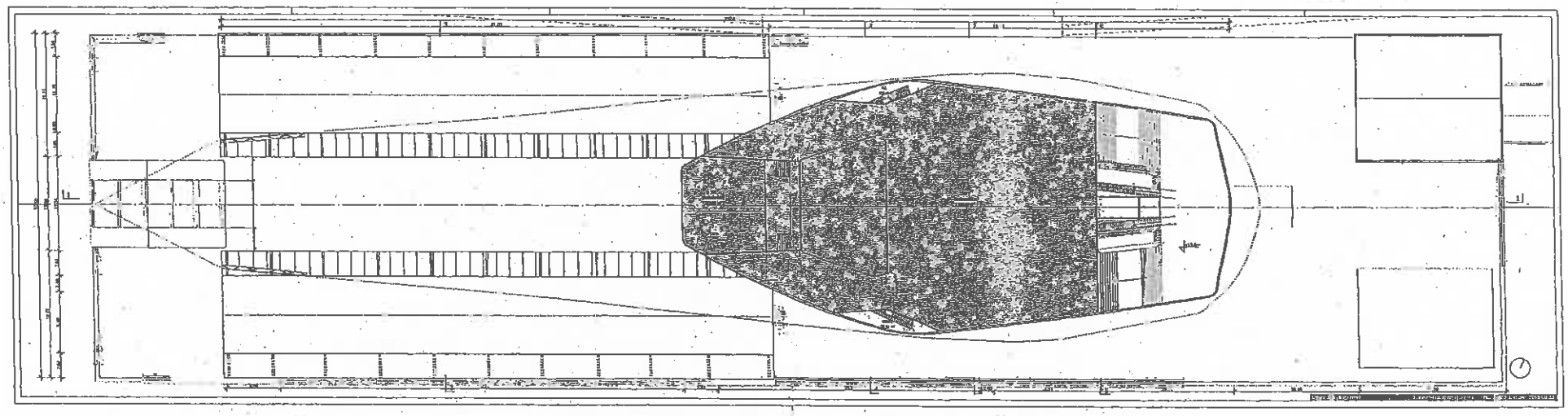
c közterület jellegű terület

d haszonkölcsönbe vett terület

közterület

parkolóhelyek

3. emelet alaprajza



a szolgáltatói helyiségek

b bérlői terület

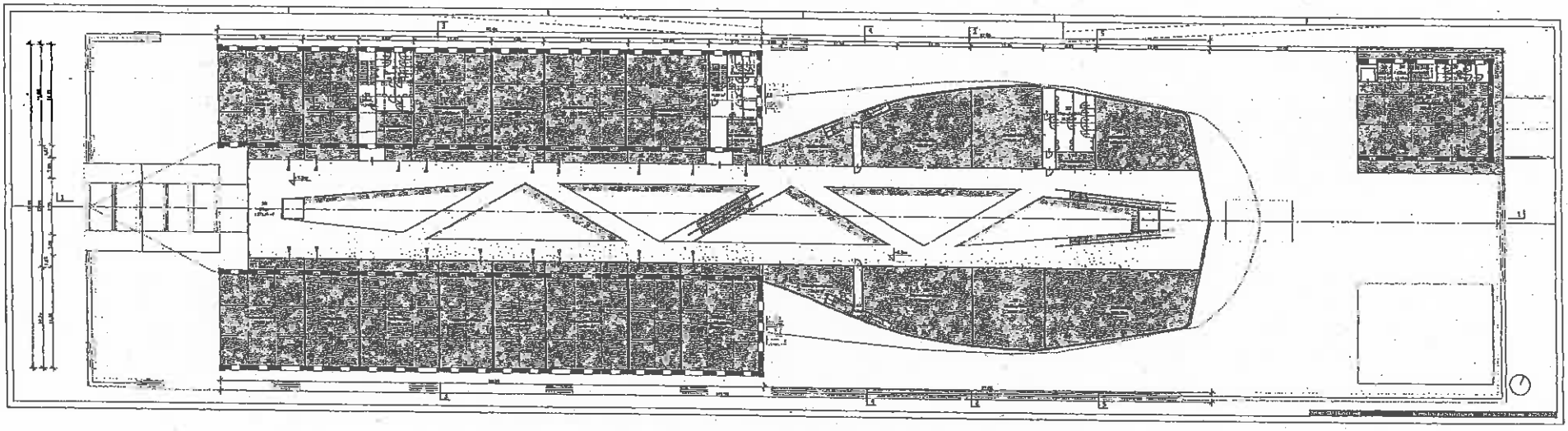
c közterület jellegű terület

d haszonkölcsönbe vett terület

közterület

parkolóhelyek

2. emelet alaprajza



a szolgáltatói helyiségek

b bérlői terület

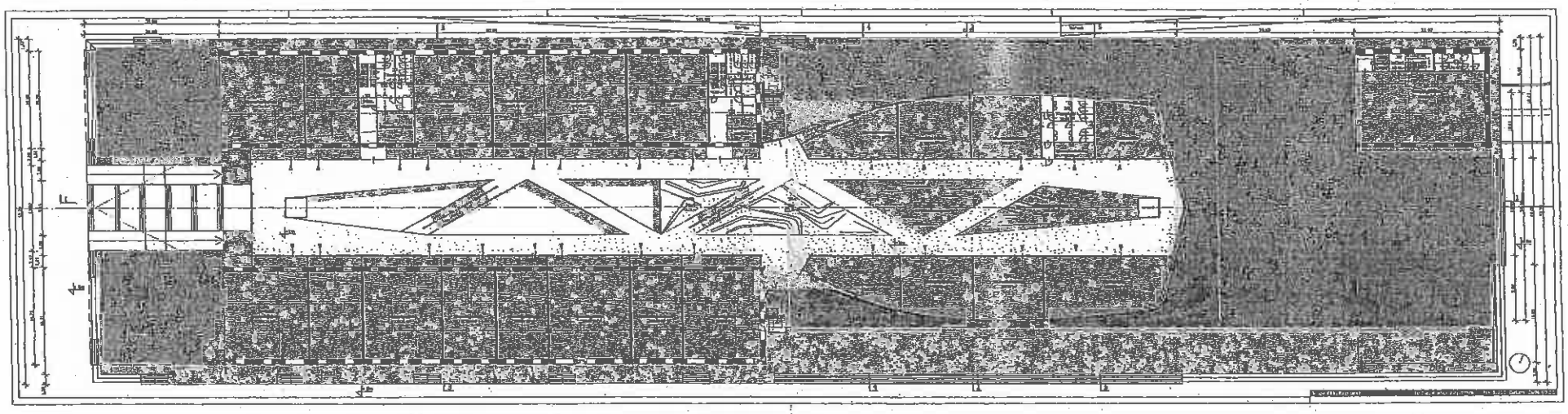
c közterület jellegű terület

d haszonkölcsönbe vett terület

közterület

parkolóhelyek

1. emelet alaprajza



a szolgáltatói helyiségek

b bérlői terület

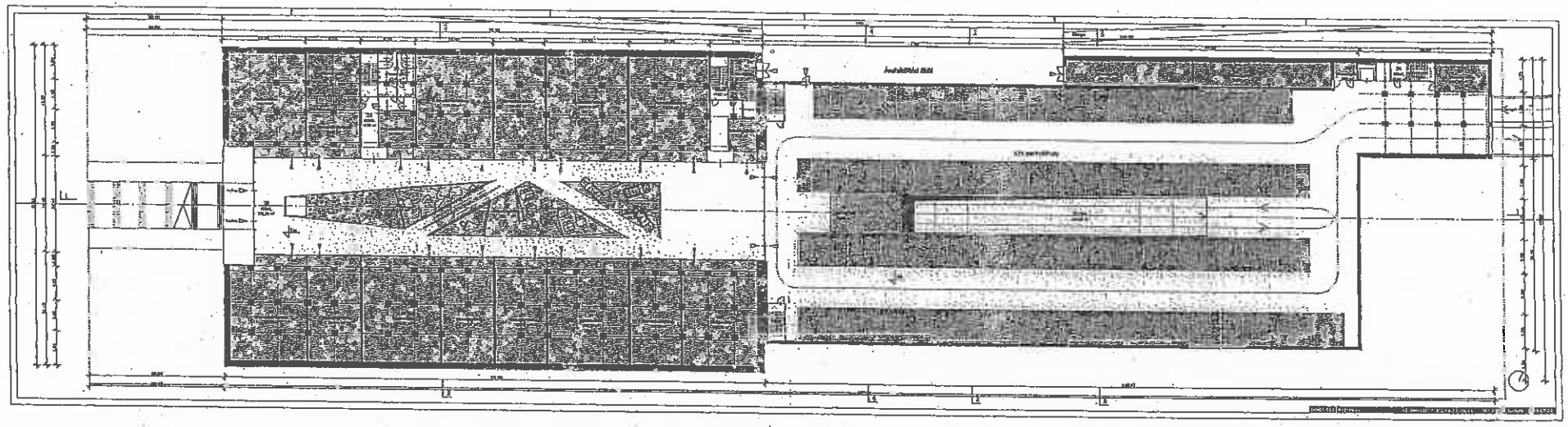
c közterület jellegű terület

d haszonkölcsönbe vett terület

közterület

parkolóhelyek

földszint alaprajza



a szolgáltatói helyiségek

b bérlői terület

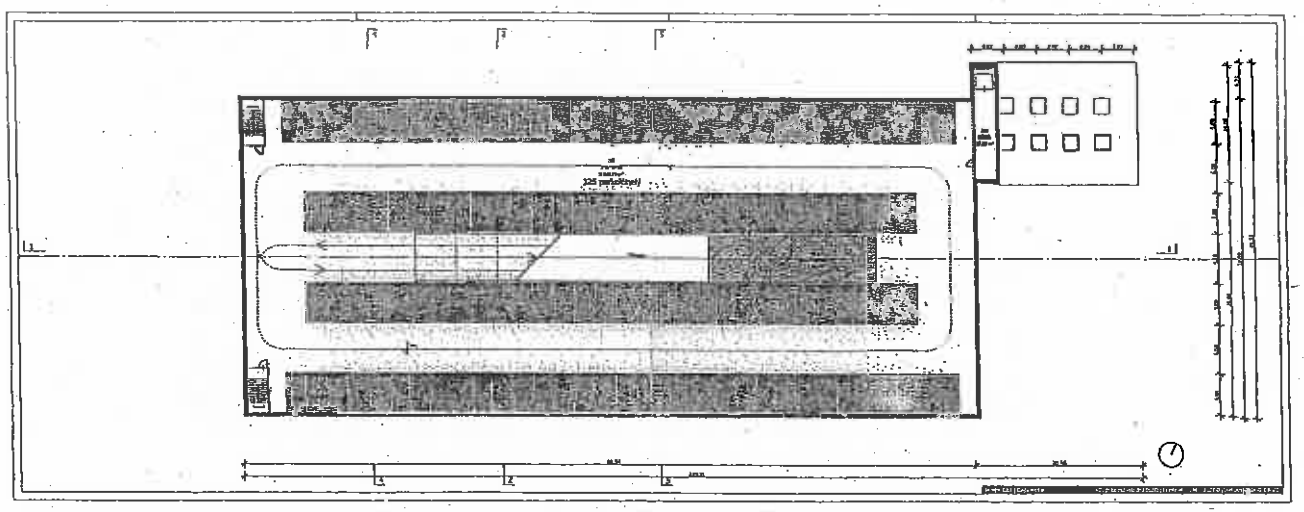
c közterület jellegű terület

d haszonkölcsönbe vett terület

közterület

parkolóhelyek

-1. szint alaprajza



a szolgáltatói helyiségek

b bérlői terület

c közterület jellegű terület

d haszonkölcsönbe vett terület

közterület

parkolóhelyek

-2. szint alaprajza

12. SZÁMÚ MELLÉKLET

KULTURÁLIS HASZNOSÍTÁSI PROGRAM

KULTURÁLIS HASZNOSÍTÁSI PROGRAM

„Budapest, IX. kerület, Fővám tér 11-12. szám alatti ingatlan fejlesztése PPP konstrukcióban, valamint az épületegyüttes üzemeltetésére, karbantartására irányuló szolgáltatási szerződés és a bérbeadásra vonatkozó kizárólagos ügynöki szerződés„

tárgyú közösségi eljárási rend szerinti, hirdetmény közzétételével kezdeményezett tárgyalásos eljárás ajánlattételi szakaszához

2007. június 5.
Budapest

A Közraktárak helyén létesülő komplexum kulturális koncepciója több egymásra épülő funkcionális rétegből építkezik. Mindenekelőtt kulturális tartalmi céllal vállalja föl az objektum városi elhelyezkedéséből adódó természetes kapcsolatokat: a közgazdasági egyetem, a műegyetem közelségéből remélhető közönség-összetétel életkori és kulturálódási szokásainak kielégítését, továbbá a közeli Trafó, Goethe Institut, Tűzraktér, Budapest Music Center, Ráday utcai galériák, Ráday Könyvesház, és más, a negyed kulturális arculatát máris alakító szellemi entitások integrálását. Ugyancsak a városrész kialakult jellegének, a zömmel egyetemista korosztály, bohém társadalmi csoport kulturális és életmód igényeit kiszolgáló sokszínű szolgáltató rendszer beemelésével, integrálásával, mintegy a negyed, Budapest belvárosának déli része számára kulturális - közéleti zászlóshajót, sűrűsödési és találkozási pontot kívánunk létrehozni.

