

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

ingatlan bérbeadási szolgáltatás nyújtására

1. Jelen Megállapodás a **Kalászparty Korlátolt Felelősségű Társaság** (a társaság rövidített cégneve: Kalászparty Kft., székhelye: 1033 Budapest, Búza u. 14. 5/43., Cg: 01-09-322224, képviseli: Zámbó Zoltán ügyvezető, meghatalmazottként eljár: Szalai Krisztina, 2011 Budakalász, Kamilla u. 5. szám alatti lakos, telefonszám: +36-70-391-4260, e-mail: info@partyhaz.hu), mint **Bérbeadó** rendelkezése alatt álló, **2011 Budakalász, Budai út 4.** szám alatti ingatlanon (a továbbiakban: **Bérlemény**) található, épület helyiségeinek rendezvény, vagy egyéb szabadidős, illetve kulturális program (a továbbiakban: **Rendezvény**) céljára szolgáló bérletére vonatkozó általános szerződési feltételeket tartalmazza.

2. Fogalmak

A jelen ÁSZF értelmezése során használt fogalmak az alábbi jelentéssel bírnak:

„**Bérbeadó**” az a személy/cég, aki az ingatlant bérbeadja a bérlőknek

„**Bérlő**” az a személy, aki kibérli az ingatlant

„**Bérlemény**” Bérbeadó rendelkezése alatt álló ingatlan

3. A Megállapodás tárgya

2. A jelen ÁSZF a Bérbeadó és Bérlő között létrejött megállapodás feltételeit tartalmazza, amely megállapodás alapján a Bérbeadó a Bérlő használatába adja a Bérlemény meghatározott helyiségeit.

2. Bérlő minden természetes, vagy jogi személy, aki a részletesen körülírt feltételekkel a rendezvény helyszínét bérebe veszi.

Bérbeadó jogosult a Megállapodás megkötését megtagadni, ha a Bérlő olyan gazdasági társaság, amely ellen csőd-, felszámolási eljárás vagy végelszámolás van folyamatban, továbbá ha kényszertörlesztés hatálya alatt áll, végrehajtási eljárás folyik ellene, illetve adószámát felfüggesztették vagy törölték.

3. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény teljeskörűen felújított épületben van, és vállalja, hogy a Rendezvények lebonyolítása során kiemelkedő figyelmet fordít a bérlemény kifogástalan állapotának megőrzésére.

A Bérlő köteles a teljes Bérlemény (értve ez alatt az udvart és a Bérlemény területén lévő valamennyi épületet), illetve a Bérlemény állagát megőrizni, a Rendezvényhez biztosított helyiségeket és eszközöket rendeltetésszerűen használni, és azt az átvételkoriban állapotában visszaszolgáltatni.

4. A Bérlő köteles a Rendezvényt megelőzően tájékoztatni a Bérbeadót az összes, a Rendezvény során zajló tevékenységről, programról a vendégek számáról, mely **nem haladhatja meg a 30 főt**. Amennyiben a Bérbeadó úgy ítéli meg, hogy a tervezett programelem a 3. pontban meghatározott feltételekkel ütközik, a Bérbeadó a bérbeadástól jogkövetkezmény nélkül elállhat.

5. Bérlő a Bérleményt kizárólag Rendezvény, vagy egyéb szabadidős, illetve kulturális program céljára használhatja. A Bérbeadó minden olyan tevékenység végzésének lehetőségét kizárja, amely a Rendezvény megvalósításához nem szükséges, vagy amelyet a Bérlő a Bérbeadóval előzetesen nem egyeztetett.

Bérlő tudomásul veszi, és erről vendégeit, munkatársait, megbízottjait is tájékoztatja, hogy a Bérlemény közvetlen környezetében lakóházak, illetve gazdasági tevékenységet folytató üzlethelyiség működik, a Rendezvény lebonyolítása a lakóházak és az üzletek tulajdonosainak zavarása nélkül történhet.

6. Jelen Megállapodás a szerződő felek által előzetesen egyeztetett időpontok (nap, óra, perc) között megtartásra kerülő Rendezvény időtartamára szól, a fenti, határozott időtartam lejártával a Megállapodás - erre vonatkozó külön jognyilatkozat hiányában is - megszűnik.

Bérbeadó kifejezetten kizárja a megállapodás határozatlan időtartamúvá válását arra az esetre, ha a Bérlő a Bérleményt a Bérbeadó tudomásával tovább használja és a Bérbeadó ez ellen nem tiltakozik.