Kulturális koncepciónk számára a helyi adottság másik szintjét nem a városszerkezeti környezet, hanem a Duna közvetlen közelsége határozza meg. Claudio Magris, Duna című regénye szellemében Európának a Fekete Erdőtől a Fekete Tengerig terjedő részét kulturális közösségként felfogva alakítjuk ki a Közraktárakban létesülő komplexum kulturális üzenetét és kínálatát. Koncepciónkat mind építészeti, mint kulturális-tartalmi szempontból szintetikus módszerrel alakítottuk ki. Az épület formája, valamint jövőbeni elnevezése majd egyszerre utal a szellemmel, szellemiséggel rendelkező helyre, ugyanakkor a közép-európai régió mindenkori jelenidejének, azaz kortárs kultúrájának reprezentáns helyszíne is kíván lenni. Ezzel a feladatvállalással egyszersmind a komplexum olyan kulturális központtá válna, amely Budapest eddigi, Európa kortárs kultúrájának jelenségeit némi késéssel, a meghatározó folyamatokat pusztán kívülről figyelő pozíciója helyébe egy kezdeményező, kisugárzó helyszínt állít. Az idézett Magris regény „mitteleuropa" fogalmát magunkévá téve a közép-európai régió kulturális integráló és szintetizáló műhelye jöhetne létre a Közraktárak megújuló épületeiben és környezetében; az a hely, ahol mindig tudható, hol is tartunk, hány óra is van éppen Európának ezen a felén.

A komplexum kulturális programjának alappillérét tehát elsődlegesen az építészeti megjelenés alkotja, amely nem pusztán jó, vagy korszerű építészet kíván lenni, de demonstratív módon azzal az állítással jelenne meg a Duna mentén, Budapest közepén, hogy az építészet maga is primer kultúra. Kulturális értelemben irreleváns, definiálatlan megfogalmazása nélkül a továbbiakban már csak maradék elven lehet egy komplexum esetében kultúráról beszélni. Egy a kortárs építészeti kultúrára nem reflektáló épületben (lásd mondjuk, a Nemzeti Színház épületét) nem lehetne a kortárs zenére, táncművészetre, képzőművészetre, dizájnra érvénnyel reagáló ambiciózus programot alkotni. Erre a pillérre épül a komplexum belsőépítészetének, belső tereinek megfogalmazása is, ugyanakkor – távlati céljaink szerint – a környezet, mindenekelőtt a Duna, valamint a Nehru part tájépítészeti megfogalmazása is.

Kulturális kisugárzása azonban a legközvetlenebb módon nem konkrét kulturális programjain keresztül, hanem a komplexum szolgáltatási rendszerének életformát generáló elemein át érvényesülhet. A kereskedelmi és szolgáltató funkciók bérlői összetétele kialakításakor tehát nagy körültekintéssel, és a komplexum programjának szellemében járunk el, és szelektálunk a felkínálkozó adottságok közül. Különösen érvényes ez komplex gasztronómiai programjára, amely a legközvetlenebbül alkalmas a (hajdani Monarchia Milánótól Lvovig, Dubrovniktól Prágáig terjedő) közép-európai életmód magas színvonalú, sokszínű bemutatására. A régió, vagy éppen Budapest gasztronómiai, cukrászati, borászati, stb. kultúrájának sűrítményszerű bemutatására. Ehhez hasonlóan, szintén a lokális kreatív bázis szolgál majd alapul a többi (design, fashion, art, creativ industry stb.) kereskedelmi és szolgáltató funkciók megjelenítésére.

Szándékosan nem szóltunk eddig a hely szorosan vett kulturális programjáról, arról a kulturális programszervező munkáról, amely az épületegyüttesben helyet kapó előadóterem, vagy kiállításra szolgáló terek munkáját jelenti majd. Azt kívántuk ugyanis jelezni, hogy ezesetben elrugaszkodunk a XIX. századi kulturális intézményrendszer sematikus, mostanra meghaladott és jól lehatárolt művészeti, kulturális ágazatokban gondolkodó gyakorlatától. Az építészeti, belsőépítészeti megjelenés, valamint a szolgáltatási és kereskedelmi program a kultúra köznapi megélése, vagyis életmódja formájában ugyanis elválaszthatatlan eleme a komplexum kulturális programjának, elérni kívánt szellemi kisugárzásának. E program természetesen nyitott és befogadó a nagy hagyományos ágak, a színház, a klasszikus és kortárs zene, a táncművészet, a kortárs művészet, a film, az alkotó és interpretatív műfajok valamennyi irányzata számára.

Ugyanakkor – kiemelten figyelve a várható látogatói összetételt, a bohém negyed fiatal, egyetemi korosztályát, - nyitni kíván a street art, a land art, az elektronikus zene, a különféle szabad előadói műfajok, performence-ok, happening-ek befogadása felé. Célunk egy olyan találkozási pont megteremtése, ahol a város legfrissebb szellemi, kulturális megnyilvánulásai felszínre törhetnek, és azonnal találkozhatnak, ütközhetnek, megmérethetnek az új intézmény regionális merítésű, ugyanakkor befogadó szerepe okán a világ minden tájáról érkező nemzetközi kontextusával.

13. SZÁMÚ MELLÉKLET

BÉRLETI SZERZŐDÉS MINTÁJA

TERVEZET

13. SZ. MELLÉKLET

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

mint Bérbeadó,

valamint a

[redacted]

mint Bérlő

BÉRLETI SZERZŐDÉS

[KÖZOKIRATBA FOGLALANDÓ]

2007. ___.

Polgár
&
Bebők
ügyvédi iroda

TARTALOMJEGYZÉK

Szakasz		Oldal
1.	A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE	3
2.	A BÉRBEADÓI JOGOK GYAKORLÁSA	7
3.	A BÉRLEMÉNY	7
4.	A BÉRLEMÉNY MŰSZAKI JELLEMZŐI, FELSZERELTSÉGE	8
5.	BÉRLETI DÍJ	8
6.	A BÉRLETI DÍJ FIZETÉSE	9
7.	ÜZEMELTETÉSI DÍJ	10
8.	KÖZÜZEMI TÍPUSÚ DÍJAK	12
9.	ÓVADÉK	13
10.	BÉRLŐI MUNKÁK	14
11.	A BÉRLEMÉNY BÉRLŐ BIRTOKÁBA ADÁSA	17
12.	BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI	18
13.	BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI	19
14.	BÉRLŐ HASZNÁLATI JOGA	20
15.	BÉRBEADÓ ÉS/VAGY BÉRBEADÓ KÉPVISELŐJE HASZNÁLATI JOGAI	21
16.	BIZTOSÍTÁS	23
17.	KÁROK	24
18.	MENTESÜLÉS	25
19.	EGYÜTTMŰKÖDÉS	25
20.	IDŐTARTAM	25
21.	MEGSZŰNÉS	25
22.	VISSZAADÁS	28
23.	A BÉRBEADÓ SZAVATOSSÁGAI	29
24.	A BÉRLŐ SZAVATOSSÁGAI	30
25.	BIZALMAS INFORMÁCIÓK	30
26.	ENGEDMÉNYEZÉS	31
27.	NYELV	31
28.	PÉLDÁNYOK	31
29.	TELJES SZERZŐDÉS	31
30.	ÉRTESÍTÉSEK	31
31.	ELVÁLASZTHATÓSÁG	33
32.	IRÁNYADÓ JOG	33
33.	VITÁK RENDEZÉSE	33
34.	SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁS	33
35.	KÖLTSÉGEK	33

FÜGGELÉKEK

1. SZ. FÜGGELÉK	A BÉRLEMÉNY ALAPRAJZA
2. SZ. FÜGGELÉK	HELYISÉGKÖNYV ÉS BŐVÍTETT HELYISÉGKÖNYV
3. SZ. FÜGGELÉK	BANKGARANCIA MINTÁJA
4. SZ. FÜGGELÉK	JEGYZŐKÖNYV
5. SZ. FÜGGELÉK	HÁZIREND

TERVEZET

JELEN BÉRLETI SZERZŐDÉS (Szerződés) létrejött egyrészről

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA (székhelye: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.; KSH szám: 15490012-7511-32-101; adószám: 15490012-2-41; a jelen Szerződés tekintetében képviseli: Somlyódy Csaba, az átruházott hatáskörben eljáró Kiemelt Fejlesztések Bizottsága Elnöke) (**Bérbeadó**),

másrészről a

[redacted] (Magyar Köztársaság joga alapján bejegyzett és működő társaság; székhelye: [redacted]; cégjegyzékszáma: [redacted]; képviseli: [redacted]) (**Bérlő**),

a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen: **Felek**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek és kikötések szerint.

ELŐZMÉNYEK

TEKINTVE, HOGY

(A) a Bérbeadó bérbe kívánja adni a Budapest IX. kerület belterület, [37061/5] hrsz.-ú, természetben a Budapest, IX. kerület, Fővám tér 11-12. szám alatt kiszabályozandó telken – PPP DBFO struktúrában - megvalósítandó épületegyüttes (**Közraktárak Épületegyüttes**) egyes, meghatározott helyiségeit;

(B) a Bérlő bérbe kívánja venni a Közraktárak Épületegyüttes fent említett bérbeadásra szánt helyiségei közül a jelen Szerződés 3.1 Szakaszában meghatározásra kerülő bérleményt a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően;

(C) a Bérbeadó Képviselője, mint bonyolító a Helyiségrendelet valamint a Versenyeztetési Szabályzat szerinti eljárást lefolytatta, amelynek alapján a Bérlő és Bérbeadó a jelen Szerződés megkötésére jogosult;

EZÉRT A FELEK MEGÁLLAPODNAK az alábbiakban:

I. FEJEZET: ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

1.1 Meghatározások

A jelen Szerződésben nagybetűvel írt szavak és kifejezések az alábbi jelentéssel bírnak, kivéve, ha azt a szövegkörnyezet másként kívánja, valamint kivéve, amennyiben azt a jelen Szerződés külön definiálja:

Adó	jelent minden fajta adóterhet, illetéket, vámot, költséget, díjat, levonást vagy visszatartást, amely a Jogszabályok értelmében az Államnak vagy az önkormányzatnak fizetendő;
Alapterület	jelenti a Bérlemény Közös Területi Szorzóval korrigált nettó alapterületét, amely a RICS eljárás szerint kerül meghatározásra;
Átadás Tervezett Napja	jelenti a Bérlemény Bérlő birtokába adásának 200[redacted]. napjára tervezett időpontját;

Átadás Tényleges Napja	jelenti a Bérlemény Bérlő tényleges birtokába adásának Napját;
Berendezés	jelenti a Helyiségkönyvben feltüntetett felszerelést, és a Bérlemény Bérbeadó által a Bérlő követelményeinek megfelelően kiépített szintjét és műszaki paramétereit;
Bérlemény	jelentését a jelen Szerződés 3.1 Szakasza valamint az **1. sz. Függelék** határozza meg;
Bérleti Díj	jelentését a jelen Szerződés 5.1 Szakasza határozza meg;
Bérleti Díj Fizetés Napja	jelentését a jelen Szerződés 6.1 (b) Szakasza határozza meg;
Bérlői Munkák	jelentik a Bérlemény végleges, Bérlői igénynek megfelelő kialakítására irányuló munkálatokat a jelen Szerződés 10.Szakasza szerint;
Bővített Helyiségkönyv	jelentését a jelen Szerződés 10.4 Szakasza határozza meg;
Helyiségkönyv	jelenti a Bérleményre vonatkozó a **2. sz. Függelékben** csatolt adatlapot;
Helyiségrendelet	jelenti a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006 (VII.14.) Főv. Kgy. Rendeletet;
Hónap	jelenti azt az időszakot, amely a naptár szerinti hónap valamely Napján kezdődik és a rá következő hónap azzal szám szerint megegyező Napján ér véget, kivéve, ha a hónap így nem munkanapon ér véget, ekkor ugyanis a hónap a rá következő munkanapon jár le.
Jogszabály	jelentik a Magyar Köztársaság mindenkor hatályos jogszabályait, ahogy azt a többször módosított vagy a jövőben módosításra kerülő, a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény meghatározza, valamint az Európai Közösség jogalkotói aktusait, valamint minden más hatályos rendelkezést vagy szabályozást;
Közös Területi Szorzó	jelenti mindenkor a Közraktárak Épületegyüttes közös használatú területeinek a Bérlemény egy négyzetméter alapterületére jutó, a kerekítés szabályai szerint százalékban meghatározott hányadát, mértéke [redacted] %;
Közüzemi Szerződés	jelentését a jelen Szerződés 8. Szakasza határozza meg;
Munkaterület	jelenti a Budapest IX. kerület belterület, 37061/5 hrsz.-ú, természetben a Budapest, IX. kerület, Fővám tér 11.-12. szám alatt található földrészletből a KSZT alapján kiszabályozandó telket, a telken fennálló

	épületeket valamint a telekkel közvetlenül szomszédos, az Önkormányzat tulajdonában álló nem közterületi besorolású ingatlanok azon részeit, amelyek közvetlenül szükségesek a Közraktárak Épületegyüttes és a Bérlemények kivitelezési munkáinak zavartalan lebonyolításához;
Nap	jelent egy 24 órás, 00:00-kor kezdődő időszakot;
Parkolóhely	jelenti [redacted] db, az Alaprajzon meghatározott elhelyezkedésű, a Közraktárak Épületegyüttes mélygarázsában elhelyezkedő parkolóhelyet;
Üzemeltetési Díj	jelentését a jelen Szerződés 7. Szakasza határozza meg;
Üzleti Nap	jelenti azt a napot, amikor a bankok Magyarországon a rendes nyitvatartási idő szerint nyitva tartanak;
Terasz	jelenti az Alaprajzon meghatározott [redacted] m^2 alapterületű, a Közraktárak Épületegyütteshez tartozó közterületnek nem minősülő területet;
Versenyeztetési Szabályzat	jelenti a 2472/2005 (X.27.) Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadott Fővárosi Közgyűlési Közleményt a Fővárosi Önkormányzat és szervei valamint intézményei Versenyeztetési Szabályzatát;
Veszélyhelyzet	jelent bármilyen olyan eseményt, amely vagy az alábbiakat okozza, vagy bármely fél ésszerű véleménye szerint közvetlenül fenyeget az alábbiak okozásával: (a) életveszely vagy az egészség, testi épség veszélyeztetése; (b) jelentős károsodás a tulajdonban; (c) környezetszennyezés.
***Vis Major* Esemény**	jelenti különösen az alábbi bármely események – a jelen Szerződés megkötését követő - bekövetkezését: (a) tűz, robbanás, villámcsapás; (b) vihar, áradás, vízvezetékek vagy kilyukadó vagy túlfolyó víztartályok vagy vízvezetékek; (c) ionsugárzás; (d) meteorit becsapódás; (e) földrengés, földcsuszamlás; (f) háború, forradalom, polgárháború, fegyveres konfliktus, villongás vagy terrorizmus;

	(g) nem a Bérlő által közvetlenül vagy közvetve okozott szennyezés vagy (h) szuperszonikus létesítmény által okozott robbanás, becsapódás amelynek bekövetkezéséért egyik Fél sem felelős, és amelynek közvetlen következtében bármely Fél (**Érintett Fél**) képtelen arra, hogy a jelen Szerződésből származó bármely vagy valamennyi kötelezettségét teljesítse;

1.2 További értelmezési szabályok

A jelen Szerződés 1.1 Szakaszában foglalt egyéb meghatározás hiányában:

(a) a tartalommutató, a Szakasz- és Bekezdés-címek, és a Függelékek címei kizárólag a hivatkozás megkönnyítését szolgálják, és a jelen Szerződés értelmezésére nincsenek kihatással;

(b) az Előzményekre, Szakaszokra, Bekezdésekre, pontokra, illetve alpontokra vagy Függelékekre vonatkozó minden hivatkozás a jelen Szerződés előzményeire, szakaszaira, bekezdéseire, pontjaira, illetve alpontjaira vagy függelékeire vonatkozik, kivéve amennyiben a jelen Szerződés eltérően rendelkezik;

(c) a jogra vagy Jogszabályra vonatkozó hivatkozások bármely időpontban úgy értelmezendőek, hogy azok magukban foglalják az adott jogszabály módosítását is, illetve minden más hatályos eszközt, rendelkezést vagy szabályozást is bele kell érteni, akkor is, ha azt később módosítják vagy az így válik hatályossá;

(d) az egyes fejezetekbe való besorolás nem befolyásolja a jelen Szerződés valamint függelékei érvényesülését;

(e) valamely megállapodásra, okiratra, eszközre, engedélyre, szabályzatra vagy más iratra (beleértve a jelen Szerződést is), vagy ezek valamely rendelkezésére való hivatkozást mindig úgy kell értelmezni, hogy lehetséges, hogy ezeket módosították;

(f) az „ideértve" és a „különösen" kifejezéseket minden korlátozás nélkül kell értelmezni, valamint

(g) a Felekre vonatkozó hivatkozás tartalmazza a Felek jogutódját is.

2. A BÉRBEADÓI JOGOK GYAKORLÁSA

2.1 A Bérlő a jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az alábbiakban meghatározott bérbeadói jogokat és kötelezettségeket vele szemben Budapest Főváros Önkormányzata nevében a Porto Investment Hungary Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft. (Magyar Köztársaság joga alapján bejegyzett és működő társaság; székhelye: 1124 Budapest, Sirály utca 10. I/3.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-727123; képviseli: Marton Imre, vezető tisztségviselő) (**Bérbeadó Képviselője**) gyakorolja illetve teljesíti:

(a) a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával a jelen Szerződés módosítását, és megszüntetése;

(b) javaslattétel a Bérbeadónak a Közraktárak Épületegyüttes kereskedelmi üzemelése kezdőnapjától számított első nyolc (8) évben a jelen Szerződés Bérbeadó általi rendkívüli felmondással történő megszüntetése;

(c) a jelen Szerződés alapján a Bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítése.

2.2 Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó Képviselője nem jogosult

(a) a Helyiségrendelet 3. § (4) valamint 27 § (1) bekezdésében hivatkozott bérlőkiválasztásra valamint a bérbeadói hozzájárulás megadására,

(b) bármely a Bérbeadót megillető jogról való lemondásra vagy Bérbeadóval szembeni követelés elismerésére;

(c) a bérleti, üzemeltetési díj és az esetleges szankciós pénzösszegek beszedésére;

(d) a jelen Szerződés megkötésére, módosítására és megszüntetésére.

II. FEJEZET: A BÉRLEMÉNY

3. A BÉRLEMÉNY

3.1 Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig [redacted] céira bérbe veszi a jelen Szerződés 2. sz. **Függelékeként** csatolt Helyiségkönyvben meghatározott, Közraktárak Épületegyüttes területén található, a jelen Szerződés **1. sz. Függelékében** meghatározott Alapterületű és kialakítású Bérleményt valamint az ahhoz tartozó Parkolóhelyet és Teraszt.

3.2 A Bérlő tudomásul veszi, valamint egyetért azzal, hogy az Alapterület az Átadás Tényleges Napján lefolytatott terület-felmérés eredményeként módosulhat, amely tény a jelen Bérleti Szerződés megfelelő módosítását eredményezi.

3.3 A Bérlő valamint annak alkalmazottai, ügyfelei, valamint az általa kijelölt egyéb személyek a Közraktárak Épületegyütteshez tartozó, be nem épített – és más jogcímen és/vagy más által kizárólagosan nem használt - közös használatú területeit annak rendeltetése szerint, a szükséges mértékben használhatják.

4. A BÉRLEMÉNY MŰSZAKI JELLEMZŐI, FELSZERELTSÉGE

4.1 A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó Képviselője a Bérleményt a jelen Szerződés **2. sz. Függelékeként** csatolt Helyiségkönyvben részletezett műszaki követelményeknek megfelelő állapotban és felszereléssel bocsátja a Bérlő rendelkezésére.

4.2 Felek megállapodnak, és a jelen Szerződés aláírásával a Bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy az általa a Bérlemény területén végezni kívánt tevékenységhez szükséges – a Berendezés körébe nem tartozó - eszközöket, valamint a Bérlői Munkákat a Bérlő saját költségén és felelősségére biztosítja, és építi be a Bérleménybe, a jelen Szerződés 10. Szakaszában meghatározottak szerint.

III. FEJEZET: BÉRLETI DÍJ ÉS A BÉRLETI DÍJ FIZETÉSE

5. BÉRLETI DÍJ

5.1 Bérleti díj

A Bérlő által a Bérlemény bérlete ellenértékeként fizetendő díj mindösszesen az alábbi területek bérleti díjának összege:

(a) Bérlemény: [redacted] EUR + ÁFA / Alapterület m2 / hó, azaz összesen [redacted] EUR + ÁFA / hó;

(b) Parkolóhely: [redacted] EUR + ÁFA / Alapterület m2 / hó, azaz összesen [redacted] EUR + ÁFA / hó;

(c) Terasz: [redacted] EUR + ÁFA / Alapterület m2 / hó, azaz összesen [redacted] EUR + ÁFA / hó,

mindezek együtt: **Bérleti Díj.**

5.2 A Bérleti Díj indexálása

(a) A Bérleti Díj összege a jelen Szerződés megkötésének évében nem változik, ezt követően minden év [redacted]. 1. Napján (**Újra Megállapítás Napja**) a Bérleti Díj az EUROSTAT által megállapított MUICP index alapján kerül kiigazításra.

(b) Bérbeadó köteles az Újra Megállapítás Napját követő lehető legrövidebb időn belül írásban értesíteni Bérlőt a Bérleti Díj fentiekben meghatározott emeléséről.

5.3 Megszerzési díj

A Felek rögzítik, hogy a Bérlő a Helyiségrendeletnek megfelelő megszerzési díjat a Bérbeadó részére megfizette.

6. A BÉRLETI DÍJ FIZETÉSE

6.1 A Bérleti Díj fizetése

(a) A jelen Szerződés 5. Szakaszában meghatározott Bérleti Díjat a Bérlő havonta fizeti az alábbiak szerint:

(b) Bérbeadó legkorábban minden Hónap első Napján a következő Hónapra szóló, kiállított számlát küld Bérlőnek, mely számlát a Bérlő a tárgyhónap ötödik (5.) Napjáig köteles a Bérbeadó [redacted] banknál vezetett [redacted] bankszámlájára utalással kiegyenlíteni.

(c) A jelen Szerződés alapján a Bérlő a Bérleti Díj fizetésére első alkalommal a Bérlemény Bérlő általi kialakítására az Átadás Tényleges Napján a Bérbeadó által a tárgyhavi Bérleti Díj arányos összegéről kiállított számla ellenében köteles.

(d) Bérlő köteles gondoskodni arról, hogy a Bérleti Díj Fizetés Napján a Bérleti Díj a Bérbeadó számláján jóváírásra kerüljön. A Bérbeadó a Bérleti Díj-bevételeket elkülönítve köteles nyilvántartani.

(e) A Bérleti Díj csak akkor tekintendő határidőben megfizetettnek, ha azt a Bérbeadó számláján a Bérleti Díj Fizetés Napjáig jóváírták.

(f) Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó számlája alapját képező teljesítés időpontja első alkalommal a fenti 6.1 (c) pontban meghatározott időpont, ezt követően pedig minden jelen Szerződés szerinti tárgyidőszak (naptári hónap) első napja.

6.2 Késedelem

(a) Késedelmes fizetése esetén a Bérlő a késedelem időtartamára a kétszeres EURIBOR kamatnak megfelelő összegű késedelmi kamatot tartozik fizetni.

(b) Bérlőnek nincs beszámítási vagy visszatartási joga a Bérleti Díjra, az Üzemeltetési Díjra vagy más, a jelen Szerződés alapján a Bérlő által teljesítendő fizetésre vonatkozóan.

IV. FEJEZET: ÜZEMELTETÉSI DÍJ, KÖZÜZEMI TÍPUSÚ DÍJAK ÉS ÓVADÉK

7. ÜZEMELTETÉSI DÍJ

7.1 Az Üzemeltetési Díj összege

(a) Bérlő a Közraktárak Épületegyüttessel és a Bérleménnyel kapcsolatban felmerülő Üzemeltetési Díjat fizet az alábbi 7.2 Szakaszban felsorolt, a Bérlőre a jelen Szerződés alapján áthárított közterhek és a Bérbeadó Képviselője által nyújtott, valamennyi Bérlő által közösen fogyasztott szolgáltatások ellenében, amely Üzemeltetési Díj a Bérlemény Alapterületének a Közraktárak Épületegyüttes teljes területéhez viszonyított arányában kerül kiszámításra, és amelyet ÁFA terhel.

(b) Az Üzemeltetési Díj összegét a Bérbeadó a 7.3 Szakaszban foglaltak szerint egyoldalúan állapítja meg, és azt Bérlővel írásban közli. Az Üzemeltetési Díj a Bérlet első teljes naptári évére a Bérlemény Alapterületére vetített [redacted] EUR/m^2/hó + ÁFA.

7.1 Az Üzemeltetési Díj komponensei

Az Üzemeltetési Díj a bérleti jogviszony időtartama alatt az alábbi áthárított közterheket és a Bérbeadó Képviselője által biztosított szolgáltatásokat foglalja magában:

(a) a Bérleményre vonatkozóan a Jogszabályok által megállapított minden Adót – ide nem értve a társasági adót és az osztalékadót - (amennyiben a jelen Szerződés aláírását követően ezeket emelik, illetve ilyen jellegű újabb terheket állapítanak meg, akkor Bérbeadó jogosult az ilyen megnövelt Adókat bevezetésük Napjától kezdődően Bérlőre az Alapterület és a Közraktárak Épületegyüttes teljes bruttó alapterülete arányában áthárítani);

(b) a Közraktárak Épületegyüttes megfelelő fenntartásához és üzemeltetéséhez szükséges mindennemű ésszerű, a piaci viszonyoknak megfelelő mértékű alábbi költségek:

(i) a mindenkori új építményi értékre vonatkozó tűzkár-biztosítás, valamint megfelelő felelősségbiztosítás, üvegtöréskár-biztosítás, viharkár-, és vízvezetékkár-biztosítás költségei;

(ii) víz- és csatornatisztítási díjak, szemétszállítási díj és kéményseprési díj, a közös helyiségek és a hozzátartozó mellékberendezések általános megvilágításával összefüggő költségek, beleértve a fogyasztók szükséges cseréjével kapcsolatos költségeket, valamint a kisebb áramzavarok elhárítási költségét (rövidzárlat, biztosítékok cseréje stb.), továbbá a hó eltakarításának költségei;

(iii) a kártevők elleni védekezés költségét;

(iv) a közös helyiségek takarítási költsége (a külső felületeket is beleértve), a Közraktárak Épületegyüttes üzemeltetését szolgáló összes berendezés – ideértve a klímaberendezéssel-, fűtéssel-, melegvízzel kapcsolatos berendezések, a tűz- és füstriasztó rendszerek, a kéménytisztítás és a felvonó üzemeltetési és karbantartási - költsége, továbbá valamennyi, a Közraktárak Épületegyüttes szolgáló általános infrastrukturális költsége, ideértve az elektronikus hírközlés közös költségeit is;

(v) a Közraktárak Épületegyüttes szolgáló berendezések rendeltetésszerű működését szolgáló személyi és anyagi ráfordítások, különösen a karbantartó személyzet bér- és egyéb költségei, ideértve a személyzet munkájának ellátásához szükséges felszerelések költségeit is, valamint az őrző-védő személyzet bérköltsége és egyéb vonatkozó kiadások (Bérbeadó Képviselője fenntartja magának a jogot az ilyen típusú személyzet megbízására, valamint ezen megbízás átruházására.);

(vi) ingatlankezelési és üzemeltetési díj, illetve őrzésvédelmi költségek, azzal, hogy a Közraktárak Épületegyüttes Bérbeadó Képviselője által biztosított őrzése nem keletkeztet a Bérlő részére a Bérbeadóval szemben semmilyen igényt a Bérlemény Bérlő által biztosítandó őrzésének illetve vagyonvédelmének elmulasztása miatt a Bérleményben esetleg bekövetkező károkért;

(vii) közös marketing- és reklámtevékenység, valamint

(viii) a Közraktárak Épületegyüttes karbantartásával, javítási munkáival, üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos hatósági és önkormányzati előírások betartásából eredő minden kiadást.