Felek a Rendezvényt akkor tekintik befejezettnek, amikor a rendezvény utolsó résztvevője is elhagyta az Bérleményt.

Bérbeadó biztosítja a rendezvény kezdő időpontját megelőző 30 perccel a Bérleménybe történő bejutást a rendezvény előkészítése (technikai eszközök beüzemelése, bekészítés stb.) céljából.

7. Bérbeadó a rendezvény időtartama alatt biztosítja a Bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges energiaellátást (elektromos áram, gáz, víz, csatornaszolgáltatás).

8. Bérlő - előre egyeztetett - **bérleti díj** fizetésére köteles. A díj 50%-át foglaláskor, a díj fennmaradó 50%-át Bérlő a Rendezvény kezdő időpontjáig köteles megfizetni.

Amennyiben a Bérlő fenti fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, vagy annak kiegyenlítését a Bérlő a rendezvény napjáig hitelt érdemlően nem tudja igazolni, a Bérbeadó a Rendezvény megtartását jogosult megakadályozni, és mentesül az összes vállalt kötelezettségének teljesítése alól, azonban a Rendezvény teljes díját követelheti a Bérlőtől.

8.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérlő **100 000 Ft, azaz egyszázezer forint óvadékot** köteles fizetni, melyet legkésőbb a rendezvény megkezdése előtt a Bérbeadó részére megfizet.

8.2. A rendezvényt követően, amennyiben Bérlő rendeltetésszerűen, eredeti állapotának megfelelően, sérülésektől mentesen adja vissza a Bérleményt, akkor az óvadék összege a Bérlő részére visszajár.

8.3. A Bérbeadó az óvadékként átadott összegből károkozás esetén a helyreállítási munkálatok ellenértékét levonhatja és ezen összeggel csökkentett mértékben köteles Bérlő részére azt visszafizetni.

9. Bérbeadó a bérleti díj összegét a Rendezvény - Bérlő által meghatározott - tervezett időtartamának megfelelően határozza meg. Bérbeadó lehetőséget biztosíthat a Rendezvény időtartamának meghosszabbítására, azonban Bérbeadónak alapvető érdeke, hogy a Rendezvény a rögzített időpontban véget érjen a rendezvényszervezés tervezhetősége érdekében. Erre tekintettel, a meghatározott bérleti díj kizárólag a Rendezvény pontos befejezése esetén irányadó.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a rendezvény záró időpontjára vendégei, munkatársai, megbízottjai elhagyják a Bérlemény területét.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a határozott időtartam lejártát követően minden megkezdett óra után 10.000,- Ft/óra kötbért számít fel, amennyiben a Rendezvény befejezésére a Megállapodásban foglalt határozott időtartam lejártát követően nem kerül sor.

10. A Bérő a díjjal szemben beszámításra, levonásra vagy visszatartásra semmilyen jogcímen nem jogosult.

Bérő díjzetési kötelezettsége független harmadik személyek teljesítésétől, a díj megfizetésére abban az esetben is köteles, ha a Rendezvény látogatottsága nem az előzetes elvárásainak megfelelően alakul.

II. A Bérő jogai és kötelezettségei

11. A Bérleményt Bérő nem adhatja albérletbe, és a megállapodás teljesítésére maga helyett harmadik személyt csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jelölhet ki.

12. Bérő a Rendezvényen részt vevő személyek magatartásáért, valamint az általuk okozott károkért teljes felelősséggel tartozik.

13. Bérő tudomásul veszi, hogy a rendezvényhez használt, nem a Bérbeadó által biztosított eszközöket (dekoráció, berendezés stb.), azok használatának módját Bérő a Bérbeadóval előzetesen egyeztetni köteles.

14. Bérő tudomásul veszi továbbá, hogy a falakra, a berendezésre bármilyen tárgyat függeszteni, rögzíteni szigorúan tilos. Bérő a bérleményben átalakításokat – beleértve az állagsérelem nélküli átalakításokat is - nem végezhet.

15. Bérő köteles gondoskodni arról, hogy a Rendezvény céljából a Bérő, vagy megbízottja által a Bérlemény területére szállított valamennyi berendezési, felszerelési tárgy, eszköz, továbbá a Rendezvényvel összefüggésben keletkezett, a rendeltetésszerű használat mellett együtt nem járó valamennyi hulladék elszállításra kerüljön.

15.1. Amennyiben Bérő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a Bérő eszközeit, felszereléseit, berendezési tárgyait, a hulladékanyagokat a Bérő költségére elszállíttatni, tároltatni; azok eltűnéséért, vagy károsodásért Bérbeadó nem tartozik felelősséggel.

16. Bérő tudomásul veszi, hogy tilos a Bérleményben veszélyes, környezetszennyező, egészségügyi kockázatot jelentő, vagy jogszabályok által tiltott anyag, eszköz tárolása, használata. Így különösen tilos a Bérlemény egész területére kábítószer, pirotechnikai eszközt, robbanékony, mérgező vagy gyúlékony anyagot tartalmazó tárgyat vagy eszközt, továbbá lőfegyvert, illetve egyéb, a közbiztonságra különösen veszélyes tárgyakat behozni.

17. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Rendezvény során a Bérleményt és annak berendezését nem őrzik, így a Bérő vagy vendégei által az Bérlemény területére behozott tárgyakért, eszközökért Bérbeadó felelősséget nem vállal.

17.1. Bérbeadó tájékoztatja a Bérőt, hogy az épületre teljeskörű épületbiztosítással rendelkezik, azonban a Bérő vendégeire, munkatársaira, megbízottjaira az általuk a Bérlemény területére behozott értékekre e biztosítás nem terjed ki.

18. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény bejáratait és vészkijáratait a hatályos tűzvédelmi szabályoknak megfelelően mindenkor szabadon kell hagyni. A Bérő egyebekben is köteles a tűzvédelmi szabályokat betartani és vendégeivel, munkatársaival, megbízottjaival betartatni.

18.2. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény területén – az udvar és az erkély területét leszámítva - a dohányzás szigorúan tilos, egyebekben a nemdohányzók védelméről szóló jogszabályok

rendelkezései az irányadók. Amennyiben a bérleményben a Bérbeadó dohányzást tapasztal, a Bérő 30 000,- Ft kártérítésre köteles megfizetni.

19. Rendezvény megszervezése, előkészítése és lebonyolítása a Bérő feladata.

20. Bérő a szabálysértési törvényben foglalt jogkövetkezmények ismeretében kötelezettséget vállal arra, hogy a mindenkor hatályos jogszabályok által megengedett maximális zajszintet a Rendezvény során nem lépi túl. **Bérő felelősséget vállal, hogy a rendezvény kizárólag a belső helyiségekben megengedett, a terasz kizárólag a dohányzás idejére, az udvar érkezéskor/távozáskor használható.** Bérő a vendégei, munkatársai, megbízottjai magatartásáért is felelős. A be nem tartott szabályok miatt az esetlegesen kiszabott szabálysértési bírság kizárólag a Bérőt terheli.

21. 1. Bérbeadó jogosult a használatot bármikor ellenőrizni, továbbá a használatot azonnali hatállyal megtiltani, ha úgy ítéli meg, hogy az a Bérleményben tartózkodó személyek vagy a Bérlemény, illetőleg annak berendezési, felszerelési tárgyai biztonságát vagy épségét veszélyezteti, illetve jogszabályi rendelkezésekbe, vagy jelen Megállapodás előírásaiba ütközik. Továbbá abban az esetben is azonnali hatállyal betilthatja a rendezvényt, ha a személyek száma meghaladja a megengedett létszámot. Bérő ilyen esetben nem jogosult kártérítési igény érvényesítésére Bérbeadóval szemben.

21. 2. Bérbeadó az ellenőrzés jogát kizárólag a Rendezvény zavarása, akadályozása nélkül gyakorolhatja.

22. Bérbeadó a Rendezvényt követően a Bérleményt átveszi, a Bérleményt ellenőrzi. Abban az esetben, ha a Bérleményben, vagy a Bérbeadó tulajdonát képező, a Bérleményben lévő, továbbá a Bérő rendelkezésére bocsátott eszközökben, tárgyakban, berendezésben kár keletkezett, annak összegét Bérbeadó jogosult az óvadék összegéből levonni. Amennyiben az okozott kár mértéke meghaladja az óvadék összegét, a különbözetet Bérő köteles megtéríteni Bérbeadó részére.