7.1 **Az Üzemeltetési Díj összegének megállapítása**

(a) Bérbeadó az Üzemeltetési Díjat egy éves elszámolási időszakra előre legkésőbb minden év január 15. napján becsléssel állapítja meg. Felek a félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy Bérlő az Üzemeltetési Díj Bérbeadó által a jelen 7.3 Szakasz (a) pont szerint megállapított összegét nem jogosult vitatni. Bérlő írásbeli kérelmére a Bérbeadó Képviselője a Bérlő rendelkezésére bocsátja a becsült Üzemeltetési Díj adott évre vonatkozó részletes bontását. Abban az esetben, ha a becsült Üzemeltetési Díj meghatározására a tárgyév január 15-én nem kerülne sor, a Bérlő a becsült Üzemeltetési Díj meghatározásának megtörténtéig a tárgyévet megelőző évre vonatkozó becsült Üzemeltetési Díj arányos részét fizeti meg Bérbeadónak. A tárgyévre vonatkozó becsült Üzemeltetési Díj meghatározását követően a Felek az esetleges különbözetet tárgyévre vonatkozó becsült Üzemeltetési Díj meghatározását követő Hónapban kiállított számla alapján számolják el.

(b) Bérbeadó Képviselője az adott éves elszámolási időszak lezárását követően minden év január 15. Napjáig elkészíti, és Bérlő részére átadja az adott elszámolási időszakra vonatkozó Üzemeltetési Díjról szóló elszámolást.

(c) Amennyiben az adott éves elszámolási időszakra a Bérlő által Üzemeltetési Díjként megfizetett összeg kevesebb, mint Bérbeadó által utóbb elszámolt, a Bérlő által az elszámolási időszakra fizetendő összeg, Bérlő köteles az adott elszámolási időszakra már

kifizetett Üzemeltetési Díjon felül a Bérbeadó által szabályszerűen kiállított számla ellenében harminc (30) Napon belül megfizetni a két összeg különbözetét.

(d) Amennyiben a Bérlő által az adott éves elszámolási időszakra Üzemeltetési Díjként kifizetett összeg meghaladja a Bérbeadó Képviselője által elszámolt, Bérlő által fizetendő összeget, a túlfizetést Bérbeadó jóváírja a következő havi Üzemeltetési Díjban.

(e) A Bérlemény takarításának és vagyonvédelmének költségei nem képezik az Üzemeltetési Díj részét, azokról Bérlő belátása szerint maga köteles gondoskodni. A Bérlemény tekintetében az elektronikus hírközlési szolgáltatásokra vonatkozóan a Bérlő közvetlenül a szolgáltatóval köteles külön szerződést kötni.

7.2 Az Üzemeltetési Díj megfizetése

(a) Az Üzemeltetési Díj megfizetésére (valamint a Bérbeadó általi nyilvántartására) a jelen Szerződés 6.1 Szakaszában foglaltak az irányadók.

(b) A jelen Szerződés alapján az Átadás Tényleges Napjától a tárgyhó végéig kalkulált Üzemeltetési Díjról kiállított első számla az Átadás Tényleges Napját követő nyolc (8) Napon belül fizetendő.

(c) A Bérlő köteles gondoskodni arról, hogy az Üzemeltetési Díj a Bérbeadó számláján jóváírásra kerüljön. Az Üzemeltetési Díj csak akkor tekintendő határidőben megfizetettnek, ha azokat a Bérbeadó számláján jóváírták.

(d) Az Üzemeltetési Díj késedelmes megfizetésére a 6.2 Szakaszban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

8. KÖZÜZEMI TÍPUSÚ DÍJAK

(a) A Bérleménnyel kapcsolatban közvetlenül felmerülő közüzemi típusú díjak az Üzemeltetési Díjnak nem képezik részét. A közüzemi díjakat a Bérlő a közüzemi szolgáltatóval megkötött szerződések alapján közvetlenül a közüzemi szolgáltatónak köteles megfizetni.

(b) Amennyiben a Bérlő a közüzemi szolgáltatóval nem köti meg a fenti (a) pontban hivatkozott közüzemi szerződést, annak megkötésére a Bérbeadó köteles. Ilyen esetben a Bérleménnyel kapcsolatban közvetlenül felmerülő közüzemi típusú díjakat a Bérlő a Bérbeadó részére havonta – a Bérbeadó Képviselőjével kötött közüzemi szerződés rendelkezéseinek megfelelően - a tárgyhónapot követően utólag a ténylegesen mért fogyasztás alapján, HUF-ban köteles megfizetni, majd a közüzemi típusú díjakat a Bérbeadó fizeti tovább a közüzemi szolgáltatónak.

9. ÓVADÉK

9.1 A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a Bérlemény Átadásának Tényleges Napján felvett jegyzőkönyv aláírásakor hat (6) Hónap Bérleti Díj + ÁFA és hat (6) Hónap Üzemeltetési Díj + ÁFA-nak megfelelő összegű óvadékot bocsát vagy bankgarancia formájában vagy pénzösszegként banki átutalás útján a Bérbeadó rendelkezésére a Bérbeadónak a Bérleti Szerződés alapján fennálló valamennyi esetleges követelésének biztosítékaként. Felek a félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy takarékbetétkönyv formájában a Bérlő nem jogosult óvadék nyújtására. Az óvadék és/vagy a bankgarancia összegét a Bérleti Díj indexálására vonatkozó rendelkezésekre figyelemmel a jelen Szerződés 5.2 Szakasz (b) pontjában hivatkozott értesítés Bérlő általi kézhezvételét követően

(a) banki átutalás esetén öt (5) Üzleti Napon belül;

(b) bankgarancia esetén haladéktalanul, de legkésőbb öt (5) Üzleti Napon belül, amely évente kerül meghosszabbításra

az indexált Bérleti illetve Üzemeltetési Díjnak megfelelően a Bérlő köteles kiegészíteni.

9.2 A fenti 9.1 Szakaszban meghatározott bankgaranciát a jelen Szerződés 3. sz. Függelékében meghatározott minta szerint kell rendelkezésre bocsátani. A fenti 9.1 Szakaszban meghatározott pénzösszeget a Bérbeadó által nyitott elkülönített óvadéki számlára (**Óvadéki Számla**) kell átutalni. Felek rögzítik, hogy a Bérlő a Bérbeadóval szemben az Óvadéki Számlán elhelyezett óvadék összege után járó kamat mértékével kapcsolatban a Bérbeadóval szemben semmilyen igényt nem támaszthat. Az óvadék összegének Bérbeadó általi nyilvántartására a 6.1 Szakasz (d) pontjában foglalt rendelkezések alkalmazandók.

9.3 Amennyiben a Bérbeadó a jelen Szerződés időtartama alatt a bankgaranciát illetve ennek egy részét, valamilyen okból kifolyólag lehívja, a Bérlő köteles a Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó Képviselője írásbeli felszólítására, az általa abban meghatározott határidőre a bankgarancia összegét (összeghatárát), a fentiekben meghatározott eredeti összegre (összeghatárra) kiegészíteni.

9.4 Amennyiben az óvadék pénzösszeg, az Óvadéki Számlán keletkező kamatokat az óvadék tőkeösszegéhez hozzá kell számítani, és a kamat összege is a Bérbeadó fenti 9.1 Szakaszban meghatározott követeléseinek kielégítésére szolgál. Amennyiben a Bérbeadó a jelen Szerződés időtartama alatt az Óvadéki Számlán lévő összeget, mint óvadékot vagy ennek egy részét valamilyen okból kifolyólag érvényesíti, a Bérlő köteles a Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó Képviselője írásbeli felszólítására, az általa abban meghatározott határidőre az óvadék összegét (összeghatárát), a fentiekben meghatározott eredeti összegre (összeghatárra) kiegészíteni.

9.5 A Bérbeadó az esetleges követeléseit a bérleti jogviszony megszűnését követően is elsősorban a bankgarancia lehívásával vagy az óvadék érvényesítésével köteles kielégíteni. Ettől függetlenül a Bérbeadó jogosult követeléseit a Bérlővel szemben a bankgarancia vagy óvadék összegét meghaladóan is érvényesíteni.

V. FEJEZET: BÉRLŐI MUNKÁK ÉS A BÉRLEMÉNY ÁTADÁSA

10. BÉRLŐI MUNKÁK

10.1 A Bérlői Munkák időbeli meghatározása

A Bérbeadó Képviselője köteles a Bérlőknek a Bérlői Munkák elvégzésére a jelen Szerződés 10.2 Szakasza szerint a Bérleményhez hozzáférést biztosítani. A Bérlői Munkák elvégzésében bármely okból bekövetkező késedelem nem tekinthető a Bérbeadó Képviselője érdekkörében felmerült késedelemnek.

10.2 Hozzáférés

(a) A Bérbeadó köteles biztosítani, hogy a Bérlemény legkésőbb az Átadás Tervezett Napján a Bérlő rendelkezésére álljon. A Bérlemény abban az esetben áll rendelkezésre, ha az a Helyiségkönyvben meghatározott paramétereknek megfelel olyan módon, hogy a Bérlő a Bérlői Munkákat késedelem nélkül el tudja kezdeni. A Bérbeadó köteles biztosítani, hogy minden Bérlőnek legalább harminc (30) Nap álljon rendelkezésére a Bérlői Munkák befejezésére.

(b) A Bérlői Munkákat a Bérlő úgy köteles végezni, hogy tevékenysége a Munkaterületen munkálatokat végző személyek munkavégzését ne korlátozza, akadályozza vagy veszélyeztesse.

10.3 Dokumentumok

A Bérlő a Bérlői Munkák megkezdését megelőzően, saját költségén köteles elkészíteni a Bérlői Munkák teljes építészeti, gépészeti és elektromos terveit, más szükséges kiegészítő dokumentumokkal együttesen (**Dokumentumok**).

A Dokumentumok egyebek mellett az alábbi terveket foglalják magukba:

(a) építészeti tervek (ideértve az álmennyezetek terveit);

(b) padlóburkolási tervek;

(c) épületi rendszer tervek, úgy mint:

(i) víz;

(ii) szennyvíz;

(iii) fűtés, hűtés; klíma; füstelszívás;

(iv) áram (magas és alacsony feszültség);

(v) öntöző rendszer.

A Dokumentumoknak:

(a) egy jóhírű tervezői iroda készíti el magyar nyelven a vonatkozó Jogszabályoknak és rendelkezéseknek megfelelően;

(b) minden tekintetben összhangban kell lenniük az Építési Engedéllyel, bármely más vonatkozó engedélyekkel és felhatalmazásokkal és a jelen Szerződéssel;

(c) összhangban kell lenniük a Közraktárak Épületegyüttes sprinkler-rendszerével és a tűzvédelmi rendszerrel;

(d) azoknak tartalmazniuk kell egy programot a Bérlői Munkák teljesítésére vonatkozóan.

10.4 **A Dokumentumok jóváhagyása**

(a) A Bérlő a Bérlői Munkák tervezett megkezdését legalább huszonöt (25) Nappal megelőzően köteles a Dokumentumokat a Bérbeadó Képviselőjének és a Bérbeadónak benyújtani. Abban az esetben, ha a Dokumentumok nem felelnek meg a fenti 10.3 Szakaszban foglalt bármelyik feltételnek, vagy az egyébként bármilyen szempontból hibásak, a Bérbeadó Képviselője köteles a Dokumentumokat a Bérlőnek visszaküldeni a hibák megjelölését és/vagy a 10.3 Szakasztól való eltéréseket tartalmazó írásos értesítés kíséretében. Az értesítést másolatban a Bérbeadó részére is meg kell küldeni.

(b) A fenti (a) pontban foglaltak teljesítését követően a Bérlő köteles a hibákat kijavítani, és a Dokumentumokat az értesítés kézhezvételétől számított egy (1) héten belül újra benyújtani. Abban az esetben, ha a Bérbeadó Képviselője és a Bérbeadó a Dokumentumokkal kapcsolatban azok benyújtásától számított huszonöt (25) Napon belül nem emelnek kifogást, a Dokumentumokat mind a Bérbeadó, mind a Bérbeadó Képviselője által elfogadottnak kell tekinteni.

(c) Amennyiben a Dokumentumok miatt a Bérbeadó Képviselőjének módosítania kell a terveket és/vagy a létesítményt a sprinkler és/vagy a tűzvédelmi rendszer tekintetében, az ezzel felmerült költség és annak 10 %-kával (tíz százalékával) mint ésszerű nyereséggel növelt összegét a Bérlő köteles a Bérbeadó Képviselője részére az erről szóló számla kézhezvételétől számított tíz (10) Napon belül megfizetni.

10.5 **Nincs szavatosság**

A Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó Képviselőjének a Dokumentumokra vonatkozó jóváhagyása a Dokumentumokra vonatkozóan kizárólag belső célokat szolgál, és a Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó Képviselőjének nem szavatolja, hogy az általuk jóváhagyott Dokumentumok vagy más dokumentumok megfelelnek bármilyen jogszabályi követelménynek, és minden ilyen megfelelés a Bérlő felelőssége marad.

10.6 **A Bérlői Munkák befejezése**

(a) Az Átadás Tényleges Időpontját követően a Bérbeadó Képviselője a Bérleménybe bejárhat és a Bérbeadó Képviselője jogosult a Bérlőt arra kötelezni, hogy a Bérlői Munkák elvégzését haladéktalanul kezdje meg az építési engedélynek, a Dokumentumoknak, a Jogszabályoknak valamint minden és bármely a Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó Képviselője által adott ésszerű írásbeli utasításnak megfelelően, beleértve azon utasításokat, amelyek a Bérlemények vészhelyzet esetén történő kiürítésére vonatkoznak.

(b) A Bérlő köteles a Bérbeadó Képviselőjét a Bérlői Munkák befejezéséről haladéktalanul értesíteni.

(c) A Bérlői Munkák Bérlő általi befejezését követően a Helyiségkönyvet a Bérlő a végső paraméterekkel haladéktalanul köteles kiegészíteni, és azt (Bővített Helyiségkönyv) a Felek kötelesek a jelen Szerződés 2. sz. Függelékeként csatolni.

(d) A Bérlő a Bérlői Munkák befejezését követően, mihelyt megvalósítható, átadja a Bérbeadónak és a Bérbeadó Képviselőjének a Bérlői Munkák valamennyi megvalósítási tervét és specifikációját és a Bérlői Munkákra vonatkozó üzemeltetési és karbantartási kézikönyveket két (2) példányban (és egy további példányt DFX lemezen).

10.7 **Bérbeadó Képviselőjének ellenőrzési joga**

A Bérbeadó Képviselője ésszerű időben, a Bérlői Munkák végzése során jogosult a Bérleménybe belépni, hogy ellenőrizze a Bérlői Munkák helyzetét és haladását valamint a felhasznált anyagokat. Az egyértelműség kedvéért a Bérbeadó Képviselője Szolgáltató jogosult, de nem köteles a Bérlői Munkákat ellenőrizni.

10.8 **A Bérlői Munkák közműveinek költsége**

Amennyiben a Bérlemény tekintetében a közmű szolgáltatókkal a szükséges szerződéseket a Bérbeadó és nem a Bérlő köti meg, a Bérlő a Bérbeadó Képviselőjének utasítása szerint a Bérlő által a Bérlői Munkákhoz fogyasztott áram, víz és fűtés és egyéb szolgáltatás költségeit egy összegben közvetlenül a Bérbeadó Képviselőjének utasításában megjelölt személynek fizesse meg a Bérbeadó Képviselője által meghatározott mértékben, amely egyéb megállapodás hiányában előreláthatóan 25 EUR/m^2 körül lesz.

11. A BÉRLEMÉNY BÉRLŐ BIRTOKÁBA ADÁSA

11.1 Az Átadás Tervezett Napja

A Bérbeadó Képviselője az Átadás Tervezett Napján köteles a Bérleményt a Bérlő birtokába és használatába adni, a Bérlő pedig köteles a Bérleményt birtokba venni, amennyiben

(a) a Bérlemény a jelen Szerződés 10.1 Szakaszában foglalt követelményeknek megfelel, valamint

(b) a Bérlő a Közüzemi Szerződéseket megkötötte, azok érvényesek és hatályba léptek.

A Bérbeadó a fenti (b) pont alatti feltétel teljesítéséről lemondhat abban az esetben, ha a jelen Szerződés 8. Szakasz (b) pontjában foglaltaknak megfelelően a Bérlő a közüzemi típusú díjakat közvetlenül a Bérbeadónak fizeti meg.

11.2 Az Átadás Tervezett Napjának késedelme

(a) Amennyiben annak biztosítása, hogy a Bérlemény a jelen Szerződés 10.1 Szakaszában foglaltaknak megfeleljen, olyan késedelmet szenvedne, amely megakadályozná az Átadás Tervezett Napján történő birtokbavételt, hatvan (60) Napos póthatáridő áll a Bérbeadó rendelkezésére a Bérlemény Helyiségkönyv szerinti kialakítása/felújítása és annak Bérlő részére történő átadása érdekében. A Bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy az ilyen késedelem nem minősül a Bérbeadó szerződésszegésének, és az ilyen késedelemre hivatkozással, a Bérbeadóval szemben semmilyen igényt nem támaszthat.

(b) Ha a Bérlemény tényleges átadására (**Átadás Tényleges Napja**) a jelen Szerződés 11.2 (a) Szakaszában meghatározott póthatáridőn belül a Bérbeadó Képviselőjének felróható okból nem kerül sor, a Bérbeadó Képviselője köteles haladéktalanul az átadás érdekében minden szükséges intézkedést megtenni.

(c) A jelen Szerződés 10.1 Szakaszában foglaltakra figyelemmel az Átadás Tervezett Napján a Bérlemény állapotában fennálló olyan kisebb hibák – amelyek, vagy amelyek orvoslása – a Bérleményben jelentősen nem akadályozza azt, hogy a Bérlő a Bérlemény végső kialakítására irányuló munkálatokat elkezdhesse, az Átadás Tényleges Napját nem késleltetik, és a jelen Szerződés 11.1 Szakaszában foglaltak irányadók.

11.3 A Bérlemény átadásakor követendő eljárás

(a) Jegyzőkönyv

(i) Az Átadás Tényleges Napján a Felek kötelesek a Bérlemény állapotáról jegyzőkönyvet felvenni, azt aláírni, és a jelen Szerződéshez **4. sz. Függelékként** csatolni.

(ii) A jegyzőkönyvnek legalább az alábbi adatokat kell tartalmaznia:

(A) annak Bérlő általi kijelentését, hogy a Bérlemény az Átadás Tényleges Napján megfelel a jelen Szerződés 10.1 Szakaszában foglalt követelménynek;

(B) azoknak a kisebb hibáknak és hiányosságoknak a felsorolását, amelyekre hivatkozással a Bérlő a birtokbavételt nem tagadhatja meg, és amelyek a Bérlemény végső kialakítására irányuló munkálatok elkezdését nem akadályozzák;

(C) a (B) pontban meghatározott hibák és hiányosságok kijavítására megállapított határidőt, és az ehhez szükséges intézkedéseket;

(D) a Bérlő arra vonatkozó kötelezettségvállalását, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges minden engedély a Bérlői Munkálatok befejezését követően haladéktalanul beszerzi.

(b) Próbaüzem

A Bérlő tudomásul veszi, hogy az Átadás Tényleges Napjától számított [két (2) hét] időtartamban a Bérlemény illetve a Közraktárak Épületegyüttes próbaüzeme miatt kisebb hibák felmerülhetnek. A Bérlő azt is tudomásul veszi, hogy az egyéb Bérlemények kialakítása illetve felújítása, átalakítása időlegesen akadályozhatják a Bérlemény használatát, azonban az ilyen munkálatok semmilyen módon nem akadályozhatják a Bérlemény rendeltetésszerű használatát. A Bérbeadó Képviselője köteles minden ilyen helyzetben elvárhatót annak érdekében megtenni, hogy ezeknek a zavaró tényezőknek a hatását a minimumra csökkentse.

VI. FEJEZET: ÁLLAGMEGÓVÁS. KARBANTARTÁS ÉS VÁLTOZTATÁS

12. BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

12.1 Állagmegóvás

(a) Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény állagát saját költségén – ide nem értve a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódást – a Bérlemény végső kialakítására irányuló munkálatok befejezésének Napján fennálló állapotában őrzi meg.

(b) Bérlő köteles a Jogszabályok valamint a jelen Szerződéshez 5. sz. **Függelékként** csatolt Házirend rendelkezéseit betartani továbbá a Bérbeadó Képviselője minden ésszerű kérésének – amennyiben ennek teljesítése folytán a Bérlőnél további költségek nem merülnek fel - teljesíteni.

(c) A Bérlemény takarítása a Bérlő kizárólagos kötelezettsége.

(d) Abban az esetben, ha Bérlő a fentiekben meghatározott kötelezettségeit nem teljesíti, a Bérbeadó Képviselője jogosult Bérlőnek címzett, erre irányuló felszólításának Bérlő általi kézhezvételét követő tizennégy (14) Nap elteltével Bérlő költségére a szükséges munkákat elvégezni vagy elvégeztetni. Bérlő az ilyen munkák ésszerű költségeit az erről kiállított Bérbeadói számla kézhezvételét követő tíz (10) Napon belül köteles kifizetni.

12.2 Változtatás

(a) Bérlő a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül a Bérlemény szerkezetén (ideértve leszerelhető elválasztások felépítését vagy lebontását, de nem értve ide a Bérlő ingó dolgai elhelyezésének megváltoztatását a Bérleményen belül, kivéve a fokozott födémterhelést jelentő ingóságokat) nem változtathat. Bérbeadó a jóváhagyását indokolatlanul nem tagadhatja meg, illetve nem késleltetheti.

(b) A fenti (a) pont szerinti Bérbeadó által egyébként jóváhagyott változtatásokhoz szükséges valamennyi hatósági engedélyt saját költségén a Bérlő köteles beszerezni.

(c) Bérlő csak a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásával végezhet a Bérleményen építési vagy más felújítási munkát. A jóváhagyásra a Helyiségrendelet és jelen Szerződés 12.2 (b) Szakaszában meghatározottak irányadóak.

(d) A bérleti jogviszony tartama alatt a Bérlő által végeztetett beruházások és/vagy felújítások költségeit a Bérlő köteles viselni, a Bérbeadó nem köteles megtéríteni és e költségeinek megtérítését a Bérlő a jelen Szerződés megszűnésekor sem követelheti, és e tekintetben tulajdonjogi igényeket sem támaszthat.

13. BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

13.1 Karbantartás, felújítás

(a) A Közraktárak Épületegyüttes teljes körű karbantartása, felújítása valamint a közös használatú területek állagmegóvása a Bérbeadó Képviselőjének kötelezettsége, amely kötelezettség határát kizárólag a jelen Szerződés 12. Szakaszában meghatározott Bérlői kötelezettségvállalások képezik.

(b) A Bérbeadó Képviselője a jelen Szerződés 13.1 (a) Szakaszában meghatározott kötelezettségét

(i) életveszélyt okozó, továbbá a Közraktárak Épületegyüttes állagát veszélyeztető vagy a Bérlemény, illetőleg a szomszédos bérlemények rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;

(ii) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában a Közraktárak Épületegyüttes karbantartásával vagy felújításával összefüggésben

köteles teljesíteni.

(c) A Bérbeadó Képviselője azonnali beavatkozást igénylő esetben a Bérleményben is végezhet javítási vagy átalakítási munkákat a Bérlő hozzájárulása vagy engedélye nélkül, amely munkákat a lehető legrövidebb időn belül kell végrehajtani, valamint a Bérleményben okozott valamennyi kárt haladéktalanul ki kell javítani, vagy egyéb módon orvosolni. A Bérlő a munkavégzést nem késleltetheti és/vagy nem akadályozhatja.

(d) A Bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a Bérbeadó Képviselőjétől, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik Félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

13.2 Változtatások

(a) Bérlő a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó Képviselője a Közraktárak Épületegyüttesben – nem értve ide azonban a Bérleményt – jogosult a Bérlő hozzájárulása nélkül változtatásokat végrehajtani.

(b) Amennyiben a változtatás nem azonnali beavatkozást igénylő helyzet miatt szükséges, a Bérbeadó és/vagy Bérbeadó Képviselője köteles a változtatásból adódó munkálatok megkezdését megelőzően a Bérlőt írásban tájékoztatni. Minden ilyen változtatást a lehető legrövidebb időn belül, valamint a Bérlő üzleti tevékenységének lehető legkisebb mértékű akadályozásával vagy zavarásával kell végrehajtani, továbbá, az ennek folytán a Bérleményben keletkezett bármilyen károsodást Bérbeadó haladéktalanul, Bérlő indokolt igényeinek figyelembevételével köteles kijavítani és/vagy helyreállítani.

(c) Bérlő a jelen Szerződés 13.2 (b) Szakaszában meghatározott munkálatok miatt a Bérleti Díj és/vagy Üzemeltetési Díj-csökkentésre vagy kártalanításra nem jogosult.

VII. FEJEZET: A BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA

14. BÉRLŐ HASZNÁLATI JOGA

14.1 Bérlő használati joga általában

(a) A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény csak rendeltetésének megfelelő, a jelen Szerződés 3.1 Szakaszában meghatározott célra használható, amely használat bármilyen megváltoztatásához a Bérbeadó Képviselője előzetes írásbeli jóváhagyása szükséges.

(b) A Bérbeadó Képviselője a jóváhagyását indokolatlanul nem tagadhatja meg illetve nem késleltetheti.

(c) A működésével kapcsolatos engedélyek beszerzésére a Bérlő köteles.

(d) A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt megfelelő gondossággal és figyelemmel használja a Házirend, valamint Bérbeadó Képviselőjének ésszerű írásbeli utasításai szerint, valamint kötelezettséget vállal arra, hogy a Házirendet betartja, valamint azt a Közraktárak Épületegyüttesbe és/vagy a Bérleménybe belépő alkalmazottaival, ügyfeleivel és beszállítóival is betartatja. Bérbeadó fenntartja magának a Házirend megváltoztatásának vagy kiegészítésének jogát.

(e) Bérbeadó fenntartja magának a Bérlő által a Közraktárak Épületegyüttesben vagy egyébként kívülről látható módon elhelyezendő vállalati jelzések, cégtáblák, reklámfelületek egységes nagyságának, minőségének és anyagtípusának felülvizsgálati és jóváhagyási jogát. Ilyen jelzés elhelyezése minden esetben Bérbeadó Képviselője előzetes írásbeli jóváhagyásával történhet.

(f) A Bérlő köteles a fenti 14.1 (e) Szakaszban meghatározottak teljesítése során a gazdasági reklámtevékenységről szóló 1997. évi LVIII. törvény (**Reklámtv.**) rendelkezéseit betartva eljárni, különösen megtéríteni a Bérbeadó minden olyan kárát, amely Bérbeadót a Bérlő által a Közraktárak Épületegyüttesben vagy egyébként kívülről látható módon elhelyezendő reklámok vonatkozásában a Reklámtv. 14. §-a alapján kiszabott bírság megfizetése folytán éri. A Bérbeadó jelen Szerződés 14.1 (e) Szakaszban meghatározott jóváhagyása a Bérlőt e kötelezettsége alól nem mentesíti.

(g) Amennyiben a Bérlő a Bérleményt székhelyként, telephelyként be kívánja jegyeztetni a bírósági vagy cégnyilvántartásba, a bejegyzés csak a bérleti jogviszony fennállásának kezdetétől annak végéig, és csak a Bérbeadó Képviselőjének előzetes hozzájárulásával lehetséges.

14.2 A bérleti jog alanyainak változása

(a) A Bérlő a Bérleményre vonatkozó bérleti jogát a Bérbeadó – a 40/2006 (VII.14.) Főv. Kgy. rendeletben meghatározottak szerinti – előzetes írásbeli hozzájárulásával részben, vagy egészben jogosult átruházni, vagy elcserélni, továbbá bérlőtársi jogviszonyt létesíteni illetve a Bérleménybe harmadik személyeket befogadni.