23. Bérő tudomásul veszi, hogy a bérlemény takarítását a bérleti díj tartalmazza, azonban **a nem rendeltetésszerű használatból eredő takarítás többlet költségét Bérő köteles megtéríteni.** Ennek mértékét az átvételkor tudja a Bérbeadó meghatározni, attól függően, hogy a takarításhoz szükséges-e eszközbérlés, vagy vegyi tisztítás. Ennek mértéke legalább 10 000,- Ft de legfeljebb 70 000,- Ft.

24. Bérő kötelessége, hogy az érkezéskor megkapott kulcsokat (3 db) hiánytalanul átadja Bérbeadó részére a Rendezvény után. Amennyiben a kulcsokat nem tudja átadni (elveszett, elvitték), kártérítés köteles fizetni, melynek értéke 70 000,- Ft.

25. Bérbeadó és a Bérő az esetlegesen keletkezett károkozásért felszámolt összeggel a rendezvényt követően – átvételkor – elszámolnak. Észrevételt, kifogást tenni csak ekkor van lehetősége a Bérőnek. Amennyiben a Bérő e lehetőséggel nem él, úgy a Bérbeadó és a Bérő az elszámolást kölcsönösen elfogadottnak tekintik.

26. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen Megállapodásból eredő kötelezettségének megsértése miatt Bérbeadóval szemben harmadik fél bármely jogcímen igényt támaszt, Bérő köteles a Bérbeadó helyett - az eljárásról való tudomásszerzéstől és abban való részvételétől függetlenül - teljeskörűen helyt állni, és a Bérbeadó felmerült kárát megtéríteni.

27. Bérő tudomásul veszi, hogy - a hatályos járványügyi szabályok szigorú betartása mellett – a Bérleményben kizárólag zártkörű, a nyilvánosság előtt nyitva nem álló Rendezvény tartható.

III. Bérbeadó jogai és kötelezettségei

28. Bérbeadó köteles a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérő rendelkezésére bocsátani, a meghatározott időtartamra, az ott meghatározott szolgáltatásokkal, berendezési és felszerelési tárgyakkal.

Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a rendezvény teljes tartama alatt a rendeltetésszerű használatra alkalmas és nincs harmadik személynek olyan joga, mely a Bérleménynek a Rendezvény céljára történő használatát a Bérő számára kizárná, vagy korlátozná.

29. Bérbeadó jogosult a Bérő által a Bérleményben megtartott Rendezvényre, mint referenciára hivatkozni időbeli korlát nélkül és megjelenési módtól függetlenül.

30. Bérbeadót zálogjog illeti a meghatározott bérleti díj erejéig a Bérőnek a Bérlemény területére bevitt vagyontárgyain. Bérbeadó mindaddig, amíg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

31. A Rendezvény ideje alatt a vendégek beléptetése a Bérő kötelezettsége, azonban a Bérbeadó jogosult nyilvántartást vezetni arról, hogy hány személy érkezett a Bérleménybe.

32. Bérő köteles tőzni, hogy Bérbeadó a biztonságos, és rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében a szükséges, és halaszthatatlan javításokat – a Rendezvény jellegét figyelembe véve, és a Rendezvénynek a hiba elhárításához feltétlenül szükséges mértéket meghaladó zavarása nélkül – a bérlet időtartama alatt is elvégezze.

33. Bérő és vendégei a Rendezvény ideje alatt a Bérlemény területén található, nyitott parkolóban 5 db személygépkocsival jogosultak parkolni.

34. Bérbeadó a nem értékesített időpontokat ügynök/rendezvényszervező bevonásával is értékesítheti.

IV. Felelősség

35. Bérő teljeskörű felelősséggel tartozik a Bérelt helyiségekért, a bennük lévő berendezési és felszerelési tárgyakért mindaddig, ameddig a Bérleményt a Bérbeadó birtokába vissza nem bocsátotta.

Bérő nemcsak a saját, hanem a vendége, meghívottja, munkatársa, megbízottja (a továbbiakban: felelősségi körébe tartozó személyek) által a Bérleményben, a Bérbeadó eszközeiben, illetve harmadik személyeknek okozott kárért is teljes körű felelősséggel tartozik.

Bérő felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye, akár ő, akár a felelősségi körébe tartozó személyek okozták.

36. A bekövetkezett kárról a Bérbeadó és a Bérő a rendezvény végén elszámolnak. Amennyiben az elszámolás bármilyen okból történő elmaradása nem jelenti azt, hogy károkozás nem történt. Kártérítési igényének érvényesítésére a Bérbeadó ilyen esetben a Ptk. általános szabályai szerint jogosult.

37. Amennyiben mindkét fél ellenőrzési körén kívül eső körülmény (pl. vis maior) miatt a felek bármelyike nem tudja teljesíteni a megállapodásban foglalt kötelezettségeit, úgy az ebből eredő, másra nem terhelhető károkat a szerződő felek maguk viselik. Vis maiornak tekintik a felek az előre nem látható, emberi erővel elháríthatatlan és egyik félnek sem felróható körülményeket (pl.

természeti csapások és egyéb katasztrófák, valamint ellenállhatatlan, elemi erővel ható emberi megmozdulások), amelyek közvetlenül akadályozzák az adott felet a kötelezettségének teljesítésében. Így a betegség, közlekedési és egyéb nehézségek stb. nem minősülnek vis maioroknak. A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben kormányhatározat korlátozza a zártkörű rendezvények tartását, azt a Felek egyik félnek sem felróható körülménynek tekintik és a már kifizettet előleg visszafizetésre kerül.

38. Amennyiben a Bérbeadó vis maior miatt nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít, úgy kártérítés fizetésére nem kötelezhető.

39. Bérelő a Rendezvényért való felelőssége alapján köteles a Bérbeadót mentesíteni a Rendezvénnyel összefüggésben harmadik személyek által a Bérbeadóval szemben érvényesített bármely kártérítési igény és a kapcsolódó költségek alól, kivéve, ha a kártérítési igény alapjául szolgáló szolgáltatást a Bérbeadó nyújtotta az igényt érvényesítő harmadik személyek részére.

V. Kapcsolattartás

40. A felek között a kapcsolattartást telefonon és/vagy email-en tekintik elfogadottnak.

41. Amennyiben bármelyik fél vagy kapcsolattartója adataiban változás áll be, köteles azt a másik féllel haladéktalanul közölni. Ezen bejelentési kötelezettség elmulasztásából, vagy késedelmes teljesítéséből származó minden igazolható kárért a mulasztó felet terheli a felelősség.

VI. Szerződés megszűnése

42. A Megállapodás a másik fél súlyos szerződésszegésére alapított azonnali hatályú írásbeli felmondással, vagy a szerződő felek közös megegyezésével szüntethető meg.

43. A Bérelő súlyos szerződésszegésének minősül különösen, de nem kizárólagosan, ha a díj előleget nem fizeti meg, ha a Bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, a személyekben, az ingatlanban vagy a Bérbeadó vagyontárgyaiban kárt okoz, vagy ennek közvetlen veszélye áll fenn, továbbá, ha magatartásával a Bérbeadó jóhírnevét veszélyezteti.

44. Bérbeadó részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, ha a Bérlemény a Rendezvény időtartama alatt a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, illetve, ha harmadik személy joga a Bérlelőt akadályozza a Bérlemény használatában.

45. A Bérelő súlyos szerződésszegésének minősül, ha a teraszt/udvart nem szerződés 20. pontjában meghatározott módon használják.

46. A Megállapodás azonnali hatályú felmondására ad okot a másik féllel szemben indított csőd-, felszámolási, végelszámolási eljárás.

VII. Egyéb rendelkezések

47. A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Megállapodás tartalmát üzleti titoknak tekintik, továbbá bármelyik félnek a másik félről a Megállapodás teljesítése során vagy azzal összefüggésben tudomására jutott üzleti titkot bizalmasan kezelik, kizárólag a jelen szerződéssel kapcsolatban használhatják fel, a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül azt harmadik féllel

nem közölhetik, nyilvánosságra nem hozhatják. Üzleti titoknak minősül bármelyik fél tudomására jutott olyan információ, amely a másik fél üzleti tevékenységére, termékeire, szolgáltatásaira, vagy technikai ismereteire vonatkozik. E titoktartási kötelezettség a feleket határidő nélkül, a rendezvény megszűnését követően is terheli.

48. A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszonyukból eredő vagy azzal kapcsolatos valamennyi vitás kérdést egyeztetés útján rendezik. Amennyiben a peren kívüli egyeztetés 10 (tíz) naptári napon belül nem vezetne eredményre és a jogvita elbírálására a Budai Központi Kerületi Bíróság, illetve a Fővárosi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

49. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budakalász, 2025. január 1.

Kalászparty Korlátolt Felelősségű Társaság