(b) Harmadik fél által teljesített fizetésnek Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó Képviselője általi elfogadása nem jelenti az ilyen harmadik fél bérleti jogainak kifejezett vagy hallgatólagos elfogadását.

15. BÉRBEADÓ ÉS/VAGY BÉRBEADÓ KÉPVISELŐJE HASZNÁLATI JOGAI

15.1 Reklám és marketingcélú használati jogok

A Közraktárak Épületegyüttes arculatának biztosítása céljából a Bérbeadó és/vagy Bérbeadó Képviselője jogosult

(a) a Közraktárak Épületegyüttes nevét megváltoztatni;

(b) a Közraktárak Épületegyüttes külső és/vagy belső felületére grafikát elhelyezni, felszerelni és fenntartani (a Bérlemény belső területének kivételével);

(c) az elhelyezést megelőzően bármely típusú grafikát, ablakrolót, napellenzőt, függönyt, vászonernyőt vagy más hasonló dekorációt, és minden olyan belső kivilágítást, berendezési tárgyat vagy berendezést kijelölni vagy jóváhagyni (ezt megtagadni), amely a Bérleményen vagy az épületen kívülről látható;

(d) Bérbeadó jelen Szakasz szerinti használati jogának gyakorlása a Bérlőt a Bérleti Díj valamint az Üzemeltetési Díj esedékességkori megfizetésének kötelezettsége vagy a jelen Szerződésben meghatározott bármely más kötelezettségének teljesítése alól nem mentesíti.

15.2 Egyéb használati jogok

(a) A Bérbeadó és/vagy Bérbeadó Képviselője jogosult

(i) a bejáratok, ajtók, folyosók, személyfelvonók, lépcsők, mosdók vagy a Közraktárak Épületegyüttes más közös részének elrendezését és/vagy helyét megváltoztatni, feltéve, hogy ez a Bérlemény megközelítését vagy az onnan való távozást nem érinti hátrányosan;

(ii) bármely személynek jogot engedni a Közraktárak Épületegyüttesben vagy annak üzemeltetésével kapcsolatosan üzleti tevékenység folytatására vagy szolgáltatások nyújtására, feltéve, hogy az ilyen jog nem akadályozza Bérlőt a Bérlemény szerződésszerű használatában;

(iii) megtenni minden olyan ésszerű intézkedést, ideértve a Bérlemény vagy a Közraktárak Épületegyüttes ellenőrzését, javítási munkákat, átalakításokat, dekoráció elhelyezését, kiegészítéseket és felújításokat, amelyek annak üzemeltetése során, illetve annak biztonsága, védelme vagy fenntartása céljából, továbbá amelyek Bérbeadó saját érdekében szükségesek vagy kívánatosak lehetnek; valamint

(iv) mindenkor magánál tartani a Bérlemény kulcsait vagy kapukulcsait, azzal, hogy e kulcsokat vészhelyzet esetét kivéve csak Bérlővel egyeztetett módon lehet használni.

(b) Bérbeadó és/vagy Bérbeadó Képviselője jelen Szakasz szerinti használati jogának gyakorlása a Bérlőt a Bérleti Díj valamint az Üzemeltetési Díj esedékességkori megfizetésének kötelezettsége vagy a jelen Szerződésben meghatározott bármely más kötelezettségének teljesítése alól nem mentesíti.

15.3 **Bejárás a Bérleménybe**

(a) Bérbeadónak, Bérbeadó Képviselőjének valamint az általuk felhatalmazott személyeknek a Bérleménybe a jelen Szerződésben meghatározott feladatok ellátása érdekében bármikor bejárási joga van, e jogának gyakorlásáról a Bérlőt annak időpontja előtt három (3) Üzleti Nappal korábban írásban értesíteni köteles, kivéve, ha az Veszélyhelyzet elhárítása érdekében vagy biztonsági okokból szükséges, amely esetben Bérbeadó, Bérbeadó Képviselője valamint az általuk felhatalmazott személyek a Bérlő értesítése nélkül a Bérleménybe bármikor beléphet.

(b) A jelen Szerződés megszűnését követően vagy egyébként annak időtartama alatt is abban az esetben, ha a Bérbeadó a Bérleményt bérbe kívánja adni, Bérbeadó vagy Bérbeadó Képviselője a potenciális bérlővel a Bérlőnek a belépés időpontját megelőző három (3) Nappal korábban kézbesített előzetes értesítése mellett a Bérleménybe beléphet.

(c) A Bérbeadó Képviselője a Bérlemény rendeltetésszerű használatát, valamint a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer - a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül – a fenti (a) és (b) pontban meghatározott eseteken túl - ellenőrzi. A Bérlő arra alkalmas időben a Bérleménybe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

(d) Bérbeadó és Bérbeadó Képviselője a jelen Szakasz szerinti jogainak gyakorlása a Bérlőt a Bérleti Díj valamint az Üzemeltetési Díj esedékességkori megfizetésének kötelezettsége vagy a jelen Szerződésben meghatározott bármely más kötelezettségének teljesítése alól nem mentesíti.

VIII. FEJEZET: BIZTOSÍTÁS ÉS KÁROK

16. BIZTOSÍTÁS

16.1 **Bérlő biztosítási kötelezettsége**

(a) Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményre vonatkozóan a jelen bérleti jogviszony időtartama alatt folyamatosan vagyonbiztosítást tart fenn saját költségére a Bérbeadó Képviselőjével egyeztetett biztosító társaságnál tűz, lopás, bevételkiesés és más káresemények (ideértve a Bérlemény végső kialakítása érdekében végzendő munkálatok alatt a Bérleményben okozott károkat) esetére, a Bérleményben levő minden tulajdonára, ideértve a Bérleményben elhelyezett árukat és berendezési tárgyakat.

(b) A Bérlő – nem később, mint minden biztosítási év lejáratát megelőző 30 Nappal - köteles az új biztosítási időszakra vonatkozó biztosítást a Bérbeadó Képviselőjének bemutatni.

(c) Bérlő a jelen bérleti jogviszony időtartama alatt egy vagy több összetett felelősségbiztosítást tart fenn, amely biztosítás lefed minden olyan testi sérülésből, halálból vagy tulajdonban esett kárból fakadó felelősséget, amelyért Bérlő a Jogszabályok és/vagy a jelen Szerződés alapján felelős.

(d) A Bérlő, a Bérlői Munkák elvégzésének megkezdését megelőzően köteles felelősségbiztosítást kötni olyan feltételekkel, amelyekkel az ilyen tevékenységekre általában biztosítást kötnek.

(e) A Bérlő haladéktalanul köteles a Bérbeadó Képviselőjének valamennyi, a jelen Szerződés szerinti biztosítás másolatát a biztosítási díjak megfizetésének igazolásaival együtt átadni.

(f) Amennyiben a Bérlő a jelen Szerződés szerinti biztosításokat nem köti meg, a Bérbeadó Képviselője jogosult azokat – kedvezményezettként a Bérbeadót megjelölve - saját maga megkötni, és az ezzel felmerült költség megtérítését a Bérlőtől követelni.

(g) A jelen Szerződés szerint a biztosításokra vonatkozó kötelezettségek teljesítése a Bérlőt nem mentesíti a jelen Szerződés szerinti egyéb kötelezettségei és felelőssége alól.

17. KÁROK

17.1 A Bérlő nem jogosult Bérbeadóval és/vagy a Bérbeadó Képviselőjével szemben követelést támasztani a szolgáltatások, vagy külső forrásból származó ellátás olyan ideiglenes meghiúsulása vagy félbeszakadása miatt, amelyet a Bérbeadó Képviselője nem szándékosan, vagy nem súlyosan gondatlan magatartásával okozott (például a víz, gáz, villanyáram, csatorna, energia, fűtési, légkondicionálási, távközlési vagy más rendszerek vagy szolgáltatások). A Bérlő továbbá nem jogosult a szolgáltatások ilyen meghiúsulása vagy félbeszakadása következtében felmerült károkat az Üzemeltetési Díjba vagy a Bérleti Díjba beszámítani.

17.2 A Bérbeadó Képviselője köteles az elvárható intézkedéseket a szolgáltatás vagy ellátás ilyen meghiúsulásának orvoslása érdekében a legrövidebb időn belül megtenni.

17.3 A Bérbeadó és a Bérbeadó Képviselője nem felelnek a Bérlő tulajdonában lévő vagy harmadik fél által a Bérleménybe bevitt ingóságaiban, bútorzatban vagy egyéb dolgokban bekövetkezett semmilyen kárért.

17.4 A Bérlő köteles a Bérlői Munkák végzése során harmadik személyeknek okozott károkat megtéríteni, ideértve különösen a Bérbeadó Képviselője által elszenvedett minden olyan kárt, amely az építési engedély Bérlő általi – a használatbavételi engedély kiadását lehetetlenné tevő – meggsértéséből ered, és bármely szomszédos tulajdonos, bérlő, használó, hatóság által a Bérbeadóval és vagy a Bérbeadó Képviselőjével szemben – a Bérlői Munkák végzésével összefüggésben - benyújtott igény következtében merül fel akár a Bérbeadónál, akár a Bérbeadó Képviselőjénél.

IX. FEJEZET: VIS MAJOR ESEMÉNYEK

18. MENTESÜLÉS

Sem a Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó Képviselője sem pedig a Bérlő nem tartozik felelősséggel a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek nem – vagy késedelmes teljesítése miatt abban a terjedelemben, amennyiben ezt közvetlenül Vis Major Esemény okozta.

19. EGYÜTTMŰKÖDÉS

19.1 Az Érintett Fél köteles a Vis Major Esemény bekövetkezéséről valamint annak részleteiről (ideértve a Vis Major Eseménynek az Érintett Fél kötelezettségeire gyakorolt hatásának igazolását, és bármilyen olyan feladat megjelölését, amely a Vis Major Esemény következményeit enyhítheti) a nem Érintett Feleket haladéktalanul értesíteni.

19.2 A fenti 19.1 Szakaszban hivatkozott értesítést követően a Felek haladéktalanul kötelesek egymással a Vis Major Esemény következményeit enyhítő ésszerű lépések és feltételek tárgyában egyeztetni, valamint a jelen Szerződés szerinti teljesítés folytatását előmozdítani.

19.3 A Vis Major Esemény bekövetkezését követő időszakban a Felek kötelesek minden tőlük ésszerűen elvárható lépést megtenni a Vis Major Esemény következményeinek megelőzése vagy enyhítése érdekében, valamint kötelesek a Vis Major Esemény fennállása alatt a Vis Major Esemény hatásainak megelőzése vagy minimumra csökkentése érdekében a megfelelő lépéseket megtenni.

X. FEJEZET: IDŐTARTAM ÉS MEGSZŰNÉS

20. IDŐTARTAM

20.1 A jelen Szerződést a Felek határozott időtartamra kötik, amely időtartam az Átadás Tényleges Napjától számított [redacted] naptári évnek azon a Napján jár le, amely számánál fogva megfelel az Átadás Tényleges Napjának, illetve amennyiben ilyen elnevezésű nap az adott évben nincs, az azt követő Napon. (**Lejárat Napja**). A jelen Szerződés azon a Napon lép hatályba, amikor annak közokiratba foglalása megtörtént.

21. MEGSZŰNÉS

21.1 A bérleti jogviszony megszűnése

(a) A bérleti jogviszony a Helyiségrendelet rendelkezéseivel összhangban megszűnik

(i) a Lejárat Napján;

(ii) a Felek közös megegyezésével;

(iii) amennyiben az arra jogosult a jelen Szerződést az annak 21.2 Szakaszában meghatározottak szerint egyoldalúan megszünteti;

(iv) amennyiben a Bérlemény megsemmisül, azaz olyan súlyos mértékben károsodik vagy semmisül meg, hogy a Bérlemény helyreállítása az okszerűen eljáró Bérbeadó véleménye szerint üzleti és műszaki szempontok alapján nem indokolható és ezért a Bérbeadó úgy dönt, hogy a Bérleményt nem állítja helyre. Ebben az esetben az előre kifizetett Bérleti Díj a Bérlő részére a még ki nem fizetett összegek levonása után a haladéktalanul visszatérítendő, és a Bérlő az ilyen időszakra vonatkozóan további Bérleti Díj vagy Üzemeltetési Díj fizetésére nem köteles;

(v) a Helyiségrendeletben meghatározott egyéb ok bekövetkezése esetén.

21.2 Egyoldalú megszüntetés súlyos szerződésszegés miatt

(a) Amennyiben a Bérbeadó vagy a Bérlő a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségeit neki felróhatóan nem teljesíti („**Súlyos Szerződésszegés**"), a Felek a Súlyos Szerződésszegés következményeinek elhárítása érdekében egyeztetni és együttműködni kötelesek. Amennyiben a Súlyos Szerződésszegés nem szüntethető meg, és annak következményei nem háríthatók el, a sérelmet szenvedett Fél – amennyiben a jelen Szerződés egyéb jogkövetkezményt nem határoz meg – a jelen Szerződést a másik Félhez intézett írásbeli nyilatkozattal felmondhatja.

(b) A Bérlő részéről Súlyos Szerződésszegésnek minősül, amennyiben a Bérlő

(i) a jelen Szerződésben meghatározott határidőn belül nem fizeti meg a Bérleti Díjat, az Üzemeltetési Díjat vagy bármely egyéb, a jelen Szerződés szerint a Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó Képviselője részére fizetendő összeget;

(ii) a Bérbeadó jóváhagyása nélkül a jelen Szerződés szerinti jogait átruházza, az ilyen jogait megterheli vagy a Bérleményt vagy annak egy részét albérletbe adja;

(iii) a Bérleményt a jelen Szerződésben meghatározott feltételek fennállása ellenére nem veszi birtokba vagy a Bérleményt kiüríti anélkül, hogy a kiürítés során elvitt vagyontárgyak értékének megfelelő más biztosíték adásáról gondoskodott volna, és ez az állapot legalább tizenöt (15) napig fennáll;

(iv) Bérlő a jelen Szerződésben meghatározott bármely kötelezettségét ismételten vagy folyamatosan olyan súlyosan megsérti, hogy a bérleti jogviszony fenntartása az okszerűen eljáró Bérbeadótól a továbbiakban nem várható el;

(v) határidőn belül nem bocsátja a Bérbeadó és a Bérbeadó Képviselője rendelkezésére, vagy nem utalja át a jelen Szerződés 9. Szakaszában meghatározott bankgaranciát vagy pénzben kifejezett Óvadékot;

(vi) Bérlő nem a jelen Szerződés VII. Fejezetében meghatározott használat szerint használja a Bérleményt, vagy súlyosan megszegi a Házirendet;

(vii) a Bérlő csődeljárást kezdeményez maga ellen vagy bármely harmadik személy felszámolási eljárást kezdeményez a Bérlő ellen vagy a Bérlő elhatározza jogutód nélküli megszűnését vagy a cégbíróság a Bérlő hivatalból történő törlését rendeli el, függetlenül a végzés jogerőre emelkedésétől

(viii) a Bérlői Munkákat a Bérlői Munkák elvégzésére irányadó határidőn belül nem fejezi be.

(c) A Bérlő Súlyos Szerződésszegése esetén a Bérbeadó a jelen Szerződést az alábbiak szerint mondhatja fel:

(i) Amennyiben a jelen Szerződés 21.2 (b) (i) Szakaszában meghatározott felmondási ok áll fenn, a Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó Képviselője a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – írásban felszólítja a teljesítésre. Amennyiben a Bérlő a felszólításnak a felszólítás kézhezvételétől számított nyolc (8) Napon belül nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó Képviselője további nyolc (8) Napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt (15) Napnál.

(ii) Amennyiben a jelen Szerződés 21.2 (b) (ii)-(vi) Szakaszában meghatározott felmondási ok áll fenn, a Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó Képviselője a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel –megfelelő határidő tűzésével felszólítja a magatartás megszüntetésére vagy a megismétléstől való tartózkodásra, illetve a szerződésszegés orvoslására. Amennyiben a Bérlő a felszólításnak a felszólításban meghatározott határidőn belül nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó és/vagy a Bérbeadó Képviselője a határidő leteltétől számított tizenöt (15) Napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt (15) Napnál.

(iii) Amennyiben a jelen Szerződés 21.2 (b) (vi) Szakaszában meghatározott felmondási ok áll fenn, a Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc (8) Napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított (8) Napon belül írásban kell közölni. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni, amely esetben a felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc (8) Napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt Napnál.

(iv) Amennyiben a jelen Szerződés 21.2 (b) (viii) Szakaszában meghatározott felmondási ok áll fenn, a Bérbeadó a Bérleti Szerződést írásban azonnali hatállyal jogosult felmondani.

(d) A Bérbeadó részéről Súlyos Szerződésszegésnek minősül, amennyiben a Bérbeadónak felróható okból és folyamatosan tizenöt (15) Napig a Bérlemény nem alkalmas a rendeltetésszerű használatra. A Bérbeadó Súlyos Szerződésszegése esetén a Bérlő a jelen Szerződést olyan módon mondhatja fel, hogy a Bérlő a Bérbeadó Képviselőjét – a következményekre figyelmeztetéssel – írásban felszólítja a szerződésszegés orvoslására. Amennyiben a Bérbeadó Képviselője a felszólításnak a felszólítás kézhezvételétől számított tizenöt (15) Napon belül nem tesz eleget, úgy a Bérlő további harminc (30) Napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás legkorábban a közlését követő harmincadik (30.) Napra szólhat.

(e) A felmondás a jelen Szerződést a jövőre nézve szünteti meg, és a Felek között elszámolási jogviszony jön létre.

21.3 Bérlő elállása

Amennyiben Bérbeadó nem adja át a Bérlőnek a Bérleményt legkésőbb az Átadás Tervezett Napját követő hatvan (60) Napon belül, Bérlő jogosult a jelen Szerződéstől elállni. A Félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a Bérlő a jelen Szerződés 11.2 (c) és 10.3 Szakasz (C) pontjában hivatkozott kisebb hibák vagy zavarás miatt nem jogosult a jelen Szerződéstől elállni.

21.4 Az óvadék visszaadása

A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a Bérbeadó köteles legkésőbb a Bérlemény alábbi 22.1 Szakasz szerinti visszaszolgáltatását követő 15 Üzleti Napon belül a bankgaranciát (illetve ennek esetlegesen le nem hívott részét) a Bérlőnek visszaadni vagy az Óvadéki Számlán – az esetleges kielégítést követően – fennmaradó tőkeösszeget és a kamatokat a Bérlő bankszámlájára átutalni.

22. VISSZAADÁS

22.1 A Bérlemény visszaszolgáltatása

(a) A Bérlő a jelen Szerződés felmondása esetén a felmondási idő utolsó Napján, illetve a bérleti jogviszony lejárta esetén a Lejárat Napján a rendeltetésszerű használatból származó elhasználódástól eltekintve ugyanolyan állapotban köteles a Bérleményt a Bérbeadó Képviselője részére visszaszolgáltatni, amilyenben az az Átadás Tényleges Napján volt, azzal, hogy az elvégzett Bérlői Munkák tekintetében a 22.3 Szakasz megfelelően irányadó.

(b) Bérlő a Bérlemény részét nem képező ingóságok, valamint az alkalmazottak által a Bérleménybe bevitt ingóságok elszállításakor megfelelő gondossággal köteles eljárni.

(c) A Bérlemény Bérbeadó Képviselőjének történő visszaszolgáltatásakor a Felek elszámolnak egymással, amely elszámolás kiterjed különösen minden esedékes vagy olyan követelésre, amely a Bérleti Díjjal, az Üzemeltetési Díjjal, biztosítással, ÁFA-val vagy egyéb költségekkel kapcsolatos.

(d) A Bérlő a jelen Szerződés megszűnését követő öt (5) Üzleti Napon belül köteles gondoskodni az esetlegesen székhelyeként bejegyzett Bérlemény bírósági vagy cégnyilvántartásból való törlésének kérelmezéséről, és ennek a ténynek a megtörténtét a Bérbeadó felé hitelt érdemlően igazolni. Ez az óvadék visszafizetésének feltétele.

22.2 Használati díj

Amennyiben Bérlő a jelen Szerződés megszűnésének Napján, vagy a Lejárat Napján, nem üríti ki a Bérleményt, a Bérbeadó rendelkezésére álló egyéb igényektől függetlenül Bérlő köteles a Bérlemény használatáért a birtokbaadás időpontjáig a Helyiségrendelet 26 § (2) szerint a Bérbeadónak használati díjat valamint a jelen szerződésben meghatározott mértékű Üzemeletetési Díjat fizetni.

22.3 Átalakítás

(a) Abban az esetben, ha Bérlő olyan átalakítást végzett a Bérleményben, amely lényegesen változtat annak szerkezetén, vagy, ha Bérlő berendezéseket helyezett el a Bérleményben, Bérlő Bérbeadó Képviselője kérésére köteles a Bérlemény kiürítéséig az ilyen berendezéseket eltávolítani, és a Bérleményt annak eredeti állapotába visszaállítani, kivéve, ha Bérbeadó Képviselője írásban lemond a Bérlemény eredeti állapotba történő visszaállításáról és az a Bérbeadó érdekeit nem sérti. A Bérlemény eredeti állapotba történő visszaállításának költségét Bérlő viseli.

(b) A Felek a kétségek elkerülése végett rögzítik, hogy a Bérlő a Bérleményen végzett – a szerkezetet lényegesen megváltoztató – átalakítások valamint az általa a Bérleményben végleges jelleggel elhelyezett berendezések ellenértékét akkor sem követelheti és ezekre nézve tulajdonjogi igényeket sem támaszthat, ha a Bérbeadó Képviselője írásban lemond a Bérlemény eredeti állapotba történő visszaállításáról.

XI. FEJEZET: KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGOK

23. A BÉRBEADÓ SZAVATOSSÁGAI

23.1 Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy:

(a) a Bérlemény az Átadás Tényleges Napján alkalmas arra, hogy a Bérlő a Bérlemény végleges kialakítására irányuló munkálatokat el tudja kezdeni;

(b) a jelen Szerződést aláíró képviselője teljes jogkörrel és felhatalmazással bír a jelen Szerződés megkötésére;

(c) a Jogszabályoknak megfelelően működő helyi önkormányzat;

(d) a jelen Szerződés és a jelen Szerződés alapján a Bérbeadó által átadott minden dokumentum a Bérbeadó érvényes és kötelező erejű kötelezettségeit testesíti meg, amelyek a megfelelő feltételek szerint érvényesíthetőek.

24. A BÉRLŐ SZAVATOSSÁGAI

24.1 Bérlő kijelenti és szavatolja, hogy

(a) a jelen Szerződést aláíró képviselője teljes jogkörrel és felhatalmazással bír a jelen Bérleti Szerződés megkötésére;

(b) a Jogszabályoknak megfelelően működik;

(c) nem áll fenn a Bérbeadó felé 3 hónapnál régebben lejárt tartozása;

(d) nem áll csőd-, végelszámolási vagy felszámolási eljárás alatt, valamint

(e) a jelen Szerződés és a jelen Szerződés szerint a Bérlő által átadott dokumentumok a Bérlő érvényes és kötelező erejű kötelezettségvállalásai, amelyek megfelelő feltételek szerint érvényesíthetőek.

XII. FEJEZET: ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

25. BIZALMAS INFORMÁCIÓK

25.1 A Felek megállapodnak abban, hogy a másik Fél tevékenységére vonatkozó valamennyi információt szigorúan bizalmasan kezelnek, valamint ezeket az információkat nem hozzák más személyek tudomására vagy valamennyi ilyen információ felfedését alkalmazottaiknak sem engedik meg, hacsak és amilyen mértékben az információ köztudomású, avagy az információ felfedését Jogszabály vagy a Fővárosi Önkormányzat 203/2004. számú főjegyzői intézkedése írja elő egyéb esetben mint a jelen pont vagy bármely egyéb olyan titoktartási megállapodás megszegésének eredményeként, melynek bármely ilyen információ a tárgya lehet.

25.2 A Jogszabályok által megkívánt mértékű információszolgáltatás kivételével egyik Fél sem hozhatja nyilvánosságra a jelen Szerződést vagy annak feltételeit és kikötéseit a másik Fél engedélye nélkül, és az is kizárólag csak egyeztetés alapján történhet.

25.3 A Felek a jelen Szerződés létezését valamint feltételeit és kikötéseit a Jogszabályok, valamint a rájuk nézve hatáskörrel rendelkező hatóságok által megkívánt mértékben fedhetik fel azt követően, hogy a másik Felet előzetesen tájékoztatták az ilyen információszolgáltatás céljáról es

terjedelméről, és amennyiben ez lehetséges, az információt tartalmazó másolatot előzetesen a másik Fél rendelkezésére kell bocsátani belefoglalva a másik Fél észrevételeit.

26. ENGEDMÉNYEZÉS

Jelen Szerződés 14.2 (a) Szakaszában meghatározottakra figyelemmel a Bérlő nem jogosult a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül a jelen Szerződésből eredő jogait harmadik félre engedményezni.

27. NYELV

A jelen Szerződés magyar nyelven kerül aláírásra és kézbesítésre. A jelen Szerződés minden módosítását, kiegészítését, továbbá valamely rendelkezésének mellőzését, valamint a felek között a jelen Szerződéssel kapcsolatban minden más írásos dokumentumot, értesítést és közlést magyar nyelven kell elkészíteni.

28. PÉLDÁNYOK

A jelen Szerződés [redacted] számú oldalból álló [redacted] példányban kerül aláírásra, amelyből [redacted] példány a Bérbeadót, [redacted] példány pedig a Bérlőt illeti.

29. TELJES SZERZŐDÉS

A jelen Szerződés és függelékei a Felek között tárgyát tekintve teljes Szerződést képez, és hatályon kívül helyez minden előző Szerződést, megegyezést, tárgyalást és megbeszélést, függetlenül attól, hogy az a Felek között szóban vagy írásban történt.

30. ÉRTESÍTÉSEK

30.1 A jelen Szerződés szerint vagy azzal kapcsolatban küldendő írásbeli értesítést az alábbi módokon kell elküldeni:

(a) az írásbeli értesítés személyesen történő átadásával;

(b) e-mailen;

(c) faxon és/vagy

(d) postán vagy futárszolgálat útján.

30.2 Az írásbeli értesítést az alábbi címekre kell elküldeni:

A Bérbeadó részére:

[redacted]

[redacted]

[redacted] részére

Tel. [redacted]

Fax: [redacted]

E-mail cím: [redacted]

A Bérlő részére:

[redacted]

[redacted]

[redacted] részére

Tel.: [redacted]

Fax: [redacted]

E-mail cím: [redacted]

vagy bármilyen más olyan címre, amelyet bármelyik Fél bármikor megadhat, a másik Fél jelen Szakasz szerinti írásbeli értesítése mellett.

30.3 Az írásbeli értesítés megérkezettnek tekintendő

(a) személyes kézbesítés esetén a címzettnek történő átadáskor, amikor a címzett képviselője az átvételt megerősíti, vagy megtagadja;

(b) e-mailen történő kézbesítés esetén abban az időpontban, amikor az e-mail a címzett e-mail-címére elküldésre kerül, és amennyiben az e-mailt nem Üzleti Napon vagy Üzleti Napon, de 16.00 órát követően küldik el, a következő Üzleti Nap 10.00 órakor;

(c) faxon történő kézbesítés esetén abban az időpontban, amikor a faxot (a feladást igazoló gépi vevény szerint sikeresen) elküldték a címzett faxszámára, és amennyiben a faxot nem Üzleti Napon vagy Üzleti Napon, de 16.00 órát követően küldik el, a következő Üzleti Nap 10.00 órakor;

(d) postán vagy futárszolgálattal történő kézbesítés esetén a címzettnek történő átadáskor, amikor a címzett képviselője az átvételt megerősíti, vagy megtagadja.

31. ELVÁLASZTHATÓSÁG

31.1 Amennyiben a jelen Szerződésben foglalt valamely feltétel vagy más rendelkezés bármely Jogszabály vagy közérdek alapján érvénytelen, jogellenes vagy nem végrehajtható, a jelen Szerződésben foglalt valamennyi egyéb feltétel és rendelkezés mindazonáltal érvényes és hatályos marad mindaddig, ameddig az a bérleti jogviszony gazdasági és jogi lényegét bármely Félre nézve semmilyen módon lényegesen hátrányosan nem érinti.

31.2 Amennyiben bármely feltételről vagy egyéb rendelkezésről bebizonyosodik, hogy érvénytelen, jogellenes vagy nem végrehajtható, a Felek kötelesek a jelen Szerződés módosítása érdekében egymással jóhiszemű tárgyalásokat folytatni azért, hogy a Felek eredeti szándéka elfogadható módon a lehető leginkább kifejeződjön.

32. IRÁNYADÓ JOG

A jelen Szerződés értelmezésével és a Felek jelen Szerződésben foglalt jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatos minden kérdésben a Magyar Köztársaság jogszabályai irányadók.

33. VITÁK RENDEZÉSE

A jelen Szerződéssel kapcsolatos abból eredő bármilyen vita eldöntésére a Felek alávetik magukat a Fővárosi Bíróság, kizárólagos illetékességének.

34. SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁS

A jelen Szerződés bármikor, mindkét Fél által aláírt módosító Szerződéssel módosítható.

35. KÖLTSÉGEK

Azoknak az eseteknek kivételével, amikor a jelen Szerződés eltérően rendelkezik, mindegyik Fél köteles viselni a jelen Szerződés továbbá az azokban hivatkozott valamennyi dokumentum tárgyalásával, elkészítésével, aláírásával és teljesítésével kapcsolatban felmerülő saját költségét.

A FENTIEK TANÚSÍTÁSÁUL a Felek a jelen Szerződést képviselőik útján az alábbiak szerint aláírták:

Budapest, 2007. [redacted]

Budapest Főváros Önkormányzata	[redacted]
Név: Somlyódy Csaba	Név: [redacted]
Tisztség: Kiemelt Fejlesztések Bizottsága Elnöke	Tisztség: [redacted]

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

A BÉRLEMÉNY ALAPRAJZA

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

HELYISÉGKÖNYV ÉS BŐVÍTETT HELYISÉGKÖNYV

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

BANKGARANCIA MINTÁJA

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

JEGYZŐKÖNYV

5. SZÁMÚ MELLÉKLET

HÁZIREND

14. SZÁMÚ MELLÉKLET

RÉSZLETES ELSZÁMOLÁS, NYILVÁNTARTÁS ÉS ADATSZOLGÁLTATÁSI REND ALAPELVEI

Az elvek rögzítésének célja, hogy alapot szolgáltasson a részletes eljárási rend és a belső munkamegosztás kialakításához, valamint kiemelten a Szolgáltató elszámolással kapcsolatos feladatainak meghatározásához.

Az eljárási szabályok a szerződés alábbi elszámolási, vagyonnyilvántartási kérdéseihez kapcsolódnak:

1. Önkormányzati bevételek és kiadások tervezése:

Elszámolási modell: Az önkormányzati kötelezettségvállaláshoz, valamint a költségvetési előirányzatok tervezéséhez a várható önkormányzati bevételek és kiadások tervezése.

A Szolgáltató feladata: a tárgyévet megelőző év november 30-ig megküldi a tárgyévi önkormányzati költségvetés készítéséhez szükséges adatokat, számításokat, ezen belül a szolgáltatással kapcsolatos bevételek és kiadások javasolt tervszámait az alábbi területeken:

Bevételek:

- bérleti díj a várható hátralékokkal;
- bérlők által fizetett üzemeltetési díj a várható hátralékokkal;
- megszerzési díj;
- egyéb bérbeadással kapcsolatos díjak;
- refinanszírozási profit;
- egyéb bevételek.

Kiadások:

- szolgáltatási díj;
- önkormányzatot terhelő üzemeltetési kiadások;
- ügynöki jutalék, bónusz és további ügynöki jutalékok;
- megszűnéshez kapcsolódó megváltási összeg;
- a forint/euró árfolyam változások kockázataiból eredő kötelezettségek;
- egyéb kiadások.

2. Az ingatlankataszteri és számviteli adatszolgáltatási feladatok

Elszámolási modell: Az önkormányzati vagyonkataszter és a számviteli analitikák vezetéséhez valamint a fejlesztések megvalósításának követéséhez szükséges adatszolgáltatások meghatározása.

A felek tudomásul veszik, hogy az államháztartás szervei beszámolási és könyvvezetési kötelezettség sajátosságairól szóló 249/2000. sz. Kormányrendelet alapján a tárgyévek pénzforgalmi szemléletmód szerint kerülnek lezárásra.

A Szolgáltató feladata: a fejlesztésre és üzemeltetésre átadott ingatlan és ingó vagyon nyilvántartásához az alábbi szolgáltatásokat végzi:

- átadó-átvevő leltárral munkaterületként, fejlesztésre és üzemeltetésre átveszi a projekt tárgyát képező ingatlancsoportot és minden fellelhető ingó vagyont;
- átveszi az ingatlanhoz kapcsolódó vagyonkataszteri nyilvántartást, a változásokat folyamatosan vezeti és a változás jelentéseket az önkormányzat részére folyamatosan továbbítja;
- az Önkormányzat intézkedése alapján elvégzi az ingatlan leltározásával kapcsolatos feladatokat;
- közreműködik az ingóságok mérleg fordulónapi egyeztetésében;
- az éves mérleg fordulónapjához kötődően, információt ad a folyamatban lévő beruházások állásáról;
- az elvégzett kivitelezési munkákkal egyenértékű valamint aktiválható beruházást átadja az Önkormányzat részére és erről ÁFÁ-val növelt számlát állít ki.

Az Önkormányzat feladata: a Projekt Megvalósítás napján létrejövő üzemeltetési jogot, mint vagyoni értékű jogot átadja a Szolgáltatónak és erről ÁFÁ-val növelt számlát állít ki.

3. Megszerzési díj

Elszámolási modell: a bérleti szerződés önkormányzat részéről történő szerződés aláírásához, valamint a szerződés nyilvántartásba vételéhez adatszolgáltatás.

A Szolgáltató feladata: a megszerzési díj önkormányzati szabályok szerinti kiszámítása és erről az önkormányzat előzetes értesítése.

4. Fogyasztói árindex változások követése

Elszámolási modell: árfolyam változások könyveléséhez adatszolgáltatás.

A Szolgáltató feladata: az euróra vonatkozó inflációs ráta alapján számított bérleti díjnövekedés évenkénti közlése a bérlő részére.

5. Üzemeltetési díjelszámolás

Elszámolási modell: az önkormányzat és a közüzemi szolgáltatók közvetlen kapcsolatának kialakítása a szolgáltatási díjból az üzemeltetési költségek leválasztása, a Szolgáltató által közvetlenül fizetett üzemeltetési költségek különválasztása, az önkormányzati számlák (szolgáltatási díjra inkasszó benyújtását lehetővé tevő számla, címkódok, stb.) nyitása érdekében az alábbi pénzügyi modell működtetése szükséges:

a közös helyiségek és épületrészek vonatkozásában – ide nem értve azokat a közös helyiségeket és épületrészeket, amelyeket a Szolgáltató használat vagy haszonkölcsön jogcímen használ - az Önkormányzat köt szerződést a közüzemi szolgáltatókkal és a Szolgáltató közreműködésével a közüzemi számlák kiegyenlítése önkormányzati címkódról történik.

A Szolgáltató feladata: az üzemeltetési modell működtetéséhez a szolgáltató az alábbi feladatokat végzi:

- közreműködik a bérleti díj hátralékok behajtásában;
- bérleményekre leosztja a közös területek közüzemi költségeit és az erről szóló kimutatást előzetesen mind az önkormányzatnak, mind a bérlőknek megküldi;
- külön választja a bérlőkre leosztható, a beruházások kivitelezéséhez felhasznált az üres helységek üzemeltetéséhez felmerült valamint a szabad területek hasznosításához igénybe vett közüzemi költségeket;
- ellátja a bérleti díj beszedésével kapcsolatos üzemeltetési feladatokat (pl.: hátralékok behajtása);

- ellátja a közüzemi szolgáltatások igénybevételével kapcsolatos feladatokat (közüzemi fogyasztások ellenőrzése az önkormányzat által kifizetendő számlák műszaki felülvizsgálata és igazolása, vélemények előírások szerinti ellenőrzése, reklamációk kezelése, stb.).

6. Óvadék

Elszámolási modell: a bérlő által a szerződés életbelépésével egy időben megfizetett óvadék, valamint a kamatok átfutó tételként való kezeléséhez és az óvadékból lehívott összegek egyéb bevételként való kezeléséhez adatszolgáltatás.

A Szolgáltató feladata: a bérlemény nem rendeltetésszerű használata esetén keletkező kár megtéríttetését kezdeményezi az önkormányzatnál.

7. Bérleményen belüli közüzemi díjak

Elszámolási modell: a bérlők közvetlenül kötnek szerződést a közüzemi szolgáltatókkal, amennyiben a közüzemi fogyasztások egyedi mérőeszközökkel történnek.

A Szolgáltató feladata: mérés hiányában az üzemeltetési díjak bérleményekre történő leosztása.

8. Bérleti jog átruházása

Elszámolási modell: bérleti jog átruházásából eredő önkormányzati bevételek könyveléséhez adatszolgáltatás.

A Szolgáltató feladata: bérleti jog átadás előkészítése és bonyolítása az önkormányzati szabályzatnak megfelelően.

9. Megszűnéshez kapcsolódó megváltási összeg kezelése

Elszámolási modell: a megváltási összeg kifizetéséhez és könyveléséhez adatszolgáltatás.

A Szolgáltató feladata: megszűnés esetén a befektető saját tőkére vetített 10, illetve legfeljebb 20%-os megtérülés alapján a megváltási összeg számítása és egyeztetése az önkormányzattal.

10. A forint/euró árfolyam változások kockázatainak kezelése

Elszámolási modell: az árfolyamváltozásból eredő többletek megfelelő önkormányzati alszámlára való helyezéséhez és kifizetéséhez kapcsolódó adatszolgáltatás.

A Szolgáltató feladata: a forint/euró árfolyam változásokból eredő többletkiadások számszerűsítése.

11. Refinanszírozási profit kezelése

Elszámolási modell: a refinanszírozási profit bevétel fogadásához és számviteli elszámolásához adatszolgáltatás.

A Szolgáltató feladata: a refinanszírozási profit számszerűsítése.

12. Adószakértői állásfoglalás elszámolási követése

Elszámolási modell: a szolgáltatási díj számlázását, a beruházás átadáskori számlázását valamint az üzemeltetési jog számlázását megalapozó dokumentumokat a Főváros követelményei szerint kell elkészíteni.

A Szolgáltató feladata: az államháztartási törvény szerinti ÁFA nyilvántartáshoz adatszolgáltatás.

13. A tulajdonosi jogok gyakorlásából adódó egyéb kérdések kezelése.

Elszámolási modell: A nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. Rendelet előírásainak alkalmazása egyéb, esetleg előforduló kérdésekben (pl.: önkormányzati támogatás).

A Szolgáltató feladata: A tulajdonosi jog gyakorlásának előkészítése és bonyolítása az önkormányzati szabályzatnak megfelelően.

15. SZÁMÚ MELLÉKLET

MEGHATALMAZÁS MINTÁJA AZ ÉPÍTÉSI HATÓSÁG ELŐTTI ELJÁRÁSHOZ

Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) igazolja, hogy 2010 augusztus 31-ig terjedő határozott időtartamra megbízta a Porto Investment Hungary Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátlan Felelősségű Társaságot (Magyar Köztársaság joga alapján bejegyzett és működő társaság; székhelye: 1124 Budapest, Sirály utca. 10. I/3.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-727123; képviseli: Marton Imre, vezető tisztségviselő) (**Társaság**), mint a Budapest IX. kerület belterület, 37061/5 hrsz.-ú, természetben a Budapest, IX. kerület, Fővám tér 11-12. szám alatt kiszabályozandó telken (**Telek**), a nyertes ajánlattevő saját finanszírozásában megvalósítandó Közraktárak Épületegyüttes (**Közraktárak Épületegyüttes**) terveztetése, kivitelezése, határozott ideig történő teljes körű üzemeltetése, karbantartása, Budapest Főváros Önkormányzata javára történő bérbeadása valamint a Közraktárak Épületegyüttes szabadtéri és a bérbeadással nem érintett, belső kulturális-közösségi funkciójú területeinek szabad hasznosítása (**Projekt**) tárgyában az Európai Unió Hivatalos Lapjában 2006/S99-106405 számon 2006. június 3-án, a Közbeszerzési Értesítő 60. számában 2006. május 26-án közétett részvételi felhívás közzétételével KÉ-11273/2006 számon indult közbeszerzési eljárás nyertes ajánlattevőjét, hogy a Projekttel összefüggésben az építési hatóságok előtti eljárásban Budapest Főváros Önkormányzatát teljes jogkörrel képviselje és nevében teljes hatályú jognyilatkozatot tegyen, ideértve a Telken lévő valamint felépítendő Közraktárak Épületegyüttest bármely és minden érintő építési hatósági eljárásban a tulajdonost illető nyilatkozattételi jogot valamint az építtető jogainak gyakorlását az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 4. § (1) bekezdése alapján.

Budapest, 200__. _____.

Budapest Főváros Önkormányzata	**Porto Investment Hungary Kft.**
Meghatalmazó	Meghatalmazott
_____	_____
Név: Dr. Demszky Gábor	Név: Marton Imre
Tisztség: Főpolgármester	Tisztség: vezető tisztségviselő